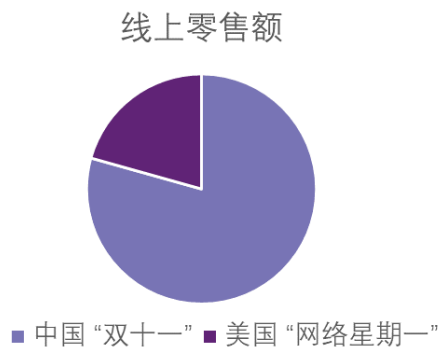


2017 年天津零售地产市场摘要

2017 年即将过去，我们从以下四个方面做了梳理总结，希望能帮助您了解天津线上线下零售市场在过去一年的表现，零售地产业主为保持竞争力所做的各项努力以及消费者从竞争性零售市场环境中如何受益。

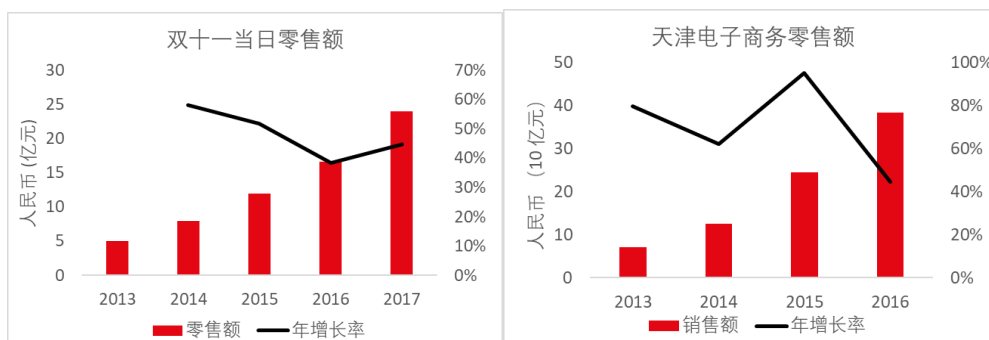
网购保持高速增长

11 月的 “双 11” 购物节虽然只有一天，但初步统计结果显示，线上零售商依然表现强劲。数据显示，人们的网购热情丝毫不减，尤其是在全年打折幅度最大的一天。全球最大电商平台天猫在 “双 11” 购物节一天的销售额突破 253 亿美元，较去年增长约 40%。天猫的这一销售数字几乎是美国 “网络星期一” 当天全部线上交易额（66 亿美元）的四倍。



来源：仲量联行研究部，2017 年 12 月

随着智能手机的日益普及和配送网络的发展，消费者网上购物越来越便捷，风险程度也在降低。就天津而言，过去四年 “双 11” 当天和全年的网上销售额均实现了快速增长。根据天猫的报告，天津消费者在 “双 11” 期间贡献的网上销售额高达 24 亿元人民币。这一天的销售额几乎达到天津大悦城 2016 年全年的销售额。天津 2016 年全年的网上销售额同比增长 44%，预计 2017 年也能达到 2 位数的增幅。



来源：仲量联行研究部，2017年12月

实体店零售市场持续稳步发展

2017年，天津有三个零售地产项目进入市场，共增加了309,000平方米的购物空间。新增零售空间继过去两年供应高峰之后进入了慢速增长期，同比减少35%。预计2018年新竣工购物空间相比2017年增长6%，零售市场也会进入新增零售空间的稳步增长期。

尽管2017年的零售地产新增存量总数同比减少，但仍然保持了选址和定位的多元化趋势。环球购物中心位于天津城市边缘，定位是一个服务于周边居民和上班族的社区购物场所。规模达190,000平方米的天河城购物中心位于天津市中心的核心零售区域和平路分市场。仁恒海河广场四期新增零售空间在四季度竣工。该购物中心位于老城厢分市场，规模不大，面向中高端消费阶层，引入餐饮、健身房和首家进入天津的超级物种超市。

这三座新增购物中心都靠近已有零售项目，这也增加了各自所在区域的竞争程度。

调整租户结构是购物中心保持竞争力的重要方式

为了提高租金和提高利润，一些经营业绩良好的零售业主纷纷开始租户结构升级。例如，天津大悦城（位于南开老城区）的开发商将Calvin Klein等多个时装品牌移至楼上，首层引入了珠宝品牌，原因是它们能够向业主支付更高租金。开发商还引入定位更高的品牌，包括Michael Kors、Dior Beauty和Gucci Accessories，而且都位于一层大厅入口处。

为了提高竞争力，其他购物中心业主也不断调整租户结构，或是重新审视他们的定位。例如，位于和平路分市场的恒隆广场的业主（恒隆地产）在2014年年末开业时将一层定位高端。但由于和平路商圈整体定位为大众市场，开发商一度面临一层零售空间空置较大及缺乏客流量的困境。2017年下半年，开发商改变了一层定位奢侈品牌的策略，先后引入了Izzue、i.t.和Tommy Hilfiger等潮牌及中高端时尚品牌。同时，开发商还将部分地下空间租赁给电影院，这为消费者提供了更多的娱乐休闲选择。

购物中心租户结构调整的另一趋势是开发商开始引入书店，目的是给消费者带来更丰富的文化体验。2017年新开业的这类书店列表如下：

书店名称	项目名称
言几又	和平大悦城
西西弗书店	海信广场
简汇空间	远洋未来广场
广州购书中心	天河城购物中心

来源：仲量联行研究部，2017年12月

除书店之外，传统的租赁需求驱动，包括餐饮、儿童和娱乐品牌，继续逐步扩张。此外，新项目的开业吸引了一些新品牌进入天津，给消费者体验新品牌带来的更多选择。例如，天河城购物中心来自广东，因而开发商的进入为天津消费者带来了多家首次入津的广式餐厅和一个书店品牌。环球购物中心的开发商冠德来自台湾，于是项目拥有多家来自台湾的餐厅和滚石唱博馆。

大型购物中心在假日期间与网上零售开展合作与竞争

今年，以购物中心为主的实体零售项目纷纷积极与大型电商合作，希望从火热的网购节上分得一杯羹。全渠道零售模式开始显现。

天津的两家购物中心- 恒隆广场和天津大悦城加入了天猫的“双11”“红包”促销活动。在促销活动当天的某段时间内，消费者只要步入商场，就可以打开手机上的天猫客户端抢“红包”- 其购物折扣券在线上线下均可使用。

其他购物中心和百货商场，包括银河国际购物中心和米莱欧商厦，在双十一当天打折优惠；而另一些门店的促销期延长至一周，以吸引更多消费者到店内购物。

小结：

2017 年期间，天津线上线下零售均实现增长，其中线上零售保持了两位数的高速增长。2017 年新开业三家购物中心，而 2018 年预计有五个新增零售地产项目竣工入市。随着新项目的稳步发展和现有项目业主积极调整租户结构，天津的实体零售格局有望持续扩大：不仅选址地域更广，而且定位、规模和租户结构日趋多元化。我们认为，高水平的竞争将会促进天津零售地产开发商不断创新和日趋成熟。



柴乔杉
研究部副经理
仲量联行，天津
+22 8319 2233
Lesley.chai@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