

写字楼

savills
第一太平戴维斯



天津写字楼市场活跃度下降

业主着力提升综合服务水平以增强自身竞争力。

- 四季度，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。
- 四季度，受到非核心板块租户承租面积缩减的影响，全市甲级写字楼市场录得负吸纳量。
- 保险、物流行业的办公租赁需求在四季度表现突出，成为季内租赁成交最为积极的行业。
- 本季度，全市甲级写字楼整体空置率为34.9%，环比上升0.7个百分点，同比上升0.3个百分点。
- 四季度，全市甲级写字楼平均租金为人民币每平方米每月101.0元，租金指数环比下降2.1%，同比下降6.4%。其中南京路板块内竞争最为激烈，租金指数环比降幅为6.3%。
- 2025年，天津甲级写字楼市场预计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。

“2024年四季度，天津甲级写字楼市场依旧处于去化缓慢、租金走低的态势。项目之间的租金差异缩小，迫使业主方在商务条款优惠、软性服务升级和租户需求定制化方面投入更多精力，以提升项目竞争力。随着未来两年市场供应的增加，短期空置率或难以回落。业主方需积极调整招商运营策略，以应对行业发展趋势及租户需求变化。”

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。本报告仅作为一般信息用途。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, 2020至2024

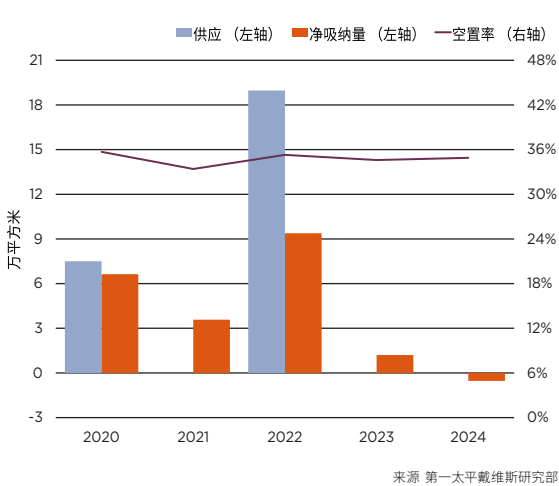


图2: 各子市场空置率, Q1/2020至Q4/2024

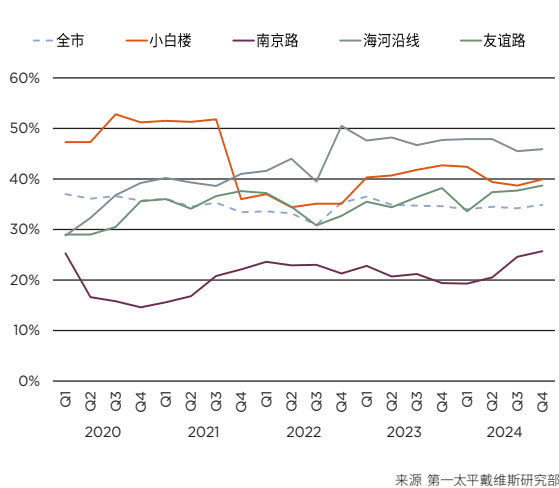
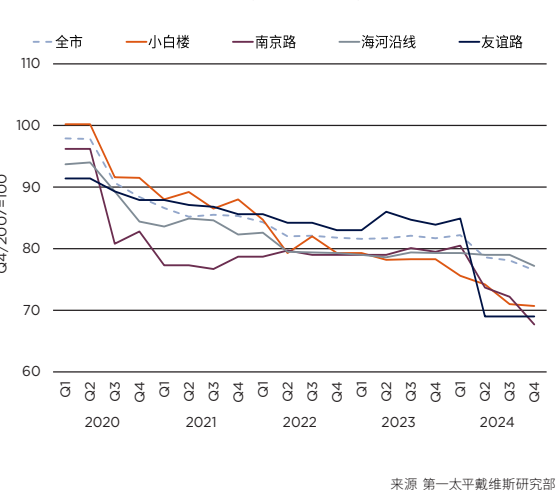


图3: 各子市场租金指数, Q1/2020至Q4/2024



供应与需求

2024年四季度，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为-11,308平方米，各核心板块均出现不同程度的负吸纳量。市场依旧处于空置面积去化缓慢、租金持续走低的阶段，各个板块、各个项目间租金价格差异性不断缩小，市场竞争愈发激烈，促使各业主进一步提升自身项目的软硬件水平，从而进一步提高竞争优势。

四季度，市场新增租赁需求主要由保险、物流等行业支撑，季度内重点租赁成交包括：某保险公司承租陆家嘴金融中心面积500平方米；某物流企业在鲁能国际中心承租近2,000平方米办公面积。此外，某联合办公品牌继上季度承租合生国际广场2,000平方米后，本季度又扩租了2,000平方米。

租金与空置率

四季度，天津甲级写字楼市场整体空置率环比上升0.7个百分点，至34.9%，同比上升0.3个百分点。各核心板块空置率均有不同程度的上升，其中小白楼、南京路及友谊路板块调整较大，带动空置率环比分别上升1.2、1.1及1.0个百分点。

本季度，天津甲级写字楼平均租金为人民币每平方米每月101.0元，租金指数环比下降2.1%，同比下降6.4%，全市租金水平仍处于下行态势。其中南京路板块租金降幅明显，租金指数环比下降6.3%。当前形势下，业主方不得不持续提供更为优惠的商务条款与租金定价政策，同时提高自身项目的软性服务价值，以期缓解空置率上升的幅度。

市场展望

预计在2025年至2026年，天津办公楼市场将迎来新一轮供应，包括即将交付的位于海河沿线板块的天津中海金融大厦、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。

未来新项目入市必将导致全市整体空置率的进一步上升。在租金水平下行和空置率上升的双重压力下，业主将更多聚焦于提升自身项目的软硬件等多维度的复合优势，同时紧密关注市场趋势，以获得更好的租赁表现。未来市场供需关系的重新平衡需要一段时间，在此期间业主方必须实时调整运营及招商策略，以稳固自身项目出租率及综合表现。

表1: 甲级写字楼重点未来供应, 2025

项目名称	写字楼体量 (平方米)	区域	主要用途
嘉里中心	93,000	海河沿线	出租
中海金融广场	60,000	海河沿线	租售
友谊金融中心	50,000	友谊路	出租
平安泰达国际金融中心	120,000	小白楼	出租

来源：第一太平戴维斯研究部