

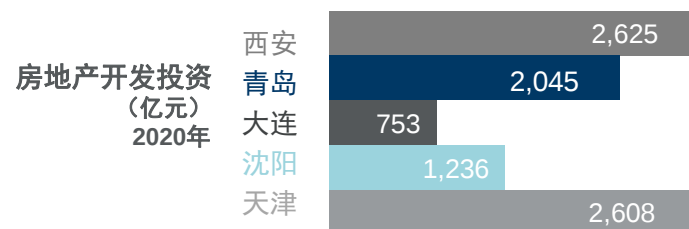
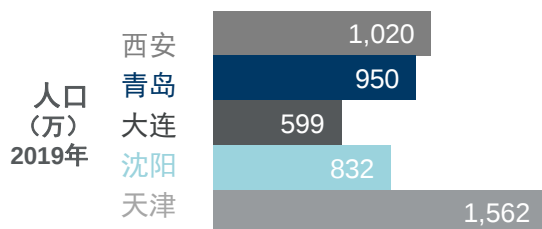
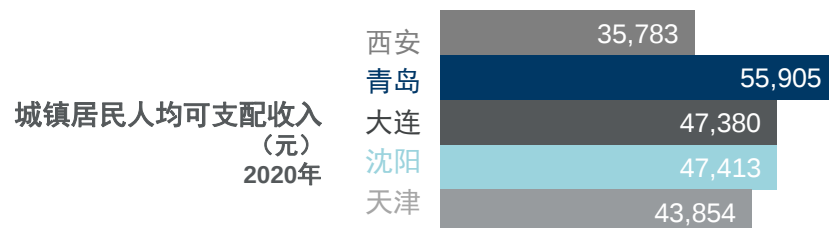
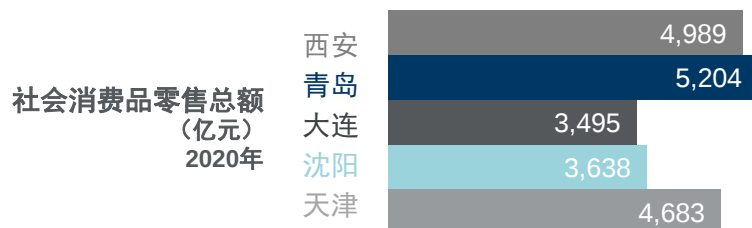
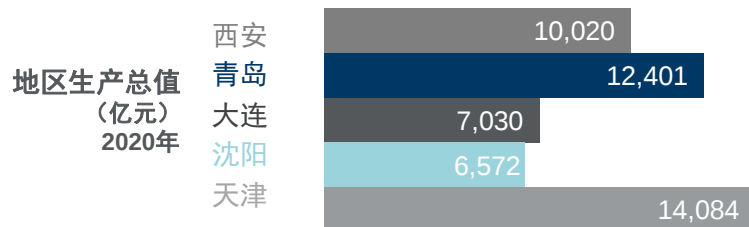
西安

写字楼与零售市场概况

2021 第一季度

 CUSHMAN &
WAKEFIELD
戴德梁行

西安宏观经济概况



- 中国居民可支配收入按扣除相关税收和强制性社会保障缴款后的总收入计算。

主要地块成交情况



区域	竞得方	成交时间	土地用途	土地面积 (平方米)	总价 (百万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
高新区	西安丝路国际金融创新中心有限公司	2021/1/11	商服	21,350.40	324.16	13.50	1,124.66	GX3-42-14
高新区	西安丝路国际金融创新中心有限公司	2021/1/11	住宅、商服	24,400.70	275.70	3.67	3,078.71	GX3-42-22
高新区	西安丝路国际金融创新中心有限公司	2021/1/11	住宅、商服	24,306.70	276.12	3.61	3,146.77	GX3-42-21
高新区	西安碧江置业有限公司	2021/1/11	住宅	58,658.90	1,183.40	2.80	7,205.09	GX3-42-20
高新区	西安碧江置业有限公司	2021/1/11	住宅	58,405.00	1,177.35	2.80	7,199.42	GX3-18-25
高新区	南京招商招盛房地产有限公司	2021/1/11	住宅	42,276.10	852.77	2.80	7,204.09	GX3-20-2
高新区	陕西业辉企业管理有限公司	2021/1/11	住宅	79,636.30	1,604.74	2.80	7,196.74	GX3-20-3
曲江新区	西安旅游集团恒大置业有限公司	2021/2/9	商服	15,019.98	159.75	5.70	1,865.94	QJ6-5-46
曲江新区	西安曲江上和置业有限公司	2021/3/17	住宅	77,928.12	2,150.00	2.00	13,794.76	QJ7-8-51
浐灞生态区	陕西亚冠华实业有限公司	2021/3/15	商服	27,037.00	292.50	3.00	3,606.17	CB2-6-727

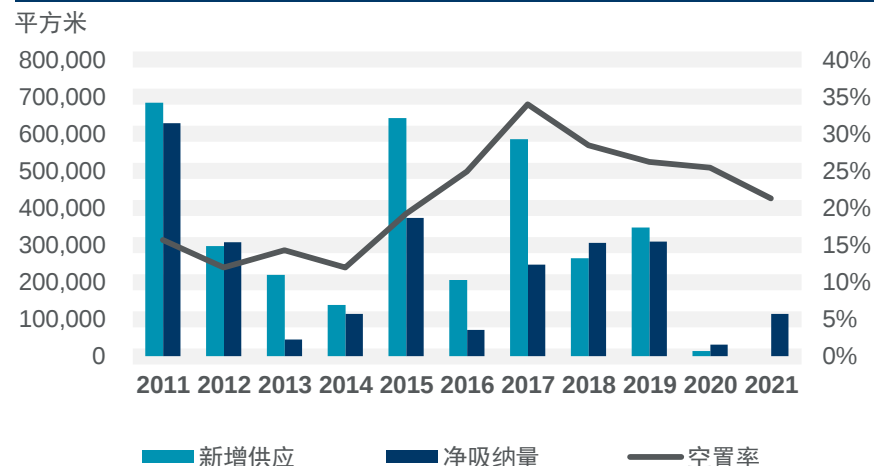
西安 甲级写字楼 市场概况

西安写字楼市场

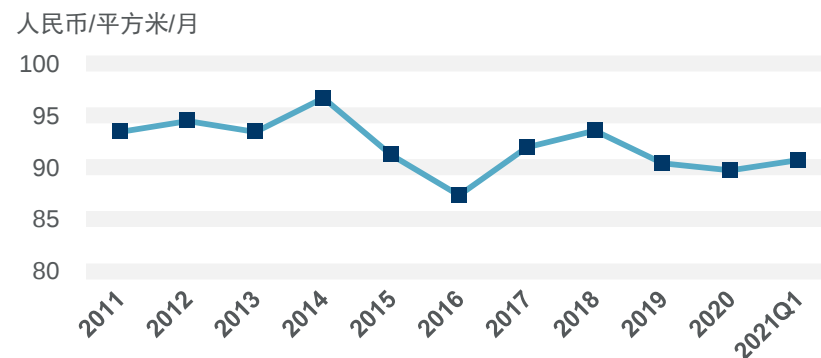
主要市场指标

存量	2,757,006平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	90.7元/平方米/月	环比	↑
空置率	21.3%	环比	↓
净吸纳量	114,885平方米	同比	↑
资本估值范围	12,500元-13,500元/平方米	环比	→
预计收益范围	5.0-5.5%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



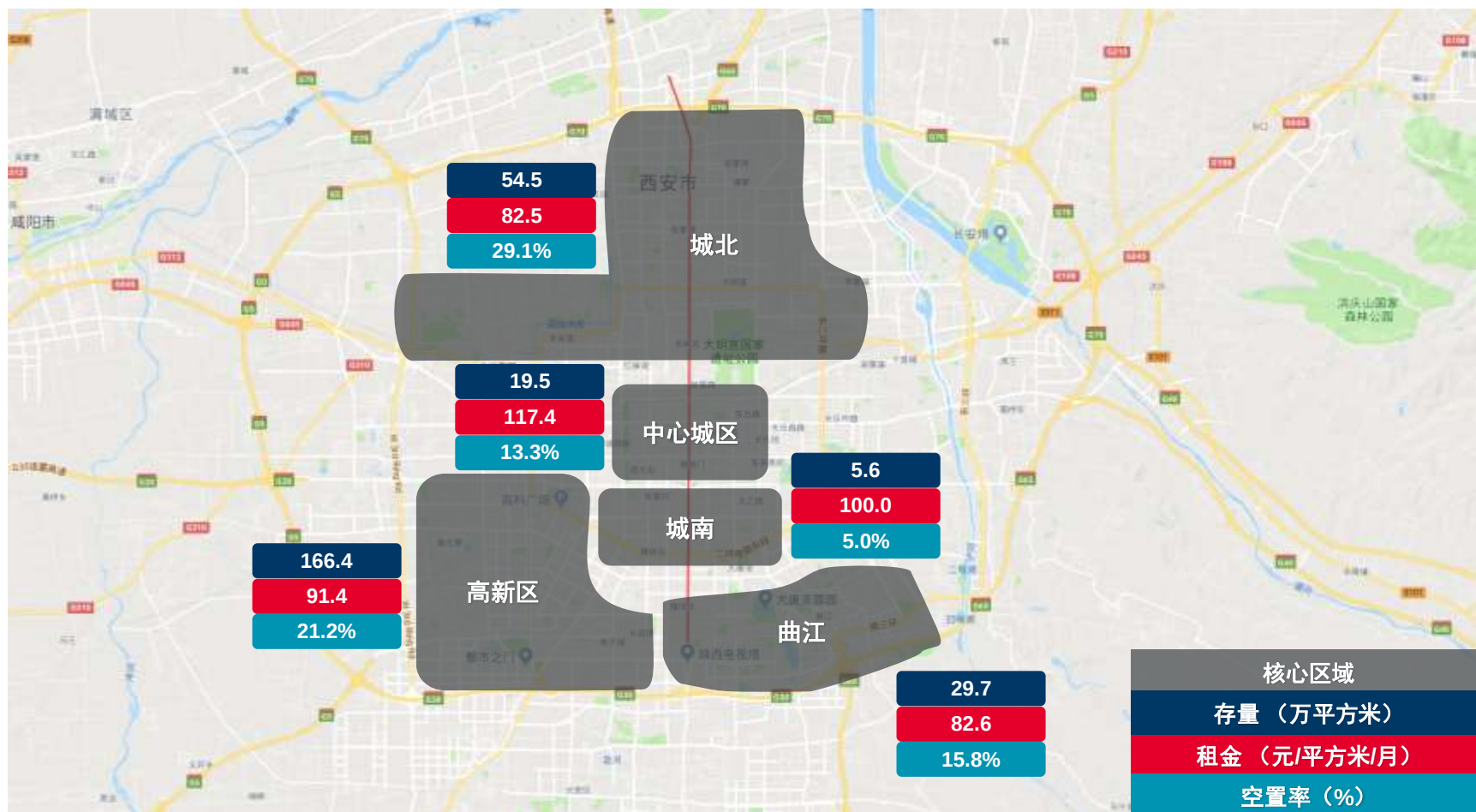
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

五大核心区域

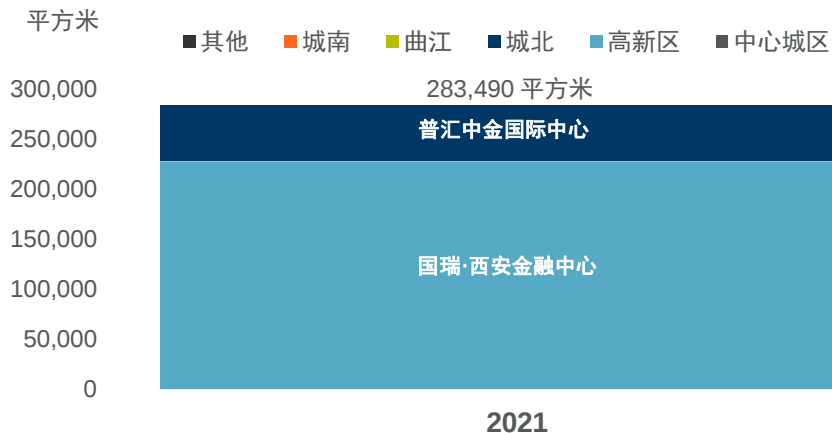
总存量: 275.7万平方米, 建筑面积 (Q1 2021)



西安写字楼市场

未来供应和租赁成交

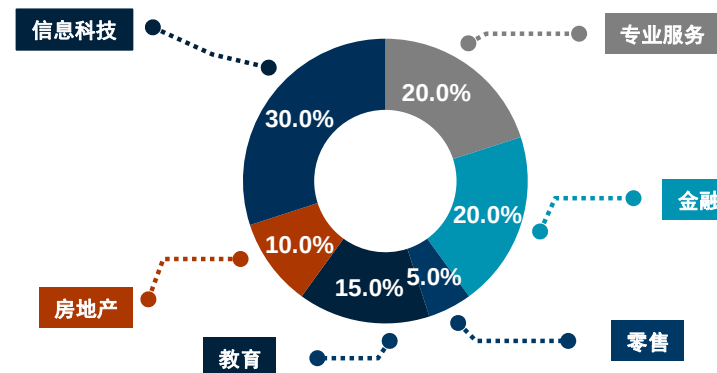
未来供应(2021-2022)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
曲江创意谷	曲江	猿辅导	4,000
迈科商业中心	高新区	中建丝路建设投资有限公司	2,000
永利国际金融中心	高新区	鼎和保险	1,380
都市之门	高新区	平安寿险	1,000
金辉国际广场	高新区	华泰财险	914

租赁成交比例 (按产业类型划分)



西安写字楼市场

市场总结

概况



2021年第一季度，西安甲级写字楼市场无新项目入市，全市甲级写字楼总存量为275.7万平方米。



本季度，写字楼市场回暖态势持续，净吸纳量达114,885平方米，在无新增供应的情况下，整体市场空置率环比下降4.2个百分点至21.3%。全市甲级写字楼平均租金环比上升1.0%至每月每平方米人民币90.7元。



本季度，西安写字楼市场的主要租赁成交来自金融业和专业服务业，其中高新区成交较为活跃。如，中建丝路建设投资有限公司在高新区的迈科商业中心租赁了2,000平方米的办公面积；鼎和保险在高新区永利国际金融中心租赁1,380平方米的办公空间；猿辅导在曲江创意谷扩租4,000平方米的办公面积。

展望



疫情之后，西安写字楼市场供应明显放缓。未来两年，西安甲级写字楼市场仅有4个项目计划投放市场，将为市场带来52.3万平方米的优质办公空间。项目主要来自写字楼氛围最为集中的高新区，占比高达63%。



近年来，随着西安城市建设的不断推进，新兴区域的公共设施配套逐渐完善。如，浐灞生态区、曲江新区、西咸新区，航天城等都出现了区域级的写字楼聚集区。这将进一步提升这些区域企业的办公环境，也为周边企业在搬迁选址时带来更多的选择。



2021年，政府招商引资规模的持续扩大，这将有助于提升西安写字楼市场的租赁需求。随着疫情的好转，市场也将进入恢复期，短期内空置率将会逐渐回落。另外，疫情过后西安写字楼各项目都在不断升级优化项目品质和服务，人性化的功能配套也更加完善，带装修含税租赁项目增多，或将拉动租金的缓慢上涨。

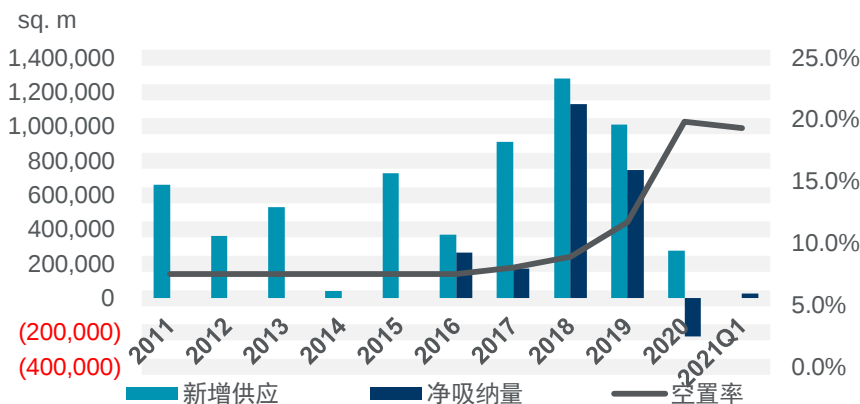
西安 优质零售 市场概况

西安零售市场

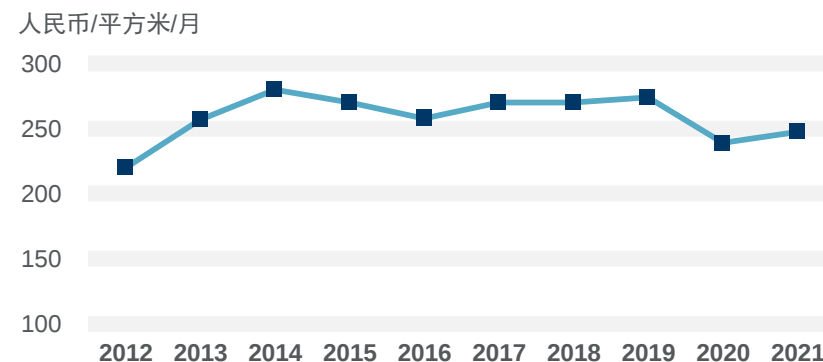
主要市场指标

存量	6,021,983 平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	↓
平均租金	247.6元/平方米/月	环比	↑
空置率	19.3%	环比	↓
净吸纳量	25,695 平方米	同比	↓
资本估值范围	18,000元-23,000元/平方米	环比	→
预计收益范围	5.0%-5.5%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



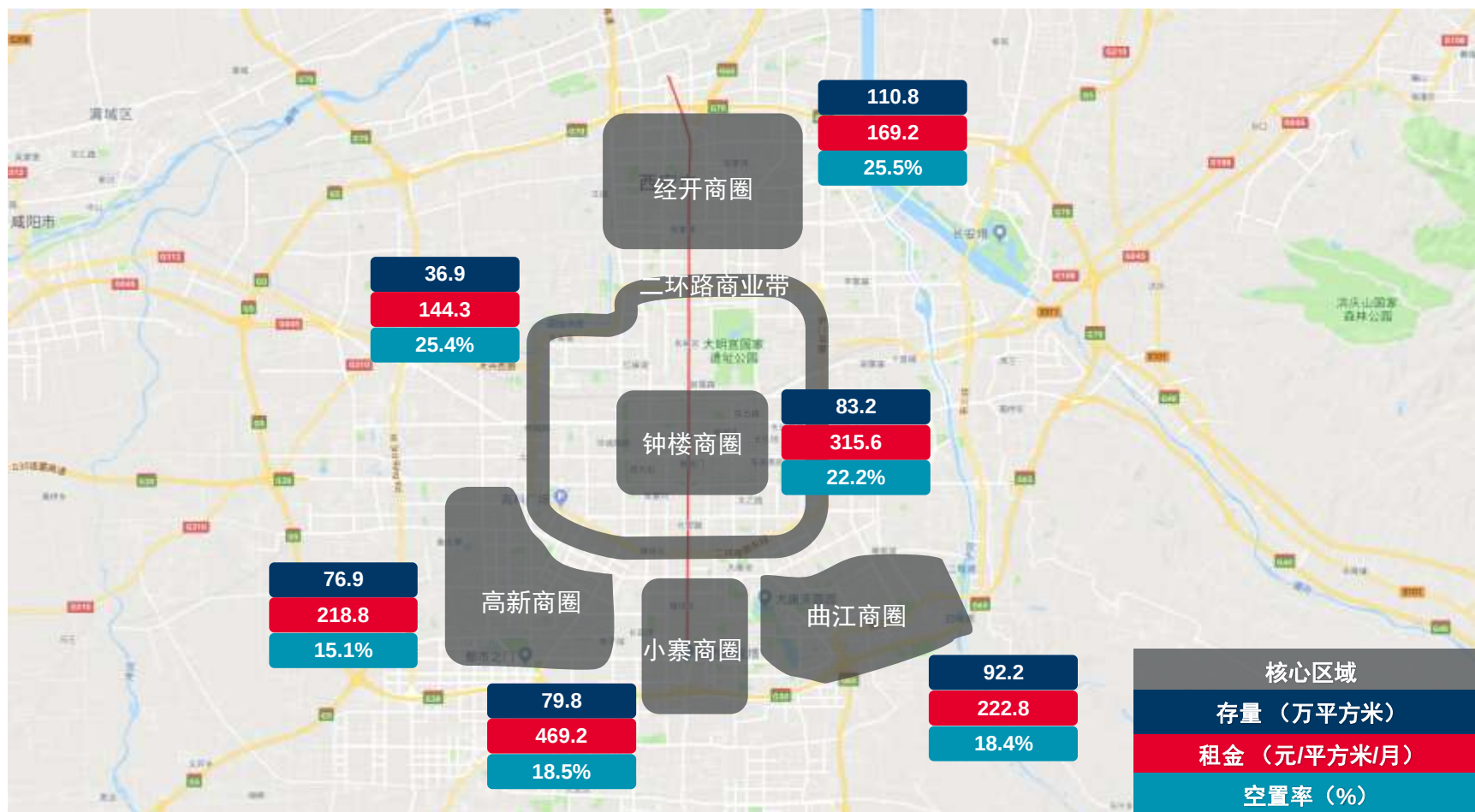
平均租金水平



零售市场各区域概况

六大核心区域

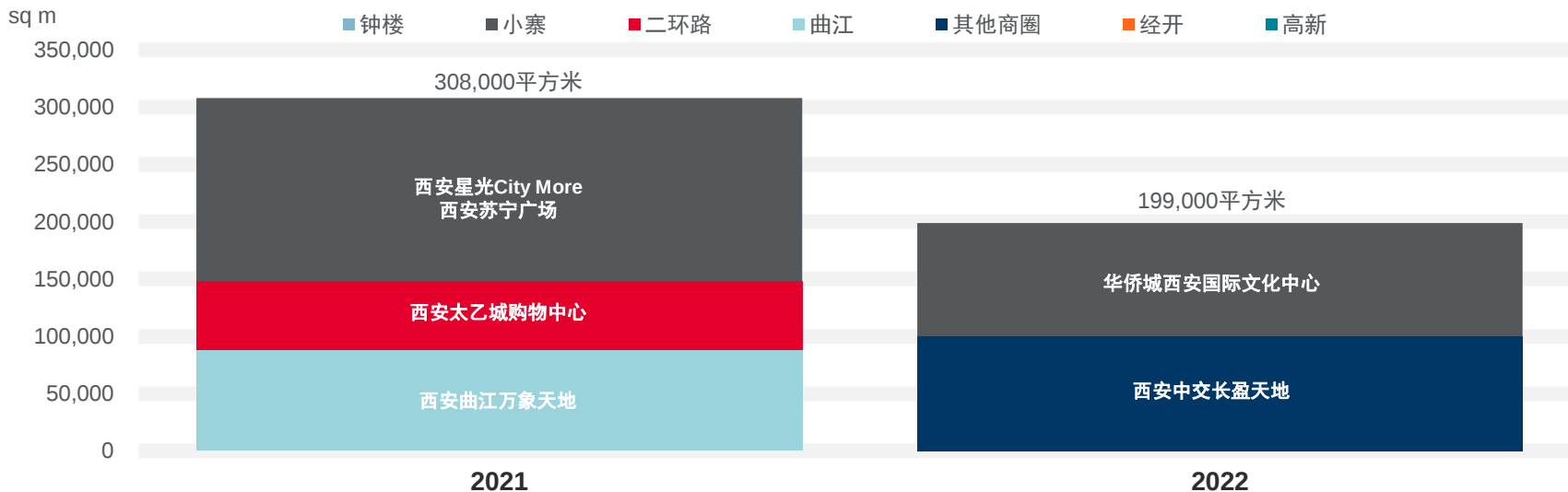
总存量: 602.2万平方米(Q1 2021)



西安零售市场

未来供应和租赁成交

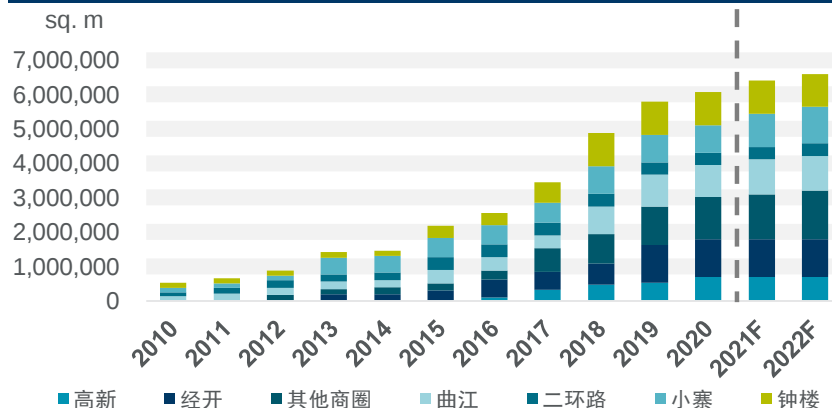
未来供应 (2021-2022)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
赛格国际购物中心	小寨	京东之家 PLUS	500
大悦城	曲江新区	嘻游言究所	1,000
MOMOPARK	城南商圈	TOP TOY	550

年末存量 (按各区域市场划分)



西安零售市场

市场总结



概况

2021年第一季度，西安优质零售市场无新项目入市，全市购物中心总存量至602.2万平方米。



西安整体优质零售市场空置率环比下降0.4个百分点至19.3%。平均租金报价继续环比上升3.7%至每月每平方米人民币247.6元。



在春节的带动下，一季度西安各购物中心销售额及客流都有大幅上升。不过本季度新店开业数量有所减少。随着消费者消费需求的变化，各商场在品牌引进方面也做了一些新的尝试。比如，大悦城引进了脱口秀剧场嘻游言究所；京东之家PLUS本季度也在赛格国际购物中心开业。



展望

经历了疫情的洗礼，西安零售市场新项目的开业将更为谨慎，整体供应将逐渐放缓。2021年，市场将迎来西安星光City More、西安苏宁广场、西安太乙城购物中心、西安曲江万象天地等四个项目的开业，若如期入市，将为市场带来约30.8万平方米优质零售空间。



西安持续推进“夜经济”的发展，一些重点项目的都推出各种各样的夜间消费活动，极大的带动了商场的夜间消费客流。如，老城根Gpark、高新大都荟、嘉会坊、中贸广场、华旗C99等。预计未来“夜经济”将继续成为部分区域商业项目的新增长点。



随着疫情的好转，旅游业的逐渐恢复，西安零售市场消费活力也逐渐上升。2021年，西安将举办第十四届全运会，同时将有8条地铁开通，这都将进一步提升西安的城市形象和交通的便利性，为零售市场带来利好。

联系方式

巫保民

西北区董事总经理

michael.bm.wu@cushwake.com

王盛

大中华区副总裁、北中国区董事总经理

sean.s.wang@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

魏东

北中国区研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com

李欣玮

西安研究部高级分析师

edward.xw.li@cushwake.com

中国西安市南关正街88号长安国际
中心 C座5楼501室

Tel: +86 29 8720 3690

cushmanwakefield.cn

微信号: DTZ_China

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行2021年

