

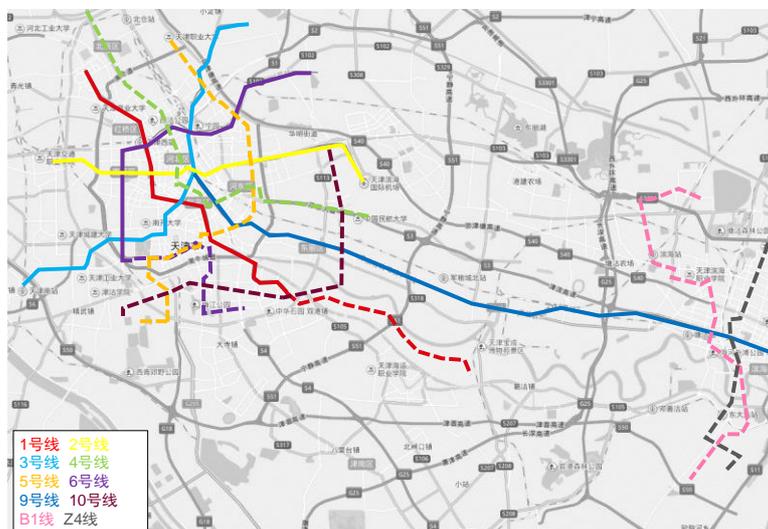
地铁网络对办公楼市场有何影响？

过去几年，天津发展日新月异，新的基础设施和房地产项目拔地而起。本文旨在探讨地铁网络扩大对办公楼价值以及相关商业市场的影响，以及地铁网络最终可能对整个天津地区和周边地区产生哪些更大影响。

地铁建设的先行者

实际上，天津是继北京之后最早建设地铁系统的城市。地铁1号线于1976年开通，最初仅有四个站点，1984年扩建到8个。2001年封站重建，2006年重新开放，共设22个站点，关键是该新线路贯穿南京路。同样在2006年，天津滨海新区经济技术开发区的轻轨线路9号线开通，但该线路并不通往市中心，而仅通往天津市区边缘。此外，该线路不与1号线交汇。

地铁系统与其他交通设施一样，它的生命力在于“网络效应”，即线路越多，价值就越大。因此，在天津仅有两条互不联通的地铁线路之时，他们的价值非常有限。据悉，天津国际大厦的业主当时要求关闭附近站点，因此在2006年该地铁线路重新开通时，大厦附近就不再设站。在当时，这好像没有什么大问题。但是在10年后的今天，天津已经拥有一个由五条线路构成的地铁网络，有112个站点投入运营，且地铁网络仍在持续扩大。因此，融入地铁网络已成头等大事。



天津地铁系统图 来源：仲量联行研究部

办公大楼与地铁站点的关系

我们发现，是否靠近地铁站，将对办公楼或相关分市场产生三个方面的影响。

已有地铁站点的办公楼

目前，地铁上盖的办公楼项目和相关分市场日益受到青睐。办公楼租户经常会考虑其员工上班出行的方式，而由于道路异常拥堵、车牌一牌难求、停车费不断升高、夏热冬冷等因素，地铁站就成为办公楼租户最实惠的配套设施了。通往火车站或者各条线路换乘站等重要线路的站点不断增加。例如，营口道是1号线和3号线的换乘站点，距离天津铁路总站仅三站之遥，其周边办公楼成为了不折不扣的受益者。

将设地铁站点的办公楼

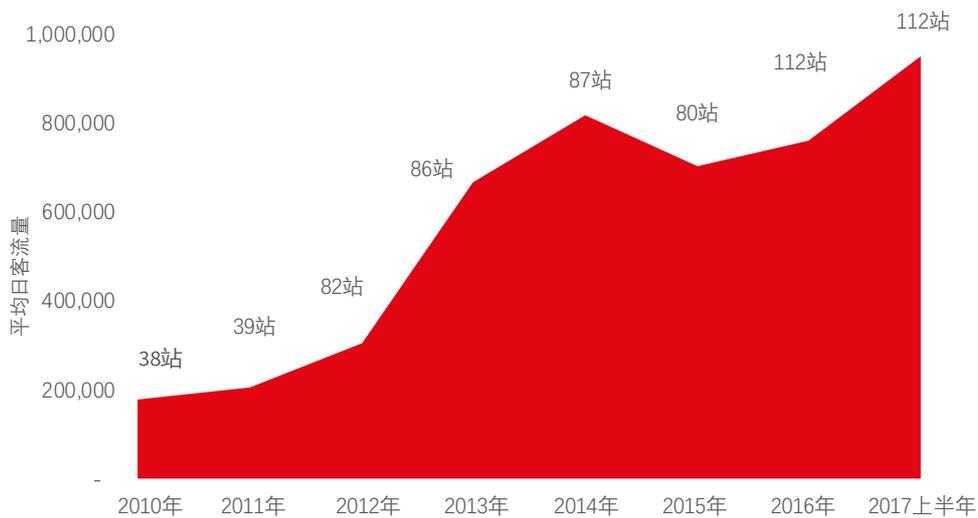
随着新办公楼的建成，且由于市内各区都有各种楼宇供租户选择，一些办公楼目前在竞争中仍处于下风。但是，未来在地铁线路竣工后，这些大楼将融入地铁网络，从而将大幅削减出行时间。此外，这些办公楼将直通天津的各大火车站和机场，因为所有火车站和机场都已开通了地铁线路。目前，梅江地区可能是一个理想的居住区，但对于办公楼项目，它的位置仍处于很大的劣势。但是，在6号线延长线建成之时，两个临近梅江会展中心的办公楼项目，即梅江中心大厦和永旺梦乐城旁的印力中心，将与天津中心城区之间的距离进一步拉近，从而使和平区和河西区的众多楼宇逊色不少。

目前没有、将来也不会设置站点的办公大楼

随着地铁网络不断扩大，居民在房价压力下选择远离城区购房，因此地铁是否方便几乎成了办公楼业主的重中之重。友谊路和吴家窑（也称为“中环线”）沿路的一些办公楼因未通地铁，在设有地铁站的其他大楼竞争下，面临价值缩水的境况。南开区的若干办公楼也面临相同的命运。

客流量攀升

截至2017年上半年，日均客流量和预计年度客流量分别达到950,000和3.4亿人次。而在十年前，由于仅有36座车站运营，各线路之间也没有连通，每日客流量只有110,000人次。如今，网络效应已开始发力。数据显示，2015年，客流量出现下降，我们推测，原因可能是滨海爆炸事故导致9号线一度被关闭。但是，在该线路重新开通后，客流量得到恢复，并持续攀升。



天津地铁日均客流量 来源：天津市统计局，仲量联行研究部

	站点	线路	备注
2010	38	1号线，部分9号线	
2011	39	1号线，部分9号线	
2012	82	1号线，部分2号线，部分3号线，9号线	
2013	86	1号线，部分2号线，3号线，9号线	
2014	87	1号线，2号线，3号线，9号线	
2015	80	1号线，2号线，3号线，部分9号线	2015年8月份，由于天津滨海新区发生严重爆炸事故，整条9号线暂停运营。该线路天津站至钢管公司站区间于2015年12月恢复运营。
2016	112	部分1号线，2号线，3号线，部分6号线，9号线	2016年12月，9号线全线恢复运营。因1号线南延线施工，双林站关闭。
2017上半年	112	部分1号线，2号线，3号线，部分6号线，9号线	

地铁线路成为京津冀的重要通道

过去谁都不曾想到，天津庞大的地铁网络将天津市的两大核心区（天津中心城区和滨海）以及北京、天津、石家庄和唐山等城市连为一体。现在，从位于天津的办公楼出发，就可直达所有这些城市的办公楼以及与所在城市地铁站相连的楼宇。例如，我们经常往返于天津和北京国贸地区的办公楼，从来无需出站，因为天津站与北京南站之间是相通的，且这两座车站分别与天津站和北京南站连通。最近我们去石家庄出差，该市火车站也已融入一个目前还较小、但不断发展的地铁系统中。可见，京津冀（也称“首都经济区”）已经成型。

未来展望

天津地铁网络的不断扩大将持续提升地铁沿线办公楼的价值。尽管我们还不能直接将租金水平与地铁站距离远近相挂钩，但我们相信这已成大势所趋。这还将有助于确定购物中心的价值，因为靠近地铁就有优势，不靠近地铁就面临挑战。住房市场也将呈现类似的趋势。靠近天津南站或机场附近的楼盘在过去被认为位置太偏，但现在有地铁直达市区，具有进一步的升值潜力。共享单车服务的井喷也有助于将其他区域与地铁站连通，但是鉴于天津极端气候条件，地铁站仍然是您前往办公楼的不二选择。实际上我们发现，是否临近地铁站已成为办公楼潜在租户关注的首要问题，我们预计，这种情况不会轻易改变，除非低成本自动驾驶汽车遍布城市，但这至少还需要几年的时间。



赵玮
分析师，研究部
仲量联行，天津
+22 8319 2233
Vivian.zhao@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