

环比变化 下季度预测

**158.3 亿**  
第一季度成交额



**4.2%**  
核心区写字楼资本化率



**4.9%**  
商务园区资本化率



**4.2%**  
零售物业资本化率



数据来源：戴德梁行

### 经济指标 2020年

环比变化 未来一年预测

**1.2%**  
GDP 增长



**1.7%**  
CPI 增长



**3.2%**  
10年政府债券利率



数据来源：北京统计局、中国外汇交易中心、牛津经济研究院

### 一季度北京大宗交易额同比下降15%，写字楼仍为成交主力

2021年一季度，北京大宗交易总额为人民币158.3亿元，同比下降15%，但较去年四季度上涨173.1%。受疫情影响，一些项目的交易进程被拉长，原本在去年四季度可完成的交易被延迟至一季度，这是本季度交易量环比大幅上升的主要原因。本季度完成交易的项目中，写字楼、零售、住宅等均有分布，其中写字楼仍是成交的主力，成交额约人民币102.6亿元，占到总交易额的64.8%。

### 核心商圈存量项目持续放量，投资者通过对存量项目改造升级实现升值获取收益已成趋势

在北京持续推进老旧项目改造、盘活存量项目的大背景下，核心区域存量项目持续放量。本季度成交的项目中，按区域交易个数来看，大部分都位于核心区域。

越来越多投资者选择通过收购核心商圈有改造空间的物业并对其进行改造升级实现资产升值获取收益。本季度，中国金茂、首开股份和高和资本也共同成立基金收购中关村商圈的启迪科技大厦D座，将对项目进行升级改造实现项目资产增值的目的，未来将选择以整售或资产证券化等方式退出。

### 北京仍将是外资企业资产配置的首选地

自2020年新冠疫情爆发以来，全球商业行为都受到了不同程度的影响，大宗物业交易市场交易周期明显变长，但市场活跃度并未下降，投资者仍对市场优质项目保持高度关注。

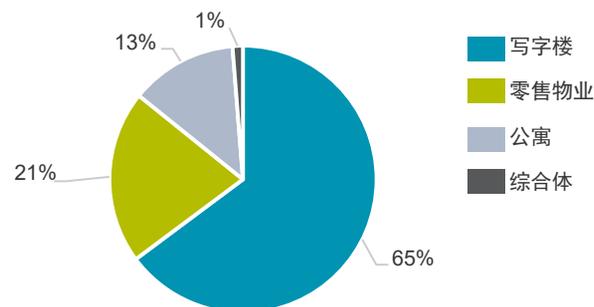
外资机构持续看好北京核心商圈写字楼市场，继上季度完成中关村盈都大厦D座的收购后，本季度普洛斯资本又收购了朝阳区的兆泰国际中心C、D座。随着全球货币宽松政策效果的显现及中国国内疫情的好转，将有越来越多的外资企业进入中国，北京作为首都及国家科技创新中心将成为这些外资企业在中国进行资产配置的首选地，而写字楼仍将是投资者重点关注的物业类型。

### 成交额 按买家类别



数据来源：戴德梁行

### 成交额 按资产类别 (1Q 2021)



数据来源：戴德梁行

## 2021年第一季度主要交易

物业	区域	资产类别	价格 (人民币 亿元)	卖方	买方	用途
北京辉盛阁国际公寓	朝阳区	公寓	20.48	星狮集团	铁狮门	投资
丽泽通用大厦	丰台区	写字楼	11.27	通用技术集团	人民教育出版社	自用
兆泰国际中心C、D座	朝阳区	写字楼	34.05	兆泰地产	普洛斯资本	投资
启迪科技大厦D座	海淀区	写字楼	26.8	北京火炬创新科技发展有限公司	中国金茂、首开股份、高和资本	投资

## 资本化率趋势



数据来源: 戴德梁行

## 魏东

北中国区研究部主管

+86 10 8519 8087 / sabrina.d.wei@cushwake.com

## 刘兵

中国资本市场副董事总经理

+86 10 8519 8113 / gordon.b.liu@cushwake.com

## 戴德梁行研究报告

本报告刊载的一切资料及数据, 虽力求精确, 但仅作参考之用, 并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息, 尽管戴德梁行相信其可靠性, 但该等信息并未经戴德梁行核实, 因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性, 戴德梁行不做任何明示或暗示的担保, 也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考, 并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动, 以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权, 未经许可, 不得转载。

© 戴德梁行 2021年