



## 西安新增零售物业供应创新高

大量新项目入市加剧了西安市场和商圈内部的竞争。

- 2018年1-9月，全市实现社会消费品零售总额人民币3317.06亿元，同比增长10.5%。按消费类型分，餐饮收入人民币270.59亿元，同比增长12.7%；商品零售人民币3046.47亿元，同比增长10.3%。
- 2018年下半年，市场有六个新增供应，合计约60.0万平方米，购物中心总存量增至364.2万平方米。
- 新的地标性项目开业，从国际品牌丰富性到创新运营方式都为西安市场树立标杆。
- 2018年下半年，西安零售物业市场需求旺盛，净吸纳量为913,321平方米。
- 全市优质购物中心的整体空置率在2018年下半年环比上涨0.6个百分点至3.8%。
- 全市优质商业的首层平均租金在2018年下半年环比上涨0.8%至人民币300.1元每平方米每月。
- 受部分项目调整影响，核心商圈平均租金半年环比上涨0.3%人民币385.0元每平方米每月；曲江和高新部分

项目租金上涨支撑非核心商圈平均租金半年环比上涨1.0%，报人民币279.7元每平方米每月。

- 预计2019年，西安市零售物业市场将迎来8个项目约89万新增供应。

“西安SKP和西安大悦城等地标性项目的开业，对西安这个长期由本土开发商和百货主导的零售市场产生积极而深远的影响，从国际品牌丰富性到创新运营方式都为西安市场树立标杆。”

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

零售

**Iris Lin**  
董事  
华西区  
+8628 8147 1803  
iris.lin@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: 西安购物中心供应, 2014年至2018年

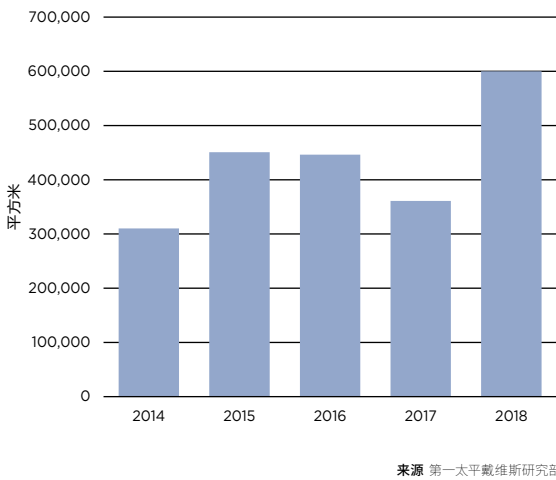


图2: 西安零售市场各区域空置率, H1/2014年至H2/2018年

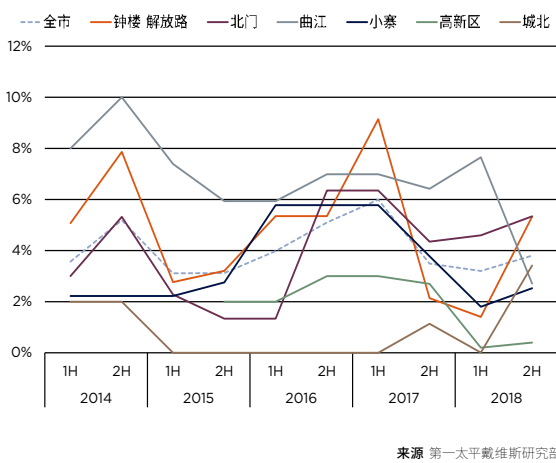
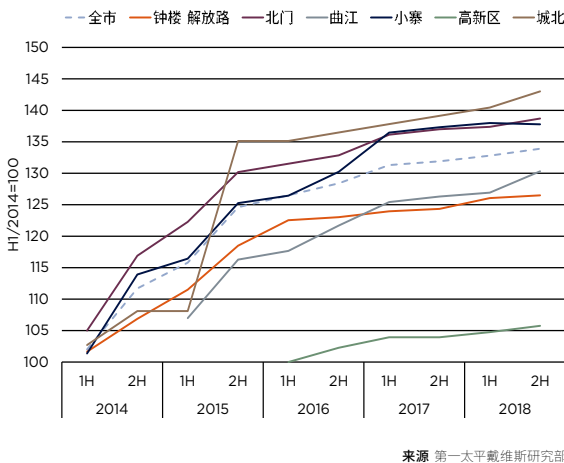


图3: 西安零售市场各区域租金指数, H1/2014年至H2/2018年



## 市场供应

2018年下半年,西安零售物业市场有六个新项目开业,新增供应面积60.0万平方米,市场购物中心存量增至364.2万平方米。2018年合计共有11个项目开业,推动全市零售物业总存量突破550万平方米,比上年增长25.4%。

从供应项目来看,西安SKP和西安大悦城等地标性项目的开业,对西安这个长期由本土开发商和百货主导的零售市场产生积极而深远的影响,从国际品牌丰富性到创新运营方式都为西安市场树立标杆。

从需求端,11个新入市项目极大的扩充市场容量,同时为西安带来众多国际品牌西北首店。根据第一太平戴维斯发布的《零售20城》报告显示,西安奢侈品平均店铺数在2018年大幅上升,占全国新增奢侈品店铺数三分之一。除此之外,众多国际潮流和轻奢品牌以及新零售等纷纷进入西安并加大扩张之势,推动西安零售商指数上升,凸显其愈发市场吸引力。

从区域分布上看,2018年下半年新增零售商业70%的项目都在二环以外,集中在南郊的项目占比五成。随着高新、曲江居住人群的不断扩张,新商圈兴起不断向外扩展,西安南拓新的趋势越发明显。零售物业市场分散化和多中心趋势显著。

## 空置率

2018年,市场需求持续活跃,新增项目入驻率较高,租赁成交持续活跃,零售物业市场去化显著,全市净吸纳量上升明显,全年净吸纳量达855,589平方米。大量新项目的入市加剧了市场和商圈内部的竞争,多个购物中心积极推动店铺调整,整体市场

空置率微幅半年环比上涨0.6个百分点至3.8%,继续保持低位。

## 租金

截至2018年末,全市购物中心首层平均租金同比上涨1.5%至人民币300.1元每平方米每月。其中,核心商圈依然保持旺盛租赁需求,维持高入驻率;可租赁面积紧俏,业主议价能力较高,促使区域平均租金同比上升1.8%至人民币385.0元每平方米每月。非核心商圈部分项目对业态的调整以及运营状态的改善,获得品牌青睐,入驻率上升明显,拉动区域平均租金同比上涨1.5%,至人民币279.7元每平方米每月。

## 市场展望

展望2019年,西安市零售物业市场将迎来8个项目约89万新增供应,西安零售物业市场的供应高峰将一直持续到2020年。零售项目集中供应进一步加剧市场竞争,促使现有项目不断调整,预计整体空置率随之会有所上升。但随着后期西安零售物业市场放量减缓,西安作为西北消费中心进一步树立,供求将会趋于平衡,空置率逐渐下降。

未来西安高标准商业项目供应量跻身全国前三。随着众多优质新项目的陆续开业,越趋多样的品牌和丰富的业态将为西安这座千年古城的零售市场注入更多活力,继而拉动市场整体的升级换代。西安零售物业市场存量的迅速增长,尤其是购物中心的井喷式供应,使得百货面临巨大挑战,业主将不得不加速业态或品牌的调整,实行线上线下一并举,拓展全渠道发展;同时增加体验类的业态、提升服务水平以满足消费者多样化的需求。

表1: 西安未来代表项目, 2019

项目名	建筑面积(平方米)	区域	开发商
金鹰中登广场	138,000	未央	中登集团
高新New World	40,000	高新	海科重工
凯德广场-御锦城	50,000	灞桥	凯德中国、香港恒基兆
龙湖天街	77,000	浐灞	龙湖地产
益田假日里	80,000	高新	深圳益田旅游商业集团

来源 第一太平戴维斯研究部