

市场简报 商铺

2017年11月



图片：永旺梦乐城（辛庄店），津南区

概述

2017年第三季度，天津零售市场无新增商业项目入市。“新零售”概念持续作用于零售市场，提升客户购物体验成为商家关注重点。

■ 2017年第三季度，天津零售市场无新增商业项目入市。目前，天津市（含滨海新区）优质商业物业总存量保持在476.4万平方米。

■ 市场需求保持活跃，各类体验型业态及线上零售品牌纷纷入驻购物中心。其中，乐高授权专卖店天津首家门店落户南开大悦城；东家首家线下体验店“东家·问津”落户天津于家堡自贸区。

■ 本季度由于无新项目入市，零售市场较为稳定。天津城区主要优质项目平

均入住率环比微升0.7个百分点至87.8%，首层平均租金与上季度持平，为每平方米每月人民币405.0元。

■ 2017年第四季度，天津零售市场将迎来多个项目，永旺梦乐城（津南辛庄店）、仁恒海河广场（二期）、滨海万达广场以及鲁能城购物中心等区域型商业项目，届时将为市场带来约49万平方米的商业面积。由于新增项目均位于非核心零售区，市场将持续呈分散趋势。

“新型居住区与周边商业配套不断增加，进一步带动非核心零售区域商业格局的升级。预计天津城区商业发展将呈扩散化趋势，未来二级商圈及区域型商圈将成为天津商业市场的发展亮点。”熊志坤，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 市场综述

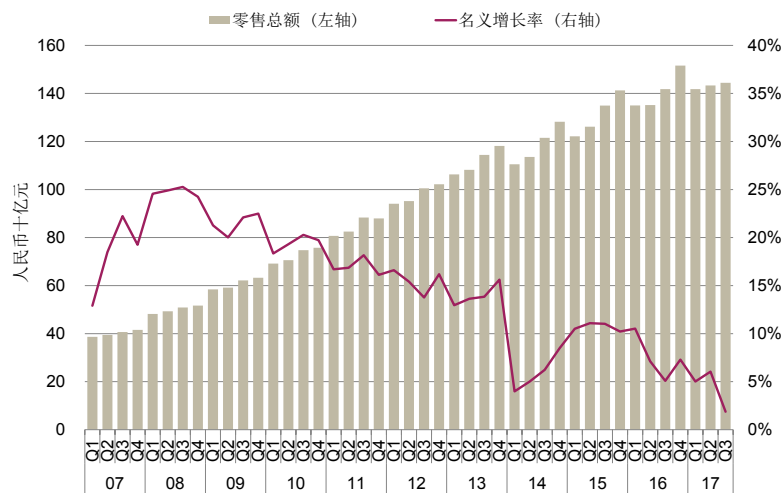
2017年第三季度，天津全市社会消费品零售总额1444.6亿元，同比增长1.9%。

从商业业态上看，实体零售保持增长，化妆品类及通讯器材类等零售额均有增长，环比上涨13.8%及12.8%。同时，天津全运会的召开带动住宿餐饮零售额有所提升，环比上涨6.3%。

供应量及存量

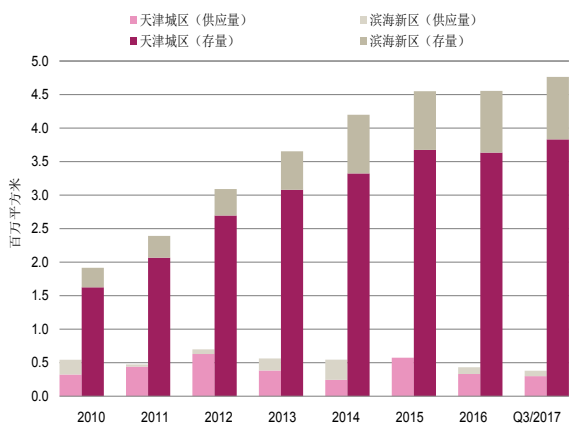
2017年第三季度，天津零售市场无新增商业项目入市。目前，天津全市（含滨海新区）优质商业物业总存量保持在476.4万平方米。

图1 天津社会消费品零售总额, 2007年一季度-2017年第三季度



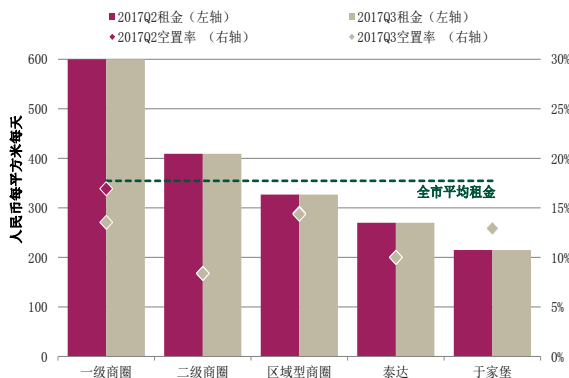
数据来源：天津市统计局，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2 供应量和存量, 2010年-2017年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图3 租金和空置率, 2017年第二季度和2017年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

由于中心城区一级商圈¹日渐饱和，预计未来短期内，天津零售市场新增供应将定位于区域型商圈内，并面向区域内居住人口。得益于众多开发商及品牌纷纷进入区域型商圈，预计该类型商圈的商业氛围将逐渐成熟。以天津陆家嘴购物中心为例，项目选址于西站城市副中心商圈，与区域内原有商业项目如水游城、天佑城等共建商业氛围。项目定位区域家庭型购物中心，客群相对稳定，具有较强的消费吸引力和经营稳定性。

租金和空置率

本季度由于无新项目入市，零售市场较为稳定。天津城区主要优质项目平均入驻率环比微升0.7个百分点至87.8%，首层平均租金与上季度持平，为每平方米每月人民币405.0元。

滨海新区主要优质项目平均入驻率环比上涨0.9个百分点至74.8%，平均租金与上季度持平为人民币每平方米每月223.3元。

- 中心城区：**
- 一级商圈：和平-滨江-南京路
 - 二级商圈：老城厢、小白楼、友谊路、南站
 - 区域型商圈
- 滨海新区：**
- 一级商圈：解放路
 - 二级商圈：泰达、于家堡
 - 区域型商圈

特色商业及零售商户新闻

为避免商品及购物体验同质化现象，部分购物中心着重于主题型购物体验，主要表现为以向客户提供独特的品牌形象及购物体验吸引更多客流。如：

- 韩国人气品牌LINE FRIENDS于7月亮相南开大悦城，进行为期两个月的主题展览，同期推出限时体验店。

- 天津首家乐高授权专卖店于8月落户南开大悦城。

本季度，美妆品牌在本地零售市场呈现扩张趋势：

- 韩国美妆品牌赫拉于九月底进驻伊势丹百货。

- 肌肤之钥同期进驻伊势丹百货。

- 华北首家雅诗兰黛集团奥莱店于8月落户天津佛罗伦萨小镇。

体验式购物在天津零售市场持续推进。线上商家为创造品牌形象、提升购物体验，开始注重实体店的作用，推动“新零售”概念的应用：

- 东家首家线下体验店“东家·问津”落户天津于家堡自贸区。

市场展望

2017年第四季度，天津零售市场将迎来多个项目，永旺梦乐城（津南辛庄店）、仁恒海河广场（二期）、滨海万达广场以及鲁能城购物中心等区域型商业项目，届时将为市场带来约49万平方米的商业面积。由于新增项目均位于非核心零售区，市场将持续呈分散趋势。

伴随天津城市化的加速推进，新型居住区与周边商业配套不断增加，围绕大型成熟社区，会涌现出多个优质购物中心，进一步带动非核心零售区域商业格局的升级。预计天津城区商业发展将呈扩散化趋势，未来二级商圈及区域型商圈将成为天津商业市场的发展亮点。

伴随消费升级的需求，各商业项目将更加注重与客户深层接触的“体验化”消费，未来“新零售”模式将持续推进，各大零售企业将加速线上及线下的融合，为消费者创造专业化、个性化、同时兼具人性化服务的舒适便捷的购物体验。■

重点项目

天津鲁能城购物中心

天津鲁能城紧邻天津市两大地标性建筑水上公园及天塔，定位为高端城市综合体，涵盖购物中心、高端5星级酒店、国际5A级写字楼及精装豪宅，总体量55万平方米。

鲁能城购物中心作为其中的商业部分，建筑面积12万平方米，包含地上六层共6万平方米，地下一层6万平方米。鲁能城购物中心凭借得天独厚的区位优势与双地铁上盖的交通优势，以注重生活品味的都市家庭及时尚人群为核心，打造娱乐休闲主题的复合型都市家庭时尚休闲体验中心。



位置	天津市南开区水上公园北道与水上公园东路交叉口
开发商	鲁能集团
商业面积	120,000平方米
楼层	地上六层，地下一层
预计开业时间	2017年12月24日

数据来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

Please contact us for further information

Research



James Macdonald
Director
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

Agency



Andy Chee
Senior Director
+8622 5830 8886
andy.chee@savills.com.cn

Research & Consultancy



Jack Xiong
Director
+8610 5925 2042
jack.xiong@savills.com.cn

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.