2018 年 1 月

房地产市场洞察

天津

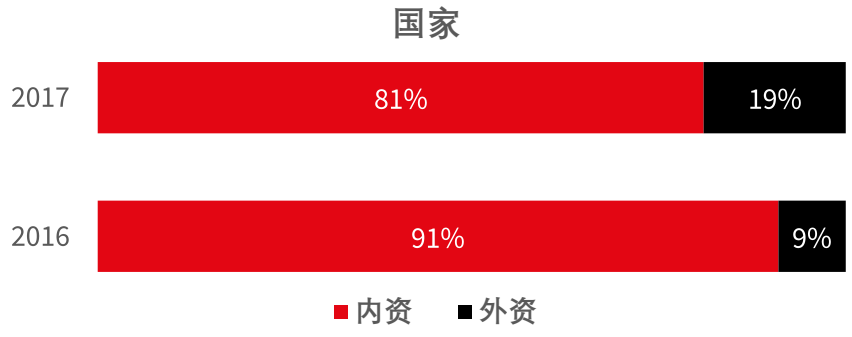
2017 年天津办公楼市场租赁需求源自何处？

过去三年里，天津市区平均每一个季度就有一座优质办公楼（总建筑面积约 5 万平方米）投入市场。办公楼的供应狂潮，重新塑造了天津这一重要工业城市的形象。2015 年，点对点借贷平台（“peer-to-peer lending”，简称“P2P”）租户曾在天津市大肆扩张。后来，市政府担心该类平台会带来长期的金融风险，对新的 P2P 企业注册实行严格控制政策，点对点借贷平台的扩张势头昙花一现，随即放缓。2016 年，办公楼市场的租赁需求有所放缓，但更加多元化，特别是吸引了传统的金融机构、专业服务提供商、房地产及其相关产业等多个行业的企业需求。一个更加健康、持续的长期市场也因此形成。2017 年，市场租赁需求持续增长。尤其是甲级办公楼的新租面积，达到过去五年里的新高。2017 年，在办公楼业主普遍采取谨慎应对措施的情况下，这些租赁需求又来自哪里呢？

内资企业在租赁市场上占据主导地位

2016 年，共有 1106 家外资企业获得在天津成立分公司的许可，同比上涨 6.9%。鉴于 2017 年上半年天津新成立的外资企业数量为 426 家，预计 2017 年全年天津新成立的外资企业数量仍将保持稳定。相比而言，在天津新成立内资企业的速度远超过了外资企业。2016 年，在天津新注册的内资私营企业数量同比增长 15.9%，比新成立的外资企业涨幅高出 9 个百分点。随着市政府为国内私有资本开放更多的行业和产业，预计未来几年间内资企业将继续在租赁市场上占据主导地位。

图表 1：按国家划分的租赁交易情况



来源：仲量联行研究部

金融业表现最为活跃，专业服务和 IT 行业紧随其后

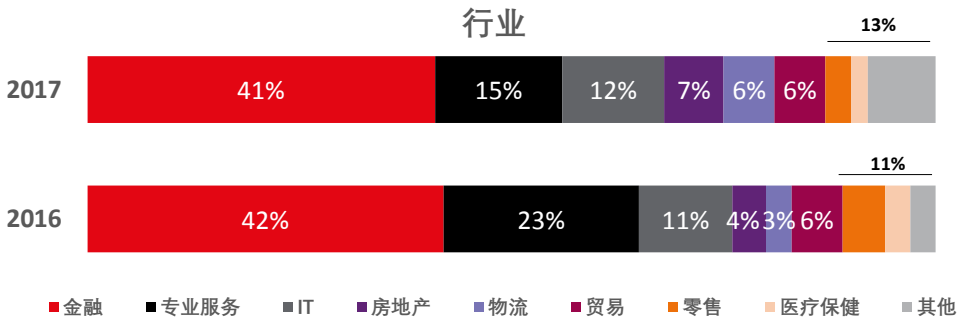
据初步数据显示，2017 年天津国内生产总值（GDP）达 1.86 万亿元人民币，同比增长 3.6%。在三大产业中，服务行业（第三产业）增幅最大，同比上涨 6.0%，增至 1.01 万亿元人民币，占天津国内生产总值的 54.3%。在第三产业中，金融行业在办公楼租赁市场上表现最为活跃，其次是专业服务业和 IT 行业。

在点对点借贷平台企业最初快速扩张尔后因政府管制而趋于减缓以来，传统的金融机构（包括国内和跨国保险公司）、非银行金融机构和证券公司仍继续拓展其业务经营，并在近期完工的优质办公楼中对其办公空间进行升级改造和扩租。2017 年，保险公司表现尤其引人注目。在天津，新成立的财产保险公司和人寿保险公司数量出现增长，分别达 31 家和 34 家。截至 2017 年 11 月，财产保险公司和人寿保险公司的保费收入分别达到 129 亿元和 398 亿元，同比增长 10.4%和 7.2%。其中，总部位于美国纽约的保险公司大都会人寿保险公司保费收入增至 2.2 亿元，同比飙升 152.7%。该公司搬离之前 2,000 平方米的办公空间，并搬迁至万通中心将办公面积扩大至 5,000 平方米。另外，天津财产保险市场的巨头之一——平安财产保险也因其业务的持续扩张，将其办公地改迁至仁恒海河广场，并将其办公空间面积扩大至 7,000 平方米。

鉴于中国零售收入的增长以及天津作为金融创新示范区的地位，来自捷克的消费金融提供商捷信集团（Home Credit）继续在中国拓展其业务，近期在天津陆家嘴金融广场 A 座租赁了近 21,000 平方米的办公空间。该大楼是 2017 年第三季度竣工的一座甲级办公楼。

2017 年，专业服务企业的扩张势头与上一年相比有所放缓，但仍是天津市场上的一个关键需求推动力。办公空间租赁需求不仅来自于传统的子行业，如会计和律师事务所等，同时也来自于旅行社和海外留学机构。2016 年，天津居民出国游的人次超过 42.4 万，同比增长 17.7%。预计上述子行业将在消费升级阶段发挥更为重要的作用。与此同时，消费结构的升级，也推动了其它行业，如 IT、房地产、物流和医疗保健行业的发展。天津市政府具有战略意义的 互联网+ ”计划鼓励更多的资本投资于电子商务、高效物流、移动支付、现代农业等行业的新技术和初创企业以及多元化产业发展。因此，包括 IT、房地产、物流和运输在内的企业在天津办公楼租赁市场占据更大的市场份额。

图表 2：按行业划分的租赁交易情况

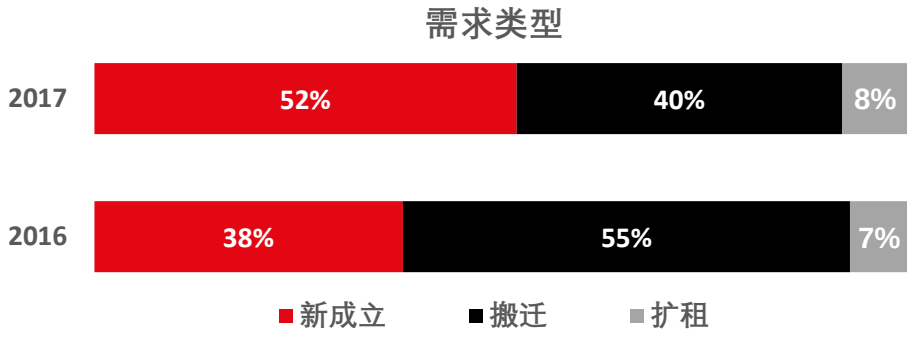


来源：仲量联行研究部

搬迁需求引得持续关注

新建成的办公空间往往吸引租户对其办公空间进行升级的需求。2016 年，天津办公楼年度供应总量（包括甲级和乙级办公楼）达到 58 万平方米，企业搬迁需求比重达到 55%。2017 年，尽管办公楼供应量仅为 2016 年的三分之一，但在近年来完工办公楼的闲置空间的支撑下，企业搬迁需求比重仍保持在 40%左右。从租户的角度来看，新建办公楼拥有优质的硬件设施，可提供更好的物业服务，且临近商业设施和公共交通设施完善，有助于增强企业的竞争力，树立良好的企业形象和信誉度，有助于提升对客户和优秀人才的吸引力。此外，天津普通办公楼与优质新建办公楼之间的租金差距大大低于京沪等一线城市，也吸引了更多的企业考虑从旧办公楼迁入新建办公楼。例如，金诺律师事务所就将其办公室从仅仅相距 10 分钟路程的一栋丙级办公楼，改迁至 2016 年新建成的甲级办公楼万通中心。

图表 3：按需求类型划分的租赁交易情况



来源：仲量联行研究部

展望 2018 年，随着天津经济增长的进一步放缓及其经济结构的改善，预计天津办公楼市场租赁需求仍将主要来自于上述行业的内资企业。新增供应将位于传统商业区以及新兴商业区。这将为租户提供传统商业区以外的更多选择，刺激其升级需求。鉴于 2018 年天津办公楼市场将再次迎来一波供应高峰，企业搬迁的需求比重有望出现增长。

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

© 仲量联行 2018 年版权所有
仲量联行享有本文的专有权利，未经仲量联行事先书面同意，不得以任何形式或者通过任何方式，进行全部或部分拷贝、复制或传播。本文中所载信息来源于我们认为可靠的渠道。但是，我们不对本文信息的准确性做出任何声明或保证。如有不准确之处，敬请告知我们，以便进行修改。仲量联行不承担因疏忽引起的责任，也不对任何一方因依赖于本文而遭受的损失或损害承担责任。