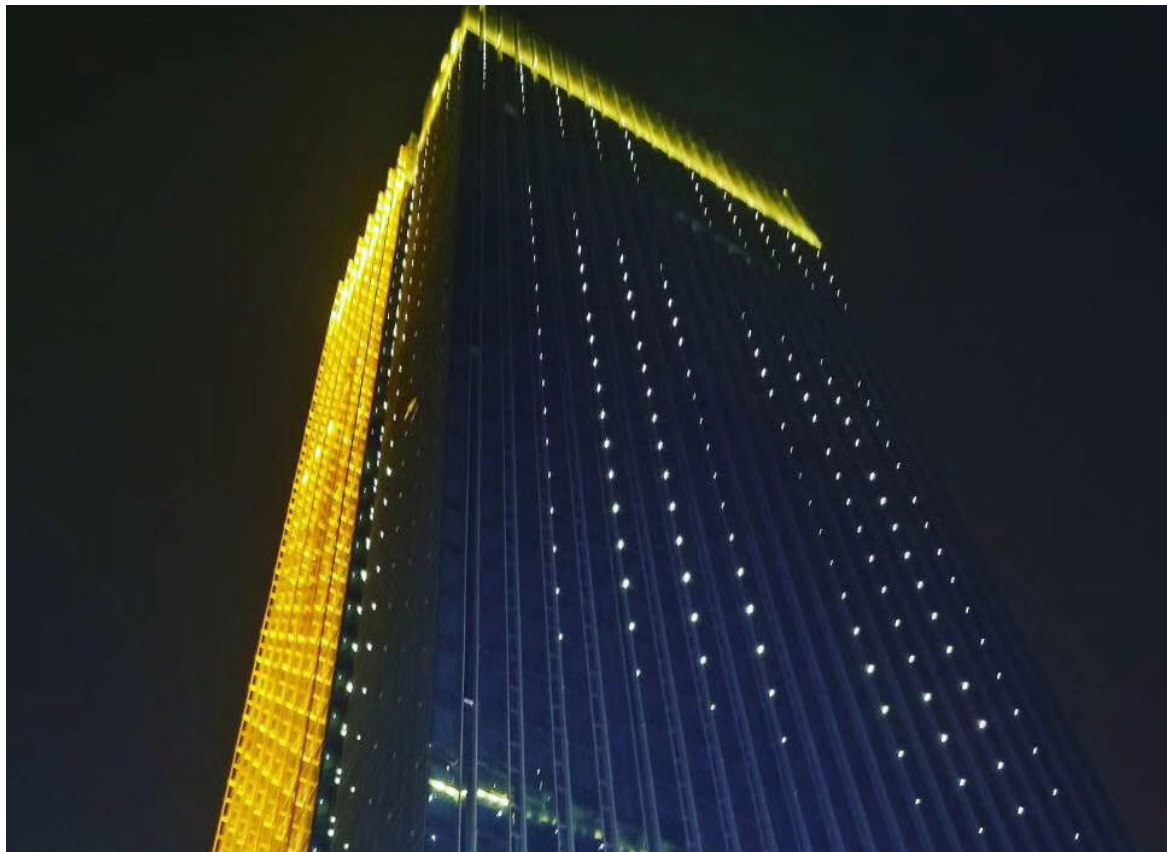


写字楼

savills
第一太平戴维斯



全市年度办公需求旺盛

全市年度吸纳量连续四年上升，活跃的市场需求拉动市场空置率下滑至30.1%。

- 2018年下半年，西安甲级写字楼市场迎来西安国寿金融中心项目入市，带来5.8万平方米新增供应，将全市甲级写字楼总存量推高至143.5万平方米。
- 预计2019年，西安市甲级写字楼还将迎来近60万平方米写字楼体量的新项目入市，其中新入市项目主要分布在高新二期。
- 写字楼租赁需求较为活跃，全市净吸纳量环比上涨54.7%，至13.9万平方米。
- 预计到2021年，西安市场将迎来近85万平方米的新增供应项目，总存量或将突破200万平方米。
- 下半年仅一个新增项目入市，整体空置率半年环比下降2.4个百分点至30.1%。
- 下半年，西安甲级写字楼平均租金环比下跌0.8%，至人民币每平方米每月104.5元。
- 2018年，西安甲级写字楼市场录得蓝海风中心、西安国寿金融中心两个新项目交付入市，共计约11万平方米。全年净吸纳量录得约23万平方米，同比上涨49.1%。
- 2018年，知名联合办公和转租公司为主的第三方办公空间运营商大力拓展西安市场，当前其在甲级写字楼市场承租面积占比已经达8.5%，涉及甲级写字楼数量超过总量50%。

“新入市项目主要分布在高新区，作为全市高品质新项目的集中入市区域，预计高新区新旧项目分化现象将愈发明显。”

陈大荒，第一太平戴维斯研究部

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

Dahuang Chen

助理董事
华西区
+8623 6370 3388
dahuang.chen@
savills.com.cn

中央管理部

Dave Law

总经理
西安
+8628 8665 7375
dave.law@savills.com.cn

中介部

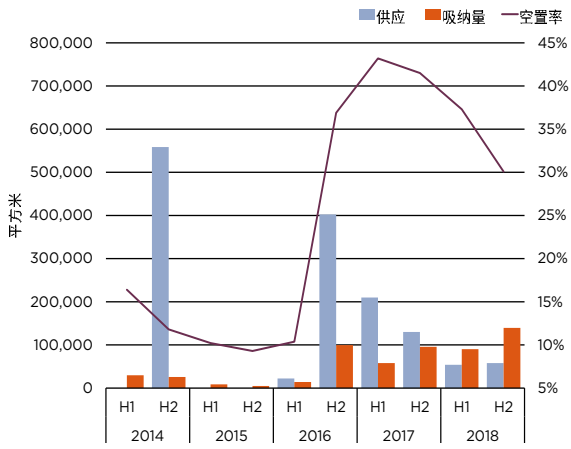
Criz Dai

高级董事
华西区
+8628 8658 7111
criz.dai@savills.com.cn

第一太平戴维斯

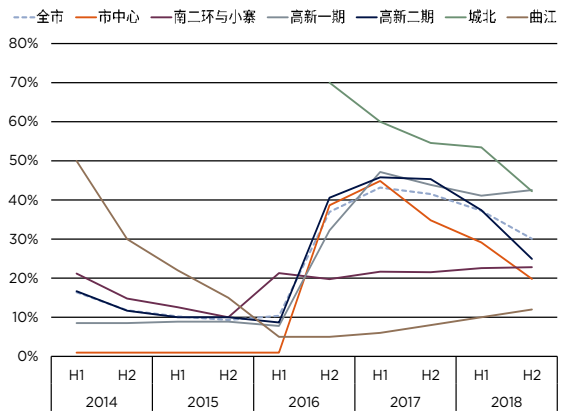
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复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

图1: 西安甲级写字楼供应、吸纳量与空置率, 2014年至2018年



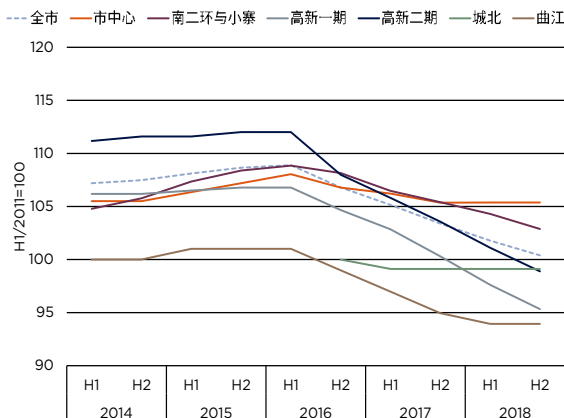
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 甲级写字楼空置率, H1/2014至H2/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 甲级写字楼租金指数, H1/2014至H2/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概况

2018年前三季度, 西安实现地区生产总值5,884亿元, 同比增长8.2%, 高于全国水平1.3个百分点。其中第三产业比去年同期增长8.4%, 实现增加值3,827亿元。此外, 全市固定资产投资保持较好增势, 同比增长8.5%, 其中房地产开发投资同比增长11.6%。

下半年, 全市甲级写字楼市场仅有一个项目入市, 西安国寿金融中心项目共计5.8万平方米, 将全市总存量推升至143.5万平方米。需求方面, 下半年市场活跃度较高, 市场净吸纳量共计约13.9万平方米, 下半年环比上升54.8%。

下半年, 全市空置率环比下降7.2个百分点至30.1%。同期, 甲级写字楼平均租金半年环比下跌0.3%, 至人民币每平方米每月104.5元。

2018年, 西安甲级写字楼市场录得蓝海风中心、西安国寿金融中心两个新项目交付入市, 共计约11万平方米。市场延续2017年的活跃基调, 全年净吸纳量录得约23万平方米, 同比上涨49.1%。大量办公需求释放、大面积成交频出, 带动市场平均空置率全年下降7.2个百分点至30.1%。全年, 虽然办公租赁需求旺盛, 供应逐年降低, 但由于部分入市较早的楼宇因硬件及设施较为老旧, 为维持入住率不断下调租金导致租金明显下滑, 至年末报人民币每平方米每月104.5元, 同比下跌2.2%。分区域来看, 市中心、曲江和城北片区租

金走势平稳; 南二环、小寨以及高新区优质项目的平均租金均下滑。

值得一提的是, 2018年, 知名联合办公和转租公司为主的第三方办公空间运营商大力拓展西安市场, 当前其在甲级写字楼市场承租面积占比已经达8.5%, 涉及甲级写字楼数量超过总量50%, 两项指标均高于在成都和重庆的市场份额。在西安市场容量相对有限的情况下, 第三方办公空间运营商开始获得一定市场话语权。

市场展望

展望2019年, 西安写字楼市场预计将有四个甲级写字楼项目入市, 合计新增将达60万平方米。主要项目包括西北国金中心(A塔)、绿地中央广场-绿地中心T2、新长安广场(二期)、国瑞西安金融中心以及永威时代中心。预计到2021年, 西安市场将迎来近85万平方米的新增供应项目, 总存量或将突破200万平方米。甲级写字楼的集中放量或将导致供需均衡打破, 市场短期内难以迅速消化新增供应面积, 预计空置率将逐渐攀升, 在未来三年徘徊在30%左右的相对高位, 而全市平均租金水平或将小幅下调。新入市项目将主要分布在高新二期。作为全市高品质新项目的集中入市区域, 预计高新区新旧项目分化现象将愈发明显。预计第三方办公空间运营商在西安的扩张步伐还将继续, 或对写字楼市场供需两端和市场趋势产生更深远的影响。

表1: 未来项目列表, 2019

项目名	建筑面积(平方米)	区域	用途
西北国金中心	30,000	城北	自持
绿地中央广场-绿地中心T2	98,000	高新二期	散售
新长安广场(二期)	100,000	高新一期	散售
国瑞西安金融中心	225,000	高新二期	自持
永威时代中心	79,664	高新二期	散售

来源 第一太平戴维斯研究部