

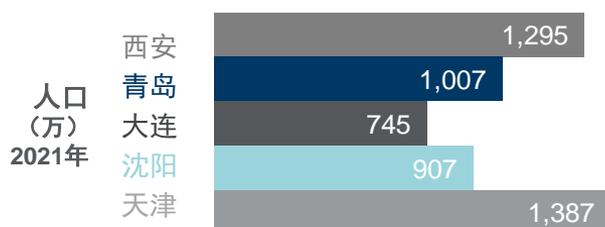
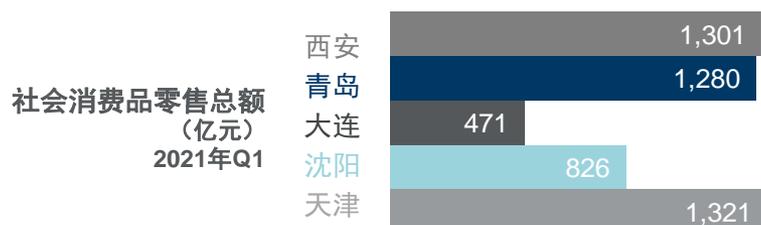
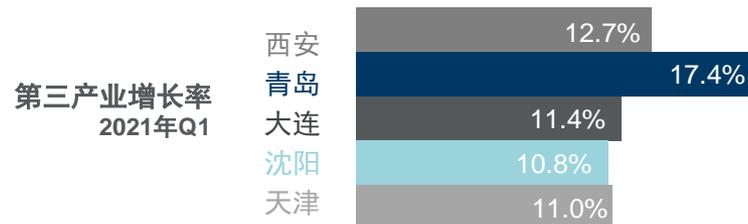
# 西安

## 写字楼与零售市场概况

2021 第二季度

 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
- \*为2020年四季度数据

# 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<br>(平方米) | 总价<br>(百万元) | 容积率  | 楼面价<br>(元/平方米) | 地块编号       |
|-------|------------------|-----------|------|---------------|-------------|------|----------------|------------|
| 雁塔区   | 陕西天基房地产开发有限公司    | 2021/6/2  | 居住   | 246,592.29    | 1,234.50    | 4.29 | 5,006.24       | YT1-10-644 |
| 曲江新区  | 西安曲江上和置业有限公司     | 2021/3/17 | 居住   | 155,856.24    | 2,150.00    | 2.00 | 13,794.76      | QJ7-8-51   |
| 高新区   | 西安高新城市开发建设有限责任公司 | 2021/4/14 | 居住   | 119,670.32    | 844.20      | 2.80 | 7,054.38       | GX3-33-20  |
| 浐灞生态区 | 西安德美置业管理有限责任公司   | 2021/4/8  | 居住   | 49,566.03     | 401.00      | 2.50 | 8,090.22       | CB6-4-7    |
| 浐灞生态区 | 中置(北京)企业管理有限公司   | 2021/4/8  | 居住   | 102,416.52    | 980.00      | 2.00 | 9,568.77       | CB4-3-225  |
| 浐灞生态区 | 南京招商招盛房地产有限公司    | 2021/4/8  | 居住   | 107,621.38    | 1,106.00    | 2.00 | 10,276.77      | CB2-2-277  |
| 浐灞生态区 | 陕西亚冠华实业有限公司      | 2021/3/15 | 商业   | 81,111.00     | 292.50      | 3.00 | 3,606.17       | CB2-6-727  |
| 航天基地  | 西安航天城实业发展有限公司    | 2021/4/25 | 商业   | 195,139.45    | 586.00      | 5.50 | 3,002.98       | HT01-26-5  |
| 长安区   | 西安乐汇清水湾置业有限公司    | 2021/4/9  | 商业   | 113,439.00    | 330.00      | 1.50 | 2,909.05       | CA06-27-11 |
| 长安区   | 西安正松置业有限公司       | 2021/4/23 | 商业   | 89,504.00     | 311.00      | 1.50 | 3,474.71       | CA01-56-7  |



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 西安 甲级写字楼 市场概况

# 西安写字楼市场

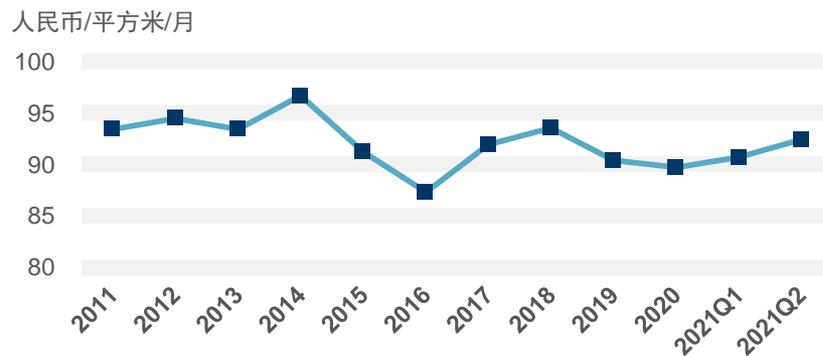
## 主要市场指标

|      |              |    |   |
|------|--------------|----|---|
| 存量   | 2,757,006平方米 | 环比 | → |
| 新增供应 | 0平方米         | 同比 | → |
| 平均租金 | 92.4元/平方米/月  | 环比 | ↑ |
| 空置率  | 20.1%        | 环比 | ↓ |
| 净吸纳量 | 33,451平方米    | 同比 | ↓ |

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



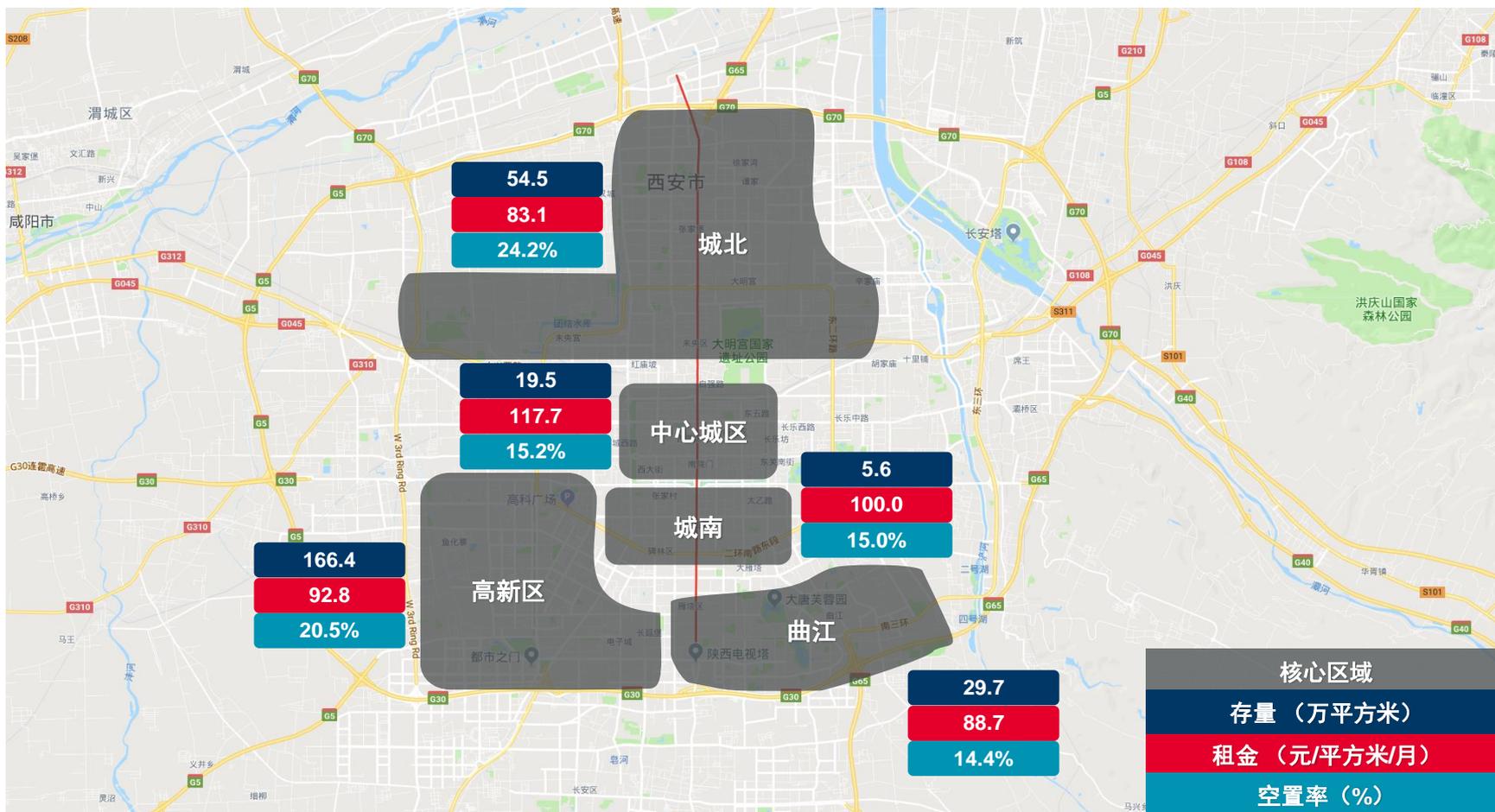
### 平均租金水平



# 写字楼市场各区域概况

## 五大核心区域

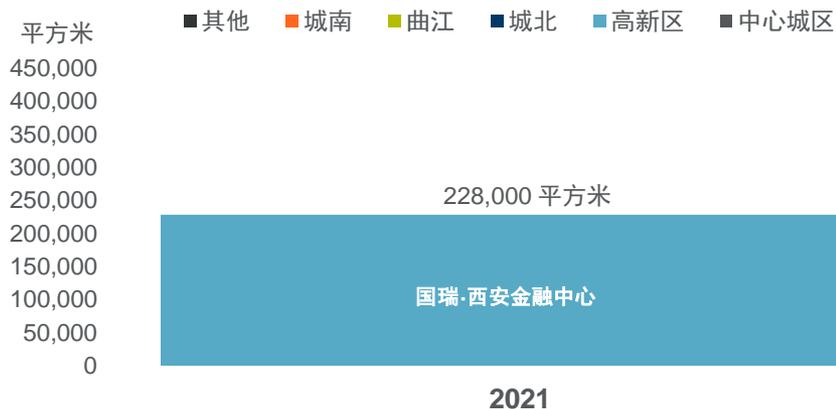
总存量: 275.7万平方米, 建筑面积 (Q2 2021)



# 西安写字楼市场

## 未来供应和租赁成交

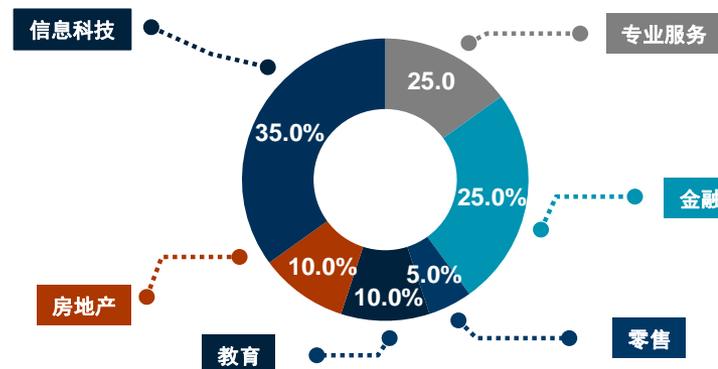
### 未来供应(2021Q3-2022)



### 主要租赁交易

| 项目名称    | 商圈   | 租户   | 面积 (平方米) |
|---------|------|------|----------|
| 建科大厦    | 中心城区 | 中英人寿 | 1,737    |
| 环普科技产业园 | 高新区  | OPPO | 7,800    |
| 经开万科中心  | 城北   | 字节跳动 | 4,221    |

### 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年第二季度，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，西安写字楼租赁市场持续活跃，净吸纳量达33,451平方米。在无新增供应的情况下，整体市场空置率环比下降1.2个百分点至20.1%。全市甲级写字楼平均租金则延续上季度的上升趋势，环比上升1.8%至每月每平方米人民币92.4元。



本季度，西安写字楼市场的租赁主要驱动力来源是金融业和科技/互联网业，如中英人寿在建科大厦租赁1,737平方米的办公空间；平安寿险在凯爱大厦租赁3,300平方米的办公空间；OPPO在环普科技产业园租赁7,800平方米的办公空间；字节跳动在经开万科中心租赁4,221平方米的办公空间。



### 展望

未来两年，西安甲级写字楼市场有4个项目计划投放市场，将为市场带来61.3万平方米的优质办公空间。届时，将为有大面积租赁需求的企业租户提供更多选择。但受之前多个季度无新增供应的影响，预计新项目的入市将为西安整体写字楼市场租金和空置率带来压力。



随着西安市政府对营商环境的持续优化及新型产业的不断布局，将在一定程度上推动西安写字楼市场的快速发展，并将吸引大量企业入驻西安。



6月，以“硬科技·自立自强”为主题的“2021全球硬科技创新大会”在西安高新区开幕，助力西安丝路科创中心建设。未来，科创金融、光电子产业、科教创新、生物医药、新能源汽车、人工智能等产业将蓬勃发展，将成为西安经济发展的新引擎，届时，将为西安写字楼市场迎来更多租赁需求。



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

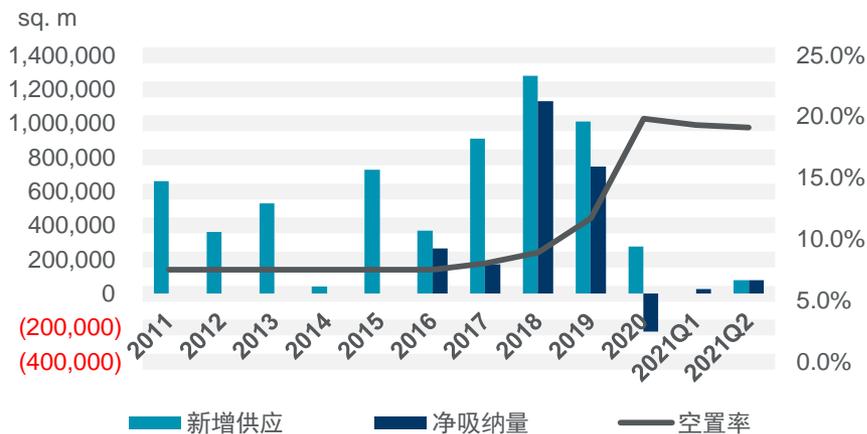
# 西安 优质零售 市场概况

# 西安零售市场

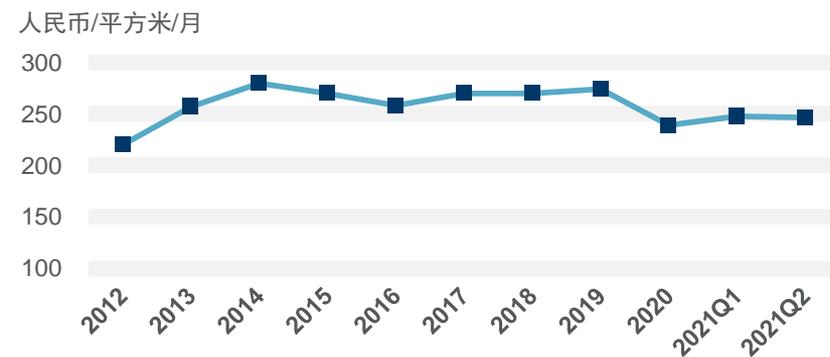
## 主要市场指标

|      |               |    |   |
|------|---------------|----|---|
| 存量   | 6,101,983 平方米 | 环比 | ↑ |
| 新增供应 | 80,000平方米     | 同比 | ↑ |
| 平均租金 | 246.4元/平方米/月  | 环比 | ↓ |
| 空置率  | 19.08%        | 环比 | ↓ |
| 净吸纳量 | 79,385 平方米    | 同比 | ↑ |

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



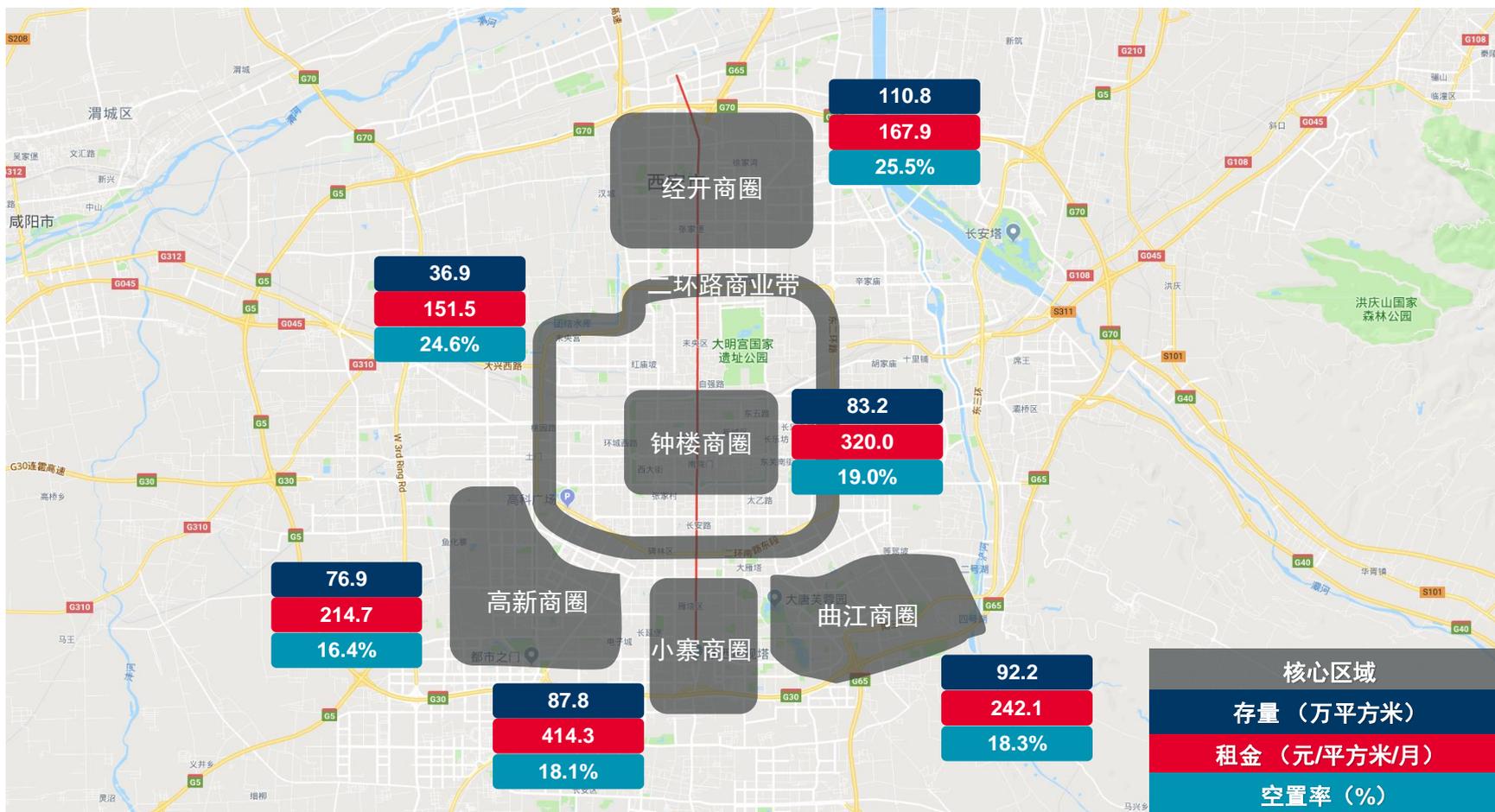
### 平均租金水平



# 零售市场各区域概况

## 六大核心区域

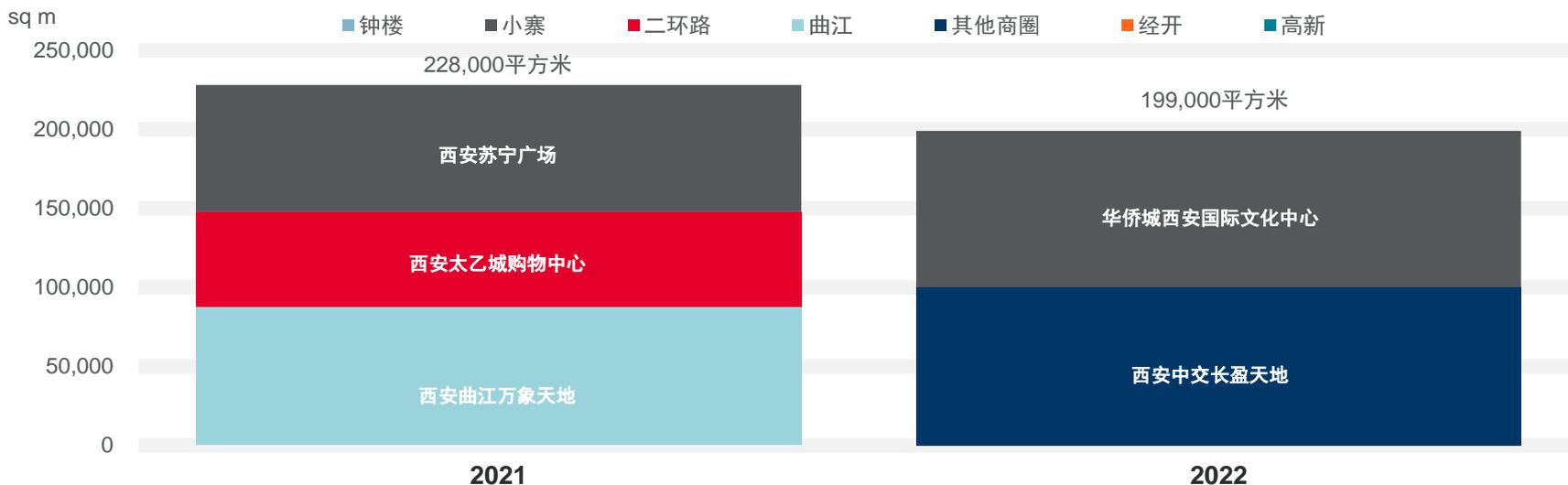
总存量: 610.2万平方米(Q2 2021)



# 西安零售市场

## 未来供应和租赁成交

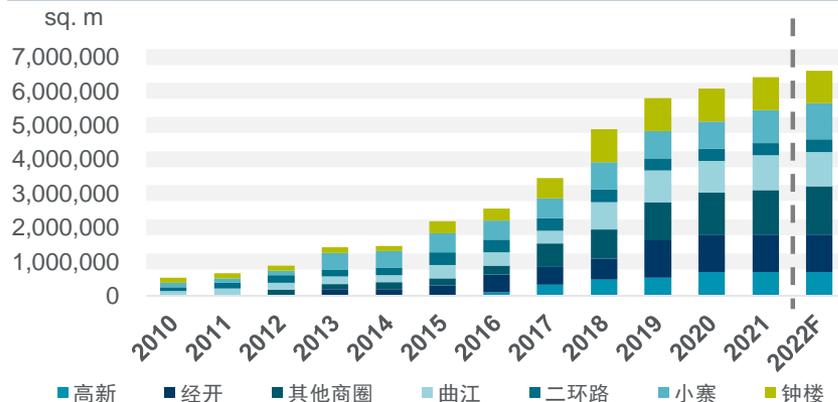
### 未来供应 (2021-2022)



### 主要新店开幕

| 项目名称     | 商圈   | 租户                       | 类型   |
|----------|------|--------------------------|------|
| 老城根Gpark | 其他   | 鬼冢虎旗舰店<br>Onitsuka Tiger | 时尚零售 |
| 银泰百货     | 中心城区 | Adidas Originals<br>FDD  | 时尚零售 |
| MOMOPARK | 城南   | 乐高                       | 儿童零售 |

### 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年第二季度，西安星光City More入市，为市场带来8万平方米的优质零售空间，全市购物中心总存量上升至610.2万平方米。



虽然国内疫情基本稳定，但防控并未放松，零售市场仍受到不同程度的压力和挑战。本季度，西安零售市场平均报价租金环比下降0.5%至每月每平方米人民币246.4元。但各项目都在积极的调整业态结构，吸引品牌入驻，整体市场空置率环比下降0.2个百分点至19.1%。



本季度，各购物中心也积极引进首店品牌。如，西北首家鬼冢虎旗舰店在老城根老城根Gpark开业；银泰百货开元商城引入adidas Originals FDD三叶草西北首店和法奢护肤品牌DARPHIN朵梵西北首店。另外，西安也在积极推进步行街的商业升级，大唐不夜城结合本地消费者和外地游客的消费需求，引入具有地方特色的网红品牌及餐饮店，为消费者带去新的消费体验。



### 展望

2021年下半年，市场将迎来西安万象天地、西安太乙城购物中心等三个项目的开业，为市场带来22.8万平方米的优质零售空间。在疫情的压力下，新项目的开业将加剧市场竞争，整体市场空置率或将拉升。



近两年西安多条地铁线路开通，提升了各商业项目周边交通的便利性，也极大的带动了西安零售市场的发展。目前，西安在建的商业项目中也都大多位于地铁沿线，商业市场“TOD”的开发模式在西安已成趋势。



为激发项目的商业活力，西安各购物中心都在积极根据项目本身特点及主力消费人群调整业态、推出体验式娱乐活动。如老城根Gpark推出的机车派对，大悦城的“X GAMES CHINA”2021滑板U池巡回赛等。未来，多样化的体验式业态及商业活动将会越来越多的走入购物中心，成为西安潮流商业聚集人气的主要方式。

# 联系方式

## 巫保民

西北区董事总经理

[michael.bm.wu@cushwake.com](mailto: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](mailto:sean.s.wang@cushwake.com)

## 吴凡一

大中华区研究部宣传经理

[maggie.wu1@cushwake.com](mailto:maggie.wu1@cushwake.com)

## 魏东

北中国区研究部主管

[sabrina.d.wei@cushwake.com](mailto:sabrina.d.wei@cushwake.com)

## 李欣玮

西安研究部高级分析师

[edward.xw.li@cushwake.com](mailto: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](http://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

