

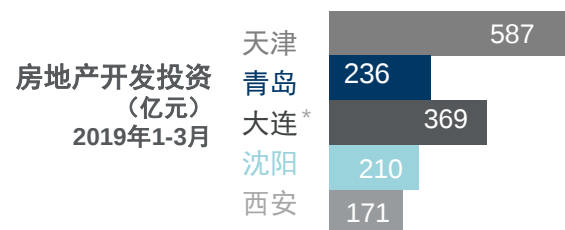
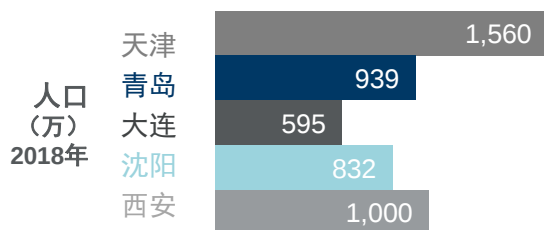
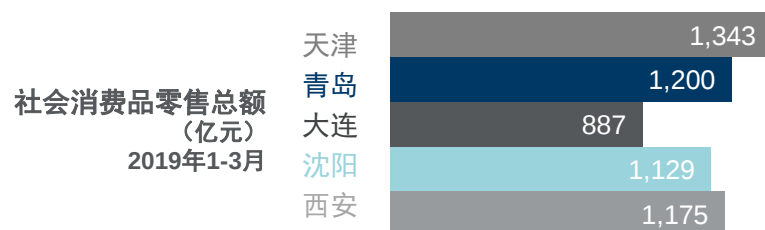
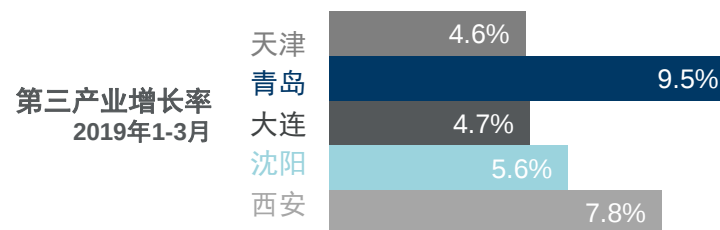
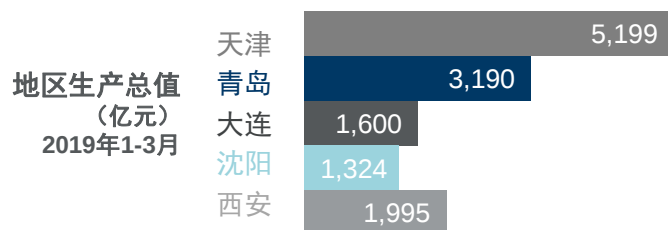
# 天津

## 写字楼与零售市场概况

2019 第二季度

 CUSHMAN &  
WAKEFIELD  
戴德梁行

# 天津宏观经济概况



• 中国居民可支配收入按扣除相关税收和强制性社会保障缴款后的总收入计算。

• \* 数据截止至2018年8月

# 主要地块成交情况

| 区域   | 竞得方             | 成交时间      | 土地用途          | 土地面积<br>(平方米) | 总价<br>(百万元) | 容积率                                | 楼面价<br>(元/平方米) | 地块编号               |
|------|-----------------|-----------|---------------|---------------|-------------|------------------------------------|----------------|--------------------|
| 宝坻区  | 融创华北区域房地产集团有限公司 | 2019/4/12 | 综合用地<br>(含住宅) | 124,328       | 1,373       | 1.0且≤1.8                           | 6,135          | 津宝(挂)<br>2017-072号 |
| 宝坻区  | 北京居业投资有限公司      | 2019/4/12 | 综合用地<br>(含住宅) | 40,441        | 446         | 1.0且≤1.8                           | 6,127          | 津宝(挂)<br>2016-098号 |
| 滨海新区 | 天津国能生活服务有限责任公司  | 2019/4/17 | 综合用地<br>(含住宅) | 72,395        | 365         | 1.0且≤1.8                           | 2,800          | 津滨高(挂)<br>2019-1号  |
| 武清区  | 天津新城悦兴房地产开发有限公司 | 2019/4/24 | 综合用地<br>(含住宅) | 119,867       | 1,520       | 居住用地<br>>1.0且<br>≤1.6;商业用<br>地≤1.5 | 7,954          | 津武(挂)<br>2019-026号 |
| 滨海新区 | 中国铁建大桥工程局集团有限公司 | 2019/5/15 | 住宅用地          | 48,942        | 705         | >1.0且<br>≤1.6                      | 9,000          | 津滨保(挂)<br>2018-11号 |
| 东丽区  | 天津鑫胜房地产信息咨询有限公司 | 2019/5/22 | 综合用地<br>(含住宅) | 27,183        | 600         | a地块≤1.7;b<br>地块≤2.66               | 11,742         | 津丽(挂)<br>2019-04号  |
| 滨海新区 | 天津泰达建设集团有限公司    | 2019/6/5  | 住宅用地          | 71,290        | 820         | 1.0且≤1.1                           | 10,457         | 津滨生(挂)<br>2018-13号 |



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

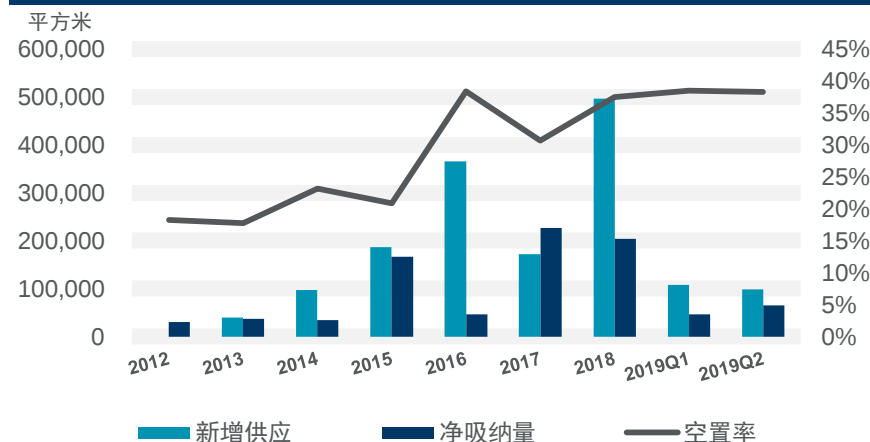
# 天津 甲级写字楼 市场概况

# 天津写字楼市场

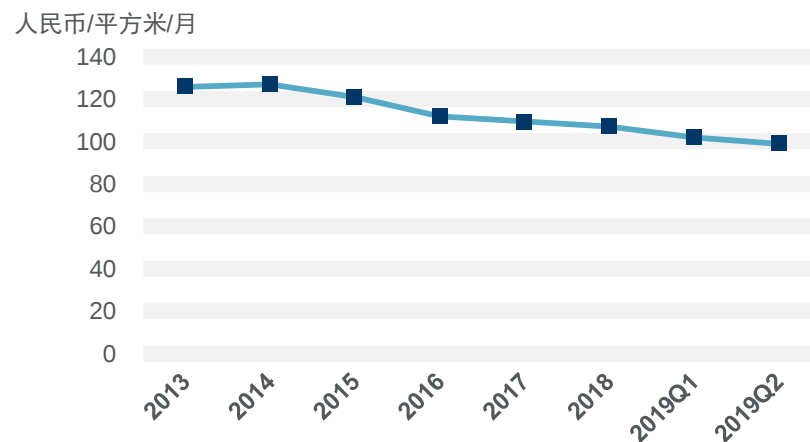
## 主要市场指标

|        |                     |    |   |
|--------|---------------------|----|---|
| 存量     | 2,258,568平方米        | 环比 | ↑ |
| 新增供应   | 98,755平方米           | 同比 | ↑ |
| 平均租金   | 99.0元/平方米/月         | 环比 | ↓ |
| 空置率    | 38.3%               | 环比 | ↓ |
| 净吸纳量   | 65,883 平方米          | 同比 | ↑ |
| 资本估值范围 | 20,000-25,000 元/平方米 | 环比 | → |
| 预计收益范围 | 6.5%-7.5%           | 环比 | → |

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



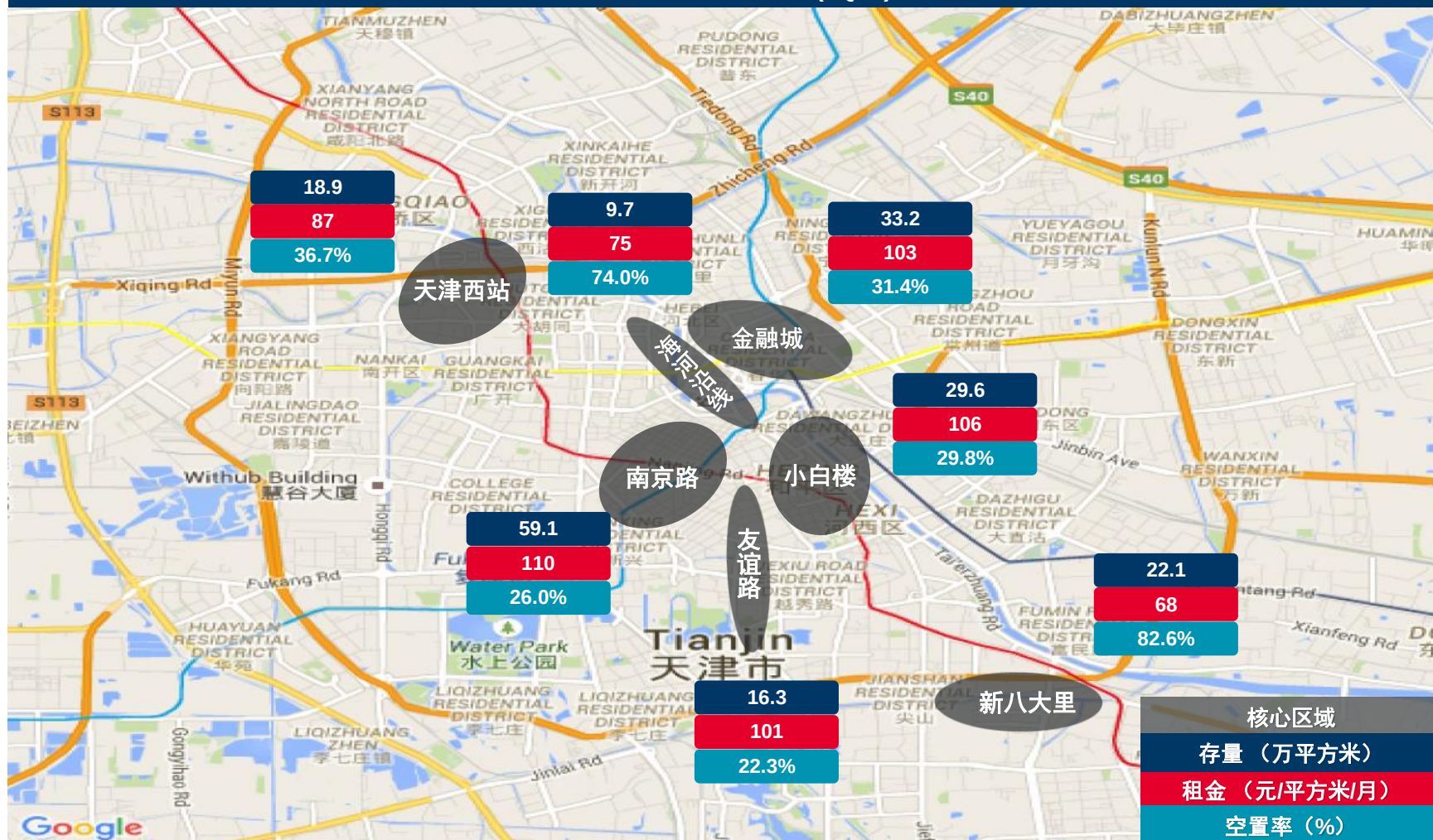
### 平均租金水平



# 写字楼市场各区域概况

## 七大核心区域

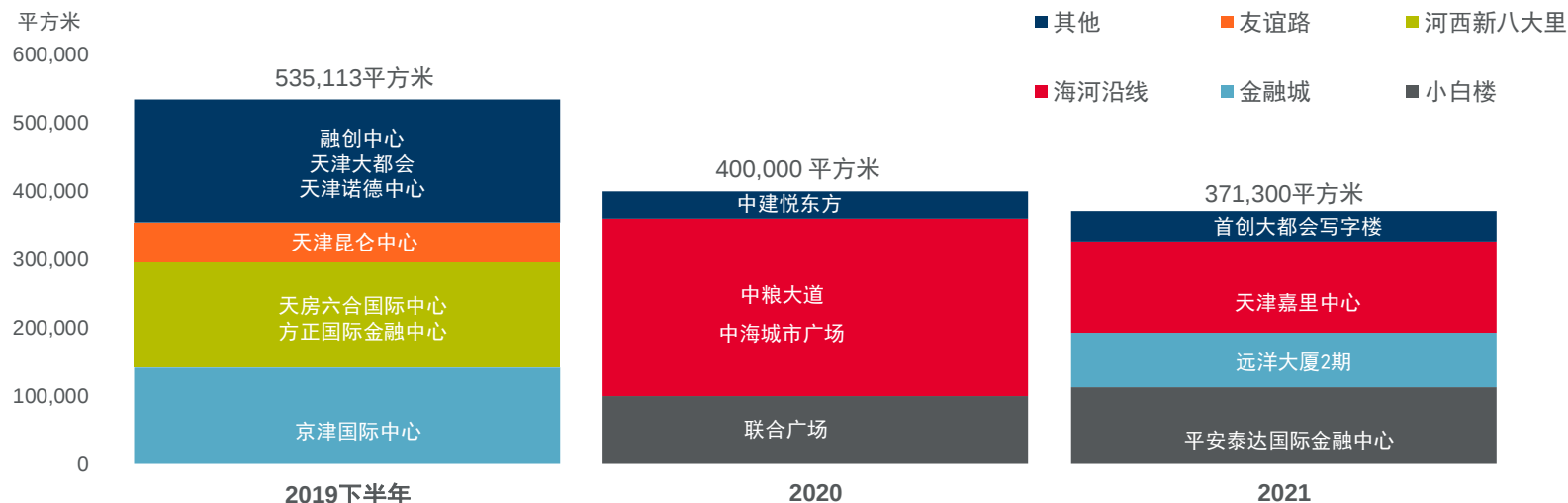
总存量: 225.9 万平方米 (2Q19)



# 天津写字楼市场

## 未来供应和租赁成交

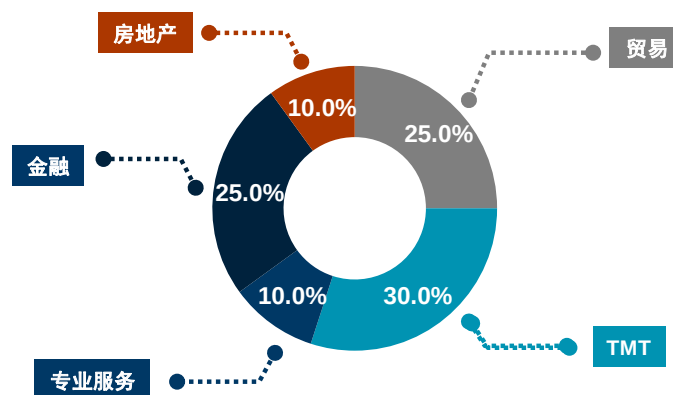
### 未来供应(2019下半年-2021)



### 主要租赁交易

| 项目名称    | 商圈  | 租户   | 面积 (平方米) |
|---------|-----|------|----------|
| 世纪都会商厦  | 南京路 | 友邦保险 | 1,500    |
| 鲁能国际中心  | 其他  | 华润雪花 | 1,400    |
| 南开金融街中心 | 南京路 | 北方信托 | 570      |

### 租赁成交比例 (按产业类型划分)



# 天津写字楼市场

## 市场总结

### 概况



本季度，天津甲级写字楼市场迎来网信大厦、合生财富广场B座两栋甲级写字楼入市，为市场带来约10万平方米的优质办公面积。季末市场总存量上升至225.9万平方米。



本季度，租赁市场热度不减，其中TMT、贸易及金融行业表现较为活跃。由于新入市项目合生财富广场B座租赁情况良好，二季度全市净吸纳量高达6.6万平方米，同比上升37.4%。全市空置率环比微降0.2个百分点，至38.3%。



本季度，新八大里商圈供应持续发力，网信大厦完工入市，并将被定位为天津数字经济产业聚集区，确定了新八大里商务区产业发展的方向。受新入市项目租金水平较低影响，本季度全市平均成交租金继续下滑，至每月每平方米99.0元，环比下降2.9%。

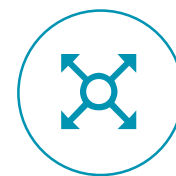
### 展望



2019年，天津写字楼核心商圈预计迎来近54万平方米的新增供应。其中，新兴商圈新八大里商圈预计迎来15.5万平方米的优质办公面积，占总新增供应的29.0%。



天津甲级写字楼市场自2016年迎来供应高峰后，整体市场一直保持30%以上的空置率。截至2021年，市场还将迎来约131万平方米的新增供应，业主将面临更大的去化压力，空置率预计也将继续高走。



同时，随着大量优质项目投放市场，为了避免竞争的加剧，部分业主或将采取降低租金的方式来吸引更多企业租户，预计市场租金水平将继续呈下行压力。



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

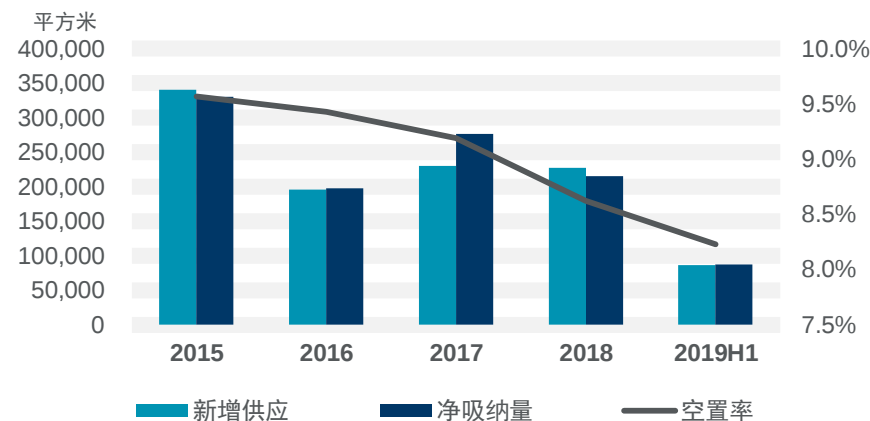
# 天津 优质零售 市场概况

# 天津零售市场

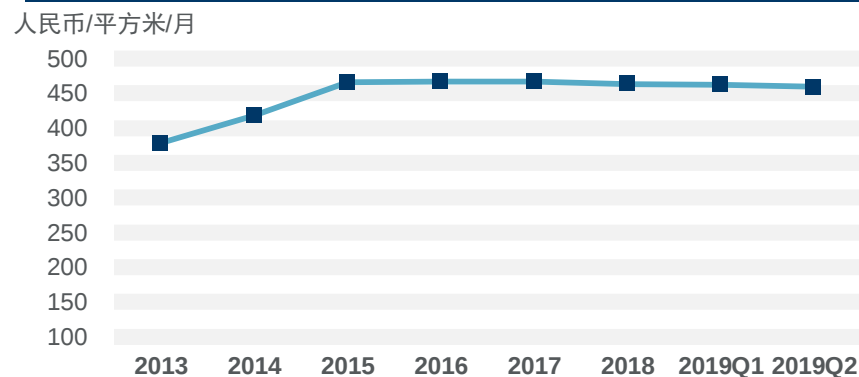
## 主要市场指标

|        |                    |    |   |
|--------|--------------------|----|---|
| 存量     | 2,344,809平方米       | 环比 | ↑ |
| 新增供应   | 86,000平方米          | 同比 | ↑ |
| 平均租金   | 459.4元/平方米/月       | 环比 | ↓ |
| 空置率    | 8.2%               | 环比 | ↓ |
| 净吸纳量   | 85,430平方米          | 同比 | ↑ |
| 资本估值范围 | 35,000-55,000元/平方米 | 环比 | → |
| 预计收益范围 | 5.0%-6.5%          | 环比 | → |

新增供应, 净吸纳量和空置率



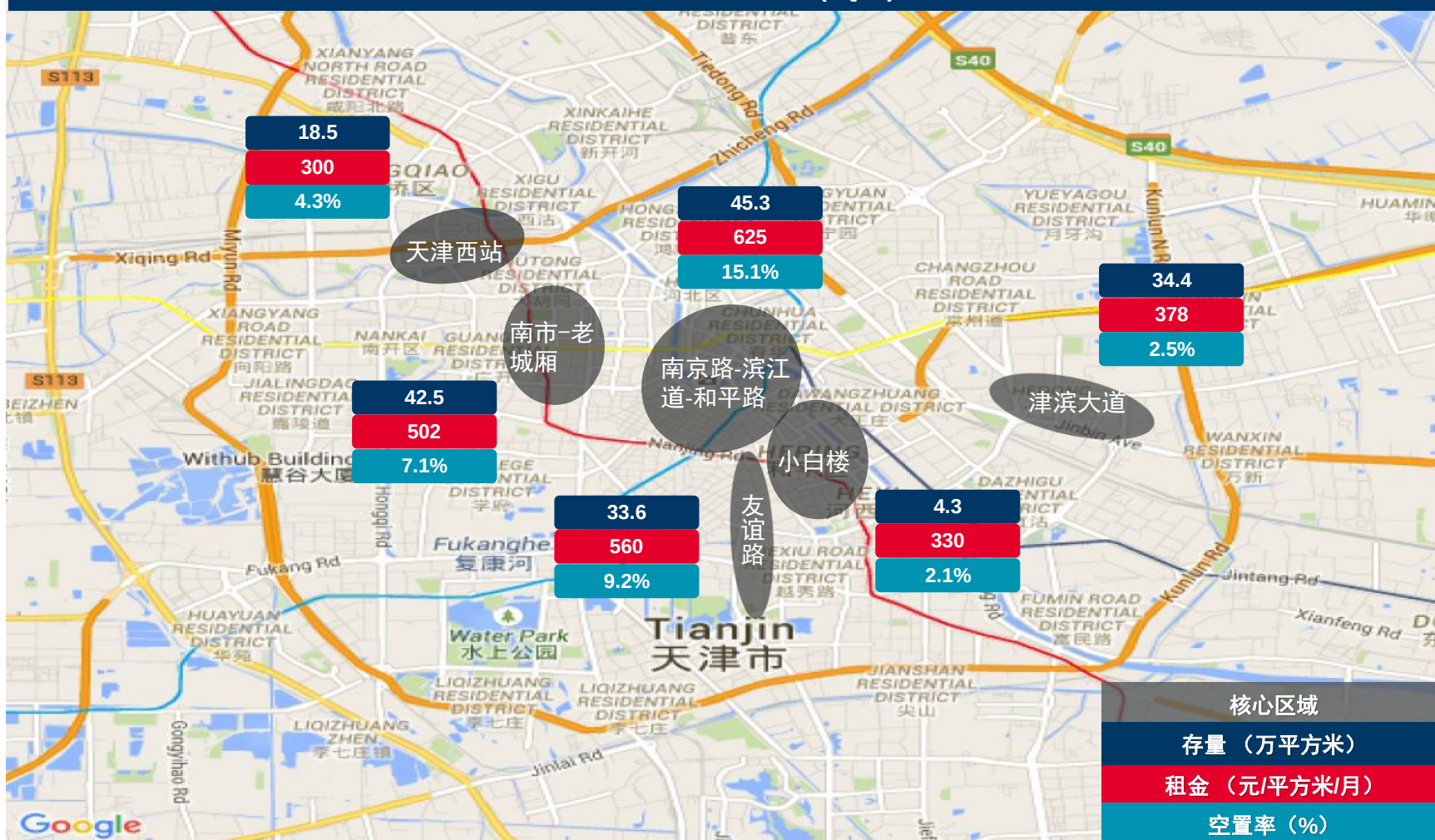
平均租金水平



# 零售市场各区域概况

## 六大核心区域

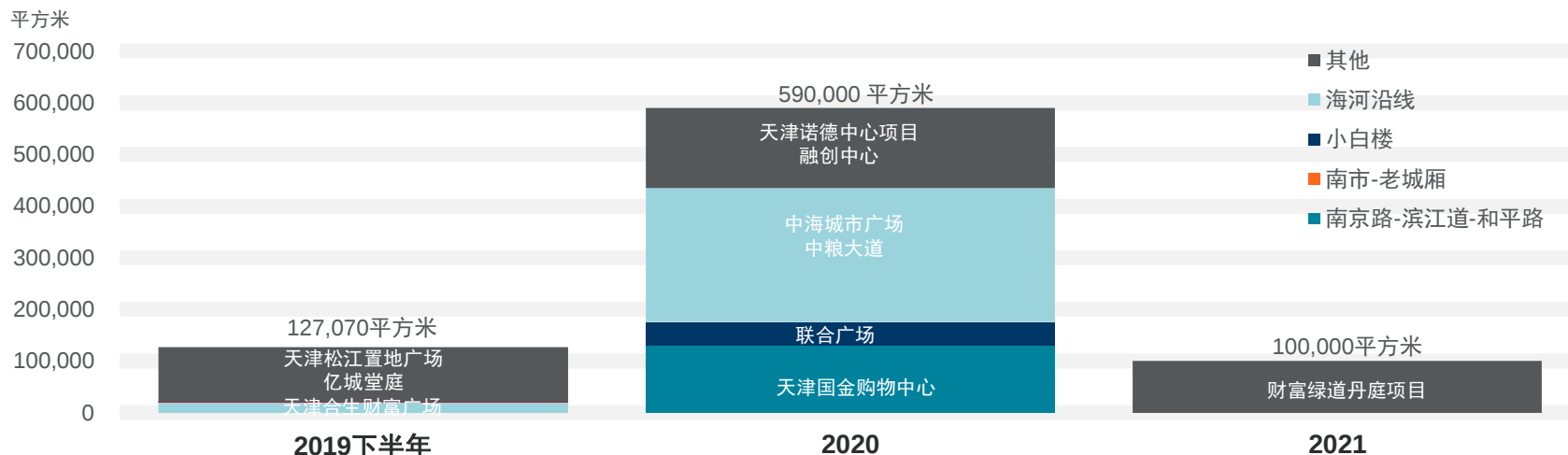
总存量: 234.5 万平方米 (2Q19)



# 天津零售市场

## 未来供应和租赁成交

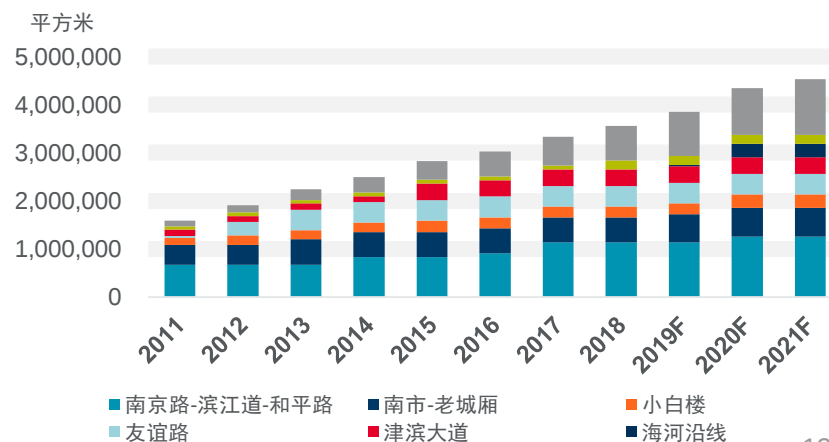
### 未来供应 (2019下半年-2021)



### 主要新店开幕

| 项目名称    | 商圈     | 租户     | 面积 (平方米) |
|---------|--------|--------|----------|
| 恒隆广场    | 友谊路    | FILA   | N/A      |
| 保利广场    | 南市-老城厢 | 奥飞欢乐世界 | N/A      |
| 保利广场    | 南市-老城厢 | 7FRESH | N/A      |
| 鲁能城购物中心 | 其他     | ECCO   | N/A      |

### 年末存量 (按各区域市场划分)



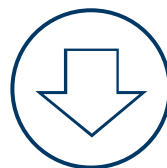
# 天津零售市场

## 市场总结

### 概况



本季度，天津零售市场迎来保利广场、天津万科广场两个优质商业项目入市，共计带来8.6万平方米的优质商业面积，季末全市优质购物中心总存量上升至234.5万平方米。



本季度，新入市项目招商情况良好，入驻率较高，净吸纳商业面积高达8.5万平方米，整体市场空置率环比下降0.3个百分点至8.2%。全市租金水平走势平稳，环比微降0.7%至每平方米459.4元。



本季度，各大实体零售项目积极举办年中大促活动，部分商家开启线上线下全渠道零售模式，参与火热的“6.18”狂欢购物节。在新零售商业环境下，保利广场引进多个首进天津的品牌，如定位于中高端家庭客群的奥飞欢乐世界、全产业链高端雪花黑牛餐饮品牌“源珑牧场”等。

### 展望



下半年，天津零售市场预计将有3个优质购物中心项目入市，预计为市场带来12.7万平方米优质零售空间，主要以社区型商业项目为主。



其中位于海河沿线商圈的合生财富广场预计将于下半年入市。届时，该项目将为该区域乃至整个天津商业市场注入新的活力。



未来，随着天津实体零售市场存量的持续扩容，租金水平将持续承压。同时，天津商业市场模式已经从核心区域一站式购物中心向社区型体验式购物中心发展。

# 联系方式

## 尤岚

天津公司副总经理  
[vickey.l.you@cushwake.com](mailto:vickey.l.you@cushwake.com)

## 王盛

大中华区副总裁、北中国区董事总经理  
[sean.s.wang@cushwake.com](mailto:sean.s.wang@cushwake.com)

## 翟岩松

大中华区研究部助理董事  
[gino.ys.zhai@cushwake.com](mailto:gino.ys.zhai@cushwake.com)

## 魏东

北中国区研究部主管，高级助理董事  
[sabrina.d.wei@cushwake.com](mailto:sabrina.d.wei@cushwake.com)

## 佟蕾

天津研究部高级分析师  
[Anna.l.tong@cushwake.com](mailto:Anna.l.tong@cushwake.com)

中国天津市和平区南京路183号  
世纪都会商厦 办公楼1508室  
Tel: +86 22 2313 9751  
[cushmanwakefield.cn](http://cushmanwakefield.cn)  
微信号: DTZ\_China

### 免责声明

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2019年

