

# 西安市写字楼市场运营情况分析 & 展望

结构评级四部 肖月 李宇晴

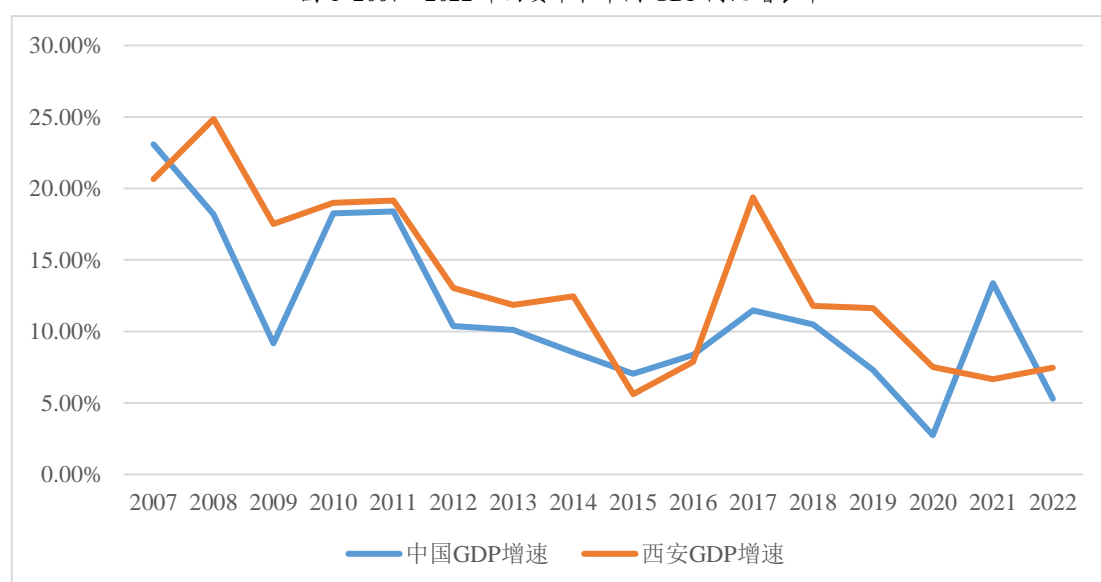
## 引言

根据 CN-ABS 数据显示，2020—2022 年，发行的企业 ABS 产品数量逐年减少、发行规模波动下降；其中，商业地产 ABS 产品发行数量及规模的占比波动上涨。在融资环境受限、地产政策调控趋严的情况下，以 CMBS、商业地产类 REITs 为代表的具有实物抵押的商业地产证券化产品已成为企业融资的重要方式。商业地产的经营活动现金流作为商业地产 ABS 的主要偿付来源，其运营情况分析是 ABS 评级工作中的重要一环。联合资信选取了数个重点新一线及二线城市，对其商业地产中的写字楼市场进行分析，以作为商业地产 ABS 评级分析的支撑。本文选取西安市的写字楼市场作为研究对象，分析区域环境、行业政策与城市规划等对西安市写字楼市场运营状况的影响，并对其未来发展展开分析与讨论。

## 区域环境分析

2008—2016 年，西安市 GDP 增幅与全国 GDP 增幅走势基本相符，整体呈波动下降趋势。2017 年西咸新区并入西安市，引发当年 GDP 大幅增长；随后西安市 GDP 增速持续走低，近两年趋于稳定。受国际金融危机影响，2009 年西安市 GDP 增长乏力，GDP 增速同比降低 7.35 个百分点。自 2011 年起，国家陆续出台调控政策抑制房价过快增长，加之欧债危机的爆发导致国际紧张的经济环境，在错综复杂的国内外形势和不断加大的经济下行压力下，2011—2015 年期间，西安市 GDP 增速由 19.15% 波动下滑至 5.62%。2017 年，西咸新区正式由西安市代管，西咸新区原咸阳部分的生产总值开始纳入西安市 GDP 核算，引起当年 GDP 增速显著提升。自 2018 年始，国际经济形势低迷，叠加 2019 年底以来新冠肺炎疫情的持续影响，2018—2021 年西安市 GDP 增速持续走低，近两年趋于稳定。

图 1 2007—2022 年西安市和中国 GDP 同比增长率

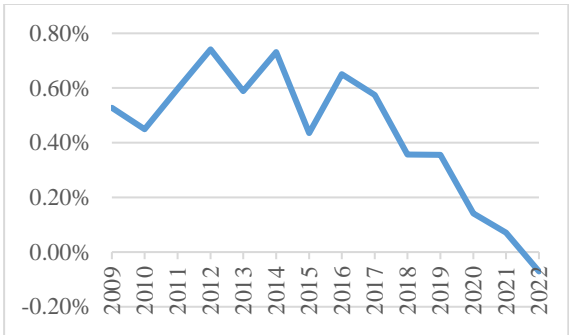


注：GDP 增长率=本年 GDP/上年 GDP-1  
资料来源：Wind 数据，联合资信整理

由于近年来西安城区范围的不断扩大和户籍政策的放宽，西安市对外来人口的吸引力较强，近十年常住人口增长率较高；但放宽户籍带来的常住人口增长效果正逐渐减弱，

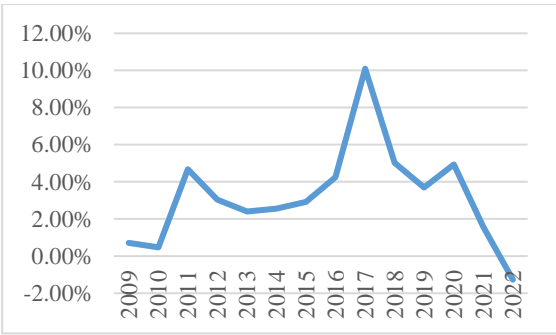
在全国人口增长放缓甚至出现负增长的情形下，未来西安市人口增速或将承压。从人口增速来看，2008—2021年间，全国常住人口增长率自2016年开始持续下降，于2022年降至-0.07%；西安市常住人口增长率于2018—2022年间波动下降。全国人口增长放缓甚至出现负增长，或将对未来西安市人口增速造成一定的负面影响。西安市常住人口增长率于2017年出现突升，主要得益于宽松的户籍政策和西咸新区的并入。2017年1月，西咸新区划归西安管理，同年3月，西安市出台史上最宽松户籍政策“三放四降”，“三放”即放开普通大中专院校毕业生的落户限制、放宽设立单位集体户口条件、放宽对“用人单位”的概念界定，“四降”即降低技能人才落户条件、降低投资纳税落户条件、降低买房入户条件、降低长期在西安市区就业并具有合法固定住所人员的社保缴费年限。与同类二线城市相比，西安实现了“建立全国最优惠人才落户政策”的目标，成效显著。六普、七普人口数据显示，2010—2020年十年来，西安市人口呈现快速流入的趋势，主要流入区域分布在莲湖区、灞桥区、未央区、雁塔区和长安区等5个区，增幅均在45%以上。为了进一步吸引人才，2018年，西安市发布户籍新政2.0版本，进一步放宽户籍准入条件，继续简化程序与所需材料。但随着户籍人口与常住人口接近同一水平，仅靠放宽户籍带来的常住人口增长驱动力将逐渐减弱。从人口结构来看，根据西安市2021年第七次人口普查，全市常住人口中0-14岁、15-59岁、60岁及以上的人口占比分别为15.65%、68.33%、16.02%，其中65岁及以上人口占比为10.90%；与西安市2010年第六次全国人口普查相比，西安市0-14岁、65岁及以上的人口占比分别上升2.76、2.44个百分点，15-64岁的人口占比下降5.20个百分点，西安市少儿比重回升，但人口老龄化问题加深，对其经济的发展潜力产生负面影响。与全国2021年第七次人口普查结果相比，西安市0-14岁、60岁及以上的人口占比分别低于全国水平2.30、2.68个百分点，15-59岁的人口占比高于全国水平4.98个百分点，可见西安市在吸引外来劳动力方面具有一定优势。

图 2 2009—2022 年全国常住人口增长率



资料来源：Wnid数据，联合资信整理

图 3 2009—2022 年西安市常住人口增长率



资料来源：Wnid数据，联合资信整理

### 西安市写字楼租赁市场历史运营情况

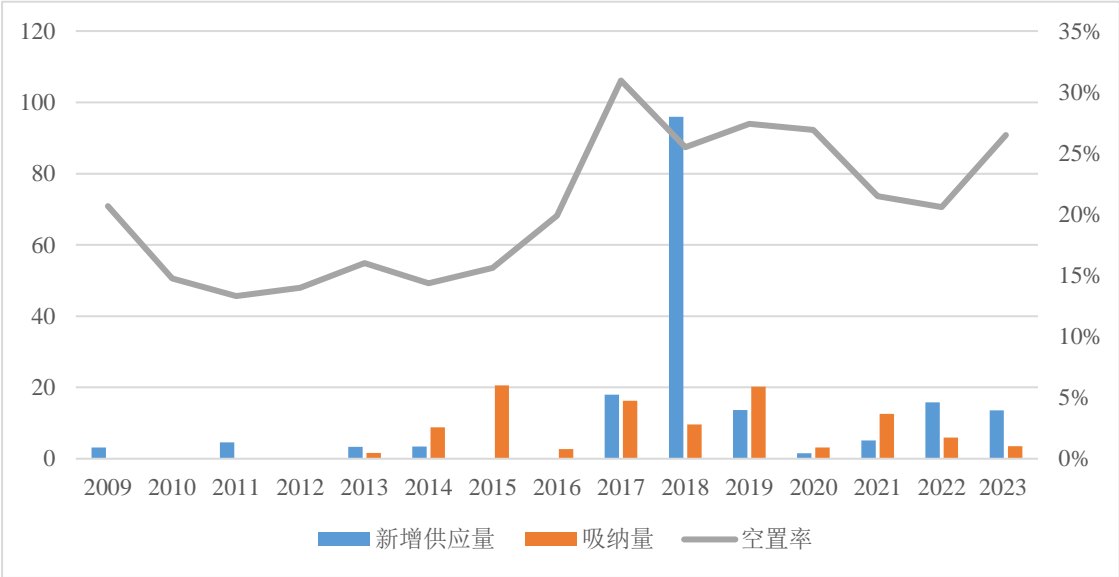
#### (1) 供应

2009—2023 年 6 月，西安市写字楼市场的供应呈现中间明显放量，两头相对低的状态。

2009—2016 年，西安市甲级写字楼整体新增供应较少。随着西安首座 200 米以上超高层写字楼交付使用，西安写字楼市场正式进入超高层时代，2017—2018 年，西安市写字楼市场新增供应快速上升。2018 年，以永利国际金融中心、万科汇智中心、永威时代中心为代表的甲级写字楼集中入市，西安甲级写字楼新增供应达历史峰值 95.98 万平方米。2019—2021 年，受外部环境阻碍施工进度等因素的影响，西安甲级写字楼新增供应有所下降。

2022 年西安市甲级写字楼市场累计供应新增面积 15.81 万平方米，为上年同期的 3.09 倍，西安市写字楼市场去化压力较大。2023 年 1-6 月，西安市甲级写字楼市场录得南飞鸿乐荟中心入市，累计供应新增面积 13.60 万平方米。

图 4 2009 - 2023 年 6 月西安市甲级写字楼新增供应量、吸纳量及空置率（万平方米）



注：部分年份的吸纳量未获取公开数据  
资料来源：Wind 数据，联合资信整理

（2）需求量

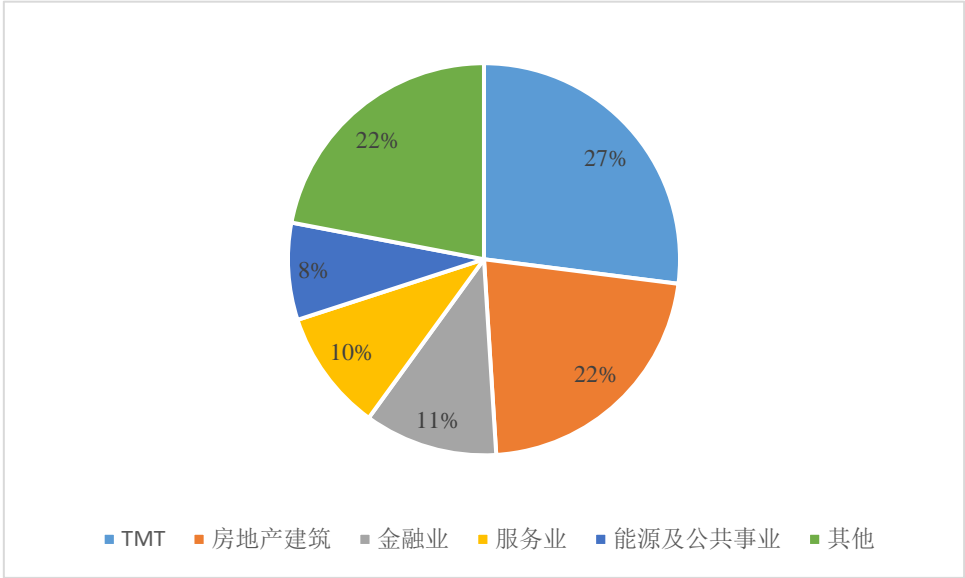
西安市写字楼市场的需求主要受人口流入、科创招新以及对内产业布局的影响。TMT 行业和房地产行业成为西安市写字楼市场主要的需求来源。

得益于西安众多的科研院校和人才引进政策，西安市迎来大量外来人口的迁入且外来人口整体呈现年轻化的特点，西安城市活力提升。“科创九条”以及自主创新示范区的建设推动西安硬科技实力不断增强，有利于信息技术行业及上下游企业的租赁需求有效释放，其营造的宜商环境吸引了更多外来城市及境外企业的布局。2013—2019 年，西安市办公市场需求量整体呈波动上升趋势，甲级写字楼吸纳量于 2015 年达到峰值为 20.56 万平方米；其后，在国际经济疲软、贸易紧张的局势下，西安市产业增长乏力，加之不可抗力的影响，出现退租、降低租赁规模的现象，2019—2022 年，甲级写字楼吸纳量年均复合增长率为-33.34%。期间，西安市甲级写字楼需求量于 2021 年迎来短暂的回升，吸纳量为 12.58 万平方米，同比增长 3.95 倍，主要系基于全运会发展契机，以地铁 5 号线、14 号线为代表的全运会重要交通配套工程的建设完工，西安赛事品牌效应加强，写字楼市场升级需求得到释放所致。从区域来看，西安优质写字楼主要集中在四大区域，分别为市中心、高新区、南二环与小寨沿线以及曲江区域。高新区板块是国家首批批准的国家级高新技术产业开发区之一，现有华为、三星、中兴等跨国企业落址，租户主要以 TMT 行业为主；市中心板块凭借位置优势以及完善的配套设施，租户主要以金融类、零售、高端制造等行业为主；南二环与小寨板块拥有便利的交通体系以及良好的商业氛围，租户主要以金融类行业为主，且外资企业占比较大；曲江板块是西安市政府规划的以文化产业和旅游产业为主的新兴区域，租户主要以建筑、房地产、工程类等企业为主。

从租赁成交行业来看，2023 上半年，TMT 行业（占比 27%）、房地产（占比 22%）及金融行业（占比 11%）办公需求韧性持续，保持比较高的市场占有率。根据世邦魏理仕发布《2023 上半年西安房地产市场回顾及展望》显示，2023 年上半年，西安写字楼科技互联

网行业新增需求较为活跃，但科技互联网细分需求结构发生转变，平台互联网在历经数轮行业调整后再次引领新增需求，占 TMT 行业新租需求的 46.9%；其次，来自于新兴领域的需求得到释放，如非盈利性质、在线职业、素质教育等线上教育机构以及电商类企业；软件系统开发类企业的新增需求则由云计算、大数据龙头企业的扩租需求主导。房地产及建筑业新租需求占比达 22.0%，以建筑工程类公司的新设立需求为主。金融业方面，在政府引导基金发展的趋势下，西安市推出西安市城市更新基金、《西安市工业倍增引导基金设立方案》等多项政府引导基金政策，以发挥政府投资基金的引导效应和撬动作用。在此带动下，2023 上半年西安基金公司的新设立需求较上年同期增加 1.8 个百分点。此外，陕西省作为重要的煤炭生产地，其丰厚的能源资源及产业集群有利于赋能新能源产业发展，2023 上半年西安能源行业写字楼增量需求主要来源于新能源企业。

图 5 2023 上半年西安市新租需求行业占比



资料来源：世邦魏理仕研究部，联合资信整理

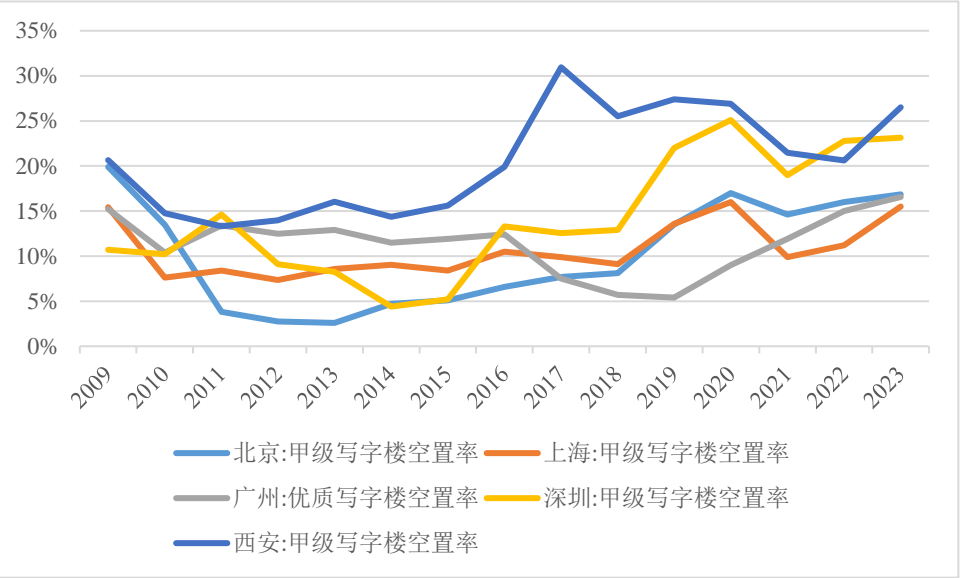
（3）空置率和租金水平

西安市写字楼市场的空置率主要受供需变动的直接影响。此外，西安市写字楼市场的租金呈现下降趋势。

空置率方面，西安市甲级写字楼市场的空置率整体呈波动上升的趋势，反映了空置率的变动主要受供需变动的直接的影响。2009—2015 年，西安市写字楼市场新增供应较少，空置率保持在较低水平，平均空置率为 15.53%；2016—2018 年，西安市写字楼市场新增供应不断释放，供需不平衡逐渐拉大，空置率上涨趋势明显，于 2017 年达到峰值 30.95%。2019—2022 年，西安市写字楼市场处于去化阶段，甲级写字楼空置率有所下降。2023 年二季度，西安市甲级写字楼整体空置率为 26.50%，同比上升 5.3 个百分点，主要系新增供应较多所致。

相较其他一线城市，西安市甲级写字楼空置率水平及波动幅度超过北上广深。2013 年以来，西安市供给和需求存在时空错配，空置率相对高企，且波动幅度较大；北上广深作为老牌一线城市，商业区域规划以及产业布局已经成熟，商业市场活跃度已趋于饱和，空置率的波动幅度相对平稳。此外，TMT 行业、房地产及金融行业作为西安市写字楼市场的主要需求来源，发展程度较北上广深仍有一定差距，致使西安市写字楼抵抗市场波动的韧性相对较弱。

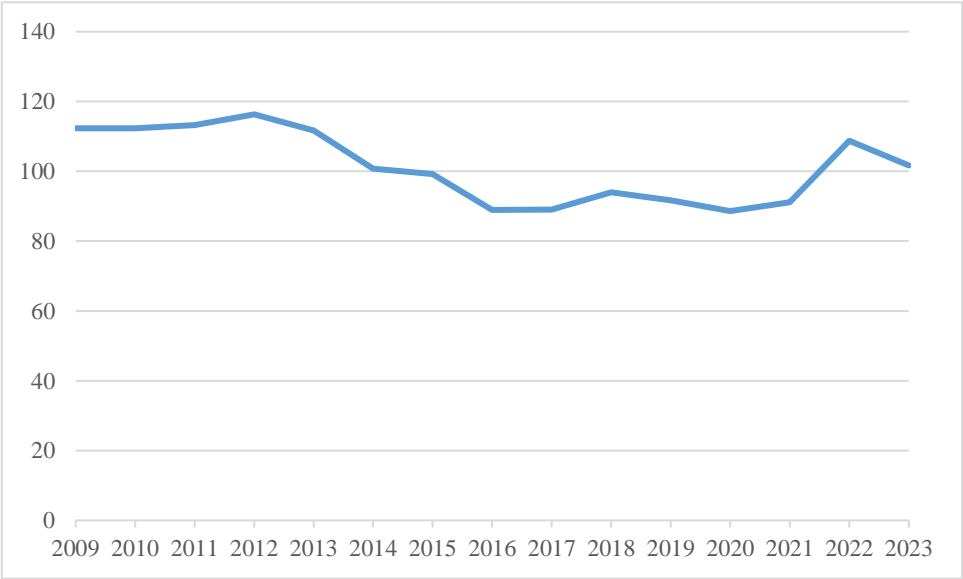
图 6 2009 - 2023 年 6 月西安市与北京市、上海市、深圳市、及广州市的甲级写字楼空置率对比



资料来源: Wnid 数据, 联合资信整理

租金方面, 西安市甲级写字楼市场的租金波动相较于空置率而言更加平缓, 整体呈波动下降的趋势。2009—2012 年和 2016—2021 年, 西安市甲级写字楼租金水平变动不大, 年均复合增长率分别为 1.18% 和 0.12%, 租金单价于 2012 年达到峰值为 116.33 元/平方米·月。2013—2017 年, 西安市经济增速放缓, 甲级写字楼租赁市场去化持续承压, 业主方采取以价换量、灵活租期、拎包入住等策略吸引租户, 租金水平逐年下降。2021—2022 年, 《西安都市圈发展规划》的获批带动基建产业链前端的建筑设计类企业积极布局, 西安市甲级写字楼租金单价同比增加 19.40% 至 108.78 元/平方米·月。截至 2023 年 6 月底, 西安市甲级写字楼平均租金下降至 101.70 元/平方米·月。

图 7 2009 - 2023 年 6 月西安市甲级写字楼平均租金 (元/平方米·月)



资料来源: Wnid 数据, 联合资信整理

### 写字楼租赁市场未来运营情况展望

### （1）外部环境

经济环境方面，《西安市“十四五”产业发展规划》（以下简称“十四五规划”）提出到2025年，西安市经济总量达到1.4万亿元以上。《西安市2022年政府工作报告》中提出，2022年西安市经济社会发展主要预期目标是地区生产总值增长7%左右。根据《西安市2022年国民经济和社会发展统计公报》，2022年西安市地区生产总值（初步核算）11486.51亿元，比上年增长4.4%，经济增速受新冠肺炎疫情影响未达预期。随着新冠肺炎疫情结束以及西安大力发展数字经济、文化旅游等新兴产业，未来西安市经济增速预计将有所上升，但达到预期经济增速仍有较大难度。人口方面，截至2022年底，西安市常住人口总量为1299.59万人，同比增速-1.27%，增速低于过去10年间的平均增速（3.62%），近十年间首次出现负增长。随着西安市经济增速放缓，外来劳动力的迁入速度随之减缓；此外，考虑到全国出生率降低导致人口增速的放缓，预计未来西安市常住人口增速或将减缓。

### （2）需求端

**受政策支持，西安市写字楼市场需求有望提升。**西安市“十四五”规划提出，到2025年，西安市“三中心二高地一枢纽”六维支撑体系更加稳固，国家中心城市建设取得突破性进展，部署建设国家新一代人工智能创新发展试验区，国家硬科技创新示范区，科技型企业培育计划等12项重点工程，以创新驱动发展。

产业规划方面，2020年10月，《西安现代产业布局规划》提出“6+5+6+1”现代产业体系，明确了西安六大支柱产业、五大新兴产业、六大生产性服务业和一个文化旅游特色产业。六大支柱产业分别为电子信息、汽车制造、航空航天、高端装备制造、新材料与新能源和生物医药。五大新兴产业分别为人工智能、5G技术、增材制造、机器人、大数据与云计算。六大服务性产业分别为现代金融、现代物流、研发涉及、检验检测认证、软件和信息服务、会议会展。“十四五”规划也明确提出产业发展目标：到2025年，“6+5+6+1”现代产业体系基本形成，规模以上先进制造业总产值年均增长15%以上，占规模以上工业比重达到70%，国家级高新技术企业突破1万家，经济总量达到1.4万亿元以上；到2025年，规模以上先进制造业总产值超过1万亿元，形成6个千亿级产业集群，规模以上工业企业数量达到2000个，国家级高新技术企业数量达到12000个；到2025年，新增省级以上创新创业基地10个，新增市级以上企业技术中心630个、市级以上技术创新示范企业145个，新增省级以上专精特新企业500个、省级以上质量标杆企业30个、工业品牌培育试点示范企业20个；到2025年，文化旅游产业增加值占GDP比重达到16%，全市规模以上文化企业数量达到950个，建成国家级文化产业示范区2个；到2025年，规模以上服务业企业数量达到2300家。

产业空间布局方面，《西安现代产业布局规划》提出“一核三带一通道多板块”的产业空间布局。“一核”指城市空间中心的文旅商贸核心，主要涉及位于西安市中心城区的新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区和高新区、曲江新区、浐灞生态区部分区域，形成以文化旅游、商贸服务为核心的核心区。“三带”指高新技术产业带、先进制造产业带和文化旅游产业带。高新技术产业带以高新区为引领，重点发展电子信息、食品和生物医药、航天产业、新能源新材料产业。先进制造产业带以经开区为引领，重点发展汽车、高端装备、航空产业、新能源新材料产业。文化旅游产业带以曲江新区为引领，主要发展文化旅游、会议会展、现代金融等产业。“一通道”指从空港新城连接高铁新城到国际港务区的国际物流大通道，主要发展现代物流、临港经济、临空经济。“多板块”指分布于“一核三带一通道”区域及其外围的多个产业集群区。西安市根据产业的特点和各个区域的特色进行规划，形成“定位明确、产业明晰、优势互补、错位发展”的格局。

人才吸引方面，西安市以往的人才政策效果显著，2022年以来，西安市在以往人才优待政策的基础上，密集推出一系列人才新政。2022年7月，“西安青年人才驿站”开始建



设；9月，新版《西安市高层次人才评价确认实施办法》发布；11月，《西安市地区优秀人才和实用储备人才分类评价确认办法》发布。2023年3月，《关于进一步加强人才工作助推西安高质量发展的实施意见》出台，聚焦西安市“八个方面重点工作”，实施更加积极、开放、有效的人才政策。相较2019年发布的《西安市人民政府办公厅关于进一步放宽我市部分户籍准入条件的通知》，2023年10月西安市户籍政策进行调整，在人才引进落户以及非户籍人口落户等9大方面均提高了“门槛”。西安市经历了人口的快速增长，城市承载力和管理压力也随之增加，此举意在有序引导市外迁入人员落户三环以外区域，纾解中心城市人口，促进城市协调均衡发展。

2023年上半年，西安市租赁需求主要来自于TMT行业、房地产及金融行业。2023年上半年，西安698个市级重点在建项目完成投资3227.26亿元，同比增长12.91%；235个新项目开工建设，同比增加59个，开工率超过90%。西安重点项目建设进程的加速及民生工程类基建项目不断推进，带动房地产建筑类需求稳步增长。“第34期全球金融中心指数报告”显示，西安全球排名94位，较上期提升11位，首次进入全球百强。在《中国金融科技燃指数报告（2023）》中，西安排名第10，成功进入金融核心城市序列。2023年上半年，西安新登记市场主体同比增长28.8%，累计达到303.18万户。2023年9月，2023欧亚经济论坛在西安举行，随着西安金融中心地位的不断提升以及一系列政策陆续落地，金融行业办公需求或将进一步增加。2022年，西安市落地首支百亿规模科创母基金——创新投资基金，主要投资行业为电子信息、人工智能、光电芯片、航空航天、新材料、新能源、生物医药；重点投向自主知识产权培育、科技成果转化、核心技术国产化替代等领域。2022年底，西安获批建设“综合性科学中心”和“科技创新中心”，成为继北京、上海、粤港澳大湾区后，第四个获批建设“双中心”的城市。截至2023年9月底，西安市技术合同成交额达1314亿元、增长31%；国家高新技术企业、科技型中小企业数量分别达到10431家和10186家；新增上市公司5家，总数达到104家；已布局建设18个共性技术研发平台、23个新型研发机构、34个未来产业创新研究院、69个“四主体一联合”校企新型研发平台和10个中试基地。国家超算西安中心、中国—中亚“一带一路”联合实验室、2个国家重大科技基础设施、3个全国重点实验室、7个国家企业技术中心相继获批。西安市累计培育各级“专精特新”企业562家，其中国家级113家，位居全国“专精特新”小巨人百强榜第15位。在政策的支持下，西安市科技成果不断转化，带动软件技术开发类、半导体开发类、金融科技类、知识产权类、服务类等多方面需求增长。

### （3）供给端

**未来西安市写字楼市场供给主要来自于高新区、曲江区域，短期内西安市写字楼将有较大规模的集中供给，存量去化压力加重。**根据戴德梁行数据，2023年上半年，南飞鸿乐荟中心入市，西安市甲级写字楼市场新增供应68000平方米，总存量达到188.9万平方米。未来两年，西安市写字楼市场将有泰信大厦、西安沣东保利国际广场、金辉环球广场等项目入市，主要位于高新区、曲江等区域，预计将带来约52万平方米的新增供应，存量去化压力加重。

## 总结

在国内宏观经济增速放缓、区域人口增长放缓的背景下，西安市经济增速放缓；另一方面，西安市着力打造“综合性科学中心”和“科技创新中心”，出台一系列积极的人才政策和经济发展政策，为其写字楼市场的发展提供了动力来源。未来短期内，西安市写字楼新增供应集中入市，存量去化承压，预计届时空置率将有所上升。租金方面，西安市需求的波动和较大的存量规模致使部分业主延续观望情绪，继续以低租金吸引客户，市场租金短期内难有明显增长。