

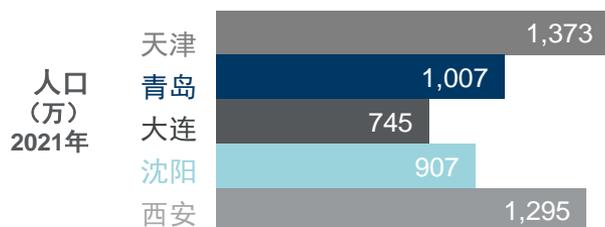
天津

写字楼与零售市场概况

2022 第一季度

 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

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 (平方米)	总价 (百万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
滨海新区	天津汇众创业服务有限公司	2022/1/12	商服用地	14,971.4	27.8	≤1.5	1,241	津滨塘(挂)2021-10号
东丽区	天津建通仓储服务有限公司	2022/1/14	工业用地	192,338.8	143.0	≤2.0	372	津丽(挂)G2021-10号
滨海新区	凯莱英医药集团(天津)股份有限公司	2022/1/25	工业用地	29,302.7	14.7	0.7-2.0	297	津滨开 (挂)G2022-1号
武清区	天津聚源京良食品有限公司	2022/2/17	工业用地	6,149.4	13.5	≥1.0	2,195	津武(挂)G2020-029号
西青区	密尔克卫(天津)供应链科技有限公司	2022/2/21	工业用地	48,000.0	31.1	大于等于0.35且小于等于1.0	648	津西青 (挂)G2022-01号
滨海新区	正和(天津)食品科技有限公司	2022/3/14	工业用地	44,871.2	18.5	≥1.0且≤2.0	206	津滨生 (挂)G2022-1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

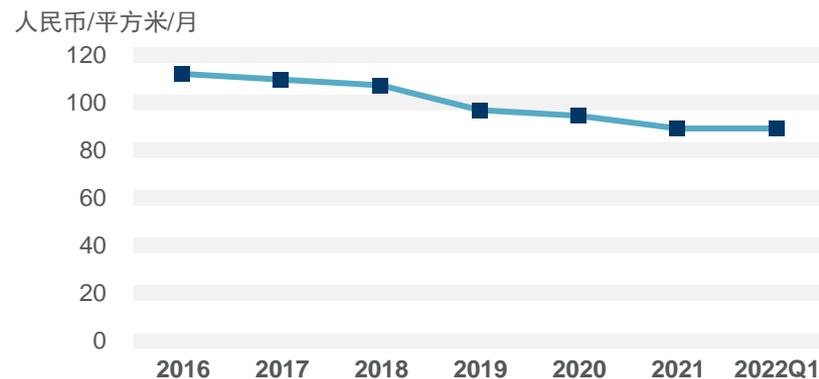
主要市场指标

存量	2,384,985平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	89.1元/平方米/月	环比	→
空置率	30.1%	环比	↑
净吸纳量	-20,767 平方米	同比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



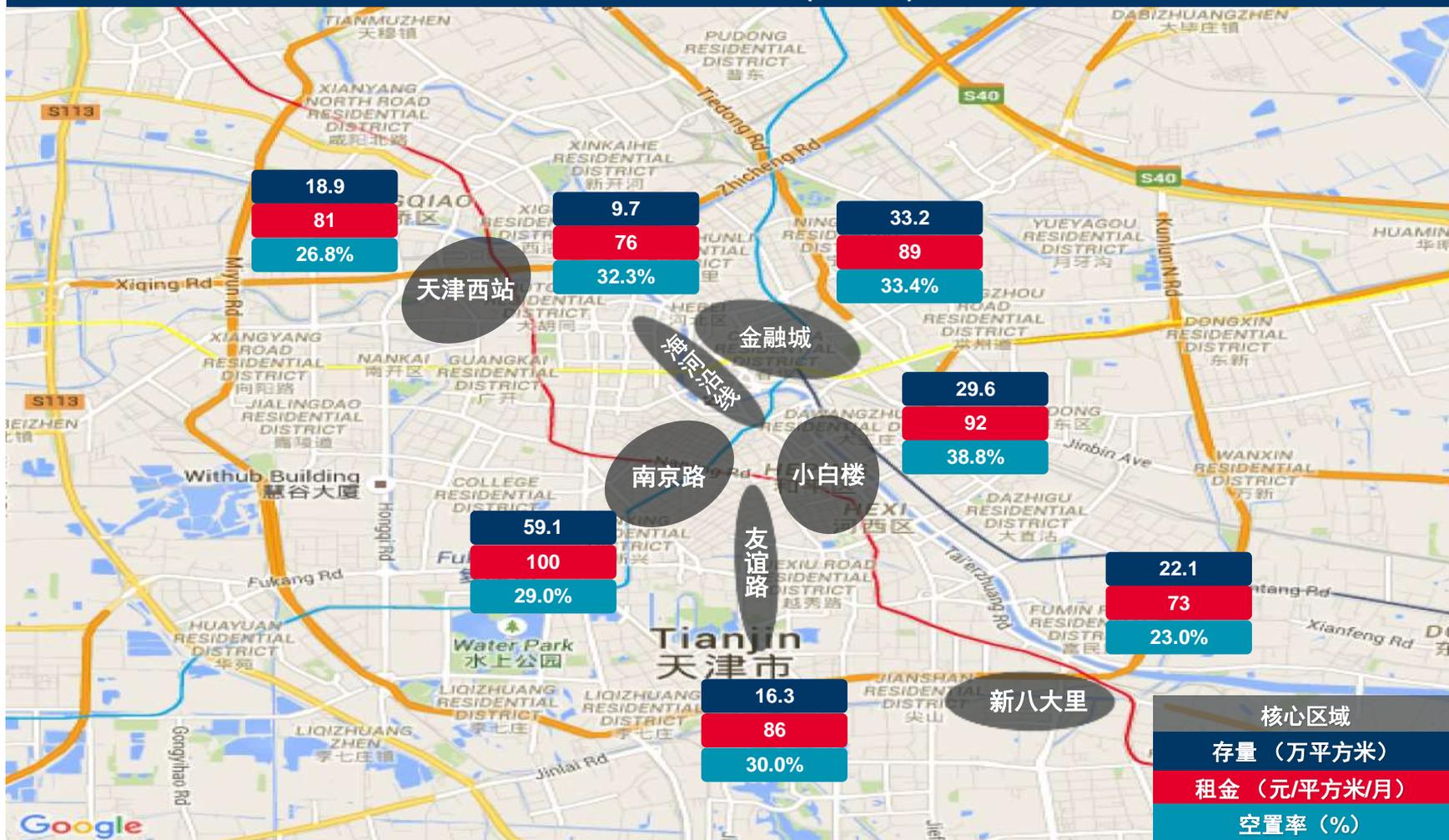
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

七大核心区域

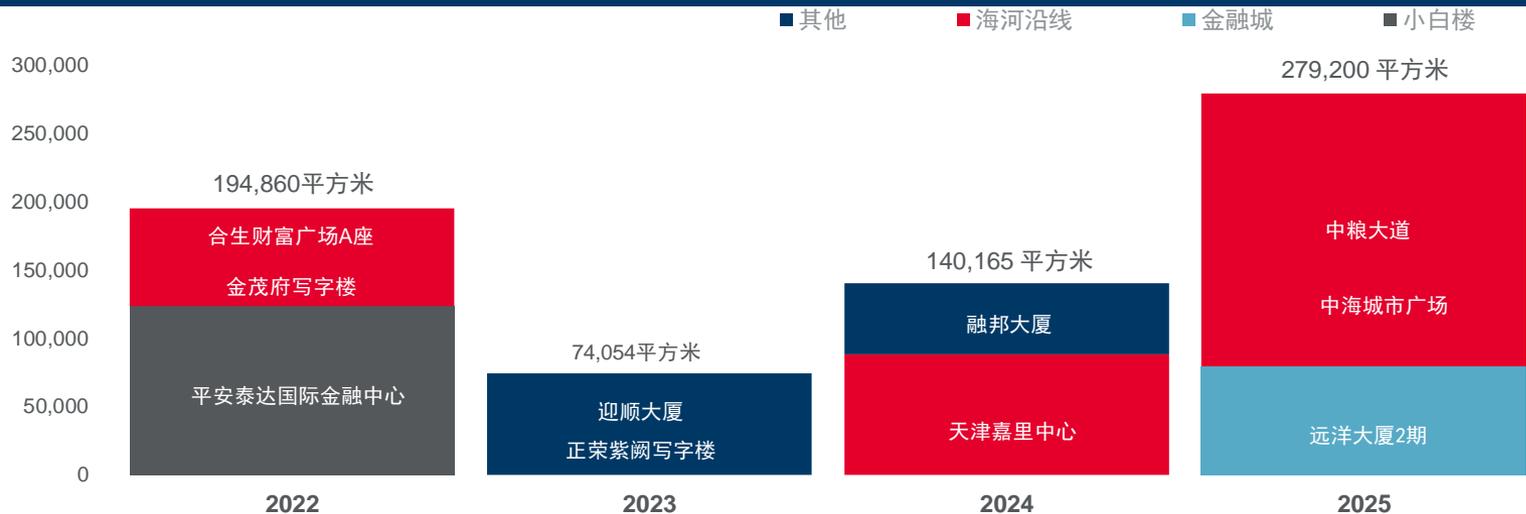
总存量: 238.5万平方米 (Q1 2022)



天津写字楼市场

未来供应和租赁成交

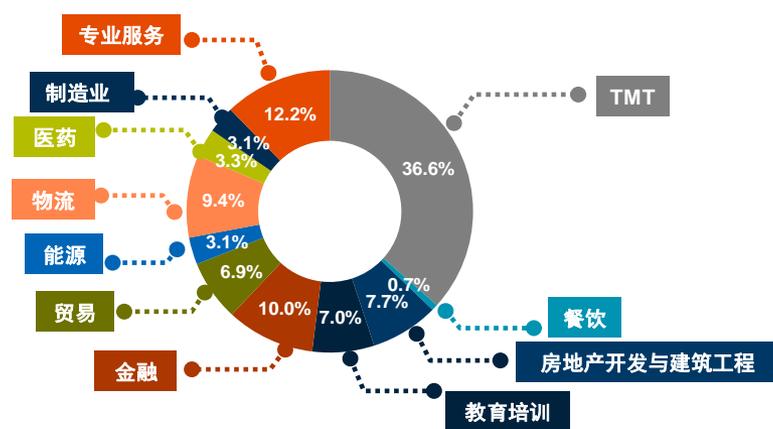
未来供应(2022Q2-2025)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
万科时代中心	其他	晴天(天津)文化传媒发展有限责任公司	2,000
陆家嘴金融广场	天津西站	联信普渡科技有限公司	1,685
万通中心	小白楼	华为	1,500
金谷大厦	金融城	迅达电梯	750

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



2022年第一季度，无新增写字楼项目入市。天津市区甲级写字楼市场存量稳定在238.5万平方米。



本季度，反复的疫情为成交带来较大影响。同时，受到双减政策及部分企业经营不善等因素共同作用，季末净吸纳量再次下滑至负值区间为-20,767平方米，推升市场空置率环比上升0.9个百分点至30.1%。本季度，全市平均成交租金水平表现平稳，与上季度持平为每月每平方米人民币89.1元。



本季度，TMT类企业继续领跑全市成交，租赁成交占比全市成交面积的36.6%；如晴天(天津)文化传媒发展有限责任公司在万科时代中心写字楼租赁2,000平方米的办公面积，联信普渡科技有限公司在陆家嘴金融广场租赁1,685平方米的办公面积。

展望



2022年内，天津市区甲级写字楼市场将迎来3个项目入市，将为市场带来约19.5万平方米的新增优质办公面积。新项目的投放将为市场带来较大的去化压力，整体空置率或将持续攀升，租金上涨持续承压。



2022-2025年，市场未来供应项目主要集中在海河沿线商圈，其供应规模达35.9万平方米，占比整体供应量份额的52%，届时新兴商圈的市场竞争将进一步加剧。



3月9日，天津市发展改革工作会议全面部署2022年发展改革目标。会议提出天津将积极承接北京非首都功能疏解，加大招商力度，引进更多优质资源来津布局。另外，天津将全力发展数字经济，推进互联网、大数据等产业的同时打造一批数字化示范园区和主题楼宇。一系列的利好政策将推动天津写字楼市场迎来更多发展机遇，同时写字楼市场租赁需求也将得到进一步提升。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

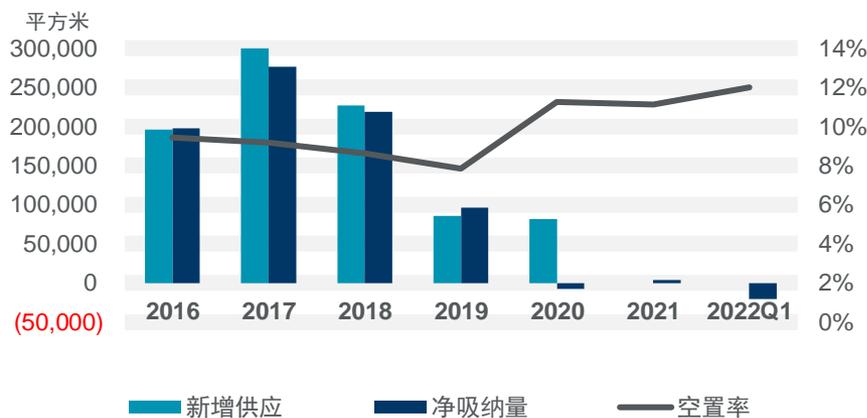
天津 优质零售 市场概况

天津零售市场

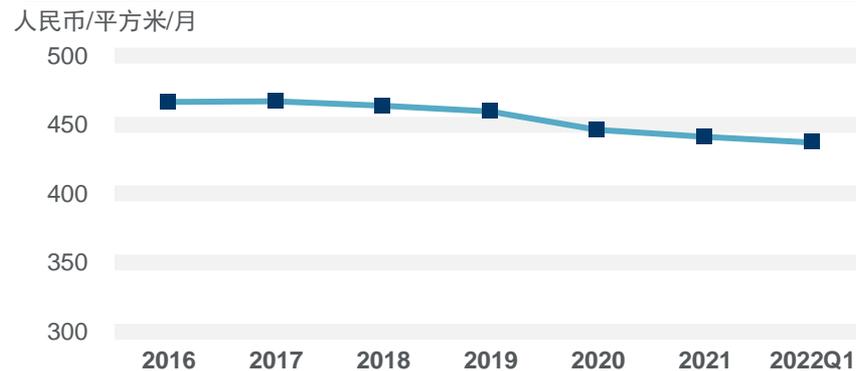
主要市场指标

存量	2,426,409平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	437.2元/平方米/月	环比	↓
空置率	12.0%	环比	↑
净吸纳量	-20,690平方米	同比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



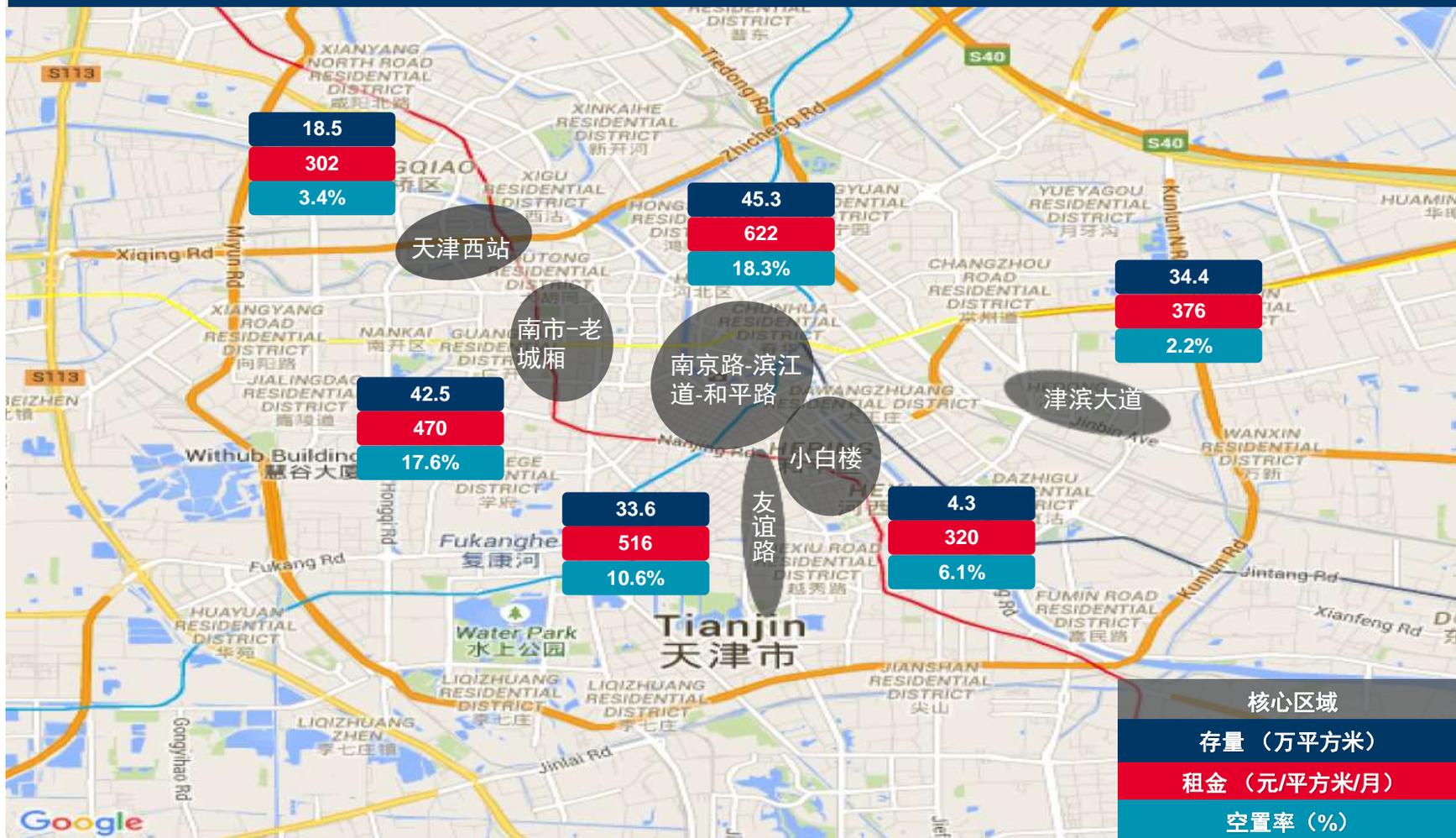
平均租金水平



零售市场各区域概况

六大核心区域

总存量: 242.6 万平方米 (Q1 2022)



天津零售市场

未来供应和租赁成交

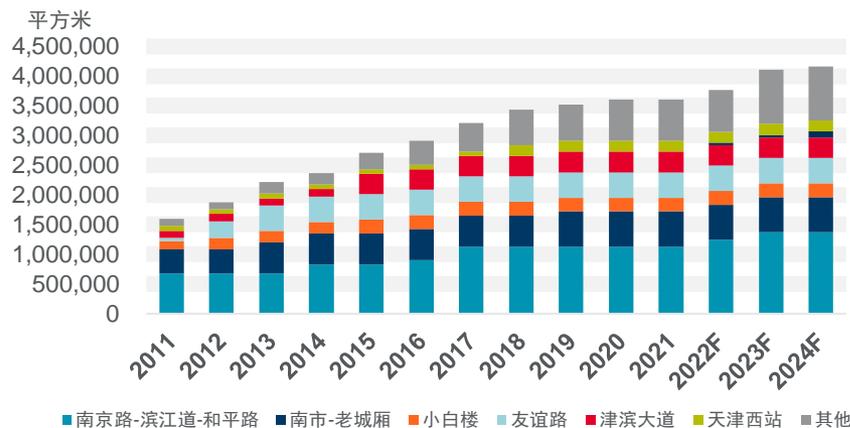
未来供应 (2022Q2-2024)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
天河城购物中心	和平路-滨江道-南京路	SoReal超体空间S	休闲娱乐
嘉里汇购物中心	其他	TIMS	餐饮
天津恒隆广场	和平路-滨江道-南京路	PIZZA BIANCA	餐饮
水游城	天津西站	the green party	时尚零售

年末存量 (按各区域市场划分)



天津零售市场

市场总结

概况



2022年第一季度，天津零售市场没有新优质购物中心项目入市，市场总存量稳定在242.6万平方米。



本季度，疫情反复使天津零售市场再次受到严重冲击，购物中心客流量明显下降，多家商铺停业退租。本季度市场吸纳量为-20,690平方米，推升市场空置率至12.0%；同时，购物中心首层租金持续下调至人民币每月每平方米437.2元，环比下降0.9%。



为缓解疫情带来的影响，吸引客流，天津各购物中心均在积极引入首店品牌并寻求业态创新转型来提升项目核心竞争力。比如，SPOONYARD大陆首店本季度入驻天津万象城；Peet's Coffee天津首店入驻大悦城；此外，SoReal超体空间S入驻天河城购物中心，通过创造多种场景的沉浸式VR游戏体验，让消费者感受科技的创意。

展望



2022年内，天津金茂汇和和平印象城两个项目计划入市，预计将为市场带来15.6万平方米的优质零售空间。



目前，天津大力推进城市更新，加速闲置商业项目改造升级，天津金茂汇及和平印象城均为闲置商业体改造项目。其中，天津金茂汇以“修旧如旧”的打造理念，保留天津热电厂的历史基因，结合新时代商业元素，将为海河沿线商圈注入全新的商业活力。



2022年，天津市全力推动构建国际消费核心承载区，全市范围拟开业20个商业项目，多数的商业项目均处于市内六区以外区域，将有效填补环城及远郊区域商业空白，实现消费提质扩容。

联系方式

尤岚

天津公司副总经理

vickey.l.you@cushwake.com

王盛

大中华区副总裁、北区董事总经理

sean.s.wang@cushwake.com

魏东

北区研究部主管，董事

sabrina.d.wei@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@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

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2022年

