

# 天津市写字楼市场运营情况及展望

结构评级四部 王迎雪

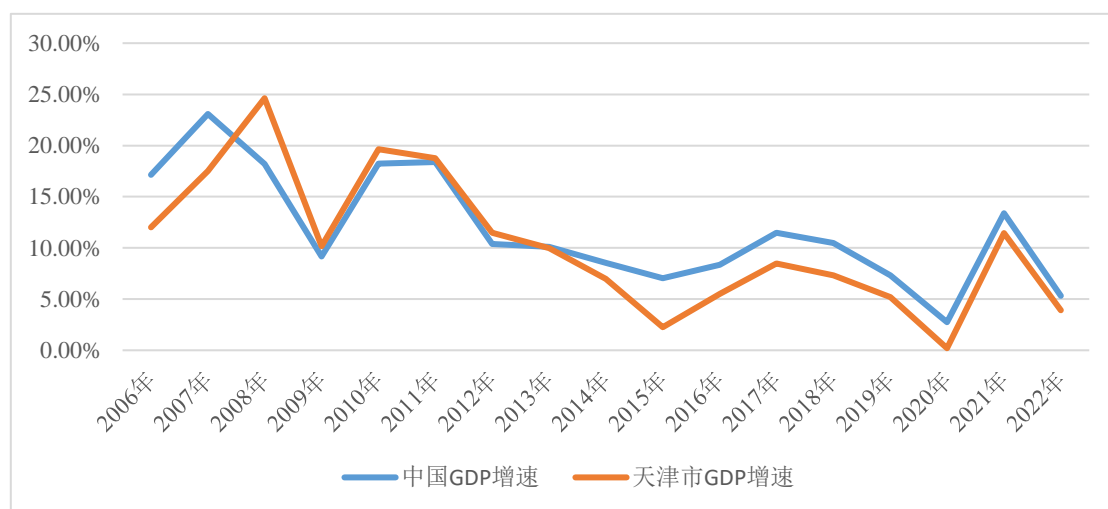
## 引言

根据 CN-ABS 数据显示，2020—2022 年，市场发行的企业 ABS 产品数量逐年减少、发行规模波动下降；其中，商业地产 ABS 产品发行数量及规模的占比波动上涨。在融资环境受限、市场信心不足的情况下，以 CMBS、类 REITs 为代表的具有实物抵押的商业地产证券化已成为企业融资的重要方式之一。商业地产的经营活动现金流作为商业地产 ABS 的主要偿付来源，其运营状况分析是 ABS 评级工作中的重要一环。联合资信选取了数个重点新一线及二线城市，对其商业地产中的写字楼市场进行分析，以作为商业地产 ABS 评级分析的支撑。本文选取天津市的写字楼市场作为研究对象，分析区域环境、行业政策与城市规划等对天津市写字楼市场运营状况的影响，并对其未来发展展开分析与讨论。

## 区域环境分析

2006—2022 年，天津市 GDP 增幅与全国 GDP 增幅走势基本相符，整体呈波动下降趋势。其中，2008—2013 年期间为天津市经济快速发展阶段，GDP 增速整体在全国 GDP 增速之上；2014—2022 年随着供给侧改革的开始实施，同时叠加全球金融环境收紧、内需动力不足以及突发事件影响，天津市 GDP 增速放缓。自 2001 年 12 月加入世界贸易组织后，受出口大幅增加的影响，我国经济快速发展。2008 年，为应对全球金融危机，我国出台了降准降息等货币政策和四万亿政府开支计划的财政政策，宽松的宏观政策推动天津市经济同步发展。作为我国北方地区最大的工商业中心，工业发展是天津经济增长的核心驱动力，2008—2013 年天津工业增加值实现年均增速 17.38%，接近同时期全国年均增速的 2 倍。整体来看，2008—2013 年，天津市 GDP 年均复合增长 11.64%。2015 年起，随着供给侧改革的开始实施，天津进入降本提效、降杠杆、去产能阶段，其核心产业（第二产业）受挫，经济增速有所放缓。特别的，2019 年起全球金融环境收紧，中美贸易摩擦进一步加剧，加之内需动力不足，天津市 GDP 增速继续下滑。2020 年上半年，受突发事件影响，导致经济暂时停摆，天津市地区 GDP 增速出现负值，全年增速仅为 1.50%。2021—2022 年，天津 GDP 增幅略低于全国 GDP 增幅，整体走势基本相似。

图 1 2006—2022 年天津市和中国 GDP 增速

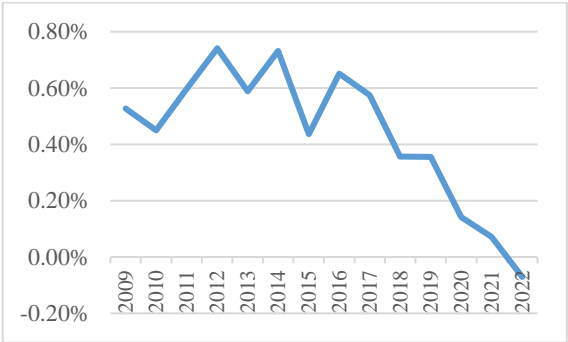


注：GDP 增长率=本年 GDP/上年 GDP-1  
资料来源：Wind 数据，联合资信整理

在全国人口增长放缓甚至出现负增长的背景下，考虑到天津市城镇化空间不足，城市吸引力逐步弱化等因素，未来天津市人口增速面临一定压力；但考虑到天津市供给侧改革已取得一定成效，第三产业发展迅速，以及较为优越的教育资源等，或将对天津市的人口增速起到一定的积极作用。从人口增速来看，2008—2021 年间，全国常住人口增长率自 2016 年开始持续下降，于 2022 年降至 -0.07%，出现负增长。截至 2022 年底，天津市城镇化率达到 85.11%，本地城镇化空间不足，城镇人口转入规模有所下降。同时，考虑到北上广深人口持续涌入，大批新一线/强二线城市的崛起，天津城市吸引力逐步弱化。整体来看，未来天津市人口增速面临一定压力。2008—2022 年，天津市常住人口增长率呈现波动下降，其中，2020—2022 年，受经济持续低迷、人才政策吸引力不足等因素影响，天津市常住人口出现负增长，2020 年常住人口下降至 1363 万人，同比下降 11.20%，达到近 15 年的谷值。从人口结构来看，根据天津市 2021 年公布的第七次人口普查报告，全市常住人口中 0-14 岁、15-59 岁、60 岁及以上的人口占比分别为 13.47%、64.87%、21.66%；与 2010 年第六次全国人口普查相比，天津市 0-14 岁、60 岁及以上的人口占比分别上升 3.67、8.64 个百分点，15-59 岁的人口占比下降 12.31 个百分点，天津市少儿比重回升，但人口老龄化程度加深，或将其经济发展潜力产生一定的负面影响。此外，天津市老年人口（65 岁以上）的占比为 14.75%，远超 7%的国际标准，人口老龄化程度较高。

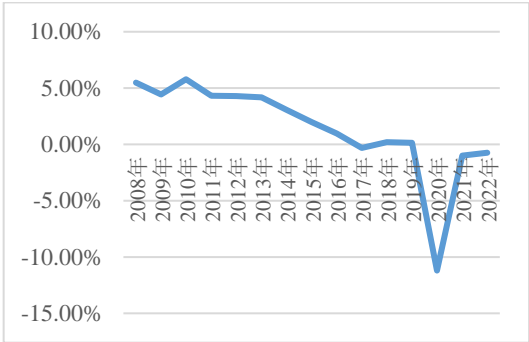
2022 年，天津市第三产业增加值达 9999.26 亿元，占比达 61.30%，同比增长 1.70%，第三产业发展迅速。教育资源方面，天津市高考人数较少，教育资源丰富。2022 年天津市市普通高考共报名 5.8 万余人，较河南（120 万人）、四川（77 万人）、山东（59.8 万人）、安徽（60.1 万人）、河北（75.32 万人）、广东（75.8 万人）等高考大省高考人数少；天津共有 56 所大学，其中本科院校 30 所（含两所 985 高校和四所 211 高校），专科院校 26 所，教育资源丰富。

图 2 2008 - 2022 年全国常住人口增长率



资料来源: Wnid 数据, 联合资信整理

图 3 2008 - 2021 年天津市常住人口增长率



资料来源: Wnid 数据, 联合资信整理

天津市写字楼租赁市场历史运营情况

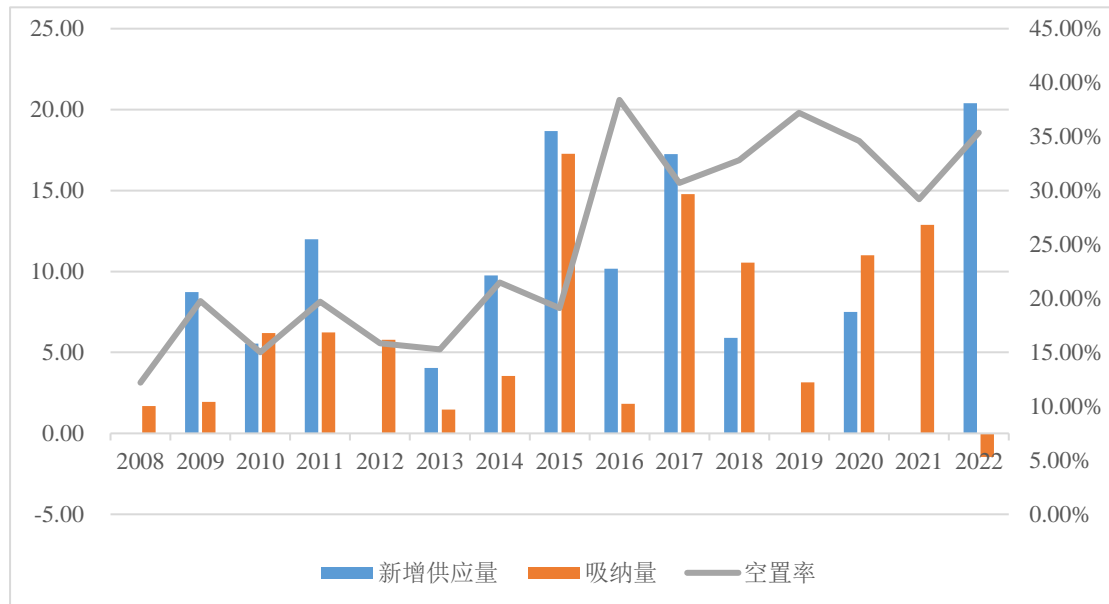
(1) 供应

2008—2022 年，天津市写字楼市场整体供应呈前期上升中期下降后期上升的趋势。2022 年天津写字楼市场供需失衡。

2008—2011 年，天津市甲级写字楼新增供应呈波动上升趋势。2012 年，天津市无甲级写字楼入市，市场主要以吸收现有存量为主。2013—2015 年，天津市甲级写字楼新增供应量快速增长，2015 年天津市甲级写字楼集中入市（天津国际贸易中心、金融街南开中心、中粮广场、新华国金中心项目等接连入市），新增供应量大 18.67 万平方米，同比增长 91.33%，天津市写字楼市场去化压力较大。2015—2018 年，天津市甲级写字楼新增供应量呈波动下降趋势。受外部环境阻碍施工进度等因

素的影响，2020 年天津市甲级写字楼新增供应 7.50 万平方米；2021 年无新增供应。2022 年天津市甲级写字楼市场累计供应新增面积 20.40 万平方米，较 2020 年增长 172.00%；净吸纳量-1.46 万平方米，天津写字楼市场供需失衡。

图 4 2007-2022 年天津市甲级写字楼新增供应量、净吸纳量及空置率（万平方米）



资料来源: Wnid 数据, 联合资信整理

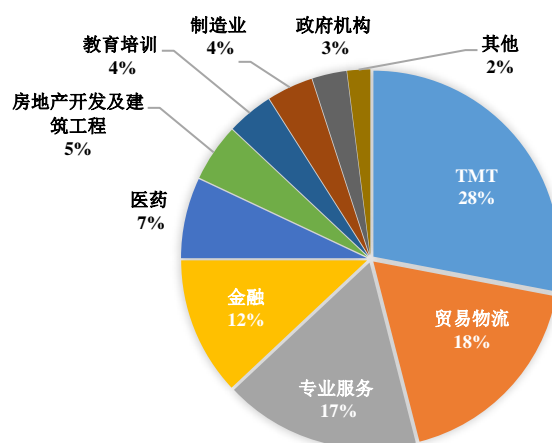
## (2) 需求

天津市写字楼市场以地缘需求和中小面积需求为主，TMT 行业、专业服务及金融行业办公需求韧性持续，贸易和海运物流释放部分租赁需求。

根据 2023 年 3 月 10 日《财见》官方澎湃号发布《天津市优质办公楼市场空置率升至 36.1%，今年下半年市场表现更值得期待 | 行业报告》显示，2022 年天津写字楼市场需求呈现多种特征。第一，天津写字楼租赁以基于地缘的需求为主，新兴区域板块保持活力，传统商务区需求动力不足；第二，整体市场仍以中小面积需求为主，500 平方米以下的中小面积依旧是市场需求的主要来源，大于 2000 平方米的租赁交易有所增加；第三，租赁交易多集中于新入市项目，市场的快速发展及产品的迭代更新，推动市场需求升级。2022 年，天津写字楼市场净吸纳量首次出现负值，受经济环境和行业政策影响，教育培训行业和房地产相关企业退租较多，整体来看，2022 年，天津写字楼需求不足。

从租赁成交行业来看，2022 年，TMT 行业（占比 28%）、专业服务（占比 17%）及金融行业（占比 12%）办公需求韧性持续，保持比较高的市场占有率；基于《天津市港口“十四五”发展规划》提出的推进智慧港口和绿色平安港口建设规划，天津凭借独特港口优势，贸易物流行业需求持续扩张，租赁需求占比达 18%；受教育培训类企业受到“双减”政策及突发事件影响，租赁需求逐年萎缩，由 32%（2020 年）降至 4%（2022 年）；此外，疫情催生的医药类企业租赁需求逐年上升。

图 5 2022 年天津市主力租户行业占比



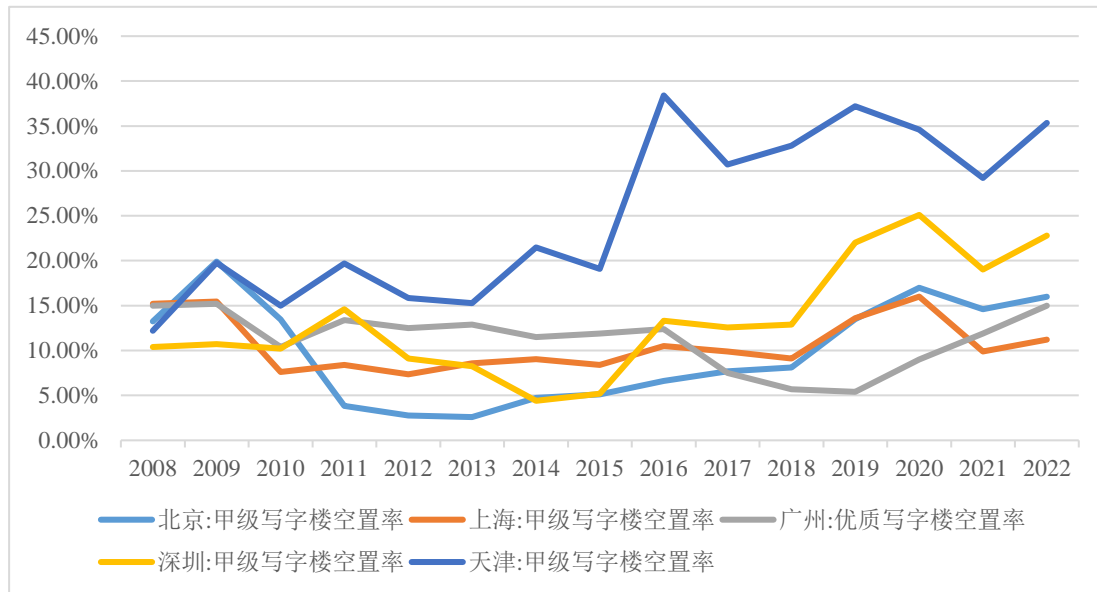
数据来源：天津市楼宇经济协会，联合资信整理

### （3）空置率和租金水平

天津市写字楼市场的空置率主要受供给的影响；近年来其空置率明显高于北上广。此外，天津市写字楼市场的租金波动呈现下降趋势。

空置率方面，天津市甲级写字楼市场的空置率整体呈波动上升的趋势，反映了空置率的变动主要受供给量的影响。2008—2013年，天津市入市项目高速增长，写字楼市场表现活跃；同期，甲级写字楼空置率水平较低，平均空置率为16.30%。随着天津市整体经济增速放缓，甲级写字楼市场需求疲软，供给于2015年达到峰值（总供给量为18.67万平方米），市场供大于求。2014—2016年，天津市甲级写字楼空置率上涨趋势明显，于2016年达到峰值38.40%。2016—2022年天津市甲级写字楼市场空置率处于较高水平，平均空置率为34.04%，远超同期北上广的空置率水平。2019—2021年，天津市写字楼有一定的去化，至2021年，甲级写字楼空置率下降5.40个百分点至29.20%。2022年起，叠加整体经济下行以及受突发事件等因素的影响，天津写字楼市场供需失衡，空置率有所上升。2023年二季度，天津市甲级写字楼整体空置率为34.9%，环比下降1.6个百分点，同比上升2.7个百分点。

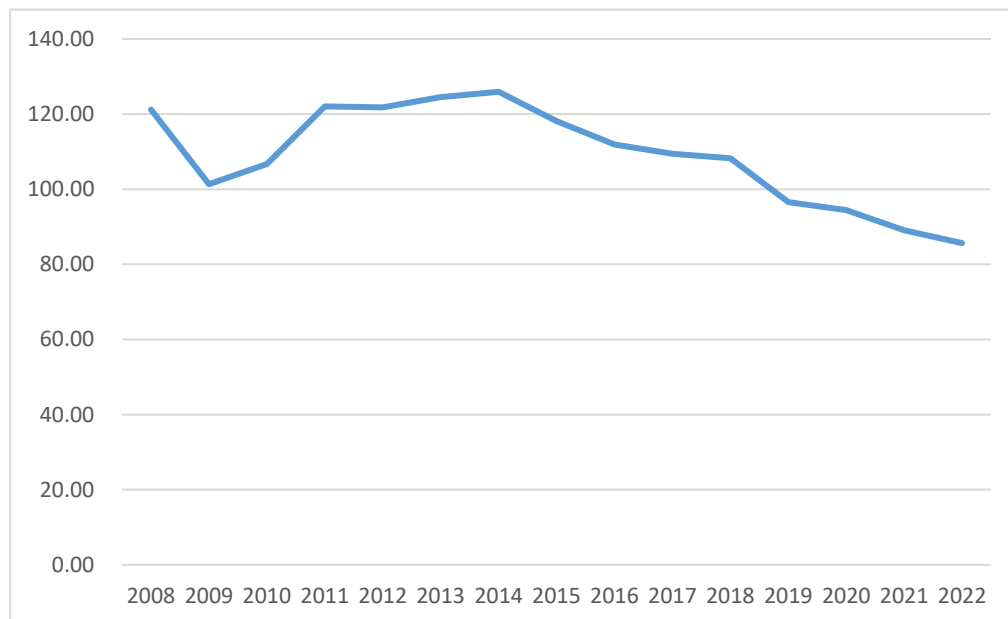
图 6 2008 - 2022 年天津市与北京市、上海市、深圳市、及广州市的甲级写字楼空置率对比



资料来源: Wnid 数据, 联合资信整理

租金方面, 天津市甲级写字楼市场的租金波动相较于空置率而言更加平缓, 租金水平整体呈波动下降的趋势。2010—2012 年, 随着国内一系列拉动内需政策及天津市滨海新区设立, 天津市甲级写字楼租金水平增长至 121.74 元/平方米·月, 至 2014 年, 逐步达到峰值 125.93 元/平方米·月。2015 年, 甲级写字楼集中入市, 新增供应量高企, 市场竞争加剧, 同年天津市甲级写字楼租金水平同比下降 6.22%; 之后, 天津市甲级写字楼租金水平逐年下降, 2022 年已下降至 85.65 元/平方米·月。

图 7 2007 - 2022 年天津市甲级写字楼平均租金 (元/平方米·月)



资料来源: Wnid 数据, 联合资信整理



## 写字楼租赁市场未来运营情况展望

### 外部环境

天津市经济增速达到预期仍有一定难度，常住人口负增长趋势难以逆转。经济环境方面，“十四五规划”提出到2020年，天津市地区生产总值增长达到3.8%；到2025年，天津市地区生产总值增长达到6%左右。主要受突发公共卫生事件的影响，2022年，天津市全市地区生产总值1.63万亿元，按不变价格计算，比上年增长1.0%，增速未达预期。随着公共卫生事件结束及京津冀协同发展战略的稳步推进，未来天津市经济增速预计有所回升，但经济增速达到预期仍有一定难度。人口方面，截至2022年底，天津市常住人口总量1363.00万人，同比增速-0.73%，天津市常住人口负增长趋势明显（过去十年天津市常住人口同比平均增速为-0.10%）。随着天津市经济增速放缓，劳动力市场逐渐饱和，外来劳动力的迁入速度或将减缓；此外，考虑到全国出生率降低导致人口增速的放缓，天津市常住人口负增长趋势或将难以逆转。

### 需求端

天津市写字楼市场需求有望提升。天津市“十四五规划”提出积极推进京津冀协同发展，坚持把京津冀协同发展作为推动天津高质量发展的根本出路和内生动力。“十三五”以来，天津市“一基地三区”建设取得明显进展，积极承接北京非首都功能疏解，引进北京项目3062个，到位资金4482亿元；滨海—中关村科技园累计注册企业2012家，天津港雄安新区服务中心挂牌成立，京津冀专业技术人才职称资格互认互准，“轨道上的京津冀”初具雏形，京滨、京唐、津兴铁路加快建设，智慧港口、绿色港口、枢纽港口建设实现重大突破，集装箱吞吐量超过1800万标准箱。“十三五”以来，天津市国家高新技术企业总数达到7420家，国家科技型中小企业数量达到8179家；每万人口发明专利拥有量24.03件，研发经费投入强度达到3.2%，综合科技创新水平位居全国前列；天津出口加工区、天津保税物流园区、天津东疆保税港区转型升级为综合保税区，中日（天津）健康产业发展合作示范区获批建设。

同时，天津市“十四五规划”提出构筑人才聚集高地，加快集聚高端人才。编制发布高端紧缺人才目录和科技创新人才图谱，聚集高端创新人才和团队；打造“海河英才”行动计划升级版，畅通青年和紧缺人才落户通道，对国家高新技术企业急需人才推广“企业提名单、政府接单办”模式。根据2022年发布的《中国城市95后人才吸引力排名》，天津市位于第15名，跻身95后硕士及以上人才流入前十名（北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、西安、武汉、天津合计人才流入占比50.5%）；在智联招聘2022中国年度最佳雇主评选中，天津市滨海新区荣获“最佳引才城市”称号。

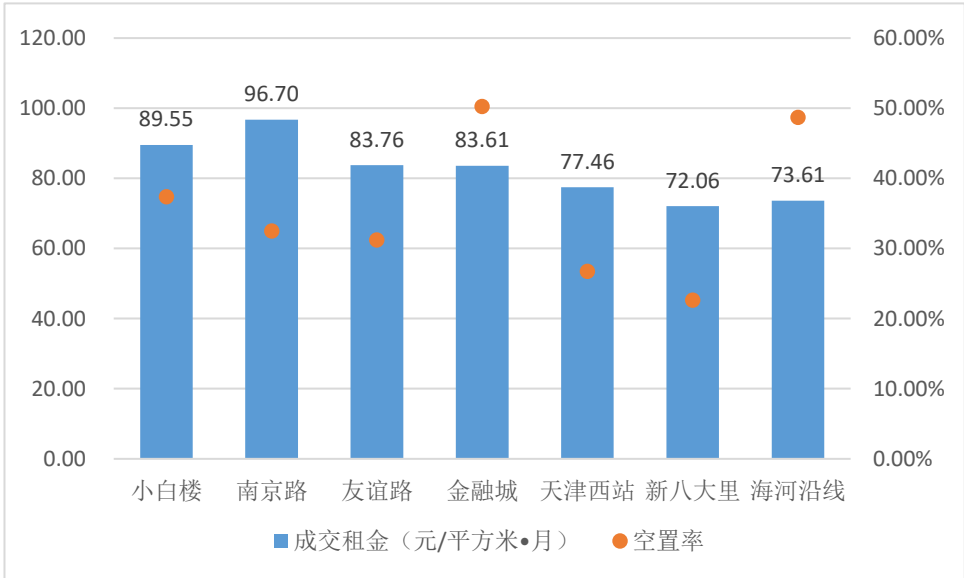
产业规划方面，天津市着力发展优势产业。天津市“十四五规划”提出，加快北方国际航运枢纽建设，打造世界一流智慧港口绿色港口。预计到2025年，天津市国际航运中心排名进入前20位，天津港集装箱吞吐量达到2200万标准箱，建成智慧绿色、居世界前列的海港枢纽；建设区域航空枢纽和国际航空物流中心，预计到2025年，天津机场旅客吞吐量达到3100万人次，货邮吞吐量达到40万吨；加快开展东疆邮轮物资配送业务，壮大邮轮物流产业规模，力争到2025年邮轮旅客出入境达到100万人次。引进设立持牌金融机构，增强金融服务实体经济功能。预计到2025年天津市各类上市公司数量达到115家，设立运营京津冀协同发展基金，引入更多优质产业资源，加快推进自由贸易试验区金融改革创新，巩固拓展融资租赁产业优势，积极推动“融资租赁+”产品服务创新，建设东疆国际一流融资租赁聚集区。培育壮大新兴产业，大力发展智能科技产业。预计到2025年，智能科技产业占规模以上工业和限额以上信息服务业销售收入比重达到30%。

根据《天津市产业链高质量发展三年行动方案（2021-2023年）》，天津市将着眼提升产业链发展能级和整体竞争力，强化串链补链强链，做强信息技术应用创新、生物医药、新能源、高端车和新能源汽车5条“强链”，壮大车联网、新材料2条“新链”，延长集成电路、绿色石化、航空航

天 3 条“短链批链主企业，推动产业链上下游、产供销整体配套。2023 年天津将举办第七届世界智能大会，大会将重点展示工业互联网及 5G 技术、智能制造、智慧双碳、智慧金融及智能医疗等多个领域，未来将有效驱动天津产业结构升级，带动经济结构调整，吸引龙头企业落户天津。这将有助于促进天津写字楼市场与智能相关的高科技行业租赁需求的释放。展望未来天津市写字楼市场，在产业规划政策及人才政策推动下，天津市写字楼市场需求有望提升；同时，航运物流业、金融业及互联网科技为现阶段主要需求来源，未来贸易和海运物流将释放部分需求。

**天津写字楼市场由中心核心区域向外围扩张。**戴德梁行统计数据显示，天津优质办公楼主要分布于南京路、小白楼、友谊路、金融城、海河沿线、天津西站及新八大里七个板块。南京路、小白楼商务区是天津办公发展最早的片区，高品质甲级写字楼集聚，办公楼品质较高，对于金融业、航运物流业、国际贸易、咨询服务、科技类企业吸引力较强。近年来，天津写字楼市场呈现由中心核心区域向外围扩张的趋势，金融城、海河沿线、天津西站及新八大里商务区写字楼集中供应，商务氛围愈加浓厚。截至 2022 年第四季度，天津市甲级写字楼总存量面积 258.90 万平方米，其中 22.80% 分布南京路商务区，18.30% 分布于金融城商务区。2022 年四季度，金融城商务区空置率居于全市高位，为 50.24%，受到海河沿线商务区新增项目的冲击，租金小幅下降至 83.61 元/平方米·月；海河沿线商务区内新增项目处于快速去化期，成交租金相对较低，为 73.61 元/平方米·月，空置率为 48.7%；整体市场下行情况下，天津西站商务区租金保持稳定，成交租金为 77.46 元/平方米·月，空置率（26.71%）低于天津市甲级写字楼 2022 年整体空置率（35.40%）；新八大里商务区空置率全市最低，为 22.60%，租金水平较低，为 72.06 元/平方米·月。

图 8 2022 年四季度天津市甲级写字楼市场分区表现



资料来源：戴德梁行，联合资信整理

供给端

**未来天津市写字楼主要新增供应位于海河沿线商务区，短期内，天津写字楼整体租金下行趋势难以逆转。**戴德梁行数据显示，2023 年，天津预计有 3 个甲级写字楼项目入市，分别为：迎顺大厦、金茂府写字楼、平安泰达国际金融中心，新增面积合计为 177786 平方米。2023—2025 年，多个甲级写字楼将入市，加剧天津整体写字楼市场的竞争环境。

表 1 天津市 2023—2025 年主要在建甲级写字楼（单位：平方米）

项目名称	建筑面积	预计开业时间
迎顺大厦	28200.00	2023 年
平安泰达国际金融中心	123600.00	2023 年
金茂府写字楼	25986.00	2023 年
天津嘉里中心	88165.00	2024 年
融邦大厦	52000.00	2024 年
中粮大道	80000.00	2025 年
远洋大厦 2 期	79200.00	2025 年
中海城市广场	120000.00	2025 年

注：不排除部分项目开业时间可能视具体状况延后。  
资料来源：戴德梁行，联合资信整理

根据高力国际数据显示，未来 3 年内，天津新入市写字楼项目主要位于海河沿线（预计占比 56.80%）。2022 年四季度，海河沿线商务区成交租金相对较低，为 73.61 元/平方米•月，空置率为 48.7%。根据天津市商务局发布的《海河国际商务中心发展规划》，明确提出天津要打造以海河为线索联系各商圈，按照“一带九轴九商圈”的总体格局进行空间组织。至 2025 年，海河沿线商务区预计将有约 28.8 万平方米新增供应入市，包括天津嘉里中心、中粮大道及中海城市广场。

总结

在国内宏观经济增速放缓、区域人口增长放缓的背景下，天津市经济增速放缓；另一方面，天津市着力发展优势产业，致力于建设智慧绿色港口，大力发展智能科技产业，为其写字楼市场的发展提供了动力来源。未来短期内，天津市写字楼新增供应陆续入市，且 2025 年将进入新的供应高峰期，预计届时空置率将进一步上升。与 2008—2018 年相比，目前天津市写字楼市场租金水平位于下降通道，供需失衡明显，去化压力较大。