2017 年 8 月

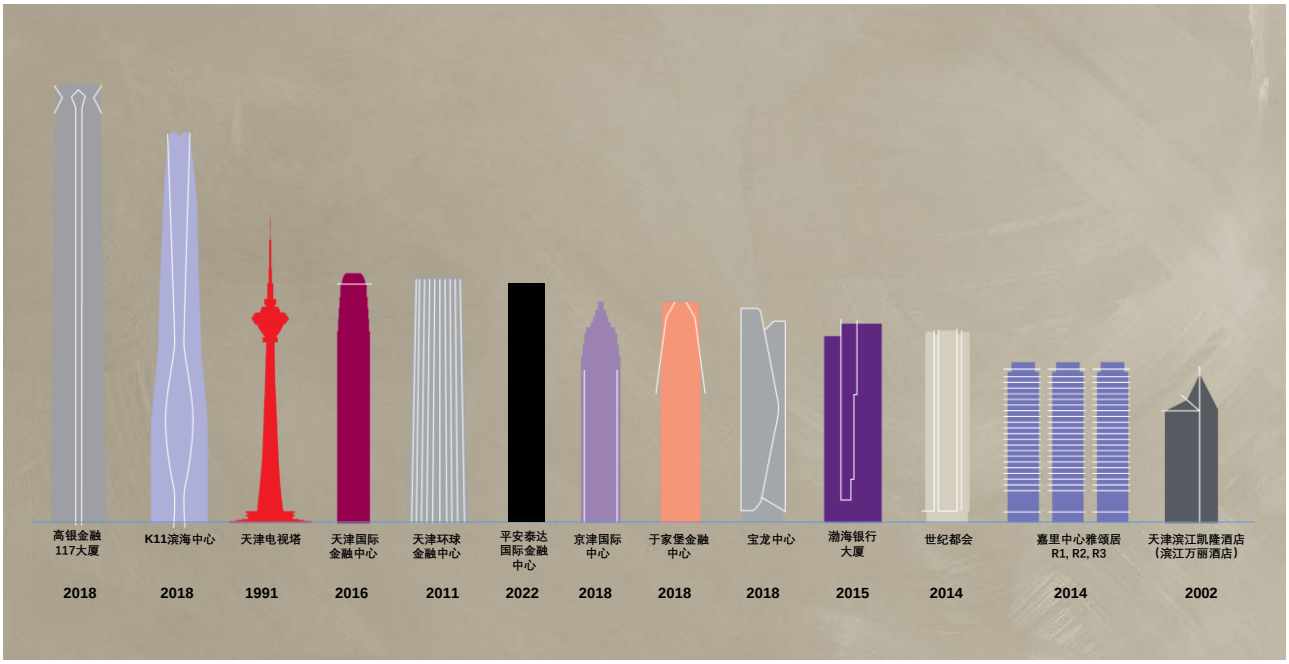
房地产市场洞察

天津

超越“颜值”：新建办公大楼将如何改变天津城市发展格局

近来，有关天津新一波在建办公楼的情况已有大量的论述——这些在建或新建办公楼令天津市看上去更充满现代感。不过我们认为，除了外观（即外墙）之外，这些新建楼宇的质量均接近国际水准，这对包括业主和租户在内的各方均带来了巨大的影响。我们还想强调的是，这些新建办公大楼正在改变天津市本身的发展格局。这些新建楼宇建成后，天津市的人口密度加大，从而抬高了天津所有类型房地产的价格。正如我们以下的分析结果，上述发展趋势将最终导致天津房地产市场出现更多的变化，而且这一状况还将继续发展下去。

天津部分高层建筑

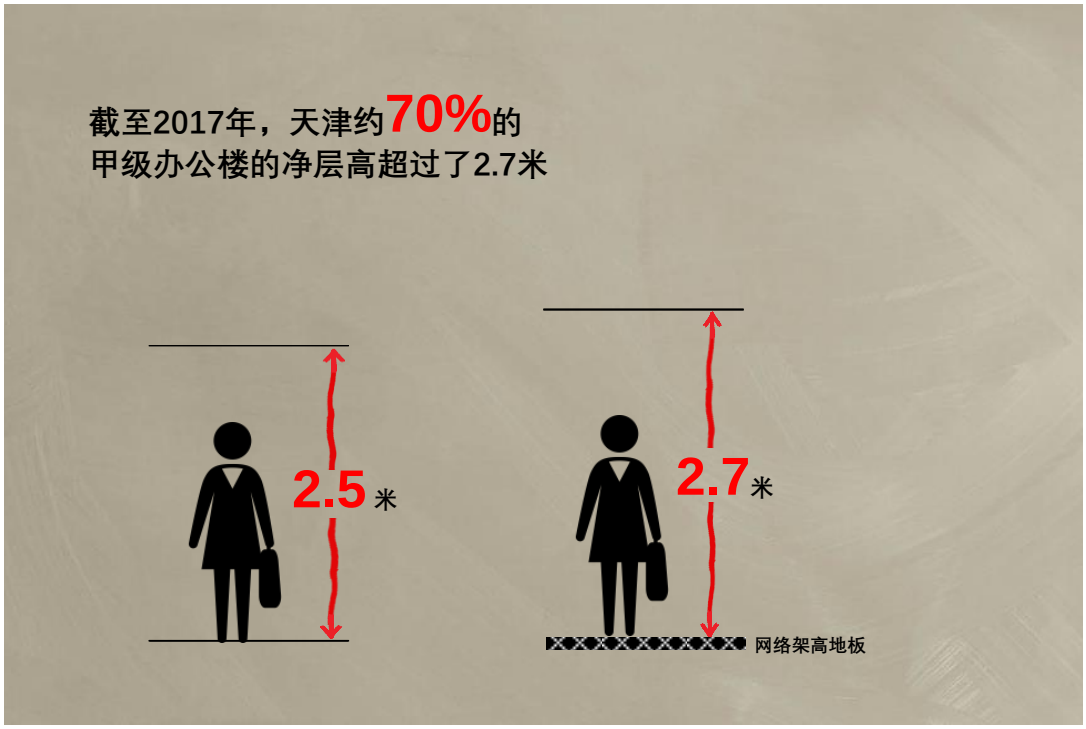


来源：仲量联行研究部

质量标准

正如我们在前面所提及的，这些楼宇的体量越来越大，外观越来越漂亮，不过，它们的内部都有哪些变化？事实上，过去 10 年里，天津许多竣工的新建办公楼的层高增加，拥有了网络架高地板，电梯的面积更大、速度更快，并在大厅增加了安全门，限制人员出入。我们发现，天津市场上 70%的甲

级办公楼的净层高达到 2.7-3 米，超过此前的 2.45-2.6 米。层高增加，使得办公空间感觉更为宽松，可以让自然光线透过窗户，到达办公空间的各个角落。所谓网络架高地板是指增加的夹层地板，有利于方便地安装数据线和电线等各种线缆。对于银行和科技企业以及那些依赖于数据连接工作人员的企业来说，办公空间拥有网络架高地板这一点非常重要。2007 年前，仅有少量办公楼拥有网络架高地板，如今进入市场的 90%的甲级办公楼拥有这一特征。此外，大厅采用安全门，也已成为天津市大部分新建办公楼的标配。当你步入这些新建办公楼，您会觉得大厅变得更加宽大，也更为整洁，自然光线更为充足，大厅的层高最高可达到 5 层楼。此外，与 10 年前相比，如今新建办公楼的客梯容量更大，数量也有所增加，从而缩短了乘客的等候时间，对于租户来说更为舒适，并增强了私密性。面积更大，拥有高/中/低分区设置的典型楼板可以为租户提供更多的空间，可以根据其业务的需求扩大其办公空间。



来源：仲量联行研究部

最后，高效的物业管理已成为优质办公楼的一个关键要素。对于租户而言，高效的物业管理意味着，如果出现安全或舒适性问题时，物业管理方做出快速的回应；对于业主而言，出色的物业管理方可帮助他们更长期地维护大楼的质量，保持较高的出租率，从而提升其资产的价值。如今，那些管理不善的楼宇业主发现他们已难以留住租户。

在所有上述要素都具有积极影响的同时，我们注意到，业主开始思考如何使其楼宇降低室内空气污染程度。哈佛大学的一项研究结果显示，与在室内空气质量糟糕的大楼中办公的员工相比，在室内空气质量良好的大楼中办公的员工的工作效率是其两倍或三倍。我们认为，寻求升级其办公场所的租户将考虑室内空气质量良好的大楼，而不是相反。不过，天津的许多大楼业主才刚刚开始应对这一问题。

利益相关方

在这些新建大楼竣工后，它们对不同利益相关方的影响将更为明确。考虑这些新建大楼包括哪些利益相关方，这一点是有裨益的。首先是开发商。开发商在购地和修建大楼方面长期开展了大量的投资。他们希望最终通过收取租金的方式获得稳定切实的投资回报，而且租金越高越好。不过，他们必须首先找到租户。其次是租户。租户即那些租赁办公空间的企业，他们出于价值定位需要，愿意

将企业办公地点迁至新建大楼。无论是大楼所在地可以为租户带来显赫的声誉，还是办公空间的利用效率更佳，或者是员工希望能在一个拥有现代化设施和照明条件良好的办公空间的企业中工作，都对租户具有吸引力。最后是当地区政府。当地区政府负责将土地划拨和分区用于商用，如果在这些土地上修建的这些大楼被租户租用后，政府就可以获得税收收入。通常，企业会向其所在地的区政府缴纳部分所得税，因此区政府负责人愿意支持在其辖区内修建商用楼宇。

对天津市的影响

让我们看看位于河西区黑牛城道开发的新八大里项目，该项目可以让我们清楚地了解到一个新开发项目如何能在短时期内增加一座城市的人口密度。此前该地区只有一些低层住宅开发项目，只有数千个居民。如今，这里拥有许多办公楼、酒店和购物中心，将为数万名人员提供新的就业机会。尽管这些开发项目建有数千套住房，但是毋庸置疑的是，许多员工都将在其它地区居住，往返于该地区和其它地区之间，从而对其交通基础设施带来巨大的压力。该区域肯定需要新建且完善公共交通系统，不过，其最终结果是，该地区的人口密度将显著增加，交通将比以往更为拥挤，其房地产价格也将上涨。

趋势还将持续发展

这些新建办公楼将对旧有办公楼产生何种影响？在此之前，新的大户型高层住宅楼取代了以往的小户型低层住宅楼，预计办公楼市场也将出现同样的情况。在这些体量更大的办公楼进入市场后，其它的旧有办公楼将面临过时。此外，由于近期的供应热潮暂时推低天津所有办公大楼的租金水平，预计改迁至新建办公楼的租户所支付的租金与其目前在档次较低的办公楼所支付的租金相差不大。这将导致那些维护状况不良的旧有办公楼需求量减少。这些旧有办公楼的业主将被迫投资对其进行升级改造，或者将其拆毁对现场进行再开发。那么，最终结果又是什么呢？天津的建设步伐将会放缓，不过随着时间的推移，其发展趋势是再也明确不过的：那些低层开发项目和管理不善的办公楼资产如果无法得到良好的维护，其价值注定会降低。也就是说，与外观上的 颜值 ”相比，办公楼的内部，包括其设计、施工和服务的质量和水平将显得尤为重要。

蔡蕾
研究部总监
仲量联行，天津
+22 8319 2233
Chelsea.cai@ap.jll.com

何迈可
董事总经理
仲量联行，天津
+22 8319 2233
Michael.hart@ap.jll.com

www.joneslanglasalle.com.cn
©仲量联行 2017 版权所有
此出版物归仲量联行独家拥有版权，未经仲量联行事先书面同意，不得以任何形式或任何方式全部或部分复印、复制或传播此出版物。文中所含信息均从据我们认为可靠的来源获得。但是，我们对信息的准确性不作出任何声明或保证。如有不当之处，欢迎批评指正。仲量联行对任何一方因信赖本出版物造成的任何损失或损害不承担任何疏忽或其他责任。