

零售



天津零售市场迎来大体量新项目入市

市场重点打造消费新热点、新业态、新场景。

- 2024年1-8月份, 天津市社会消费品零售总额增速-3.2%;
- 本季度迎来龙湖天津梅江天街项目入市, 总存量增加至500.2万平方米;
- 本季度, 全市平均空置率环比上升0.1个百分点, 同比下降1.3个百分点至10.8%;
- 全市购物中心首层平均租金环比下降0.5%至人民币每平方米每月298.3元;
- 三季度品牌调改聚焦于新锐国潮、新网红餐饮及二次元“吃谷”等细分业态的快速发展与扩张, 市场整体则以餐饮、文娱业态最为活跃。
- 作为龙湖体系内2024年重点开业项目之一, 龙湖天津梅江天街于2024年第三季度开业, 其是龙湖集团在天津的首个商业项目, 带动新梅江板块整体商业进一步提升。

“龙湖集团布局天津的首座商业项目—龙湖天津梅江天街在8月正式入市, 天津非核心商圈正加速打造商业新格局。本季度零售市场表现平稳, 品牌扩张的租赁需求回归, 整体空置率较往年呈下降趋势。”

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领域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、协议或其他文件的依据。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, 2019至Q3/2024

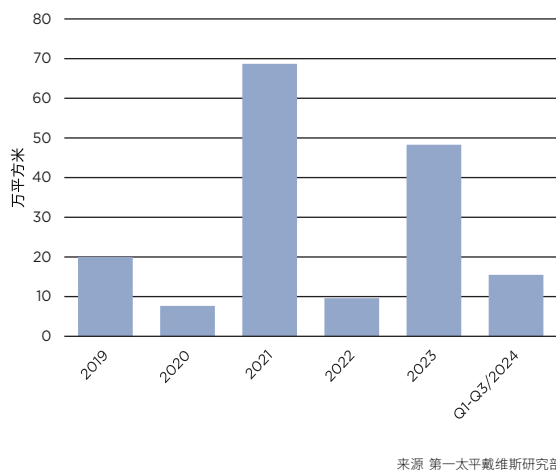


图2: 各商圈空置率, Q4/2019至Q3/2024

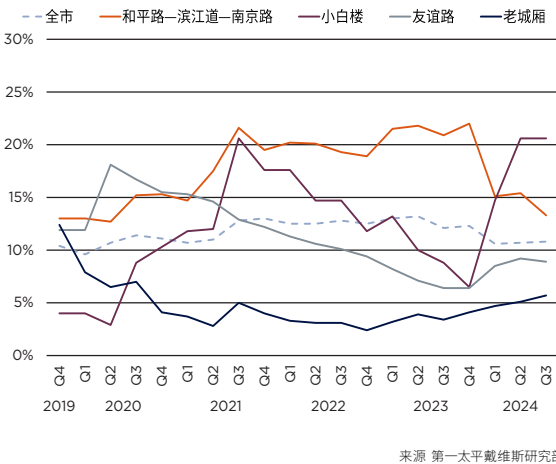
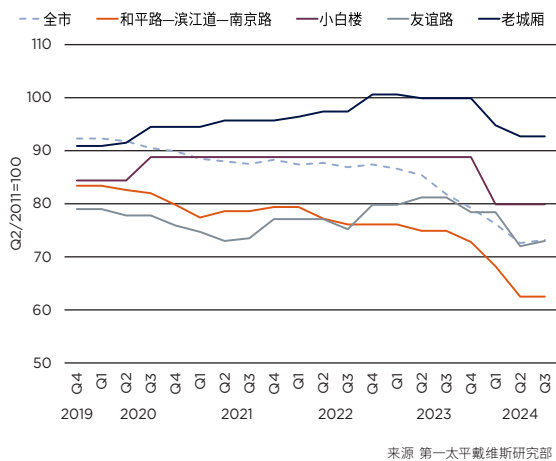


图3: 各商圈租金指数, Q4/2019至Q3/2024



供应与需求

2024年1-8月份,天津市社会消费品零售总额增速-3.2%,其中化妆品类增长27.2%

8月30日龙湖天津梅江天街正式开业迎客,该项目是龙湖集团在天津的首个TOD商业零售项目,丰富了新梅江板块的零售形态。龙湖梅江天街商业总建筑面积约12.8万平方米,定位为城市美好生活活力中心,新生活空间蓝本,创新性打造了全圈层运动集合场、全时段餐饮社交空间及全媒体数字艺术氛围场景。作为今年入市的唯一一座超10万平方米的商业综合体项目,龙湖天津梅江天街引进了高端会员制超市SUNNY DAYS、星聚会X Party、大渔臻选·渔膳等多个天津市的品牌首店。

此外,本季度多个餐饮品牌选择在天津开设首店,如麻六记在天津开设全国首家甄选店,瑞士巧克力品牌Laderach的天津首店落地万象城,山野板扎Bistro天津首店进驻南开大悦城。

租金和空置率

三季度,全市购物中心首层平均租金为人民币每平方米每月298.3元,租金环比、同比分别下降0.5和7.5个百分点。虽然市场迎来暑假、中秋及国庆节等节假日消费旺季,但整体商业零售市场仍处于缓慢恢复阶段,全市大部分商圈平均租金较上季度持平,而天津滨海于家堡商圈租金有明显提升,租金水平

升至人民币每平方米每月220元,环比上升4.8%、同比上升18.9%。

全市购物中心平均空置率环比上升0.1个百分点,同比下降1.3个百分点至10.8%。其中老城厢商圈空置率调整至5.7%,而和平路-滨江道-南京路商圈下降至13.3%,环比下降2.1%、同比下降7.6个百分点。

市场展望

得益于今年不断优化的“圈、街、楼、店、网”空间布局,各项目持续丰富消费业态、提升消费品质、促进消费升级等举措略显成效。四季度,商业项目的业主方应持续关注优化品牌级次与业态组合调改,塑造差异化优势,在保证客流基本盘的前提下,拓展招商新思路,侧重打造全新的购物氛围与体验,提升项目的服务品质与氛围格调。

*天津城区零售市场包括核心商圈(和平路-滨江道-南京路商圈)及非核心商圈(小白楼、友谊路、老城厢及其他)

表1: 未来新增供应, Q4/2024-2025

项目名称	建筑面积 (平方米)	商圈	区域
凯文汇	50,000	河北区	天津-其他

来源 第一太平戴维斯研究部