

写字楼

savills
第一太平戴维斯



写字楼去化承压

市场竞争加剧，区域表现分化。

- 二季度，天津甲级写字楼市场无新项目入市。截至季度末，全市甲级写字楼存量为172万平方米。
- 二季度，受到非核心板块租户调整的影响，导致全市甲级写字楼市场出现负吸纳量。
- 来自科技行业与教育行业的租赁需求在二季度表现突出，对写字楼租赁市场的支撑作用明显。
- 本季度，全市甲级写字楼整体空置率为34.5%，环比上升0.5个百分点，同比下降0.4个百分点。
- 二季度，全市甲级写字楼租金环比下降4.3%，至人民币每平方米每月103.8元，同比下降3.7%。
- 2024年下半年，天津甲级写字楼市场预计将迎来多个新项目入市，在为租户方带来更多选择的同时，也将导致市场竞争更趋激烈。

“二季度，受部分项目租金优化，标杆写字楼吸纳表现明显优于市场整体水平。写字楼市场整体空置率上升，且未来随着市场供应量的加大，预计市场空置率或持续上升，同时租金也面临下行压力。”

李想，第一太平戴维斯研究部

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

董事
北京
+8610 5925 2042
vincentx.li@
savills.com.cn

中央管理部

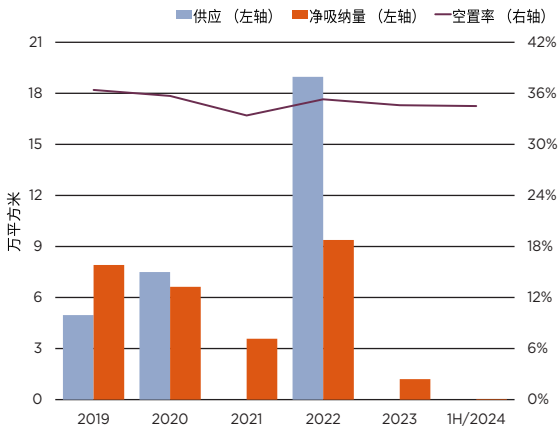
Andy Chee

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

第一太平戴维斯

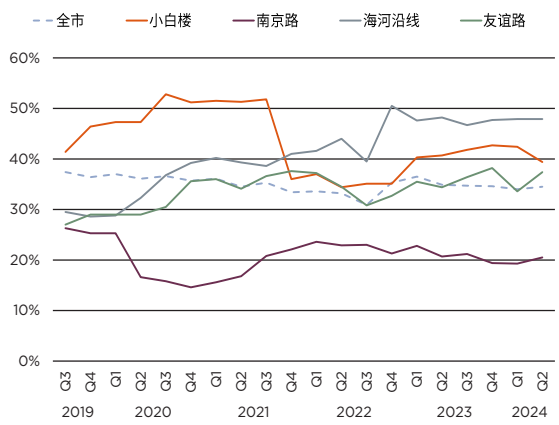
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 整体甲级写字楼市场供给、吸纳及空置率, 2019年至1H/2024



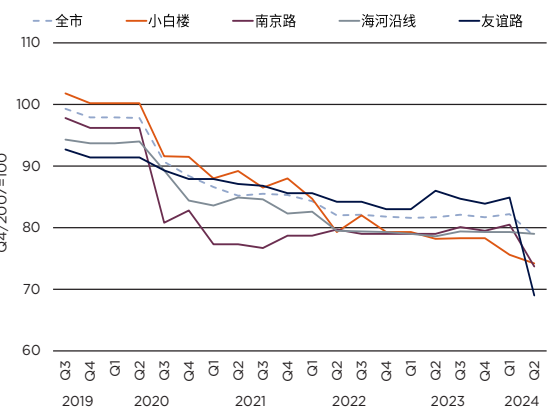
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率, Q3/2019年至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数, Q3/2019年至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

供应与需求

2024年二季度，天津甲级写字楼市场无新项目入市。截至季度末，全市甲级写字楼存量维持在172万平方米。

本季度，天津整体写字楼净吸纳量合计约-8,900平方米。新八大里及小白楼板块在二季度的表现较好，成为季度内仅有的两个净吸纳量为正值的商务板块，分别录得约5,000平方米及4,800平方米的净吸纳量。租金的持续下调使得核心商务板块各写字楼的吸引力加强，更具性价比的办公产品吸引了部分租户由非核心板块向核心板块选址搬迁。

二季度，天津写字楼市场的租赁需求主要由教育培训、科技等行业支撑。季度内，教育行业公司承租面积超过4,000平方米，科技类企业承租面积超过4,500平方米。季内重点租赁成交包括：某科技企业在中海广场承租超过1,500平方米办公面积；多个教育企业在世纪都会写字楼承租（含扩租）超过2,000平方米的办公面积。此外，某零售品牌在仁恒海河广场承租超过1,000平方米的办公面积。

租金与空置率

二季度，天津甲级写字楼市场整体空置率环比上升0.5个百分点，至34.5%，同比下降0.4个百分点。分板块看，新八大里板块及小白楼板块的租赁需求有所增加，带动空置率环

比分别下降3.1及3.0个百分点，这也是各主要商务区里空置率降幅最大的两个板块。其他板块的空置率则出现不同程度的上升，其中友谊路板块空置率环比上升3.8个百分点，至37.4%。

本季度，天津甲级写字楼平均租金为人民币每平方米每月103.8元，环比下降4.3%，同比下降3.7%。其中南京路板块租金降幅明显，环比下降8.6%。上季度市场新增供应加大竞争态势，带动本季度市场租金水平向下回调。面对空置面积增加的压力，业主焦虑情绪加重，本季度继续通过租金优惠吸引租户，以期实现快速去化。

市场展望

2024年下半年至2026年，天津办公楼市场将迎来新一轮集中供应，包括海河沿线板块的天津中海金融大厦及远洋大厦二期、友谊路板块的融邦大厦等新项目，合计将为市场带来约20万平方米的供应量。随着天津市写字楼市场规模不断扩大，不同商务区的现状与发展特征不尽相同，市场竞争愈发激烈。该局面使得业主/运营方将通过提升服务质量，叠加租赁策略优化、优惠力度加大，以期提高自身竞争优势，最终赢得企业租户的青睐，确保项目的可持续性发展。

表1: 甲级写字楼重点未来供应, 2H/2024

项目名称	写字楼体量 (平方米)	区域	主要用途
远洋大厦二期	109,000	海河沿线	出租
中海金融广场	60,000	海河沿线	出租及出售
融邦大厦	23,000	友谊路	出租

来源 第一太平戴维斯研究部