



天津住宅市场改善型需求提升

政策持续放松，新增供应有所回升。

- 2024年第二季度，天津中心城区无新增服务式公寓项目入市，全市整体存量维持在1,176套。
- 本季度，天津服务式公寓市场整体空置率环比上升0.6个百分点、同比下降1.4个百分点至17.1%；平均租金报价为人民币每平方米每月224元，租金指数环比下降3.0%、同比上升6.8%。
- 二季度，天津住宅市场的新增供应较上季度有所回升，全市商品住宅市场新增供应162万平方米，环比上升23.9%、同比下降6.5%；成交量为205.2万平方米，环比上升17.8%、同比下降16.6%。
- 季度内，全市新建商品住宅成交均价环比、同比分别上升6.1%、1.0%至人民币每平方米18,561元。
- 季度内，新开盘高端住宅项目为南开区的中海镜映，为市场带来47,908平方米的新增供应量。全市高端住宅成交均价下降至人民币每平方米40,071元，环比、同比分别下降3%、4.9%。

“近期天津出台了多项针对楼市的放松优化政策，如差异化住宅信贷政策、优化房地产调控政策等，从金融信贷、优化限购条件等多方面刺激住房消费市场。今年以来，天津住宅市场正处于供需结构性调整阶段，预计随着利好政策的不断推出与发酵，未来有望引导合理住房消费需求，促进房地产市场平稳健康发展。”

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

华北区

+8610 5925 2042

vincentx.li@

savills.com.cn

中央管理部

Andy Chee

总经理

天津

+8622 5830 8886

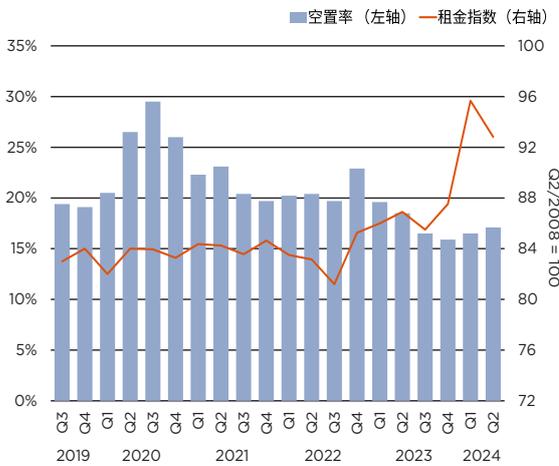
andy.chee@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

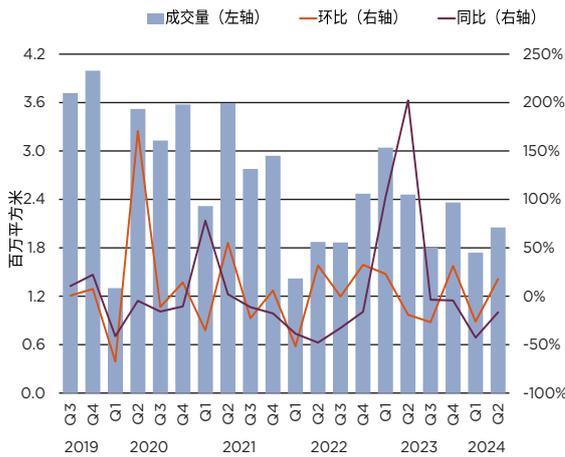
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 高端服务式公寓空置率和租金指数, Q3/2019-Q2/2024



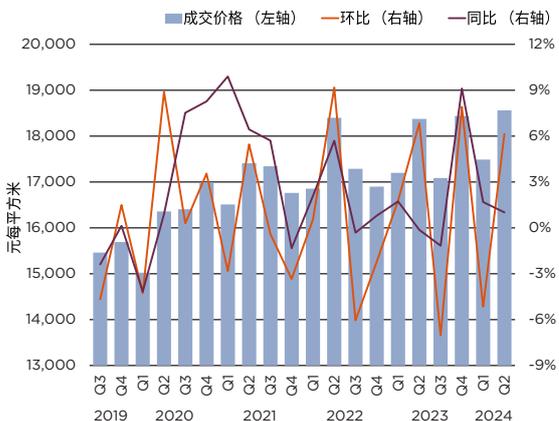
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 新建商品住宅市场成交表现, Q3/2019-Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 新建商品住宅成交均价, Q3/2019-Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

住宅租赁市场

2024年第二季度,天津中心城区无新增服务式公寓项目入市,全市整体存量维持1,176套。季度内,中心城区高端服务式公寓整体空置率环比上升0.6个百分点、同比下降1.4个百分点至17.1%;同时,天津中心城区高端服务式公寓平均租金指数环比下降3.0%、同比上升6.8%,至人民币每平方米每月224元。

住宅销售市场

第二季度,天津购房政策持续放松,首付比例和贷款利率降至历史最低,首套房认定标准再次放宽,新政的持续出台在一定程度上助力成交量的小幅上升。同时,市区板块内改善型产品的成交量出现一定的增长,而刚需产品则表现出以价换量的趋势。

截止至二季度末,全市商品住宅新增供应量环比上升23.9%、同比下降6.5%至162万平方米;全市商品住宅成交量环比上升17.8%、同比下降16.6%至205.2万平方米。位于滨海新区的贝肯山以43,759平方米成交量位居季度内全市商品住宅销售面积的榜首;位于河西区的体北金茂府以3.4亿元的成交额成为季度内全市商品住宅成交金额最大的项目。

价格方面,二季度天津新建商品住宅的成交均价有一定程度的调整,全市新建商品住宅成交均价环比上升6.1%、同比上升1.0%至人民币每平方米18,561元。

第二季度,新开盘高端住宅项目为南开区的中海镜映项目,为市场带来47,908平方米的新增供应量。季度末,全市高端住宅成交均价下降至人民币每平方米40,071元,环比下降3.0%、同比下降4.9%。分区域来看,仅老城厢板块成交均价环比上升8.9%,而其他区域的均价较上季度均出现不同程度下滑。

市场展望

2024年上半年,天津房地产政策的主基调延续宽松态势,政策侧重点转向“去库存”。购房新政中的楼市信贷政策进一步松绑,首付比例低至15%并取消房贷利率下限,有利于进一步刺激住房消费需求,同时加快去化节奏、降低库存压力。而改善型住宅正逐渐成为市场成交的新热点,住宅市场需求端的分化趋势预计在下半年仍将延续,供需两端将面临进一步调整。

表1: 高端住宅板块成交均价, Q2/2024

区域	成交均价 (人民币每平方米)		价格指数环比 (%)	价格指数同比 (%)
	2024年第一季度	2024年第二季度		
梅江	46,467	46,138	-0.7%	2.8%
奥体水上	37,644	36,912	-1.9%	-4.6%
老城厢	37,570	40,912	8.9%	-12.7%
海河	46,089	42,928	-6.9%	17.7%
新八大里	38,328	37,719	-1.6%	-9.5%
其他	40,453	39,164	-3.2%	-8.6%

来源 第一太平戴维斯研究部