

写字楼

savills
第一太平戴维斯



业主调整招商策略以加速去化

租户方仍占市场主导。

- 三季度，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。
- 三季度，甲级写字楼市场录得5,700平方米的净吸纳量，其中海河沿岸板块吸纳表现最优。
- 来自金融行业的租赁需求在三季度表现突出，教育、物流行业也有较大的租赁需求，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34.2%，环比下降0.3个百分点，同比下降0.5个百分点。
- 三季度，全市甲级写字楼平均租金环比微降0.3%，为人民币每平方米每月103.0元，租金指数环比下降0.7%，同比下降4.9%。其中小白楼板块内竞争最为激烈，租金指数环比降幅为4.4%。
- 2024年第四季度，天津甲级写字楼市场预计将迎来一座新项目入市，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。

“天津甲级写字楼市场供应节奏放缓，存量项目纷纷抓住当前的市场窗口期，通过渠道拓展、招商策略调整等手段加速空置面积的去化。未来一段时间，租户需求变化与市场竞争仍存在不确定性，需重点关注未来政策导向以及重点行业租赁需求的变化。”

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

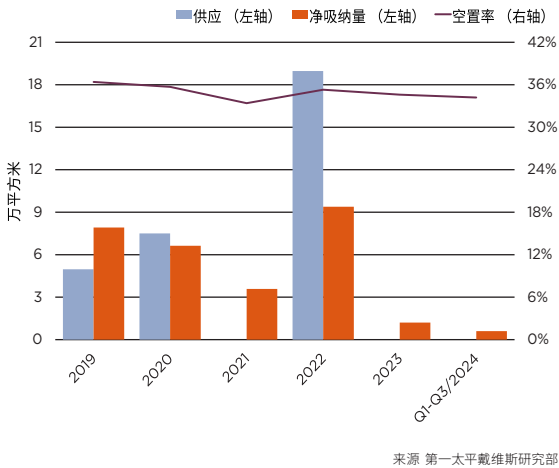
andy.chee@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

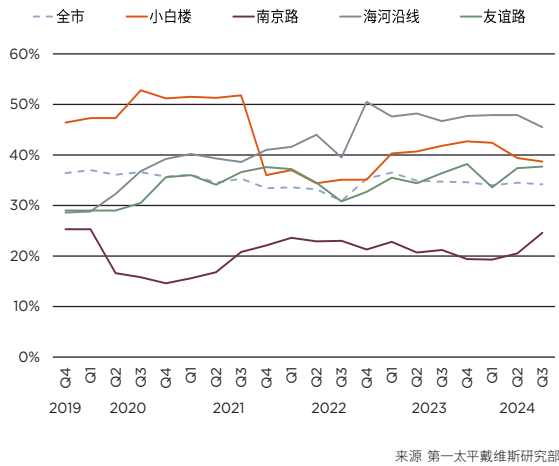
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 整体甲级写字楼市场供给、吸纳及空置率, 2019年至Q3/2024



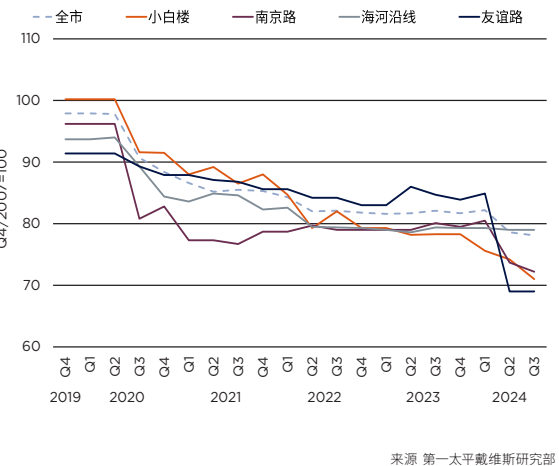
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率, Q4/2019年至Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数, Q4/2019年至Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

供应与需求

2024年三季度, 天津甲级写字楼市场未有新项目入市。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, 天津甲级写字楼市场表现平稳, 单季度录得5,700平方米的净吸纳量。其中, 海河沿岸板块在各核心板块中表现最优, 租赁需求主要来自金融行业险资租户。得益于无新项目入市及租金议价空间较大, 叠加业主方商务条件的优惠力度加大、政府招商政策的积极引导, 租户的潜在租赁需求得到激发与释放。

三季度, 市场新增租赁需求主要由金融、咨询等行业支撑。季度内已知金融公司承租面积超过6,000平方米, 重点租赁成交包括: 某险资企业在泰达大厦承租近5,000平方米办公面积。此外, 教育、物流等行业的租户也录得了若干成交, 包括某教育企业在万科时代中心承租近700平方米的办公面积; 某物流公司在万通中心承租超过500平方米的办公面积。

租金与空置率

三季度, 天津甲级写字楼市场整体空置率环比下降0.3个百分点, 至34.2%, 同比下降0.5个百分点。分板块看, 新八大里板块、海河沿岸板块及小白楼板块的租赁需求活跃, 带动空置率环比分别下降3.2、2.4及0.7个百分点。其他板块的空置率出现不同程度的上

升, 其中南京路板块空置率环比上升4.1个百分点, 至24.6%。

本季度, 天津甲级写字楼平均租金为人民币每平方米每月103.0元, 租金指数环比下降0.7%, 同比下降4.9%, 全市租金水平仍然维持下行态势。其中小白楼板块及南京路板块租金降幅明显, 租金指数环比分别下降4.4%及2.1%。当前的市场趋势表明租户方在谈判中仍占主导, 业主方则以更多租金优惠刺激租赁需求的释放, 以期提升出租率。

市场展望

未来三年, 天津办公楼市场将迎来一轮供应放量, 包括年末即将交付位于海河沿线板块的天津中海金融大厦, 及往后的远洋大厦二期、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。

大量未来新增项目入市将进一步推升全市整体空置率, 同时也对租金水平持续加压, 但部分开发商因预租率欠佳或选择延迟入市, 待商务信心明显提振和需求更为稳健, 以获得更好的租赁表现, 因此在供需重新平衡的过程中, 存量业主方仍将有宝贵的时间来稳固/提升出租率。

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
中海金融广场	60,000	海河沿线	出租及出售

来源 第一太平戴维斯研究部