

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

天津商业地产市场概览

天津城市概览 02

天津商业物业市场 04

天津写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

天津 - 跃跃欲试的 新一线城市



城市简介

天津紧邻首都北京，是中国四大直辖市之一，国际航运中心和物流中心，环渤海地区经济中心。

天津的经济持续蓬勃发展，过去五年里天津市经济规模扩大了将近一倍，从2011年开始天津人均GDP水平开始超过北京和上海，显著的经济成就使天津成为二线城市中的佼佼者，并逐步拉近与一线城市的距离。

作为国家火箭航天基地，天津致力于发展成全国最大的航空产业集群，是全球唯一兼有航空与航天两大产业的城市。

快速崛起的新一线城市

在国家战略的强力推动下，过去十年天津市经济快速崛起，自2004年以来经济一直保持两位数增长，2010年起连续三年GDP增幅位列全国第一，同时还是近十年以来外商直接投资增幅最快的城市之一。

天津近年来的快速发展备受瞩目，在中国城市竞争力研究会2013年的“成长竞争力”排名中列第一位，是认可度最高的新一线城市之一。

京津冀一体化带来的机遇与挑战

独特的区域优势使天津成为北方的重要港口和物流中心，同时也是北方的工业重镇，不仅有不少知名跨国公司和中央直属企业在此设立生产基地甚至总部，天津本地有15家企业上榜2013年中国民营企业500强。随着新型城镇化方案的出台和京津冀一体化经济圈上升至国家战略，天津也即将迎来新的高速发展机遇。

而京津冀三地拥有的公共资源相差悬殊，且由于北京与天津部分支柱产业有重叠，

天津将继续面临高新产业、现代服务业、相关企业总部及高端人才的招收压力，这将会给京津冀一体化协同发展带来一定挑战。



表1 - 2013年天津市主要统计指标

面积（平方公里）	11,920
常住人口（百万）	14.72
户籍人口（%）	74.6
地区生产总值（亿元）	14,370
地区生产总值增速（±%）	12.5
三次产业结构	1.3 : 50.6 : 48.1
外商直接投资（亿美元）	168.29
社会消费品零售总额（亿元）	4,470
社会消费品零售总额增速（±%）	14.0
城市居民人均可支配收入（元）	32,658
城市居民人均消费性支出（元）	21,850
居民消费价格指数	103.1

来源：天津市统计局

表2 - 京津冀主要公共资源

	北京	天津	河北
211重点大学数量	24	3	1
全国百名最佳医院*	26	3	0
新建住宅价格（元/平方米）	32,764	11,152	6,644（唐山） 6,290（石家庄）

*《2012年度中国最佳医院综合排行榜》，复旦大学

**中国指数研究院2014年2月新建住宅价格

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的前20位的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”，并已于2014年4月16日面向全国发布了【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】

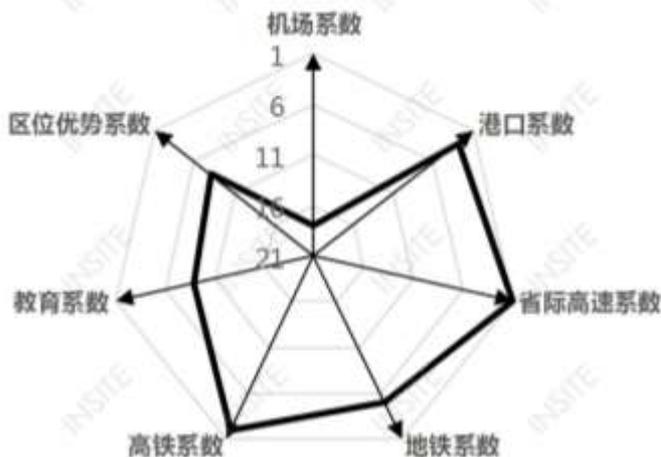
其中【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数显示：

图1 – 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数



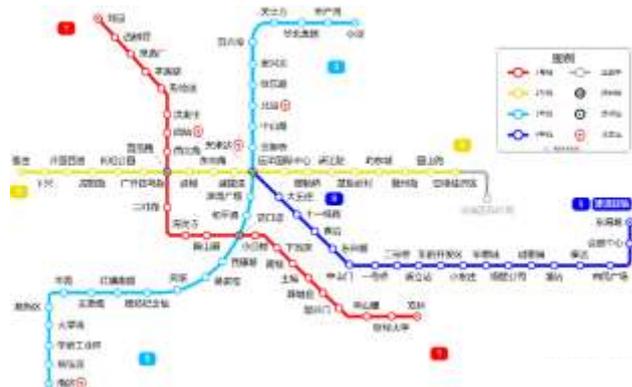
来源：盈石集团研究中心

图2 – 盈石指数：天津基础设施竞争力指数



*该城市在坐标轴上地位代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图3 – 天津地铁线路图（2014）



根据盈石中国城市基础设施竞争力指数排名（见图1），天津市基础设施竞争力得分1.9，在20大城市中排名第8，在二线城市中排名第4。从排名上看在二线城市中天津的基础设施方面具有较强的竞争力，天津虽然得分仅略高于20大城市的平均值1.8，但却远高于16个二线城市的平均值1.55。

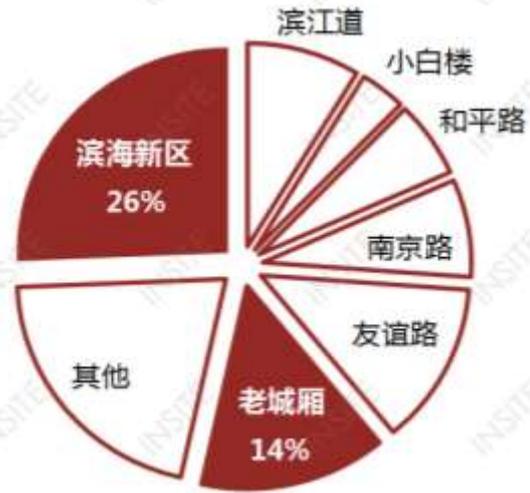
分项来看（见图2），天津在省级高速公路、高铁网络、港口系数和地铁发展方面优势明显，这几项优势也是促进其经济发展的重要因素。例如，2011年投入使用的天津西站是全国最大的综合交通枢纽之一，西站地区被天津市政府规划为城市副中心，目前已吸引了泰达、万通、上海陆家嘴集团等大型开发商在该区域投资发展。但天津在机场发展、高等教育以及区位优势方面相比排名靠前的城市仍有不小差距。随着滨海国际机场的扩建和政府逐年加大教育支出，天津在基础设施方面的竞争力有望在未来进一步加强。

商圈分布及特点

截止到2014年3季度，天津优质商业物业存量已经超过460万平方米，主要分布在七大商圈：滨江道、和平路、南京路、小白楼、友谊路和老城厢六个核心商圈，以及非核心商圈滨海新区。滨海新区是当前商业物业存量最多的区域，占全市商业物业存量的26%，主要是由于近两年入市的购物中心体量偏大造成的，如滨海第一城的体量超过50万平方米。但就区域整体商业物业品质、品牌多样化和运营水平而言，滨海新区同核心商圈比较仍有一定差距。南京路、滨江道和和平路是客流量最高的商业区域，除和平路步行街外，该区域商业物业以传统的百货商场为主，其中不乏像伊势丹这样的具有国际运营理念的“购物中心化”百货。随着以天津大悦城为代表的新项目入市，老城厢成为核心商圈中商业物业存量最大的商圈，新开项目更加

注重消费者的购物体验，并引进了更多国际品牌和创意业态，人气得以迅速提升。

图4 - 2014年天津商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图5 - 天津市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

购物中心占比快速上升

购物中心大量出现是近几年来天津商业物业市场的显著特征。过去三年新开业的购物中心数量达22个、体量超过260万平方米，尽管未来新开业项目增速有所放缓，但预计到2016年年末仍将接近110万平方米的购物中心陆续开业（见图6）。

持续发展的经济、强劲的消费力促使天津近年来优质商业物业供应量快速上升。消费群体扩大、供给增加引起的市场竞争、消费者对更丰富、更有创意消费体验的追求使开发商更加青睐购物中心建设。购物中心体量比重的扩大促使品牌商和运营团队更加注重提升消费者的购物体验并加速商业物业市场细分，同时更多传统百货店通过增加入口和展示面、引进餐饮娱乐休闲业态等方式尝试

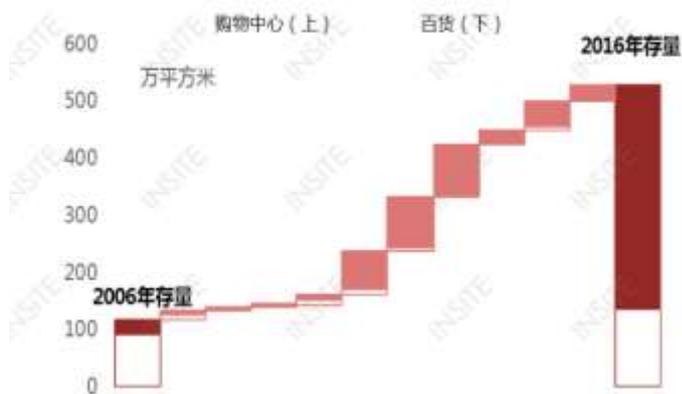
“购物中心化”。这种旨在提升消费者感受的转型和调整已经在一定程度上得到了市场的认可，一些以往只在购物中心中才有的品牌也开始逐步出现在百货店中。

基建利好区域商圈，项目品质提升

天津市近年来大力发展基础设施建设和完善城市规划，地铁线路开通提升了沿线区域可达性，写字楼和商业物业存量迅速扩大，多条地铁线路的开通催生了一系列地铁上盖项目，为新增商业物业提供了机遇，次级商圈加速发展、影响力或将直追市级商圈。

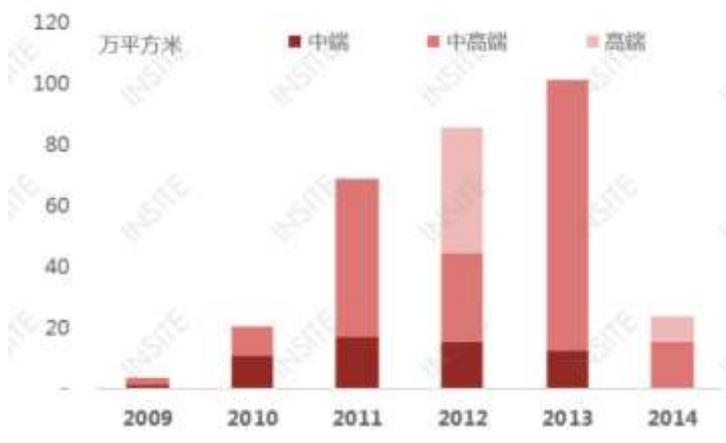
新增商业物业项目品质升级，定位中高端的项目占比明显上升（见图7），知名国内外商业物业开发商和运营商加速进入天津市场，同时国际零售品牌在津开店数量也明显增多。

图6 - 天津购物中心及百货历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

图7 - 2009年-2014年天津新开业购物中心及百货定位



来源：盈石集团研究中心

表3 - 2014-2016年天津主要新增商业物业项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
天津恒隆广场	滨江路	15	2014年9月26日
凯德国贸	小白楼	12	2015年1季度
周大福 滨海中心	滨海新区	3	2015年4季度

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的前20位的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”，并已于2014年4月16日面向全国发布了【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】

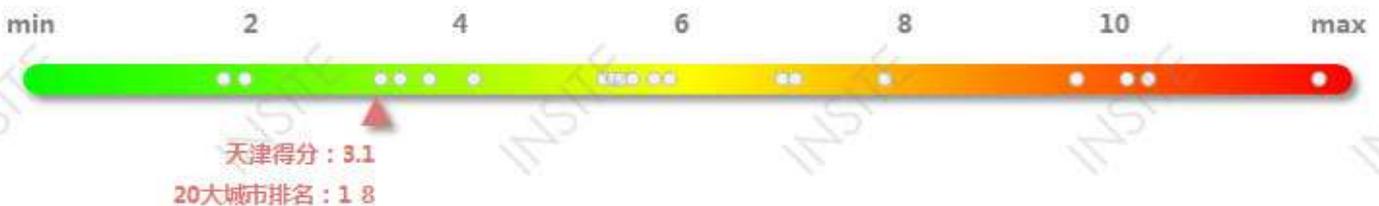
其中【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：

图8 – 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



来源：盈石集团研究中心

图9 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：天津商业物业需求指数

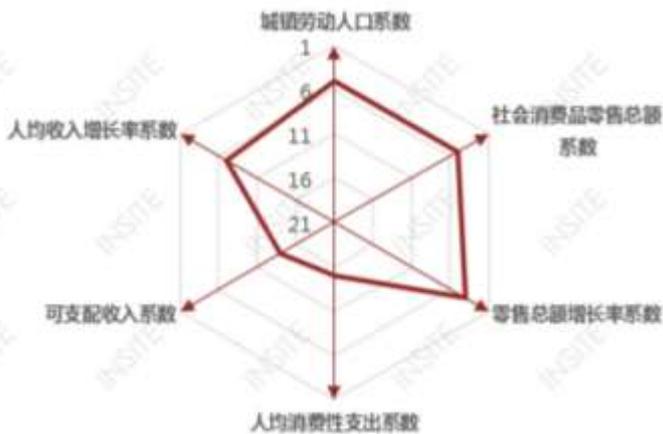
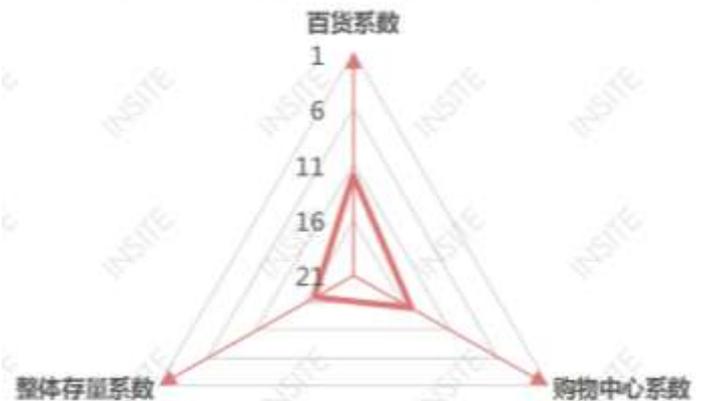


图11 – 盈石指数：天津商业物业供给指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

天津的商业物业需求强度在20大城市中排名第六（见图8），是需求最旺盛的市场之一。尽管其人均消费支出和可支配收入排名较为靠后（见图10），但社会消费品零售总额及增长率、人均收入增长率均表现优秀，反应该市场具有较强的消费需求和潜力，这也是近年来国际品牌加速在天津开店的原因之一。另一方面，天津商业物业市场供给在20大城市中排名较低（见图9），特别是在核心商圈，高品质项目在当前存量和未来供应量中比重偏低，是值得开发商和运营商关注的市场。

商圈分布及特点

天津市写字楼市场主要包括位于中心城区的四个核心商圈海河、南京路、友谊路和小白楼商圈，以及滨海新区这一非核心商圈（见图12）。四个核心商圈的写字楼发展相对成熟，形成时间均在15-20年之间，现有甲级写字楼存量的85%都集中在核心商圈，同时也集中了写字楼市场的主要内外资企业租户，多数项目空置率常年保持在10%以下，租金波动不大。

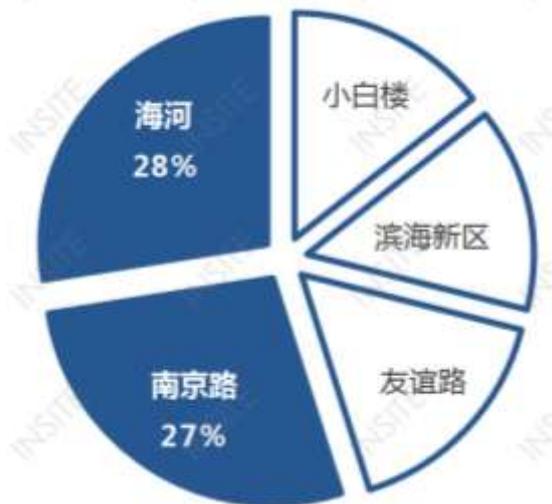
南京路是天津市最重要的的写字楼核心商圈，一方面得益于其便利的交通，更重要的在于其成熟的商业和商务环境。

两年前超高层项目天津环球金融中心的入市使海河商圈的甲级写字楼存量一举超过南京路成为甲级写字楼存量最大的商圈。海河商圈集中了大部分核心商圈未来3年内入市的优质写字楼项目，例如合生国际大厦、茂业

大厦、仁恒海河广场等。

而滨海新区的写字楼市场则相对发展较晚，与核心商圈还有一定差距，目前已建成的写字楼项目只有2栋为甲级。从长期来看，随着于家堡和响螺湾金融区的进一步建设，未来滨海新区的写字楼市场发展潜力巨大，但该区域短期发展前景尚不够清晰。

图12 - 2014年天津甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 - 天津市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

化优质项目逐年增多

截止到2014年三季度天津写字楼市场存量超过255万平方米，其中甲级写字楼存量接近120万平方米，约占比46%。

近年来优质写字楼项目陆续入市，有力提升了天津写字楼市场的规模和品质。天津第一高楼-环球金融中心于2012年入市，为市场带来超过20万平方米的甲级写字楼供应量，几乎等于之前2年新增供应量之和。

天津写字楼市场的主力需求来自金融、专业服务、贸易、物流等行业，以知名内资公司为市场主力租户，同时外资企业进入天津的数量和速度也在上升。

预计到2017年还将有超过450万平方米甲级写字楼供应量，其中超过90万平方米位于核心商圈。

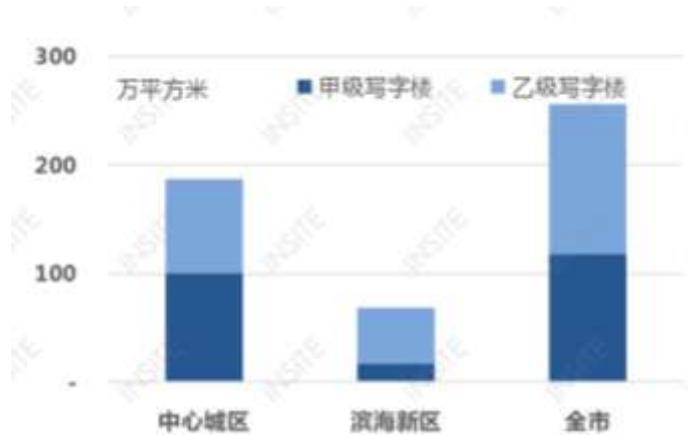
各商圈表现不一

近年来高品质写字楼项目的陆续入市虽然在一定程度上提升了天津写字楼市场的整体品质和租金水平，但供应量偏大也导致了去化压力的上升，特别是在商务氛围相对欠缺的区域。截至今年上半年滨海新区甲级和乙级写字楼空置率都已经超过20%。而天津未来三年甲级写字楼新增供应超过七成位于滨海新区。

核心商圈中面临压力较大的是海河商圈，由于环球金融中心体量较大、租金较高，去化时间较长，导致该区域甲级写字楼2014年上半年空置率超过20%。

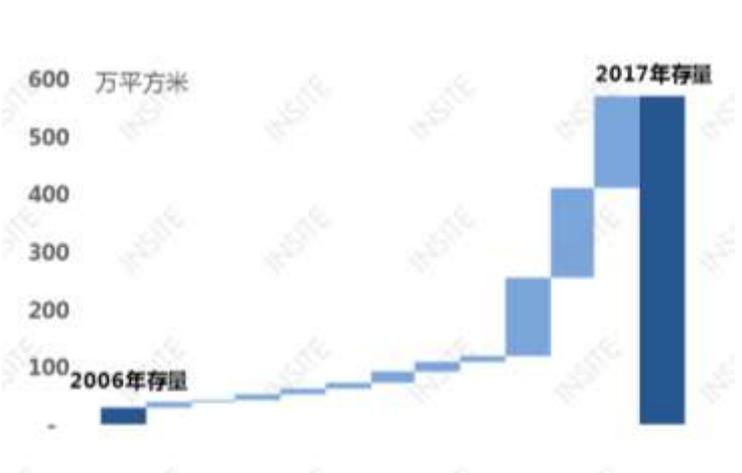
另外三个核心商圈写字楼市场表现则相对理想。贸易、物流、地产类企业聚集的小白楼商圈和集中大批内资金融机构的友谊路商圈空置率处于5%-10%之间，南京路空置率也低于12%。总体而言，核心商圈去化压力可控。

图14 - 2014年天津写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 - 天津甲级写字楼历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

表4 - 2014-2017年天津主要新增写字楼项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
茂业大厦	海河	9	2015年1季度
汇金中心	滨海新区	14	2015年4季度
仁恒海河广场	海河	8	2016年

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了【**中国城市商业地产之盈石指数系列报告**】

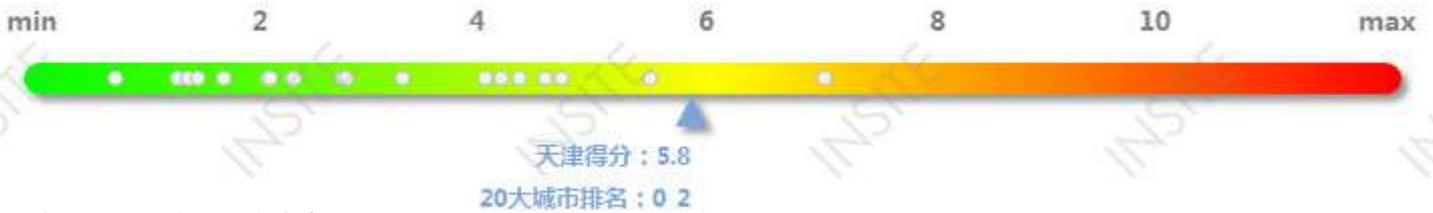
其中【**盈石指数**】中国城市写字楼供给指数与需求指数显示：

图16 – 盈石指数：中国城市写字楼需求强度



来源：盈石集团研究中心

图17 – 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



来源：盈石集团研究中心

图18 – 盈石指数：天津写字楼需求指数

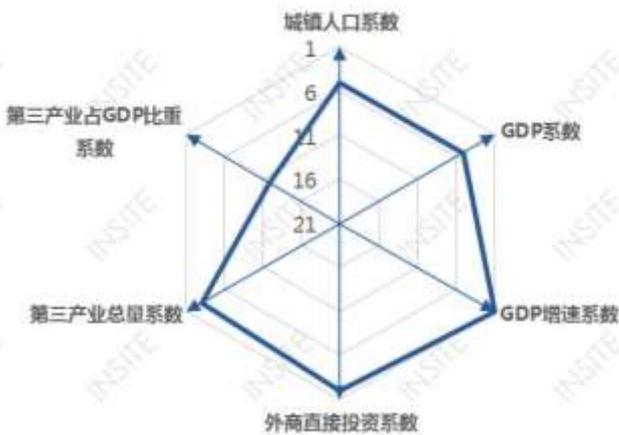
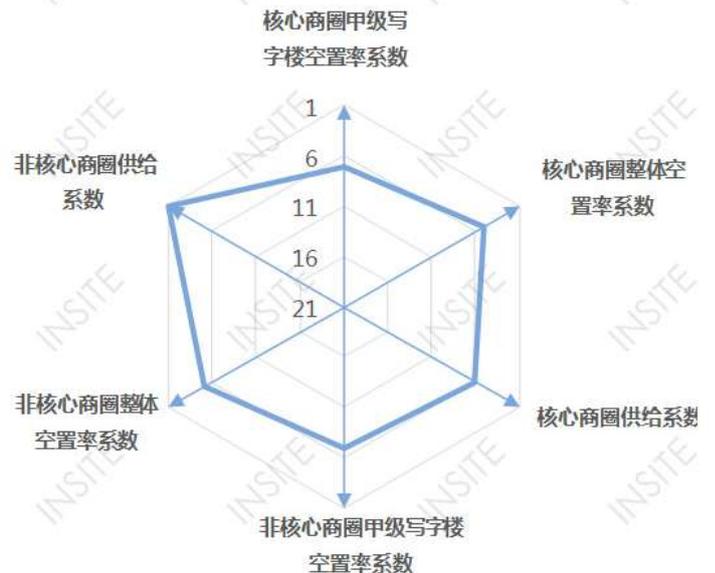


图19 – 盈石指数：天津写字楼供给指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

天津写字楼 需求潜力在二线城市中居首，在20大城市中排名第5（见图16）。具体来看，天津不仅经济总量紧随一线城市排名第5位，其GDP增速和外商直接投资总量均为20大城市之首，投资总额接近北京的两倍（见图18），需求潜力在二线城市中遥遥领先。天津写字楼供给强度排名第2（见图17），主要受非核心商圈（滨海新区）的影响，核心商圈供给压力则相对较小。

市场展望

整体城市展望

根据天津市政府的“十二五”规划，天津将在2015年前将第三产业对本市生产总值（GDP）的贡献率增加到50%，同时第二产业将重点发展高附加值制造业。预计相关举措将促使天津继续在经济总量、对外贸易、吸引外资及交通、金融等方面保持优势，同时利好人均收入和消费性支出，从而提升经济发展质量。

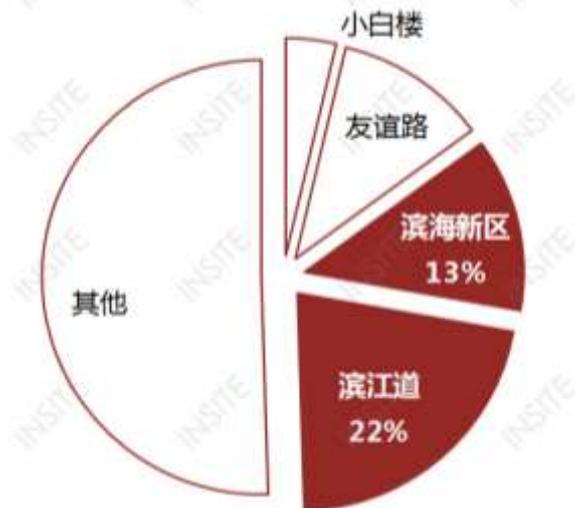
商业物业市场展望

预计到2016年将有接近90万平方米的商业物业项目陆续进入天津市场，超过50%的供应将分布于传统核心商圈以外，这其中不乏有商业地产经验丰富的开发商旗下项目，如均位于河东区域的天津嘉里汇等。可以预见，未来高品质新项目的入市将带动相关区域的发展，并有望形成新的商圈，而核心商圈优质新项目的入市将引领现有商业物业项目转型升级加速，从而进一步提升传统商圈整体商业物业品质。

写字楼市场展望

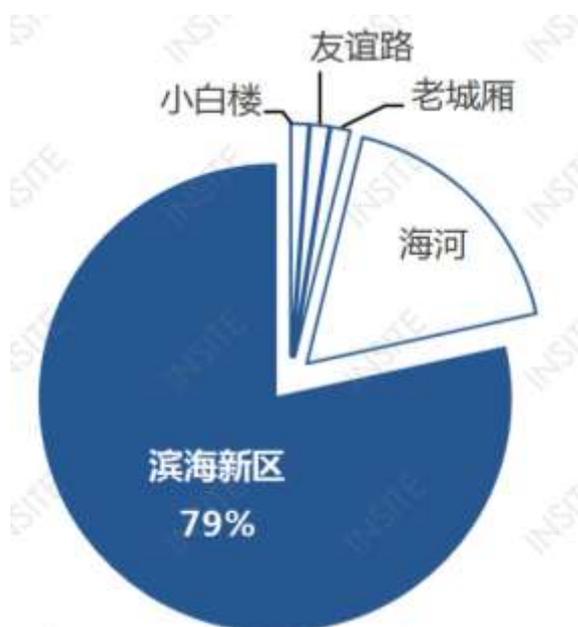
总体来说天津写字楼核心商圈未来供应压力小于非核心商圈。核心商圈中只有海河商圈未来三年的新增供应体量偏大，超过80万平方米，其去化压力主要集中在2016和2017年。而作为非核心商圈的滨海新区无疑是未来写字楼供应量最大的区域，未来三年，每年的新增入市甲级写字楼都将超过100万平方米。对于商务氛围欠缺的滨海新区而言，如何通过吸引企业投资、增加写字楼需求、加速去化来避免泡沫破裂带来的影响将是一个巨大挑战。

图20 - 2014-2016年天津商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图21 - 2014-2017年天津写字楼各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心研究成果

INSITE: 盈石



盈石新闻简讯



盈石微观察



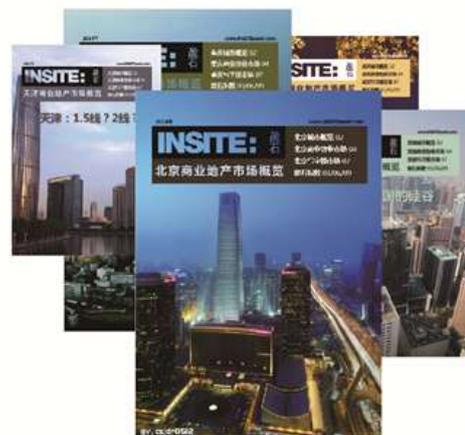
盈石观点



盈石指数报告系列



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

关于盈石

About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石 (Blackstone) 共同参与创建, 是专注于中国商业地产的经营管理机构, 旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思 (SPACE) 商业经营管理集团对中国商业地产市场十余年的运作经验及服务网络, 以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台, 通过深度整合内部资源, 全面提升商业地产各环节综合服务能力, 以专业合力筑就商业地产的里程碑, 致力成为中国商业地产综合服务的引领者。



关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构, 凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野, 对中国商业产业进行深入分析, 形成创新独特的盈石观点, 建立盈石指数体系, 填补行业空白, 引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息, 请联系:

For more information, please contact:



司徒文聪 Dickson Sezto

董事长 兼 总裁

Chairman & Chief Executive Officer

盈石中国商业投资控股集团

INSITE (China) Retail Investment Holdings Group

T : +(86 21) 6182 9188

E : dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang, MRICS

盈石集团研究中心总经理

General Manager of Corporate Research Center,

INSITE Group

英国皇家特许测量师学会中国区发言人

Media Spokesperson of RICS China

T : +(86 10) 6538 8860-268

E : sunny.zhang@INSITEasset.com

盈石 (上海)

上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石 (北京)

北京市朝阳区西大望路1号温特莱中心B座1509

☎ : +86 10 6538 8860

盈石 (深圳)

深圳市南山区海德三道15号海岸大厦东座1112

☎ : +86 755 8629 1233

盈石 (成都)

成都市高新区天府大道1700号环球中心E2 1-3-609

☎ : +86 28 6873 0852

盈石 (武汉)

武汉市江汉区青年路308号花园道写字楼7楼

☎ : 153 3729 0791