

半年报 | 天津 | 2023年7月21日

市场活跃度逐步复苏，租金持续下调

洞察和建议

2023上半年天津写字楼市场活跃度相较去年出现明显复苏，整体市场净吸纳量超过3.4万平方米（36.6万平方英尺）。主要租赁交易面积集中在300平方米（3,229平方英尺）以下，小型企业为主力需求。活跃的市场行为带来空置率小幅回落，环比2022年底下降0.9个百分点。

在需求端以“降本增效”为主流诉求的情况下，全市平均净有效租金持续下调，较去年末下降7.8%至人民币67.1元（9.31美元）每月每平方米，同比降幅超过13%。

业主 我们建议业主通过优惠的续租条件提升老租户留存率，同时，建议提升自身服务，如通过加强运营管理或升级硬件设施等方式，以更高的性价比吸引新租客户。

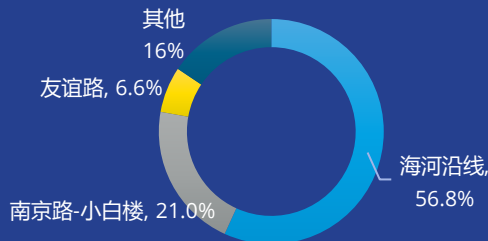
租户 目前正是市场租金的下行周期，我们建议租户在对自身办公空间进行升级调整时，可适当关注市场内的高端项目。



数据来源：高力国际

2023-26入市项目子市场占比*

2023上半年主要租赁成交行业（按成交面积计算）



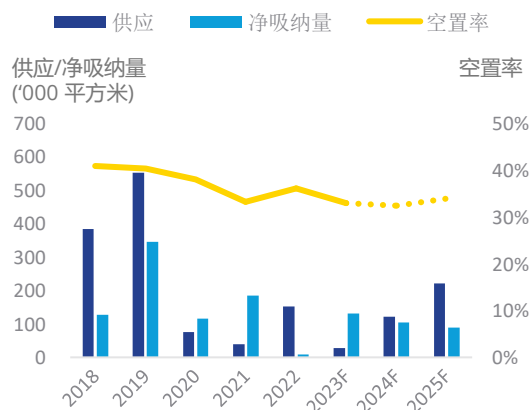
*注：饼图包含 2023-26年及以后全部项目，包括入市时间尚不确定的项目。

2023上半年回顾

空置率回落，租金下调

- 上半年市场活跃度回升，整体市场持续去化，净吸纳量回正，达到3.4万平方米（36.6万平方英尺）。上半年无新增供应入市，整体市场空置率小幅下降0.9个百分点，至35.1%。
- 需求端来看，新增需求主要来自互联网科技、专业服务和金融等行业。同时，小型企业是需求的主要来源，此类企业更青睐精装修的小面积房源，主要租赁交易面积集中在300平方米（3,229平方英尺）以下。从成交区域来看，南京路-小白楼子市场成交最为活跃，成交笔数和成交面积均排名第一。
- “降本增效”目前仍然是需求端的主要诉求，在此背景下，全市平均净有效租金持续下调，较去年末下降7.8%至人民币67.1元（9.31美元）每月每平方米，其中不乏个别项目推出较大的降价幅度以求加快去化，全市租金同比降幅超过13%。

供应、净吸纳量及空置率，2018-2025F



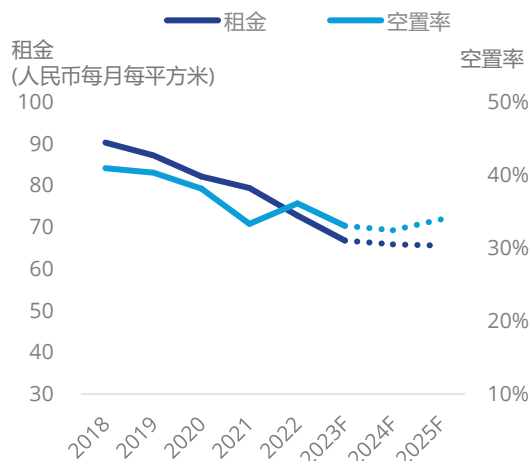
数据来源：高力国际

市场预测

伴随经济复苏，写字楼市场有望释放更多需求

- 我们预计2023年下半年天津写字楼市场将迎来一个新项目投入市场，总体量约2.8万平方米（29.6万平方英尺）。
- 根据国务院《2023年政府工作报告》，2023年中国的经济增长预期将恢复至5%。伴随经济复苏和政策层面利好因素的逐渐释放，写字楼市场有望释放更多需求。同时，由于新项目乐观的预租情况，我们预计下半年市场将持续去化，整体市场空置率将进一步降低。
- 2024-25年，天津市场新增供应预计将逐年提升，若新项目均能如期入市，则空置率将再次回升。市场租金预计将维持底部震荡趋势。

租金及空置率，2018-2025F



数据来源：高力国际

如需更多资讯，请联系：**吕蔚然**

总经理 | 天津分公司

+86 10 8541 1056

Weiran.lv@colliers.com**陆明**

董事 | 研究 | 华北区

+86 10 8518 1633

Ming.Lu@colliers.com**赵小丹**

高级分析师 | 研究 | 华北区

+ 86 10 8541 1187

Danni.Zhao@colliers.com**关于高力国际**

高力国际（纳斯达克及多伦多证券交易所股票代码：CIGI）是一家领先的多元化专业服务和投资管理公司。凭借在66个国家建立的运营网络，超过18,000位锐意进取的专业人员紧密合作，努力为房地产用户、业主和投资者提供专家意见。逾28年来，我们的资深领导团队（内部持股比例显著）为股东带来了约20%的复合年度投资回报率。公司年化营收45亿美元，旗下管理的资产总额达980亿美元，更大幅度地发挥房地产潜力，助力我们的客户、投资人和员工更快取得成功。

更多关于我们如何加速成功的信息，请访问corporate.colliers.com，也可扫描二维码，关注官方微信公众号及知乎号：



WeChat



Zhihu

版权所有 © 2023 高力国际

本报告中所包含的信息均具有可靠来源。我们已采取一切合理的努力确保信息的准确性，但我们无法完全保证信息准确。对于任何可能不准确的信息，我们不承担任何责任。建议读者在根据本报告中的任何材料采取行动之前，先咨询专业顾问。