

# 写字楼



## 重点项目提升核心商务区活力

二季度，天津甲级写字楼市场一个新项目入市，租金及空置率均呈现稳中微降。

- 2019年二季度，天津甲级写字楼市场有一个新项目入市，即位于海河沿岸板块的合生财富广场，截至季末，全市甲级写字楼总存量为159.6万平方米。
- 甲级写字楼整体租赁需求保持稳定，主要源于科技、物流及现代服务行业类。
- 截至2019年二季度，天津整体空置率较上季度环比微降0.2个百分点至37.2%，同比上升9.1个百分点，但仍处于较高水平。
- 甲级写字楼全市平均租金环比下跌1.5%，至人民币每平方米每月136元。
- 南京路板块空置率较上季度环比下降0.7个百分点至26.9%，同比下降6.9个百分点，项目之间租金波动不均，但板块整体平均租金较上季度维持不变，为人民币每平方米每月159.3元，同比上涨8.6%，依旧稳居全市最高水平。
- 二季度受新项目入市影响，海河沿岸板块空置率上升4.2%至25.5%，平均租金环比下跌4.6%至人民币每平方米每月133元，同比下跌7%。
- 新八大里板块，目前区域空置率仍处高位，平均租金为人民币每平方米每月114.6元，较上季度上涨3.2%。
- 预计2019年下半年将有多座写字楼交付入市，主要集中在海河沿线与新八大里，届时将为甲级写字楼市场带来33万平方米的新增供应。

“二季度，天津写字楼核心商务区推出新项目，加剧板块之间竞争。项目租金调整对市场空置率波动有直接影响。商务办公散点式发展模式形成，以海河沿岸、新八大里为代表的新项目成为未来供应的主要来源。”

李想，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

### 第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

**James Macdonald**  
高级董事  
中国区  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@  
savills.com.cn

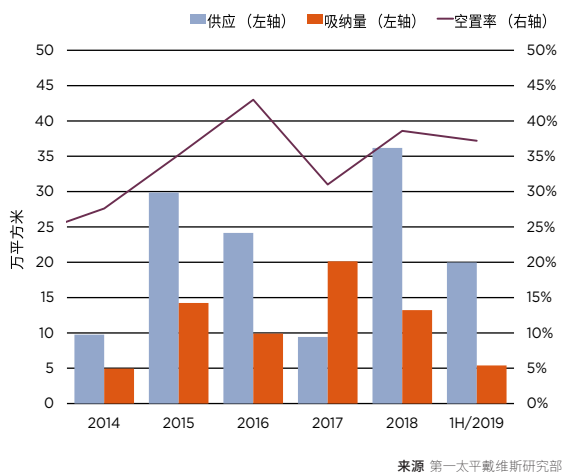
**Vincent Li**  
助理董事  
北京  
+8610 5925 2042  
vincentx.li@  
savills.com.cn

中央管理部

**Andy Chee**  
总经理  
天津  
+8622 5830 8886  
andy.chee@  
savills.com.cn

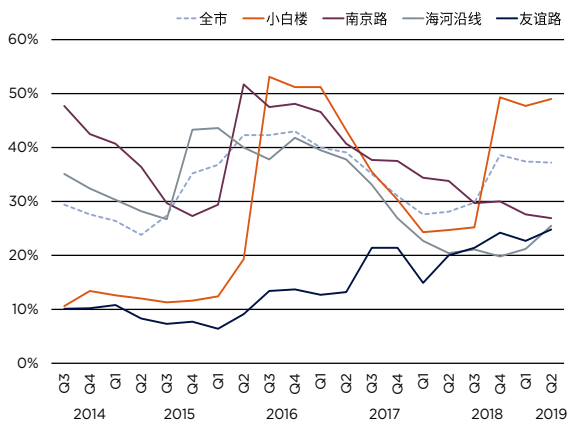
第一太平戴维斯  
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 整体甲级写字楼市场供给、吸纳及空置率, 2014至1H/2019



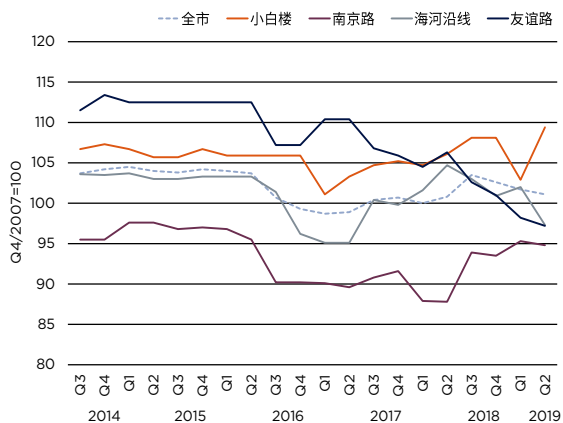
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率, Q3/2014至Q2/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数, Q3/2014至Q2/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

### 供应与需求

2019年第二季度, 天津甲级写字楼市场有一个新项目入市, 即位于海河板块的合生财富广场。合生财富广场入市初期便已有良好的租赁表现, 海河板块目前仍是写字楼存量占比最大的板块, 南京路区域紧随其后。截至2019年二季度, 全市总存量达到159.6万平方米。

二季度, 甲级写字楼整体需求受出租表现良好的新项目影响, 净吸纳量环比上升96.2%至35,059平方米, 但较去年同期下降16.1%。本季度吸纳大部分集中在海河与八大里板块, 但友谊路与小白楼区域因受退租影响, 出现负吸纳情况。科技、物流及现代服务类行业为季内租赁需求主要驱动力。租赁交易包括: 易客医疗科技在合生财富广场租赁830平方米, 某物流公司在新华国金承租1,000平方米。

### 租金与空置

本季度全市空置率较上季度微降0.2个百分点, 至37.2%, 同比上升9.1个百分点。同期, 受制于市场存量巨大的影响, 各项目业主方的竞争, 均做出了租金下调的举措, 从而影响全市甲级写字楼平均租金下跌1.5%, 至人民币每平方米每月136元, 同比上升1.1个百分点。

海河沿线板块受新项目入市影响, 致使空置率微升4.2个百分点至25.5%, 但仍为同级板块中最低。新入市项目为取得良好市场表现, 在价格策略上让出更多优惠, 加之个别成熟项目为吸引客户做出的调整, 从而使同期区域平均租金下跌4.6%至人民币每平方米每月133元。预计年内该

板块还将有两个高品质新项目入市, 届时空置率及平均租金或将有所上升。

本季度, 南京路板块本季度空置率较上季度下降0.7个百分点至26.9%, 同比下降6.9个百分点, 项目之间租金波动不均, 但板块整体平均租金同比较上季度维持不变, 为人民币每平方米每月159.3元, 同比上涨8.6%, 依旧稳居全市最高水平。

小白楼与友谊路两个传统区域, 受部分传统产品退租及搬迁影响, 本季度录得负吸纳量, 空置率分别环比下降1.3个百分点和2.0个百分点, 至49%和24.8%。小白楼板块成交多来自新项目, 从而带动租金环比上涨6.2%至人民币每平方米每月143.7元。友谊路租金保持稳中有降, 至人民币每平方米每月120.7元, 较上季度微跌0.8%。

八大里板块新项目将逐步入市, 尽管二季度空置率仍处高位, 但各新项目软硬件均为目前市场主流, 后期表现可期。

### 市场展望

预计2019年下半年将有三座全新写字楼交付入市, 分别是位于新八大里板块的盛世国际广场和海河沿岸板块的大都会中心及京津中心, 届时有望为天津甲级写字楼市场带来约33万平方米的新增供应。

随着政府对经济加大对基础设施的投资力度, 未来写字楼市场的交易量有望趋于活跃, 但由于未来天津写字楼供应还将持续加大, 因而对写字楼租赁市场尤其是新兴板块产生冲击, 预计未来天津甲级写字楼租金将承受下行压力。

表1: 甲级写字楼新增供应, Q3/2019至Q2/2020

项目名称	建筑面积 (平方米)	国籍	项目
大都会中心	150,000	海河沿线	租赁
京津国际中心	140,000	海河沿线海河沿线	租赁
盛世国际中心	46,240	新八大里	租赁

来源 第一太平戴维斯研究部