



租赁需求带动零售市场活跃发展

核心商圈部分项目积极调整业态结构, 吸纳现有存量。

- 2018年, 全市社会消费品零售总额比上年增长1.7%。
- 2018年第四季度, 天津城区零售市场迎来中冶·和悦汇入市新八大里区域, 新增零售面积4万平方米。
- 2018年全年, 全市共有五个零售项目开业, 将零售物业存量推升至549万平方米。
- 2018年全市零售市场表现不俗, 租赁需求主要来源于儿童及餐饮业态, 生活方式品牌也在本年度加速扩张。
- 全市空置率环比下降1.2个百分点至11.5%, 同比下跌2.0个百分点。
- 全市首层平均租金小幅上扬至人民币344.9元每平方米每月, 环比上涨1.8%, 同比微升1.3%。
- 天津城区核心商圈内部分项目适时调整业态配比, 带动商圈整体出租率及首层租金水平略有上涨。
- 2019年零售物业市场有望迎来至少五个优质项目, 共计新增零售面积50余万平方米。

“本年度新增供应集中在非核心区域, 租赁表现活跃, 预计天津零售市场将在各商圈良性竞争下保持健康运行。”

熊志坤, 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

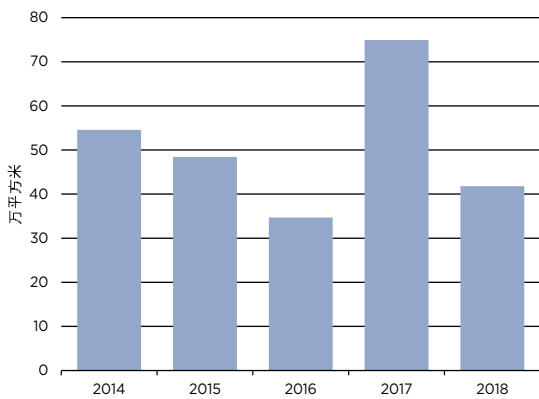
Jack Xiong
董事
北京
+8610 5925 2042
jack.xiong@savills.com.cn

中央管理部

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

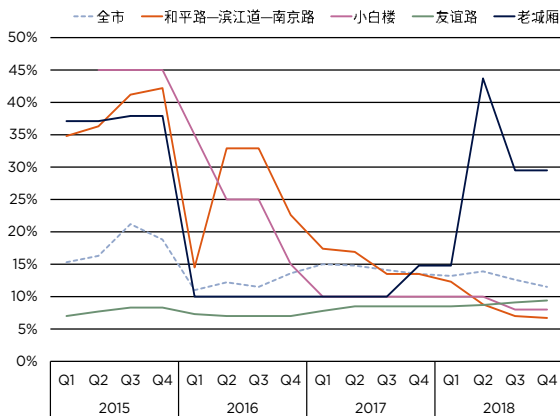
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立, 具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者, 在全球设有600多家分公司与联营机构, 广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可, 任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性, 但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有, 未经第一太平戴维斯研究部书面许可, 不得以任何形式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

图1: 新增供应量, 2014年至2018年



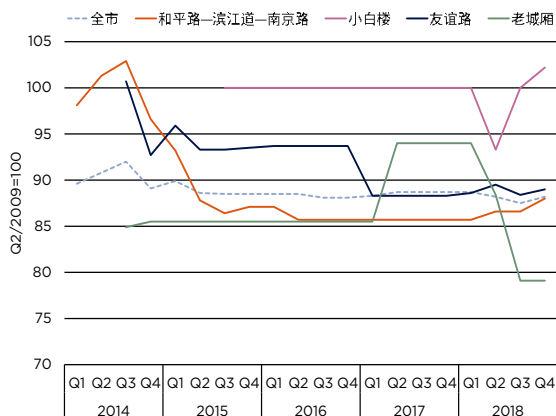
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各商圈空置率, Q1/2014年至Q1/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各商圈租金指数, Q1/2014至Q4/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

供应与需求

2018年, 全市社会消费品零售总额比上年增长1.7%。服装零售行业快速增长, 拉动全市限上零售额1.2个百分点。

2018年, 四座新建购物中心进入天津城区非核心零售市场^[1], 为市场带来31.5万平方米的新增供应。此外, 滨海新区SM天津滨海第一城二期在本年度开业纳客, 为滨海新区零售市场带来10.3万平方米的新增供应。至此, 全市零售物业存量达到549万平方米。

第四季度, 天津城区非核心零售市场迎来一个新项目入市—中冶·和悦汇, 新增零售面积4万平方米, 位于河西区新八大里区域。新八大里区域作为新兴的高端商务与宜居住宅板块, 持续受益于近期入市的写字楼及高端住宅项目。作为该区域内的首个商业项目, 中冶·和悦汇分布地上三层, 辐射周边消费人群, 汇集餐饮、儿童、时尚服饰、文创品牌、创意商品等多方面业态。

2018年全市零售市场表现不俗, 租赁需求主要来源于儿童及餐饮业态, 生活方式品牌也在本年度加速扩张。第四季度, 天津城区核心商圈内部分项目根据市场消费需求适时调整业态配比, 例如: 韦德伍斯健身会所与珑莉堡亲子餐厅进驻恒隆广场, 优衣库在天河城盛大开业; 此外, 网红餐饮业态布局持续在市场扩张, 如: 鹿角巷 The Alley二店落位天河城, 喜茶DP店分别在南开大悦城、乐宾百货连开二店。

租金与空置

天津城区租赁需求活跃, 带动全市空置率环比下降1.2个百分点至11.5%, 同比下跌2.0个百分点; 全市首层平均租金小幅上扬至人民币344.9元每平方米每月, 环比上

涨1.8%, 同比微升1.3%。

天津城区核心商圈活跃的租赁需求持续吸纳现有存量, 带动核心区域空置率环比下降0.3个百分点至6.7%, 首层租金微升0.9%至人民币612.5元每平方米每月, 同比上涨2.1%;

尽管大体量新增供应落位非核心商圈, 良好的开业入住率致使非核心区域空置率环比下降1.9个百分点至11.4%, 同比微跌0.3个百分点, 首层平均租金上涨至人民币352.5元每平方米每月, 环比上涨1.4%, 同比上涨0.3%。滨海新区受SM滨海第一城二期开业影响滨海空置率环比微升0.5个百分点至15.3%, 同比下降4.9个百分点, 首层平均租金环比下跌3.4%至人民币208.9元每平方米每月, 同比下降4.5%。

市场展望

2019年零售物业市场有望迎来至少五个优质项目, 共计新增零售面积50余万平方米。除位于核心商圈的和平保利广场外, 其余均为区域型购物中心(万科东第广场、永旺梦乐城北辰店、日月湾商业广场、新城吾悦广场等), 将进一步带动非核心零售区域商业格局的升级。宜家亦有望于明年在西青中北板块开设第二家店, 与区域内永旺梦乐城合力打造区域商圈。市级与区域型购物中心或将加剧竞争, 给消费者带来多元选择。预计未来的租赁需求也将随着新增供应有所递增, 但由于新增供应主要集中在非核心区域, 预计全市整体租金或将低速增长。

^[1]天津零售市场包括天津城区核心商圈(和平路-滨江道-南京路商圈)、天津城区非核心商圈(小白楼、友谊路、老城厢及其他)、滨海新区商圈(泰达及于家堡)

表1: 2019年预计新增供应

项目名称	建筑面积 (平方米)	商圈	区域
和平保利广场	70,000	和平路-滨江道-南京路	和平区
万科东第广场	20,000	其他	西青区
永旺梦乐城北辰店	257,000	其他	北辰区
日月湾商业广场	60,000	其他	东丽区
新城吾悦广场	100,000	其他	津南区

来源 第一太平戴维斯研究部