



仲量聯行

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

天津房地产市场

2024年回顾和2025年展望



办公楼市场

整体回顾

- 全市净吸纳量缓步回升，乙级市场表现活跃。
- 全年共入市四个项目，市场边界不断拓展。
- 全市租金加速下滑。

市场概况及趋势

- 2024年，天津办公楼市场发展韧性，全市净吸纳量录得10.4万平方米，较2023年提升了42%。乙级办公楼市场活跃度较高，以性价比吸引了大面积的新租需求，占全市办公楼市场净吸纳量的80%以上。而在甲级市场中，需求主要来自于存量市场的搬迁，新增需求未见明显回升，净吸纳量同比回落。
- 截至2024年12月底，天津市办公楼市场的总体量维持在411万平方米，其中甲级办公楼总体量为152万平方米。全年新增供应达到16.9万平方米，共有四个项目，这些新增供应主要集中在海河沿岸的乙级办公楼市场。多个新项目在河东区建成，区域内商业氛围日渐成熟。受新增供应的影响，全市空置率小幅上升0.3个百分点至31.2%。甲级办公楼有效需求不断减少，退租和缩租情况频发，但得益于供应侧压力降低，年末录得空置率35.9%，同比下降0.7个百分点。
- 天津市办公楼市场的净有效租金同比下降4.6%，至71元/平方米/月。甲级办公楼租金下降幅度显著，四季度甲级净有效租金环比下降2.4%，同比下降5.7%。在经济缓解的迹象并不明显的同时，客户持续收紧的租金预算继续制约着租金回涨，越来越多的甲级办公楼在下半年开始快速降价以期吸引租户，提高入驻率。

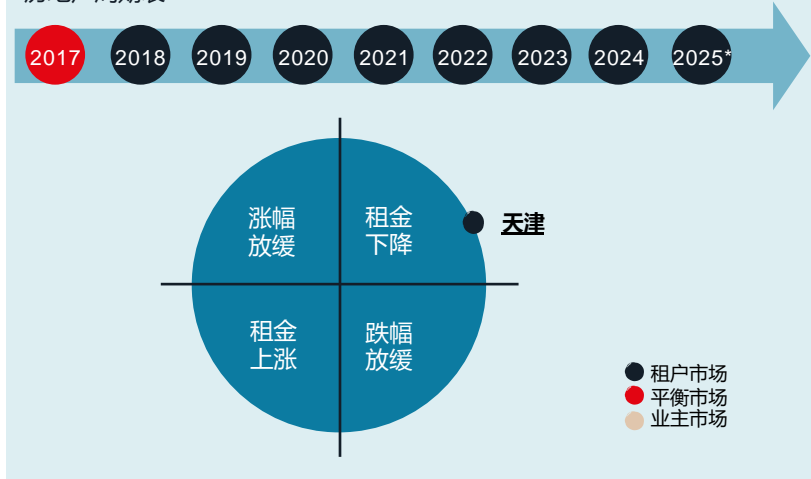
市场展望

- 2025年，预计市场将持续“以价换量”的市场策略，以较大租金降幅全面刺激需求。在未来，宽松经济政策的刺激将作用于经济领域并传导至办公楼市场，随着需求的持续增长和经济环境的逐步改善，办公楼市场的租金水平有望逐步企稳回升。

天津甲级办公楼地图



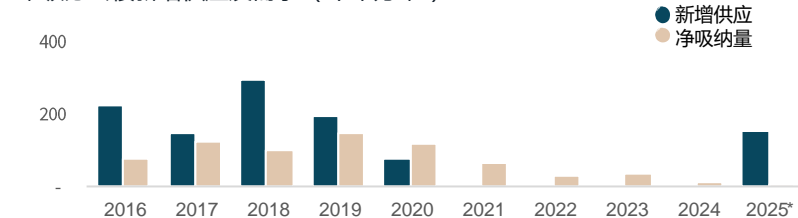
房地产周期表



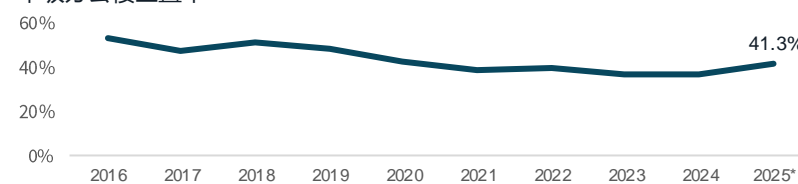
甲级办公楼数据一览

指标	2024Q4	环比变化	同比变化
总体量 (平方米)	1,523,972	→	→
租金 (元/平方米/天)	76	↓ 2.4%	↓ 5.7%
空置率	35.9%	↑ 0.2 ppts	↓ 0.7 ppts

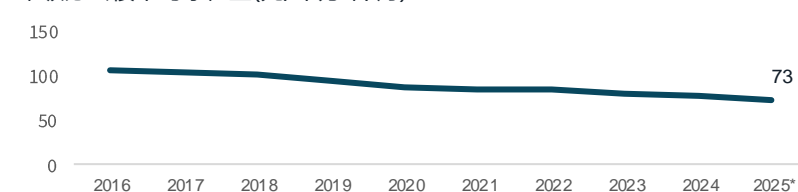
甲级办公楼新增供应及需求 (千平方米)



甲级办公楼空置率



甲级办公楼平均净租金(元/平方米/月)



*为2025年年末预测值

零售市场

整体回顾

- 娱乐及餐饮品牌支撑市场需求。
- 盘活存量资产，焕新消费体验。
- 租金降幅持续扩大。

市场概况及趋势

- 2024年全年数据显示，娱乐行业在市场中展现出稳定的增长，占据了全市成交量的34%。其中，影院、儿童游乐场及KTV的大面积租赁需求不断出现，反映了市场的实际需求状况。同时，餐饮品牌也占据了市场成交的23%，尤其是正餐类别，餐饮行业快速的更新换代成为推动市场需求的重要因素。由于新入市项目的高出租率，全年净吸纳量显著增长27%达到26.7万平方米。
- 2024年，全市共四个新项目入市，合计有31.7万平方米。这些项目主要集中在中心城区，大部分为老旧资产盘活项目，例如和平吾悦广场和泰达荟。同时，龙湖梅江天街作为2024年入市的郊区项目，填补了梅江区域的商业空白。得益于全市需求的稳定增长，较大面积的供应未对市场造成扰动，空置率稳定下降，截至2024年12月底，全市优质零售商业市场空置率为12.2%，环比下降0.1个百分点，同比下降0.8个百分点。
- 截至第四季度，天津优质零售物业首层平均净有效租金为282.9元/平方米/月，同比下降3.1%，较2023年降幅扩大1.9个百分点。为吸引品牌效益强的店铺，业主愿意给出较大租金降幅，以期更有效地吸引客流，进而提升整体商业项目的运营水平和市场表现。

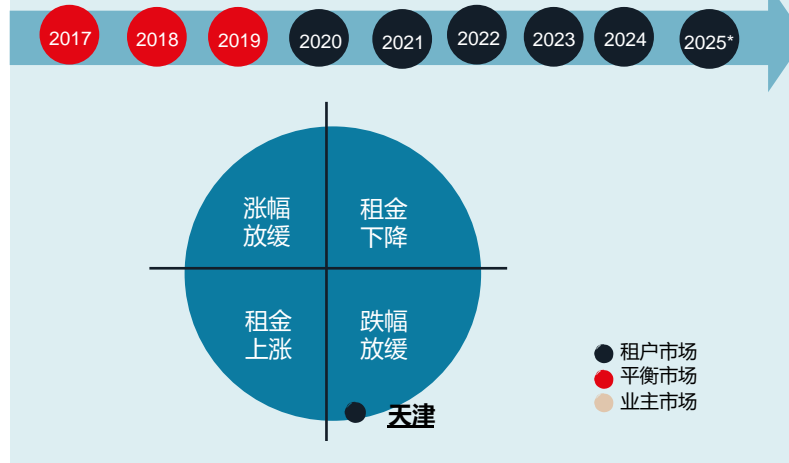
市场展望

- 作为中国国际消费中心城市之一的天津，政府在2024年积极推动新建综合体开业，盘活老旧资产，引进超120家首店品牌。全市深入实施扩内需促消费政策措施，实体经济稳步增长。预计未来两年，市场将迎来86.5万平方米的新入市项目，80%以上的新增供应将集中在郊区市场，多样化、大体量的供应项目将为消费者带来更加丰富和优质的购物体验。

天津地图



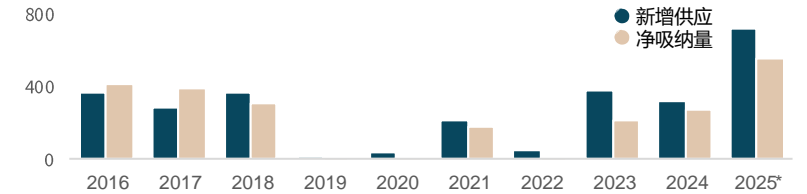
房地产周期表



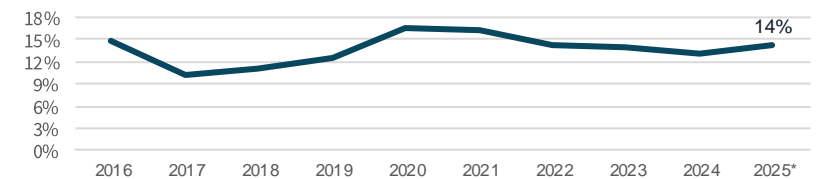
数据一览

指标	市场	2024Q4	环比变化	同比变化
总体量 (平方米)	整体区域	4,749,775	↑ 51,000	↑ 317,000
有效净租金 (元/平方米/天)	整体区域	9.3	↓ 1.5%	↓ 3.1%
空置率 (仅购物中心)	整体区域	12.2%	↓ 0.1 pts	↓ 0.8 pts

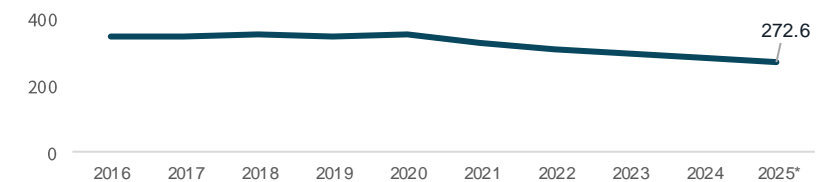
优质零售物业新增供应及需求 (千平方米)



购物中心空置率



优质零售平均净租金(元/平方米/月)



*为2025年年末预测值



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

免责声明

本文件中包含的信息为仲量联行所有，仅用于评估本建议书。所有此类文件和信息均归仲量联行所有，并应予以保密。仅在评估所需的范围内，才允许复制本文件的任何部分。未经JLL事先书面授权，不得向任何第三方展示。

本文包含的所有信息均来自可靠来源；然而，对其准确性不作任何陈述或保证。

仲量联行官方微信



仲量联行小程序

