

# 市场简报 写字楼

2017年2月



图片：经开万科中心，城北，西安

## 概述

来自金融与保险、专业服务类的企业需求最为旺盛，推动2017年下半年甲级写字楼吸纳量较上半年上升73%。

■ 2017年下半年，西安甲级写字楼市场迎来经开万科中心和迈科中心两个项目入市，带来13万平方米新增供应，将全市甲级写字楼总存量推高至132万平方米。

■ 写字楼租赁需求持续活跃，全市净吸纳量超过环比增长73%，至13.6万平方米。

■ 下半年新增项目体量较小，整体空置率环比下降4.2个百分点至34.3%。

■ 下半年，西安甲级写字楼平均租金环比下跌0.3%，至人民币每平方米每月104.4元。

“新入市项目的硬件设施采用国际城市水平，预示着西安写字楼市场将进入快速发展通道。” 陈大荒，第一太平戴维斯华西区市场研究部

### → 市场概况

2017年前三个季度，西安实现地区生产总值5,050亿元，同比增长7.8%，高于全国水平0.9个百分点。其中第三产业增速最快，比去年同期增长9.5%，实现增加值3,267亿元。此外，全市固定资产投资保持较好增势，完成固定资产投资5,273亿元，同比增长12.5%，其中房地产开发投资完成1,665亿元，同比增长12.1%。

下半年，全市甲级写字楼市场录得经开万科中心和迈科中心两个项目入市，共计13万平方米新增供应面积，推动全市总存量至132万平方米。写字楼租赁需求持续活跃，全市净吸纳量共计约13.6万平方米；同期，全市空置率环比下降4.2个百分点至34.3%。

按租户行业来看，金融类与保险、专业服务和信息技术是下半年租赁市场上最为活跃的企业，租赁面积分别占全市吸纳量的34%、29%和17%。

下半年，甲级写字楼平均租金环比下跌0.3%，至人民币每平方米每月104.4元。

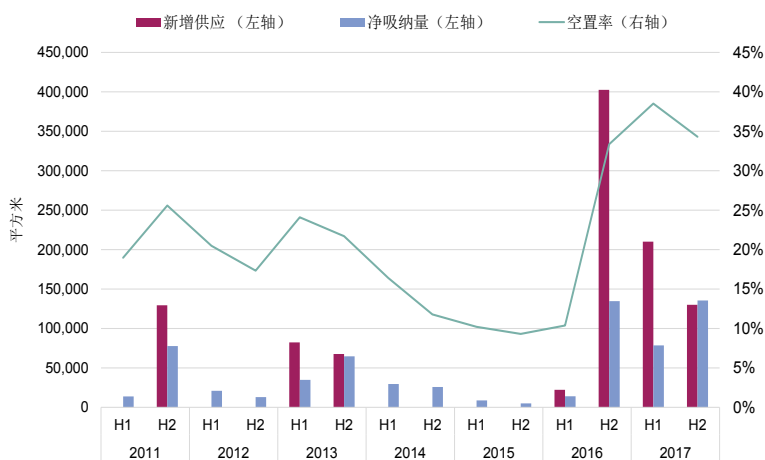
**市中心**  
区域空置率环比下降19.5个百分点至24.7%。同期，平均租金环比微幅下降0.3%，达到人民币每平方米每月118.4元。

**南二环与小寨**  
区域内空置率环比下降3.1个百分点至14.7%。平均租金较上半年下跌3.3%，至人民币每平方米每月96元。

MOMOPARK有望在2018年达到交付条件，预计将带来4.5万平方米的新增供应。

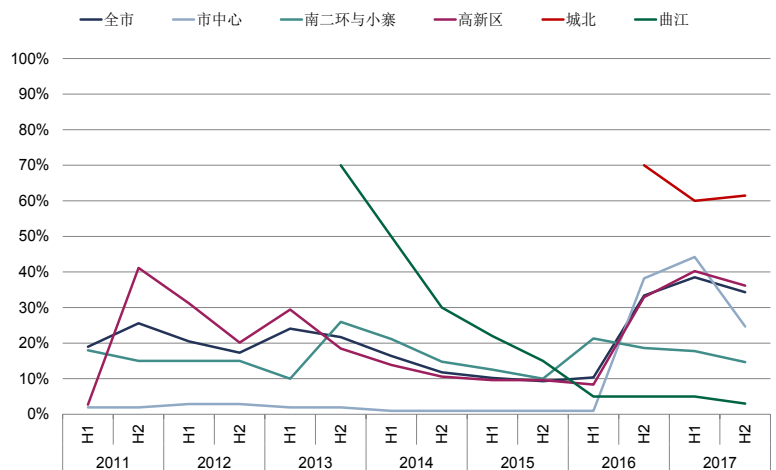
**高新区**  
迈科中心于下半年入市，带来8.5万平方米的新增供应。该区域空置率较上个季度下降4.1个百分点，为36.2%。平均租金环比微幅下滑1.3个百分点，为人民币每平方米每月104.1元。

图1 全市甲级写字楼供应、吸纳量与空置率，2011年-2017年



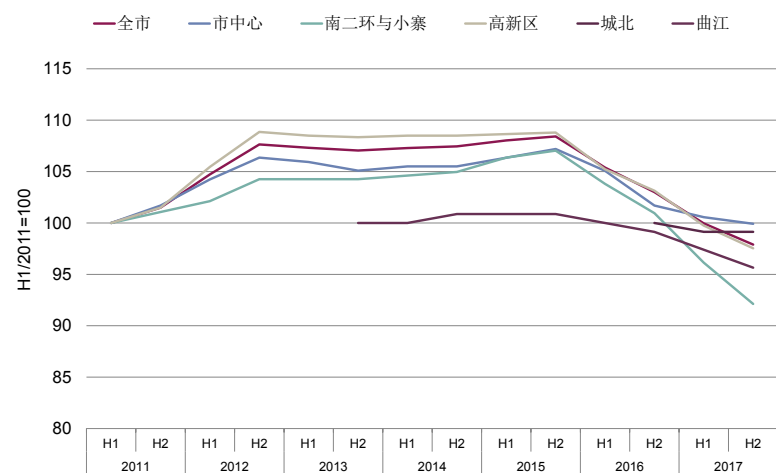
数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

图2 全市甲级写字楼空置率，2011年-2017年



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

图3 全市甲级写字楼平均租金指数，2011年-2017年



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

禾盛京广中心预计将在一年内交付入市，预计将带来近17万平方米的新增供应。

**城北**

城北迎来了经开万科中心的入市，带来4.5万平方米新增供应。区域空置率上升1.5个百分点，至61.5%。平均租金环比下跌10%，为人民币每平方米每月103.5元。

2018年将迎来蓝海风中心和西北国金中心入市，预计未来新增写字楼供应量或超过8万平方米。

**曲江**

区域空置率环比下降2个百分点，至3%。同期，平均租金较上期略有下滑，为人民币每平方米每月90元。

2018年，预计万众国际A座将达到入市条件，预计新增供应面积约5万平方米。

**市场展望**

2018年，西安写字楼市场预计有近35万平方米的新增供应入市。预计空置率将有小幅攀升，全市平均租金水平或将呈下降趋势。然而，新增供应项目中，写字楼的整体硬件设施水平较之前的项目有明显提高，随着新项目的入市，西安写字楼的整体水平将在短期内实现品质上的飞跃。■

**Please contact us for further information**

Research



**James Macdonald**  
 Director  
 China  
 +8621 6391 6688  
 james.macdonald@savills.com.cn



**Dahuang Chen**  
 Associate Director  
 West China  
 +8623 6370 3388  
 dahuang.chen@savills.com.cn



**Eric Wo**  
 Managing Director  
 West China  
 +8628 8658 7828  
 eric.wo@savills.com.cn

**Savills plc**

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.