



## 整体市场呈稳定趋势

“小阳春”效应显现。

- 2019年第一季度，天津中心城区无新增服务式公寓项目入市。
- 天津服务式公寓市场以吸纳现有存量为主，平均空置率上升0.7个百分点至17.6%，平均租金报价比上季度微涨0.9%至人民币每平方米每月220元。
- 全市商品住宅成交量累计约221.8万平方米，环比下降32.1%，同比上升83.4%。
- 全市新建商品住宅成交均价环比下降1.3%至每平方米15,466元，同比下降8.5%。
- 中心城区高端住宅销售市场在第一季度无新项目入市，全市高端住宅成交均价上涨至人民币每平方米45,205元。
- 中心城区土地资源有限，未来，高端住宅的建设将扩至环城四区。
- 第一季度天津高端公寓销售市场成交量仍主要集中在和平区，受购房政策影响，公寓市场有望进一步激活。

- 严厉调控政策两年以来，天津住宅市场基本于去年见底。尽管房住不炒仍然是大的基调，但未来一段时间中央倡导“因城施策”，给予各个城市一定的调控自主权，也对消费者预期产生了影响。整体而言，天津房地产市场以稳定为主线，经济结构优化及人口政策等利好也对市场产生积极影响。

“整体市场发展稳定，政策松动预期加大，给予天津市场足够的信心，市场见底反弹趋势明显。”

李想，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

### 第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

**James Macdonald**

高级董事

中国区

+8621 6391 6688

james.macdonald@

savills.com.cn

**Vincent Li**

助理董事

华北区

+8610 5925 2042

vincentx.li@

savills.com.cn

中央管理部

**Andy Chee**

总经理

天津

+8622 5830 8886

andy.chee@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 高端服务式公寓空置率和租金指数, Q2/2014至Q1/2019

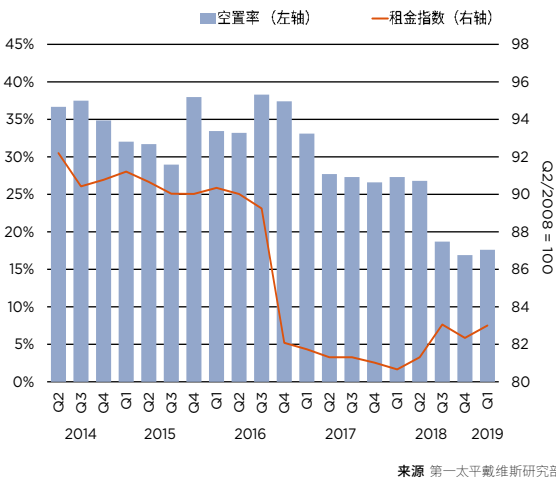


图2: 新建商品住宅市场成交表现, Q2/2014至Q1/2019

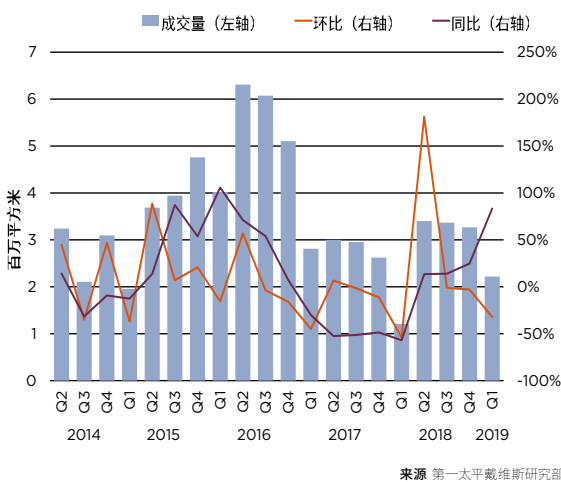
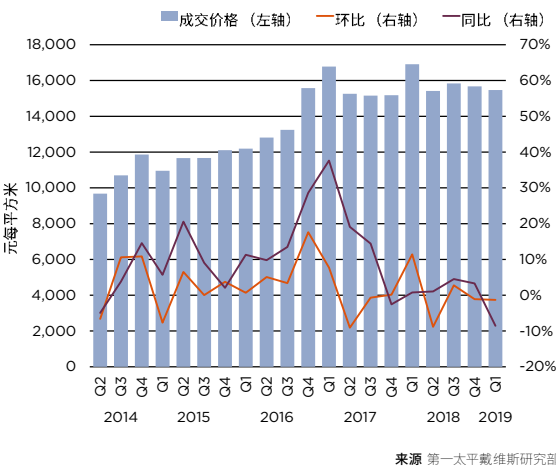


图3: 新建商品住宅成交均价, Q2/2014至Q1/2019



## 高端服务式公寓租赁市场

2019年第一季度,天津中心城区无新增服务式公寓项目入市。天津服务式公寓市场以吸纳现有存量为主,平均空置率环比上升0.7个百分点至17.6%,同比下降9.6个百分点。

中心城区服务式公寓平均租金报价比上季度微涨0.9%至人民币每平方米每月220元。

未来一段时间,天津市住宅土地供应饱和,核心地段入市项目基本以公寓类产品为主。通达的交通设施、丰富的城市配套,使高端服务式公寓租赁市场渐入佳境,未来仍有较大发展空间。

## 住宅销售市场

第一季度,天津市政府深化房地产市场调控,坚持“房住不炒”定位,继续实行差别化调控。整体上来看,2019年第一季度购房需求主要是以居住需求为主,包括首次置业的刚需和改善置业的改善。住宅销售价格得到合理的稳控,房地产市场平稳运行,“稳地价、稳房价、稳预期”依然是今年政策趋势。

全市商品住宅成交量累计达到约221.8万平方米,环比下降32.1%,同比上升83.4%。全市新建商品住宅成交均价环比下降1.3%至每平方米15,466元,同比下降8.5%。受调控政策影响,本季度成交量与均价仍稳中有降,调控进入新的一年,部分持观望态度的买家已接受调控影响,相较去年同期,成交量上升明显。

中心城区高端住宅销售市场在第一季度无新项目入市,全市高端住宅成交均价上涨至人民币每平方米45,205元。

新八大里区域在新产品供应的影响下,受欢迎程度持续不减,区域成交量及成交均价仍在各板块中涨幅领先。其他各传统高端住宅区无论从售价还是产品,均保持在市场稳定角色。预计二季度,地方政府将增加土地供应,适度减少现有的严控政策,加之住宅市场进入往年的成交活跃期,市场将迎来一轮小阳春。

第一季度天津高端公寓销售市场成交量仍主要集中在和平区,公寓“小户型低总价”的属性以及购房资格限制的宽松政策,将吸引一部分投资购房者入手,高端公寓销售市场有望进一步激活。

## 市场展望

2019年经济发展的整体要求是以稳为主,房地产作为关系到千家万户的行业更是重中之重。随着天津经济结构调整的推进,房地产市场也会迎来一定的利好趋势,在平稳的发展大势下,开发商会根据政策调整的预期掌控推盘进度,预计二季度市场成交量及活跃度将会较往年有所提升,但仍在政策可控范围内进行。

表1: 高端住宅板块成交均价, Q1/2019

区域	成交均价 (人民币每平方米)		价格指数环比 (%)	价格指数同比 (%)
	2018年第四季度	2019年第一季度		
梅江	37,120	35,793	3.7%	-11.8%
奥体水上	67,611	68,656	-2.1%	4.4%
海河	43,740	43,716	-0.1%	-2.8%
新八大里	37,113	39,060	-5.2%	-4.9%
其他	42,674	42,703	0.3%	-4.8%

来源 第一太平戴维斯研究部