

# 2023年第一季度 西安办公楼及产业园市 场回顾及展望

2023年4月

Accelerating success.



第一部分

西安写字楼市场概览

# 第一季度西安甲级写字楼市场回顾

## 需求

- 一季度，全市净吸纳量约3.3万平方米，环比呈现小幅上升，除去年前蓄客产生的成交，市场需求展现出有序恢复迹象；
- 二月份项目带看量和问询量迎来短期高峰，虽然宏观市场有转好迹象，但多数企业仍持谨慎态度，对价格仍较为敏感，对遗留装修的高性价比类房源兴趣浓厚。

## 净有效租金

- 本季度全市平均租金呈现小幅上升，净有效租金小幅上升至88.9元每平方米每月。
- 随着问询量和带看量的增加，部分业主方收紧了优惠措施，致使全市平均租金水平小幅上涨；
- 但是二季度，受市场新增供应的影响，全市租金将面临一定下滑的压力。

## 供应

- 本季度全市未录得新项目入市；
- 核心子市场供需关系出现错位现象，存量空置房源分布较为分散，与大面积客户需求匹配度较低；
- 预计第二季度，曲江、港务及浐灞子市场将迎来新项目入市，推动市场总存量进一步提升，优化部分供需结构。

## 空置率

- 本季度空置率环比下降1.6个百分点至23.6%，租户退租现象大幅减少；
- 预计二季度曲江、港务及浐灞子市场将迎来新项目的入市，全市空置率将再一次被拉升，去库存依旧是未来市场发展的主基调。



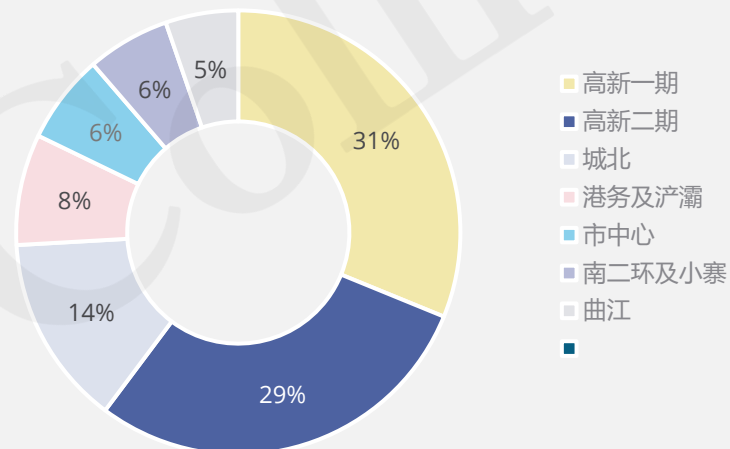
# 西安甲级写字楼存量为207.9万平方米

本季度，西安写字楼市场存量增至691.4万平方米，新增乙级写字楼2.69万平方米，甲级写字楼暂无新项目入市

## 西安写字楼总存量

|       |           |
|-------|-----------|
| 整体存量  | 691.4万平方米 |
| 甲级写字楼 | 207.9万平方米 |
| 乙级写字楼 | 483.6万平方米 |

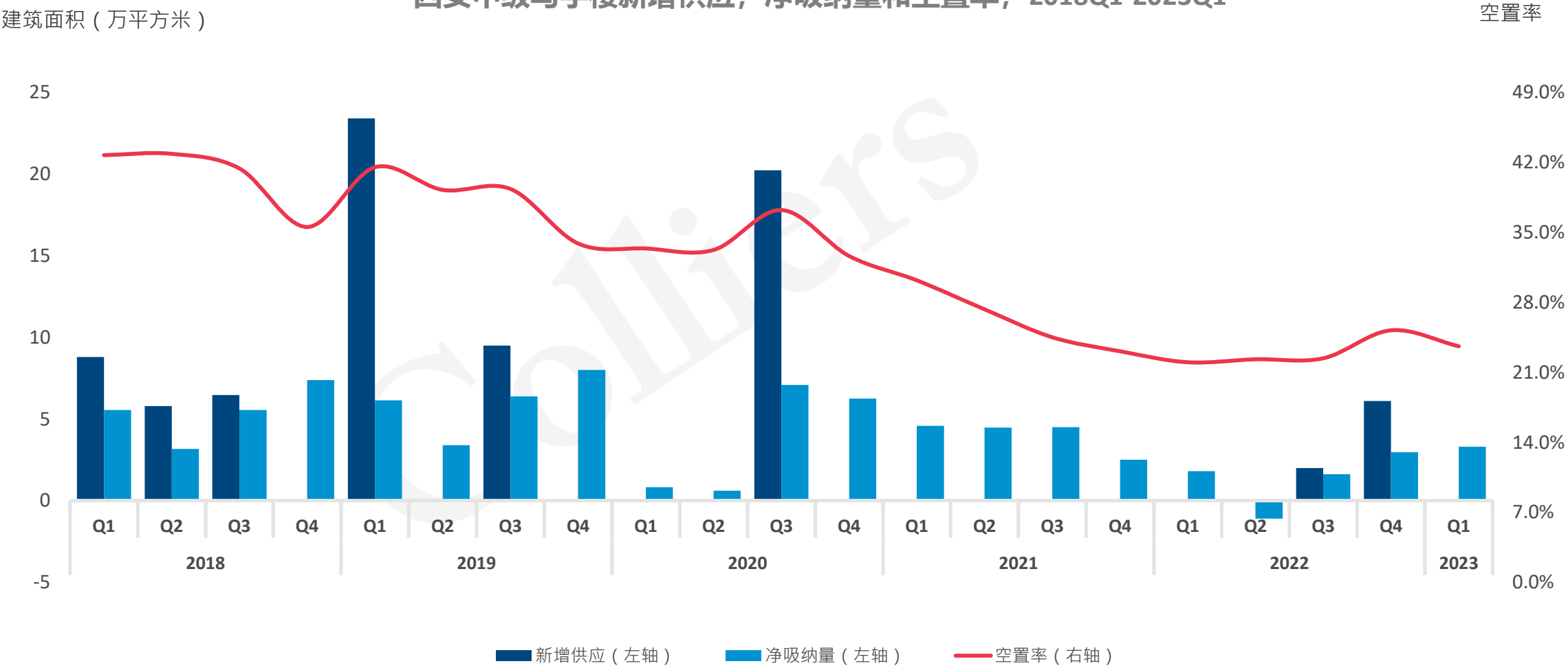
## 西安市甲级写字楼存量占比



# 新增供应，净吸纳量和空置率

本季度租户退租现象减少，多数项目实现正净吸纳，甲级写字楼空置率环比下降1.6个百分点至23.6%;

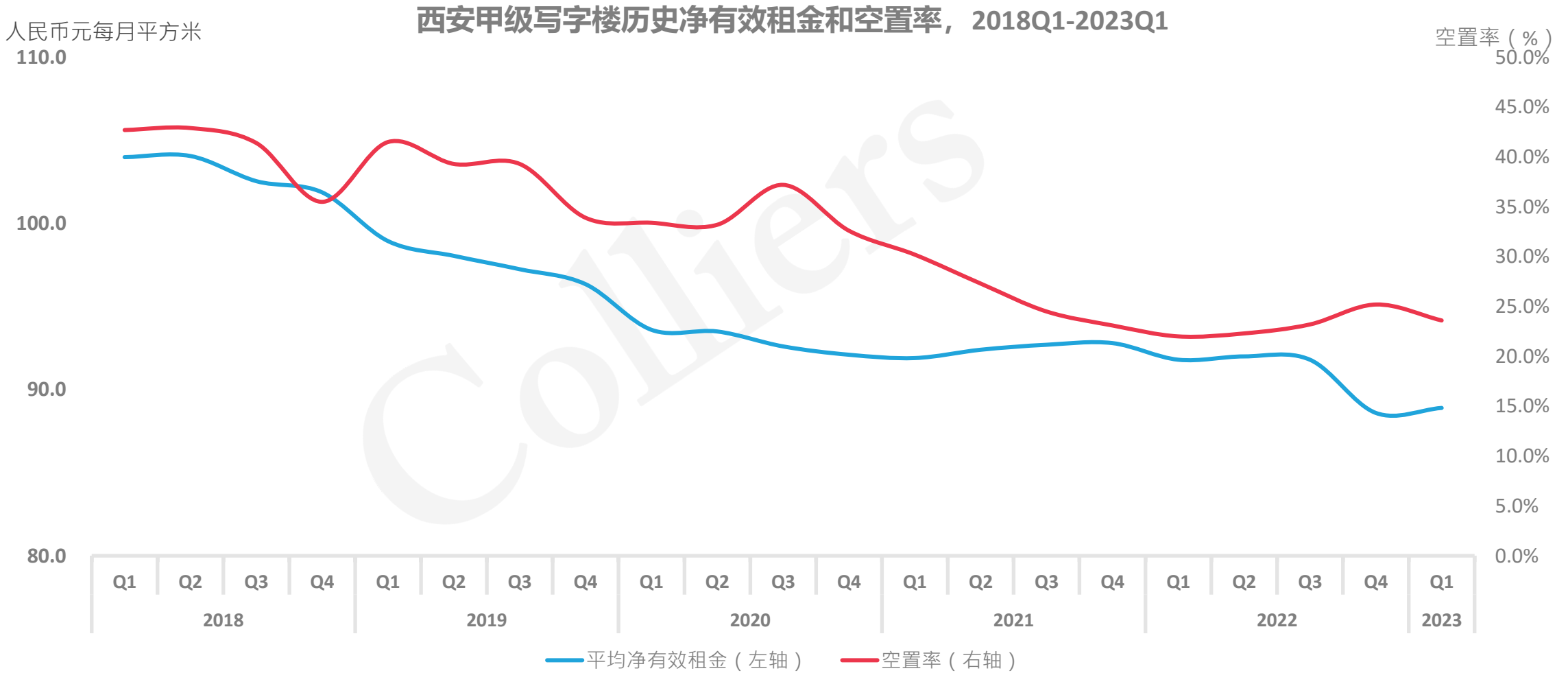
西安甲级写字楼新增供应，净吸纳量和空置率，2018Q1-2023Q1



数据来源: 高力国际

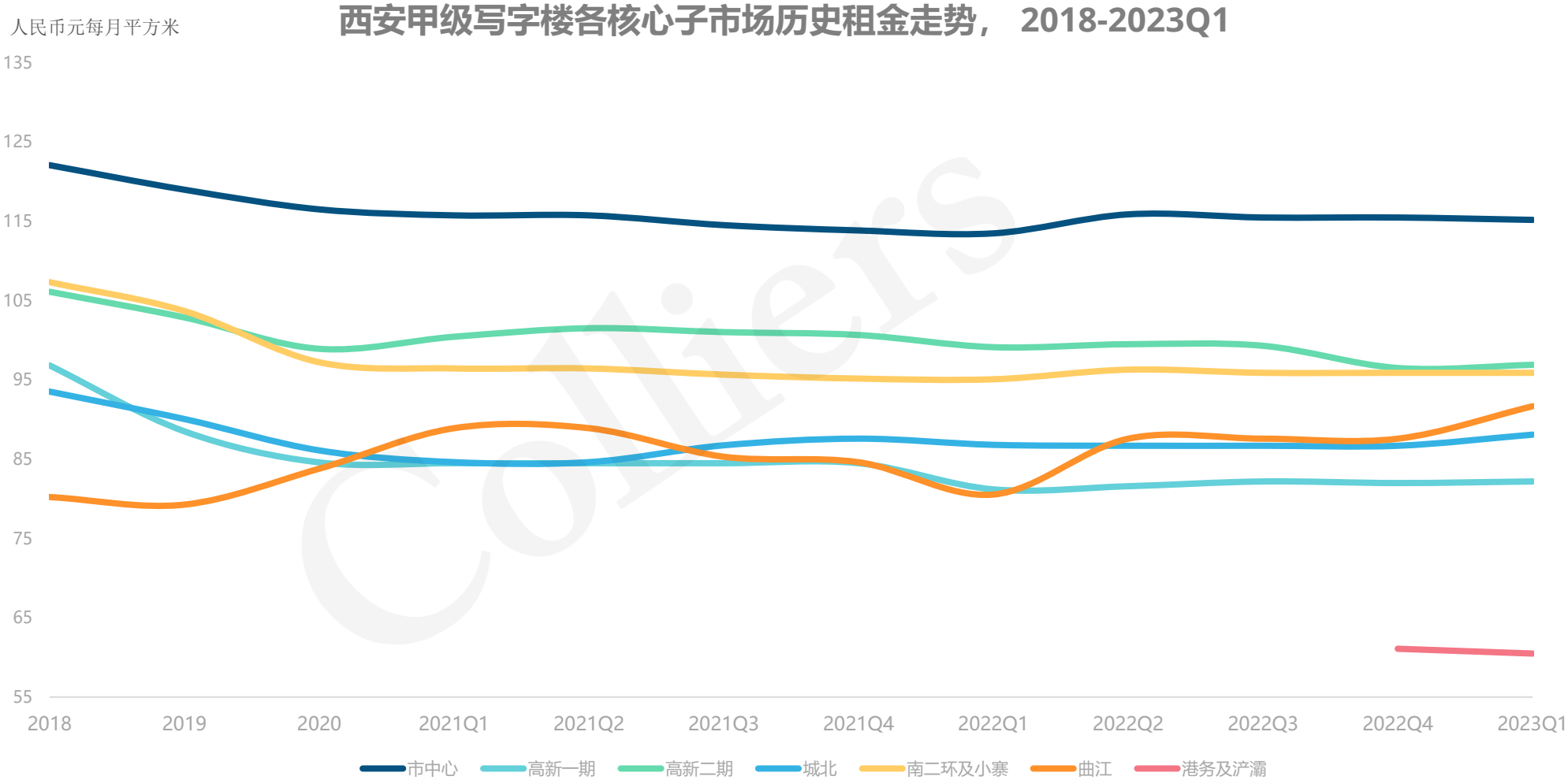
# 净有效租金和空置率

本季度租金水平迎来小幅提升，环比增加0.3%，至88.9元/平方米/月，主要由于经济回暖以来，问询量和带看量的增加，部分业主方收紧了优惠措施。

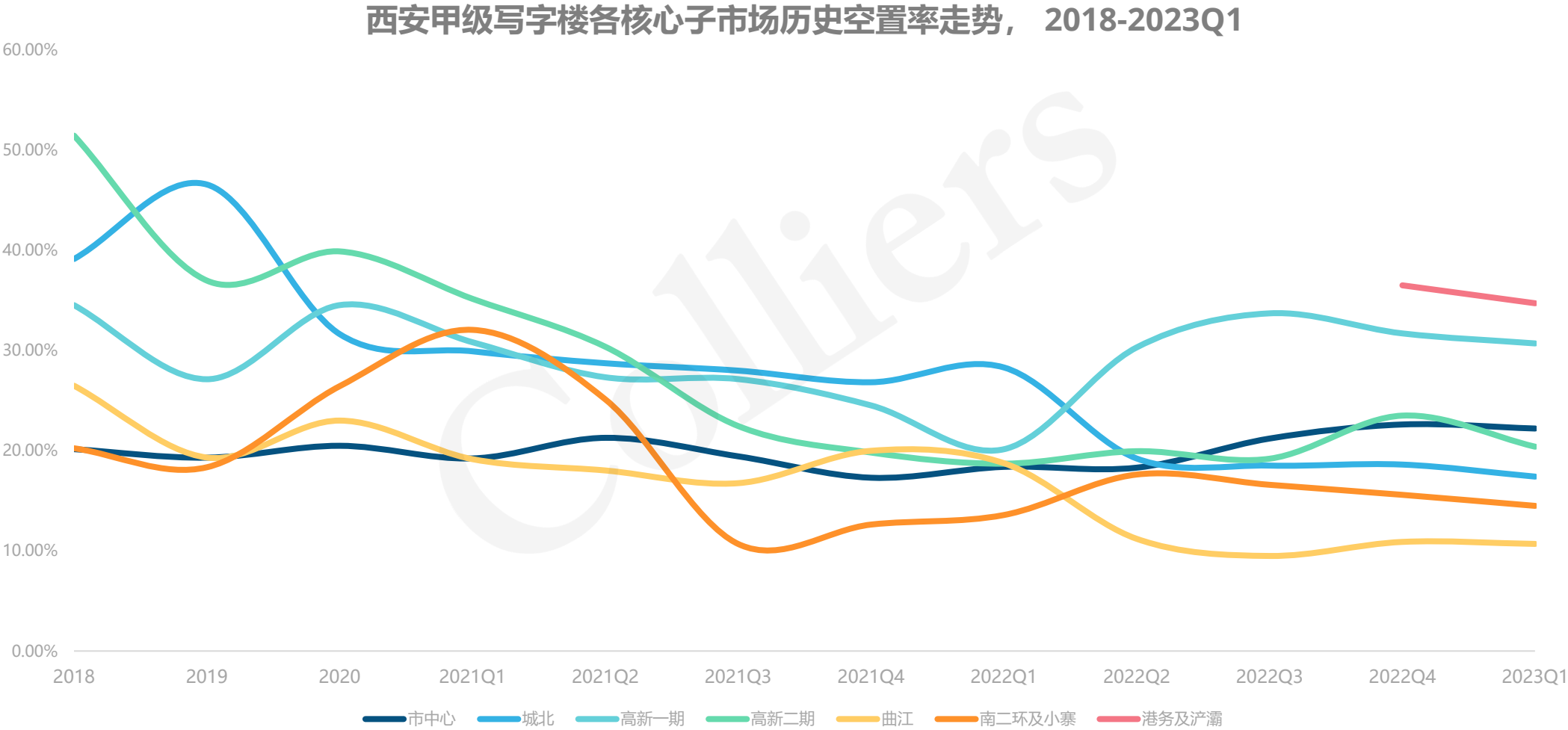


数据来源：高力国际

# 各核心子市场历史租金走势



# 各核心子市场历史空置率走势



数据来源：高力国际



# 西安甲级写字楼各子市场数据（2023年第一季度）

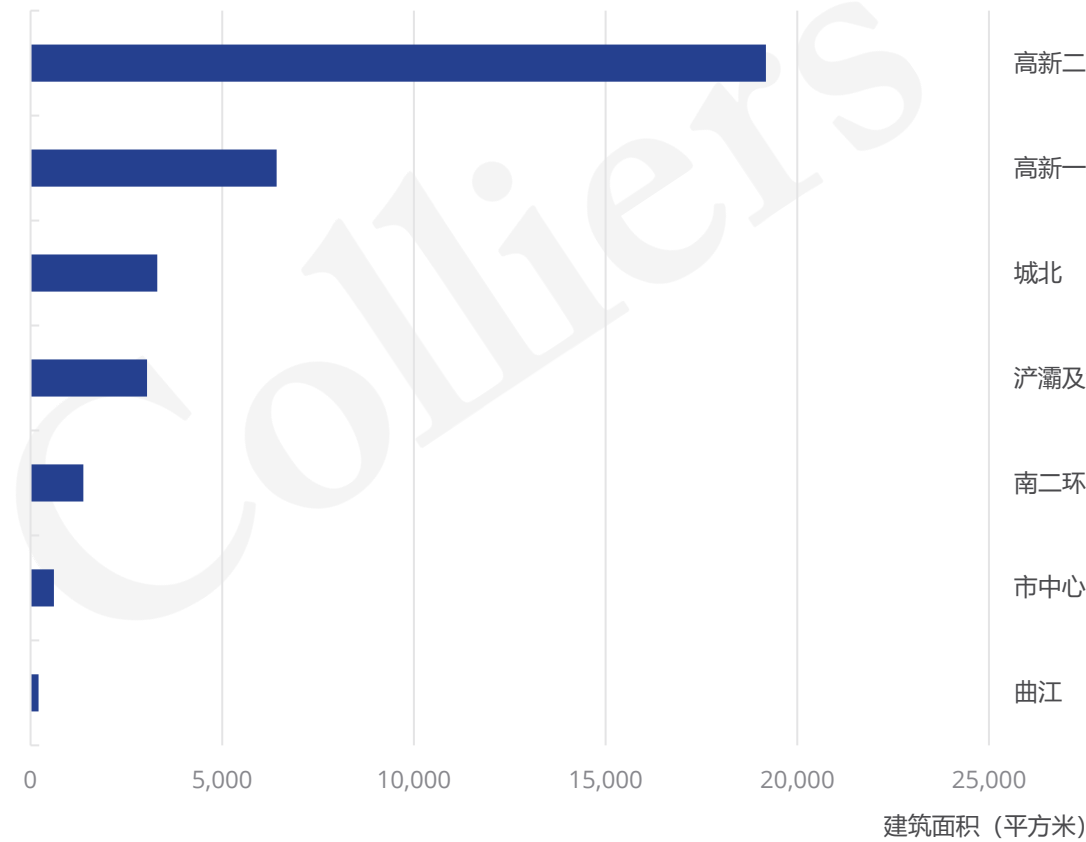
| 子市场    | 空置率   | 环比    | 同比    | 预计2023二季度<br>空置率趋势 | 净有效租金 | 环比    | 同比    | 预计2023二季度<br>净有效租金趋势 |
|--------|-------|-------|-------|--------------------|-------|-------|-------|----------------------|
| 高新一期   | 30.7% | -1.0% | 2.4%  |                    | 82.2  | 0.2%  | -1.2% |                      |
| 高新二期   | 20.4% | -3.2% | -0.2% |                    | 96.9  | 0.4%  | -2.7% |                      |
| 城北     | 17.4% | -1.1% | -1.3% |                    | 88.1  | 1.7%  | 2.4%  |                      |
| 市中心    | 22.2% | -0.5% | 3.8%  |                    | 115.2 | -0.3% | -0.3% |                      |
| 南二环及小寨 | 14.5% | -1.1% | -4.3% |                    | 95.9  | 0.0%  | -0.4% |                      |
| 曲江     | 10.7% | -0.2% | 0.1%  |                    | 91.7  | 4.7%  | 4.3%  |                      |
| 港务及浐灞  | 34.7% | -1.2% | -     |                    | 60.5  | -0.9% | -     |                      |
| 全市     | 23.6% | -1.6% | 1.6%  |                    | 88.9  | 0.4%  | -3.1% |                      |

数据来源：高力国际

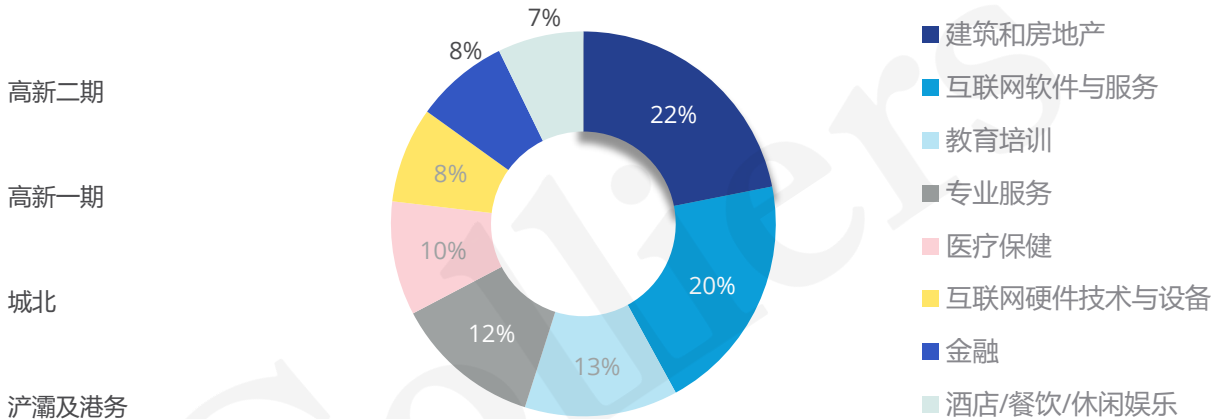
# 子市场净吸纳量、租赁成交行业、租赁类型

本季度高新二期净吸纳量为全市第一，境商未来中心项目由于前期蓄客积累周期较长，在本季度迎来密集成交。此外，除建筑和房地产为代表的主力成交行业外，互联网软件与服务、教育培训类企业在本季度市场需求增长显著。

2023年第一季度各子市场净吸纳量



2023年第一季度租赁成交行业TOP8占比



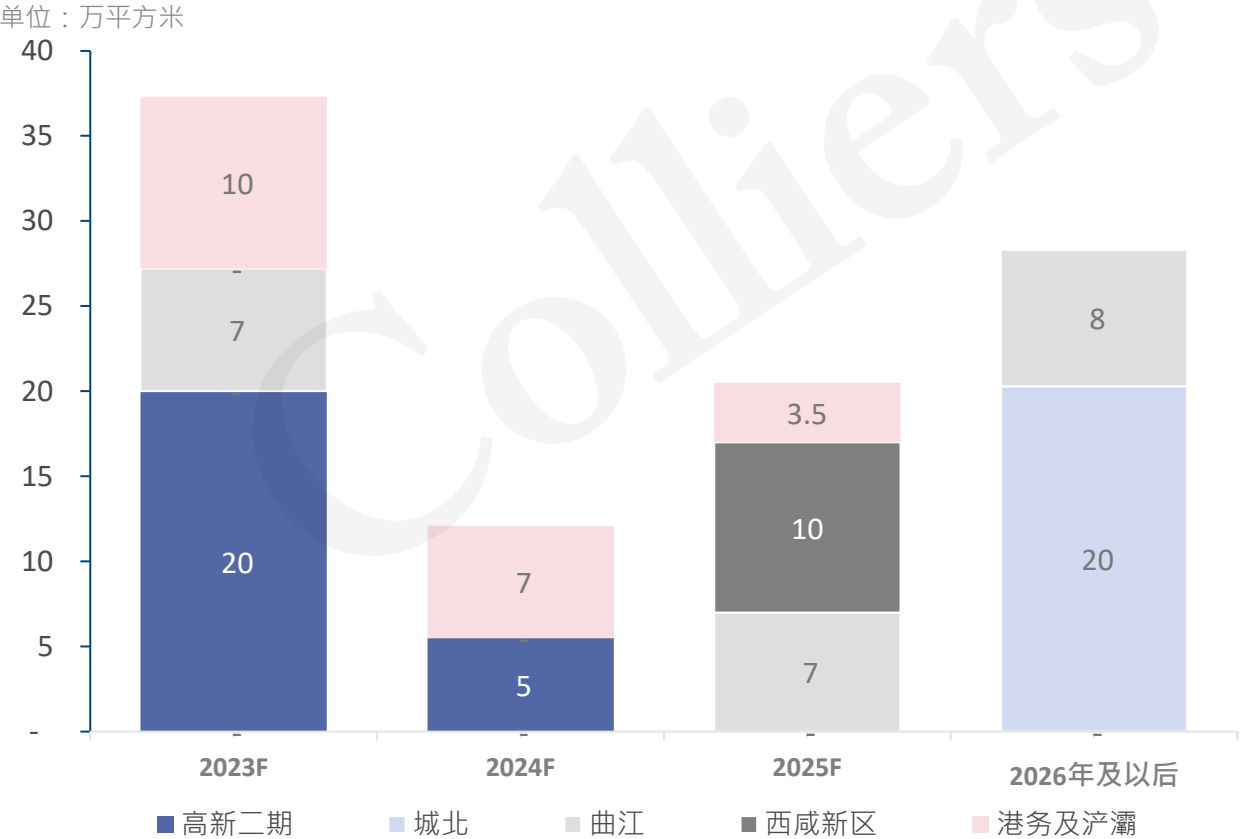
2023年第一季度租赁类型占比 (按面积统计)



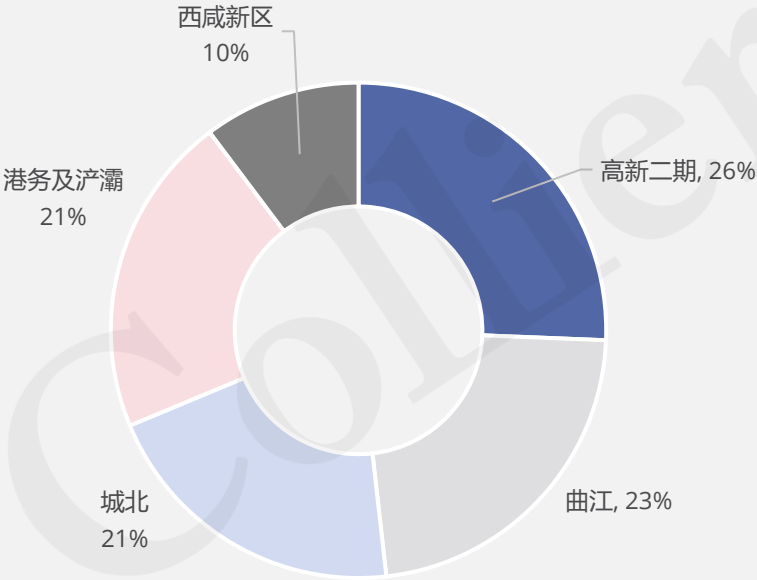
# 西安市场未来三年新增供应量集中在城北、高新和曲江

预计二季度，港务及浐灞、曲江市场将分别迎来一个新项目入市。

2023-2026年西安甲级写字楼未来供应预测



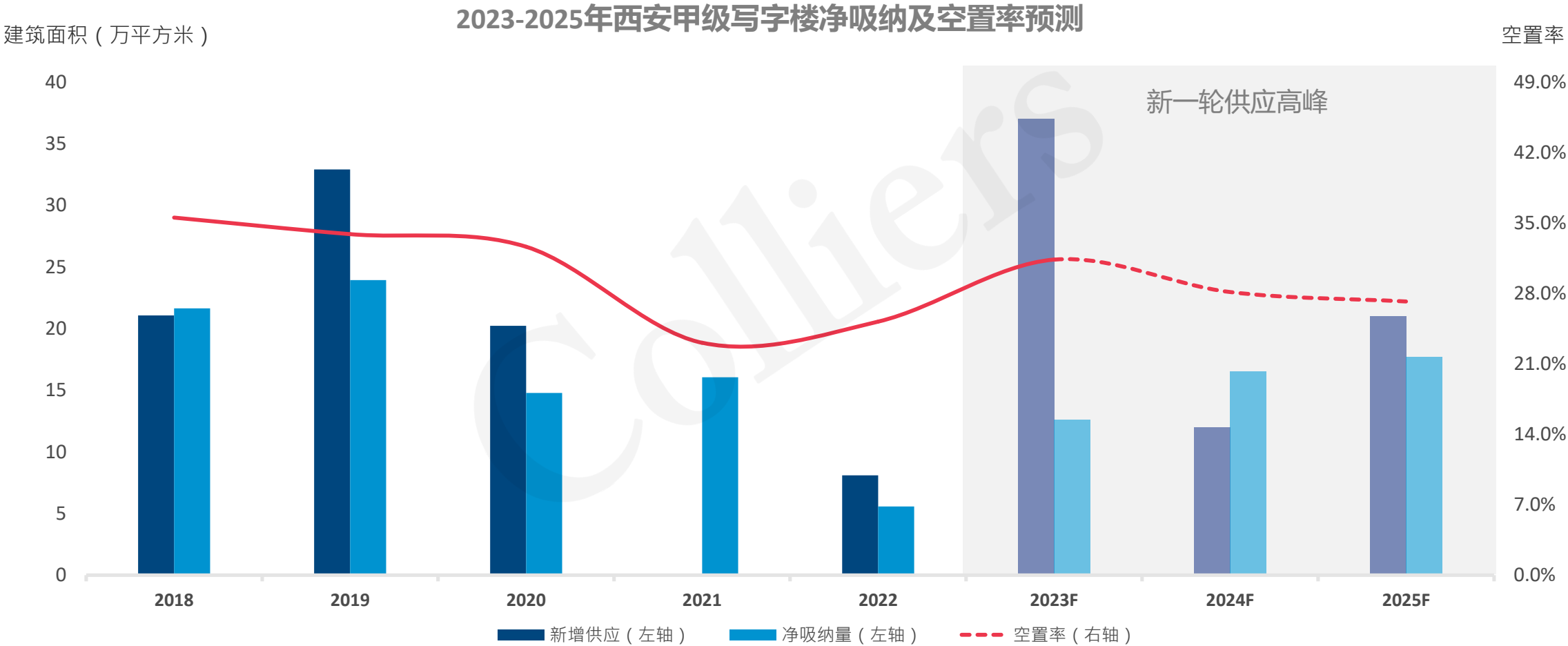
西安甲级写字楼未来供应预测占比



数据来源：高力国际 注：年度新增供应量包含超甲及甲级写字楼；2026年及以后项目为入市时间尚不确定的项目；

# 未来净吸纳及空置率预测

高力国际预计从2023年二季度开始新增供应将逐渐拉高市场存量，市场需求随宏观经济环境的不断修复将缓慢释放，由此未来甲级市场将面临一定程度的调整压力，呈现区间震荡走势。

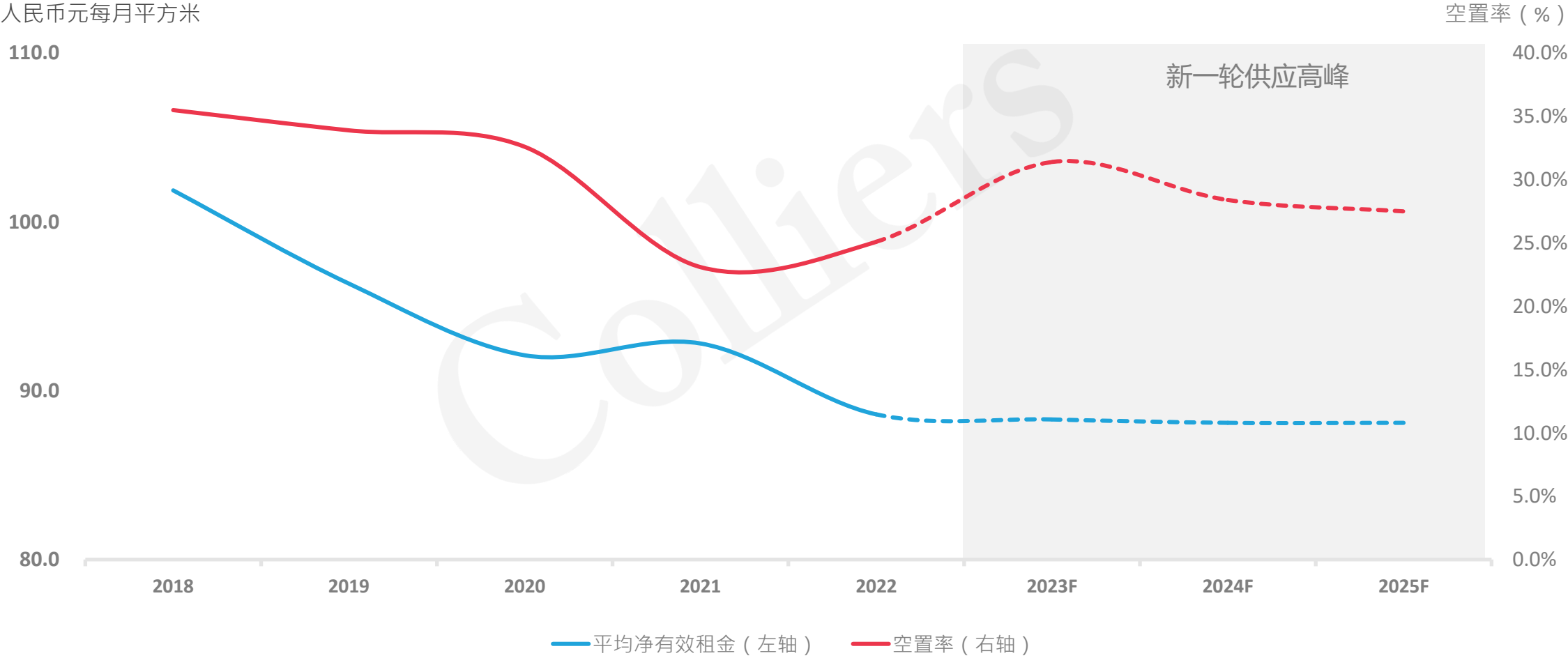


数据来源: 高力国际



# 未来平均租金及空置率预测

高力国际预计随着市场供应的逐年增大，未来甲级市场租金将承受一定的下调压力。



数据来源: 高力国际



一季度市场需求有序恢复，项目带看量及问询量较去年显著提升。互联网软件与服务、教育培训行业大型企业的需求增长明显



空置率较上季度下降1.6个百分点至23.6%，租户退租现象减少；存量市场房源与大面积客户需求匹配度较低，供需关系不平衡



虽然经济持续回暖，但租户对价格仍较敏感，对租赁成本的综合考量提升，遗留装修等高性价比房源备受青睐



预计二季度曲江、港务及浐灞子市场的将迎来新项目入市，有望优化部分供需结构，也将加剧市场竞争

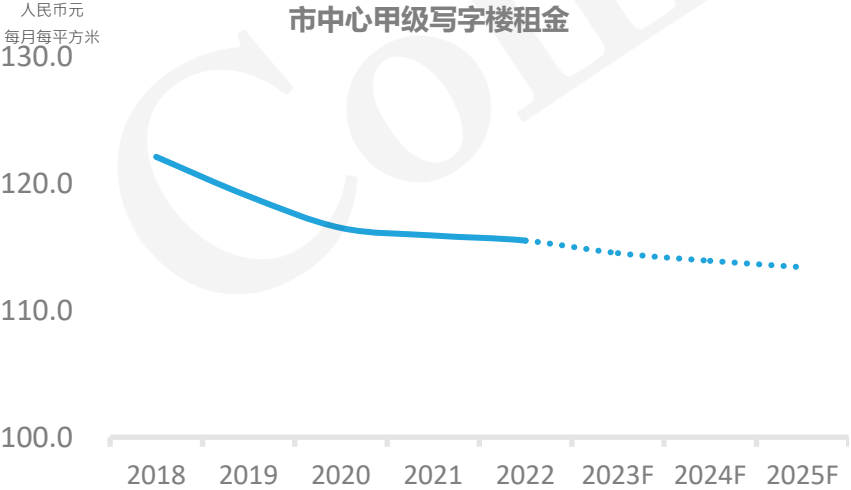
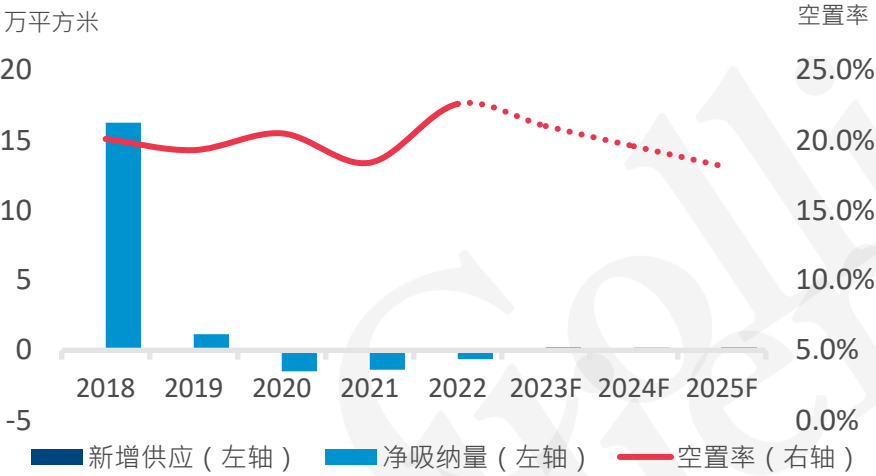
## 2023年一季度西安办公楼市场回顾与展望

## 第二部分

# 西安甲级写字楼各子市场回顾

# 市中心

市中心甲级写字楼新增供应，净吸纳量和空置率，2018-2025



总存量  
**13.5**  
万平方米

空置率  
**22.2%**  
[环比↓ 0.5个百分点]

租金  
**115.2元**  
每月每平方米  
[环比↓ 0.3%]

注：净有效租金

- 本季度市中心子市场市场退租现象减少，录得净吸纳量约614平方米，需求以建筑业、消费品及专业服务类企业为主，空置率下降0.5个百分点，至22.2%；
- 本季度仍无新增供应项目，随着周边零售商业、文旅产业发展蓬勃，写字楼市场供应不足，致使商务氛围转弱，市场需求不振；
- 租金方面，净有效租金呈现小幅下降，至115.2每月每平方米，对比其他区域，产品设施陈旧，租金溢价较高，预计未来仍面临一定下行压力；
- 对原有空间进行升级改造，或将提高产品的市场竞争力。



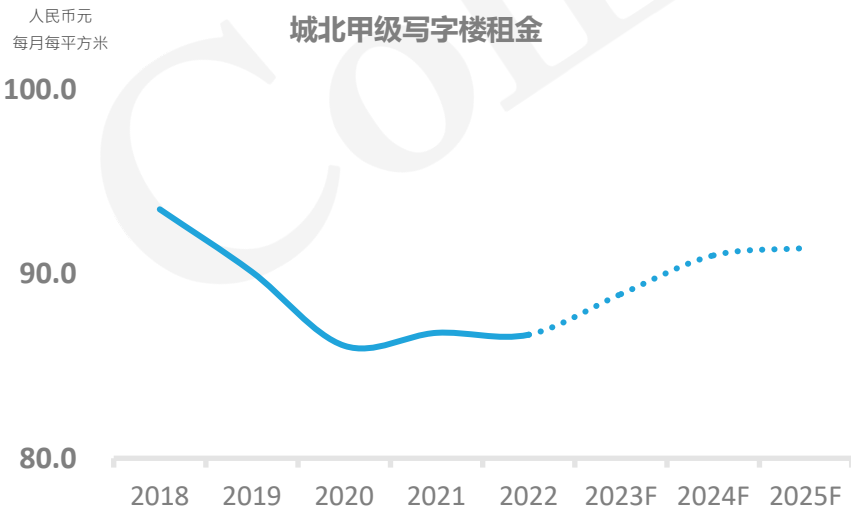
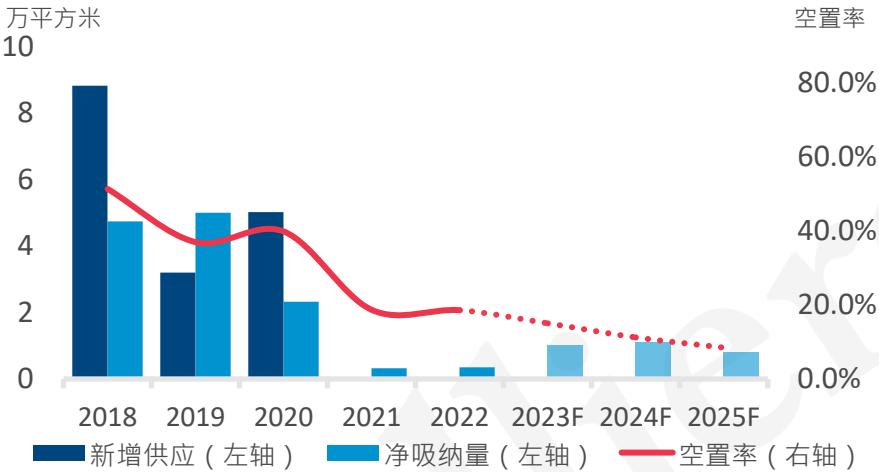
# 甲级写字楼分布图 - 市中心



| 编号 | 项目名称                |
|----|---------------------|
| 1  | 长安国际中心 (A\B\C\D\E座) |
| 2  | 长安国际中心 (F座)         |

# 城北

城北甲级写字楼新增供应，净吸纳量和空置率，2018-2025



数据来源：高力国际



总存量

28.8

万平方米



空置率

17.4%

[环比↓ 1.1个百分点]



租金

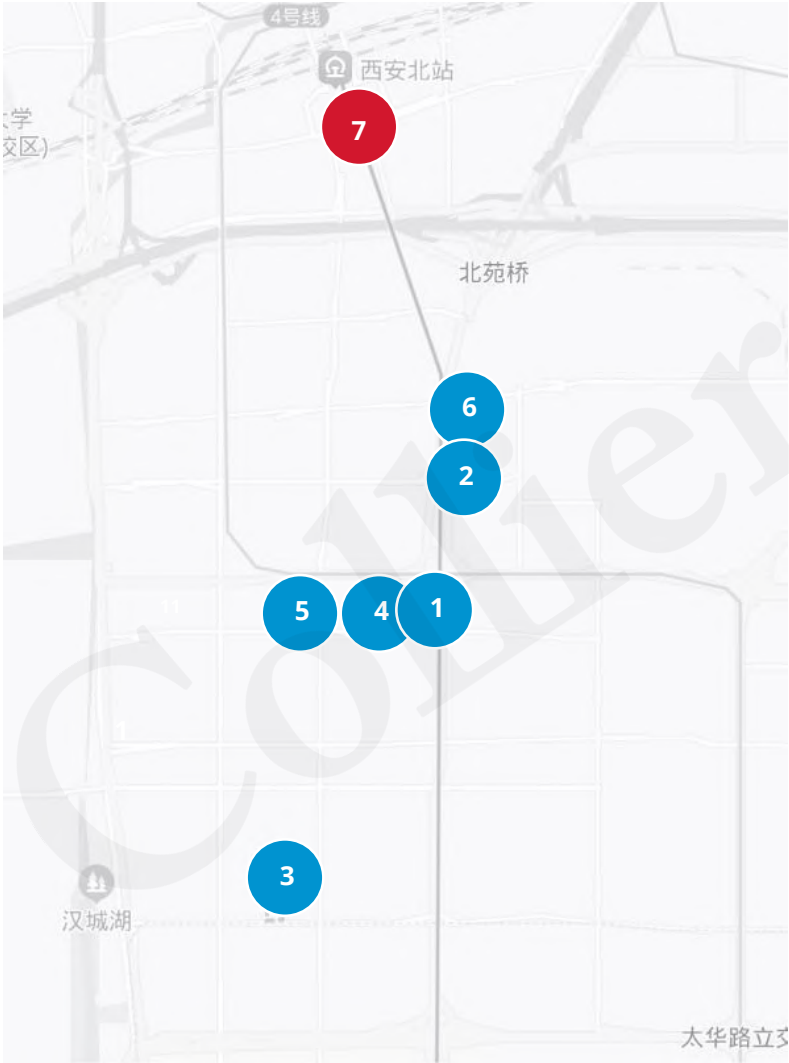
88.1元

每月每平方米

[环比↑ 1.7%]

- 本季度城北市场活跃度显著提升，带看量及问询量在年后迎来短期高峰，净吸纳量约2,311平方米，较上季度增加明显，空置率下降至17.4%，环比降低1.1个百分点；
- 城北市场需求特征明显，具有国央企背景的建筑工程、能源化工类企业在甲级写字楼的市场表现积极，承租能力较强，面积需求也以500平方米以上的大户型为主；
- 本季度市场租金呈现上升趋势，约88.1元每月每平方米，一方面，城北市场将面临连续三年未有甲级项目入市，市场供应不足，核心区位的优质房源稀缺；另一方面，得益于春节假期后，多个项目问询量及带看量暴增，增强了业主方的市场信心，部分项目削减了优惠政策；
- 预计区域在新增供应持续短缺的情况下，有望抬高区域平均租金价格，并产生需求外溢现象。

# 甲级写字楼分布图 - 城北

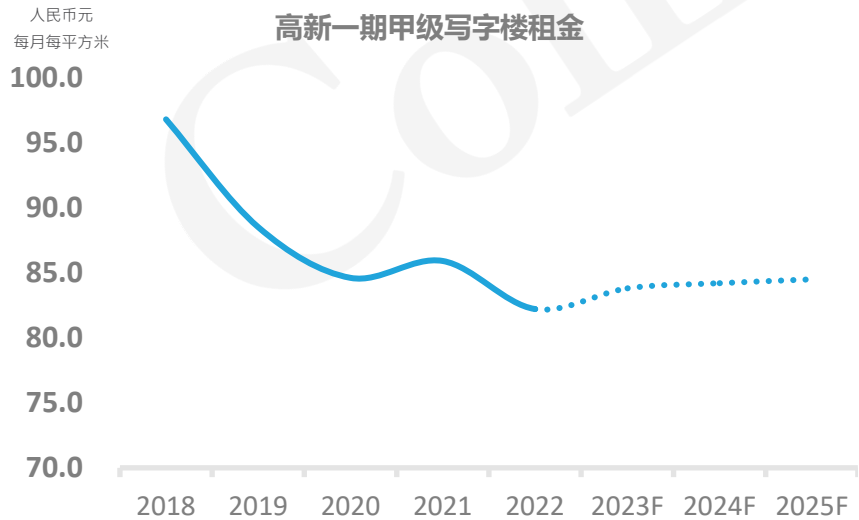
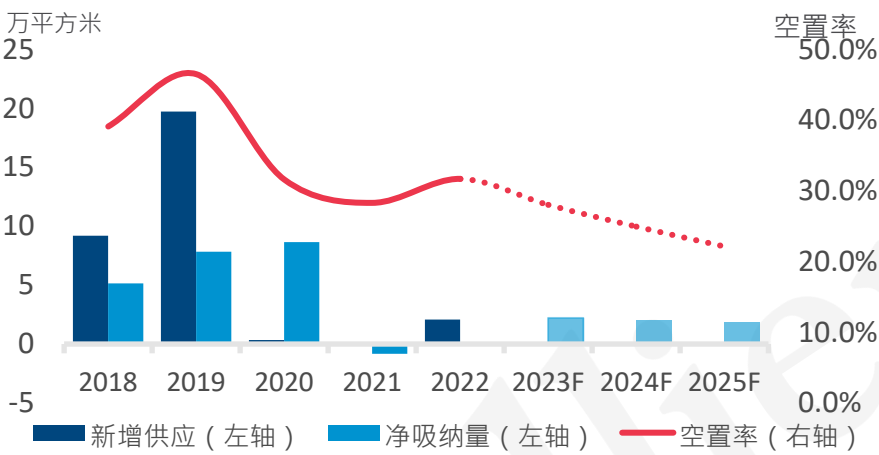


● 现有项目  
● 未来项目

| 编号 | 项目名称             |
|----|------------------|
| 1  | 赛高企业总部大厦         |
| 2  | 西安城发中心（原 经开万科中心） |
| 3  | 蓝海风中心            |
| 4  | 旭辉中心B座           |
| 5  | 西北国金中心（A座）       |
| 6  | 陕西水务大厦（原 保利中心）   |
| 7  | 绿地之心             |

# 高新一期

高新一期甲级写字楼新增供应，净吸纳量和空置率，2018-2025





总存量

**64.8**

万平方米



空置率

**30.7%**

[环比↓ 1个百分点]



租金

**82.2元**

每月每平方米

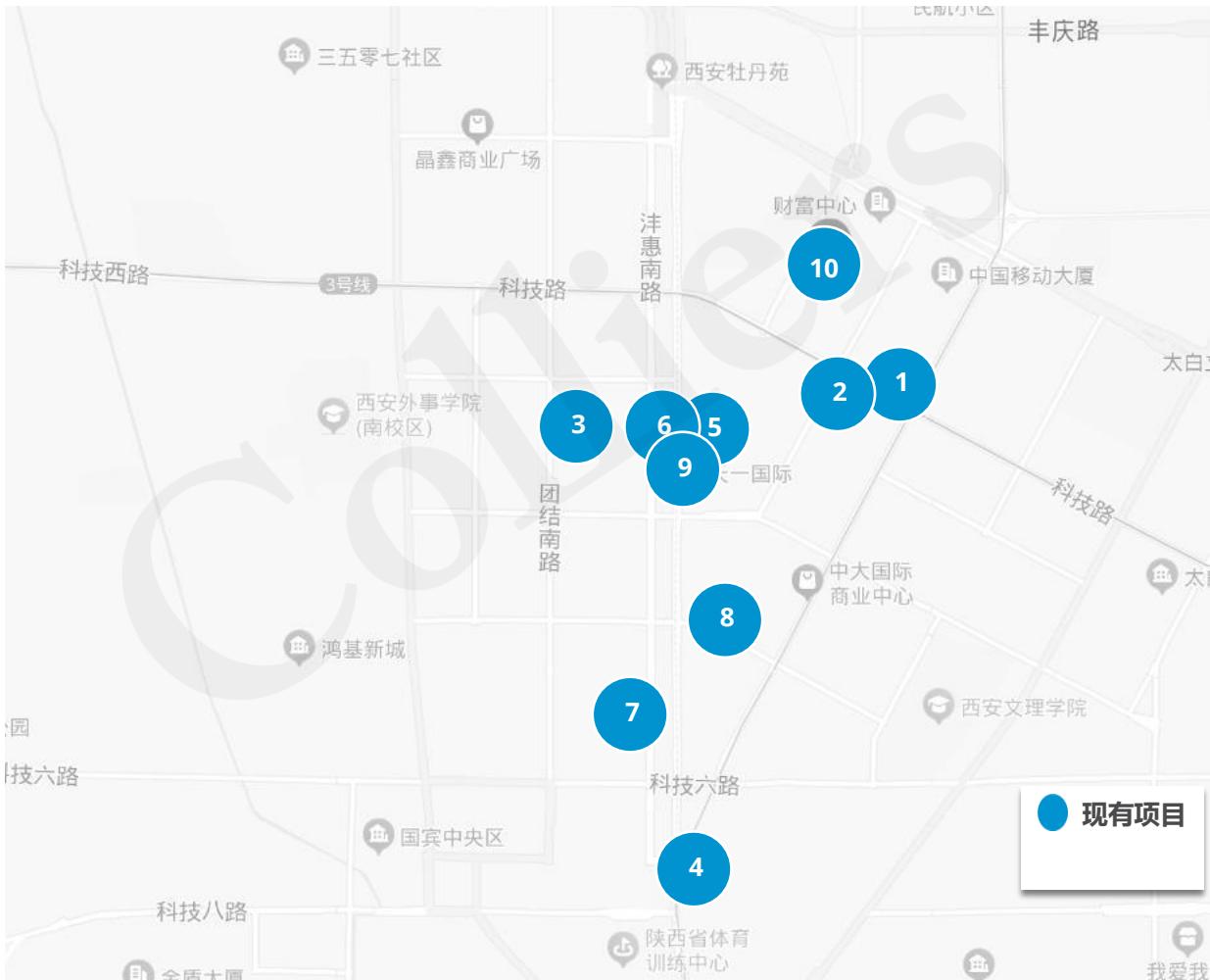
[环比↑ 0.2%]

- 一季度高新一期市场净吸纳量约6423平方米，空置率下降至30.7%，环比降低1个百分点；
- 需求方面，互联网科技企业表现亮眼，实现大面积扩租，能源化工在区域内增长较为显著。除此之外，建筑业与金融类企业仍为市场的成交主力；
- 租金方面，价格呈现小幅微升，至82.2每月每平方米，互联网科技企业需求的复苏以及项目带看量和市场问询量的提升，业主方降价意愿降低，部分项目收紧了优质房源的优惠政策。
- 高新一期市场短期内暂无供应预期，同时，经济复苏带动企业租赁需求增长，有望改善区域空置水平，提升去化仍是区域的主要目标。

数据来源：高力国际



# 甲级写字楼分布图 - 高新一期

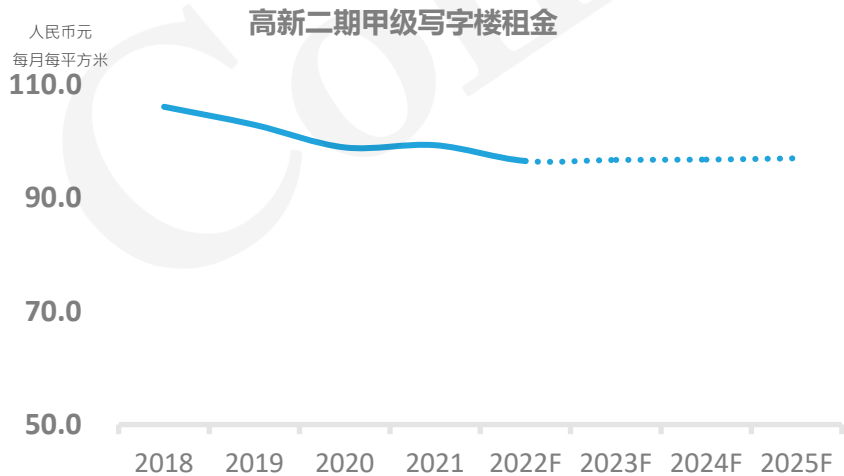
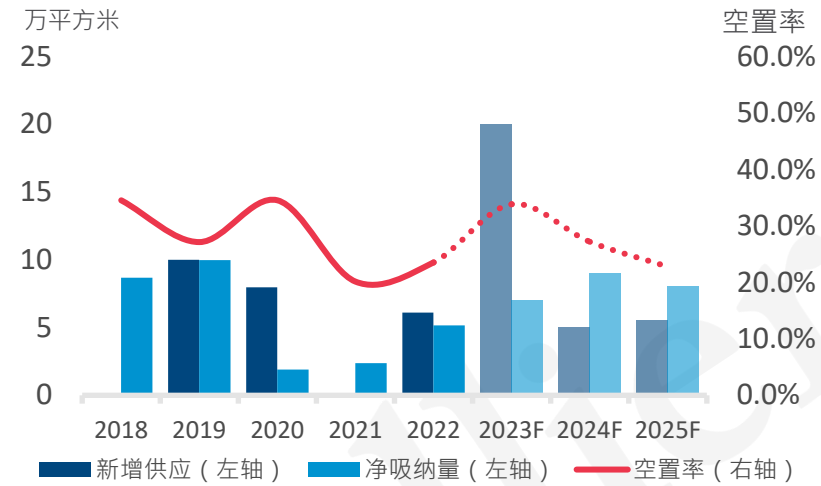


| 编号 | 项目名称         |
|----|--------------|
| 1  | 西安高新国际商务中心   |
| 2  | 林凯国际大厦       |
| 3  | 中晶科技广场       |
| 4  | 中国人寿壹中心      |
| 5  | 汇诚国际         |
| 6  | 西安国寿金融中心     |
| 7  | 新长安广场（二期）    |
| 8  | 万科金域国际       |
| 9  | 天一国际         |
| 10 | 中国人保(陕西)金融大厦 |
| 11 | 大景国际         |

数据来源：高力国际

# 高新二期

高新二期甲级写字楼新增供应，净吸纳量和空置率，2018-2025





总存量

60.4

万平方米



空置率

20.4%

[环比↓ 3.2个百分点]



租金

96.9元

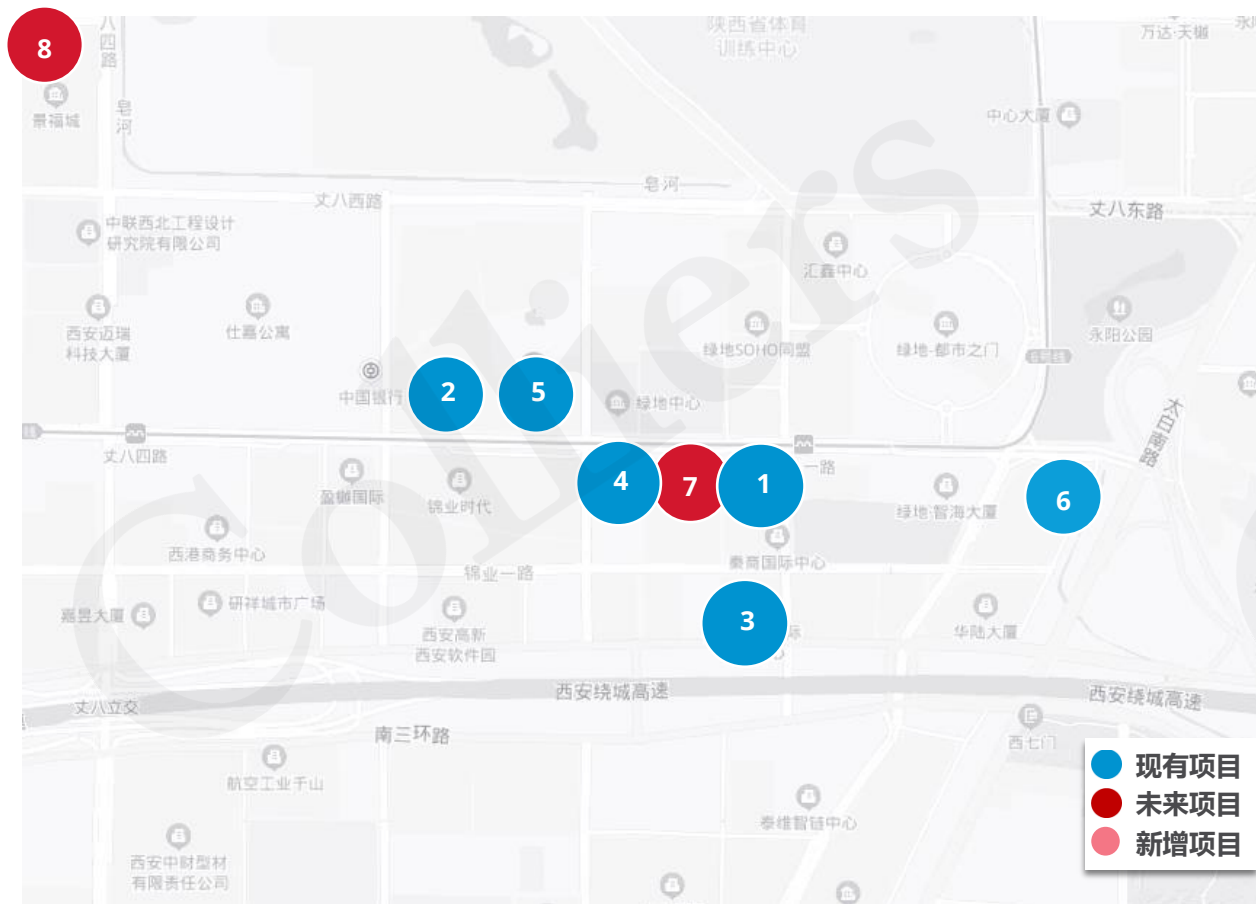
每月每平方米

[环比↑ 0.4%]

- 本季度高新二期净吸纳量居全市首位，约19,185平方米，空置率降至20.4%，环比下降3.2个百分点；其中，境商未来中心成交占比最高，得益于前期进行了较好的蓄客积累，并在本单季度实现成交量超1万平方米。
- 需求方面，教育培训行业复苏迹象明显，排在区域新增需求行业的首位，继上季度猿辅导进行大面积布局外，本季度学而思（K12业务线）在高新二期进行布局。除此之外，专业服务、建筑工程、互联网科技类企业随着经济回暖，活跃度较去年明显提高。
- 区域租金有反弹迹象，一季度呈现小幅上升至96.9元每月每平方米，环比增加0.4%；
- 预计宏观市场回暖下，供需两端的协同增长，有望推动区域市场形成良性循环发展。

数据来源：高力国际

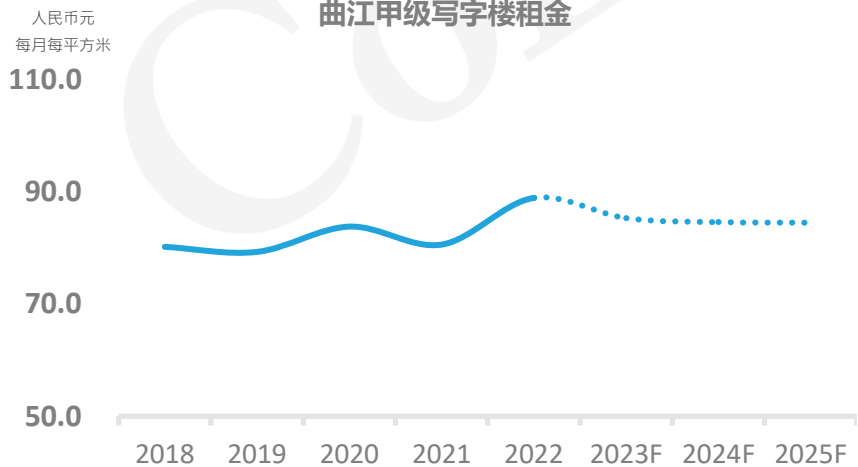
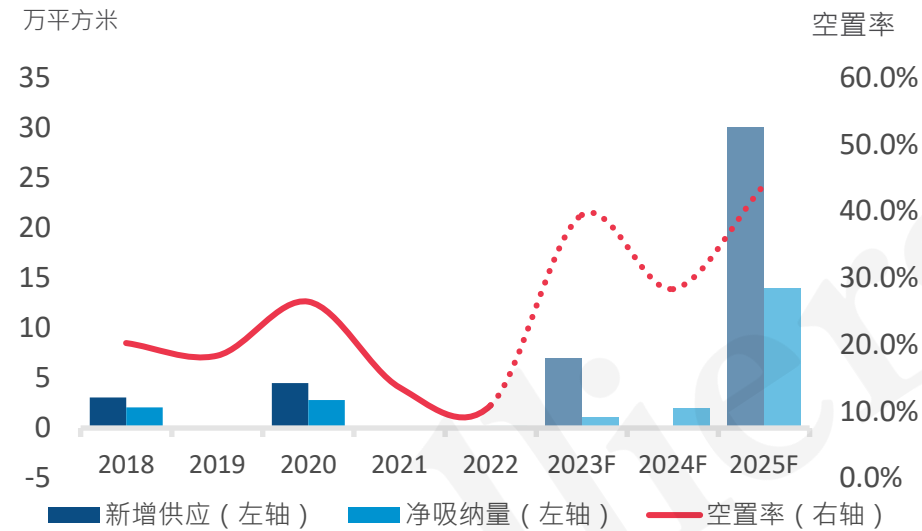
## 甲级写字楼分布图 - 高新二期



| 编号 | 项目名称            |
|----|-----------------|
| 1  | 中铁西安中心          |
| 2  | 绿地中央广场-绿地中心（A座） |
| 3  | 永利国际金融中心        |
| 4  | 迈科中心            |
| 5  | 天安人寿中心          |
| 6  | 境商未来中心          |
| 7  | 国瑞-西安国际金融中心     |
| 8  | 欧森国际A座          |

# 曲江

曲江甲级写字楼新增供应，净吸纳量和空置率，2018-2025



- 受新年假期及疫情影响，本季度曲江子市场迎来少量成交，空置率呈现小幅下降，环比降低0.2个百分点，至10.7%；
- 需求方面，在区域政策和经济回暖的双重引导下，金融类企业（财富中心、资产管理）在本季度的问询量明显上升，同时，随着疫情后，出入境管制的放松，留学培训类的机构对小面积户型的问询量迎来显著提升。
- 区域租金水平仍相对稳定的状态，约87.6元/平方米/月；
- 预计二季度将陆续迎来南飞鸿项目的入市，区域空置水平将面临一定挑战。



# 甲级写字楼分布图 - 曲江

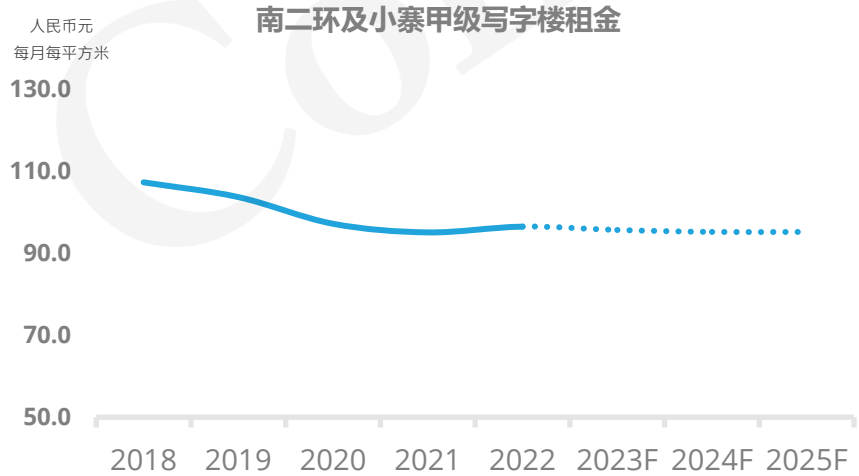
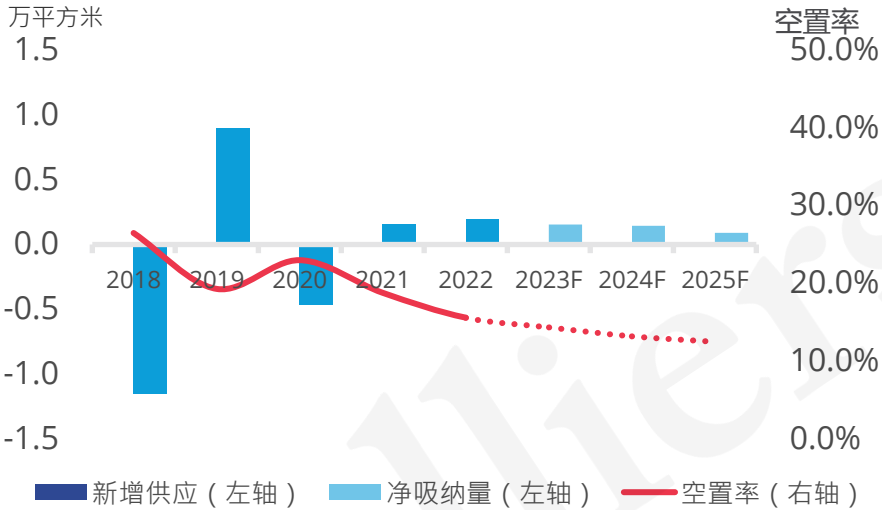


● 现有项目  
● 未来项目

| 编号 | 项目名称      |
|----|-----------|
| 1  | 中海大厦      |
| 2  | 莱安中心 (塔5) |
| 3  | 西影大厦      |
| 4  | 南飞鸿乐荟中心   |
| 5  | 曲江创意谷二期   |
| 6  | 莱安中心T12   |

# 南二环及小寨

南二环及小寨甲级写字楼新增供应，净吸纳量和空置率，2018-2025





总存量

**12.6**

万平方米



空置率

**14.5%**

[环比 ↓1.1个百分点]



租金

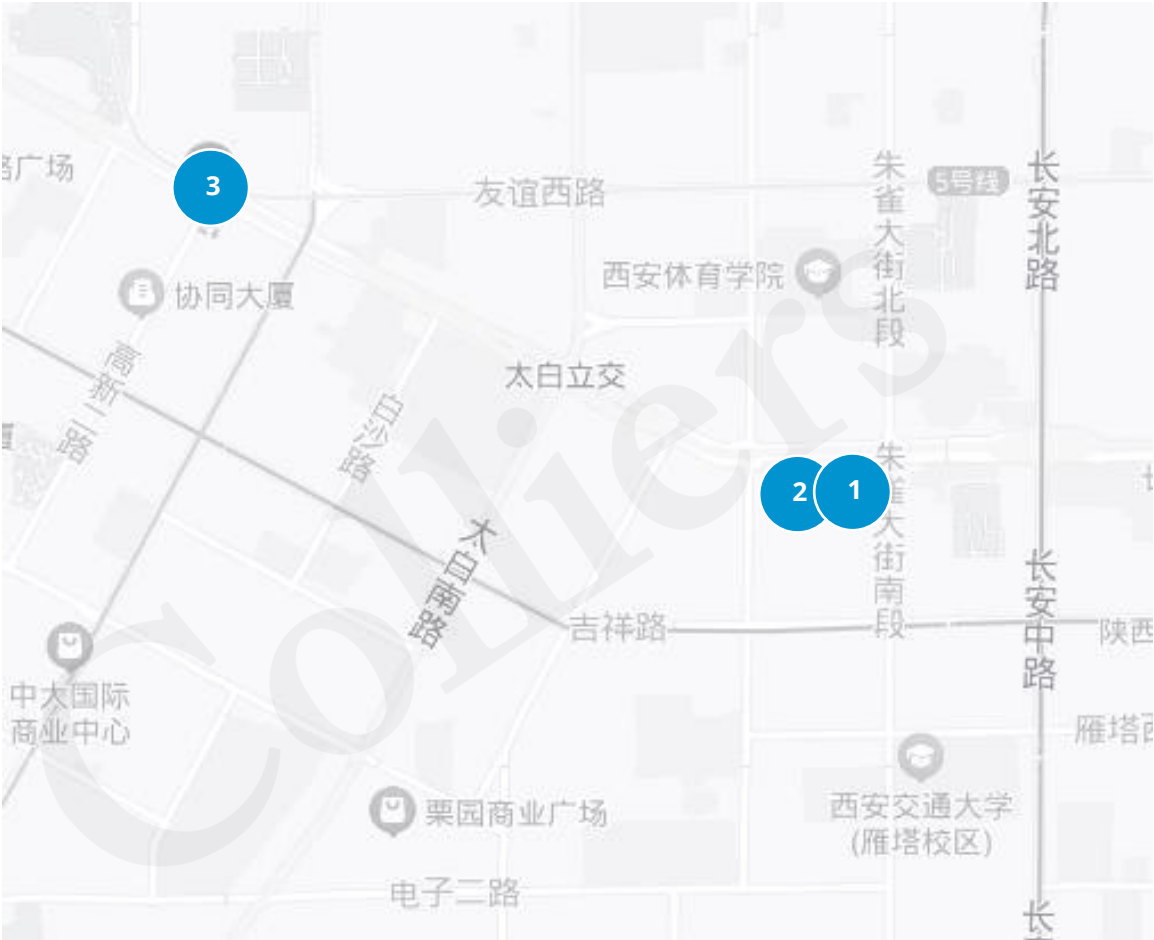
**95.9元**

每月每平方米

[环比 无变化]

- 一季度南二环及小寨净吸纳量约1382平方米，空置率环比下降1.1个百分点到达14.5%；
- 值得关注的是，医疗保健类企业在区域内的面积需求有所提升，此外，随着消费的复苏，消费品企业在区域表现活跃。
- 由于区域内优质项目较少，甲级项目稀缺，客户选择范围较少，区域租金在市场环境多变的状态下仍表现较为坚挺，本季度仍保持在95.9元每月每平方米；
- 预计区域短期内暂无新项目入市，保持稳定去化，空置率有望趋向健康水平。

# 甲级写字楼分布图 - 南二环及小寨

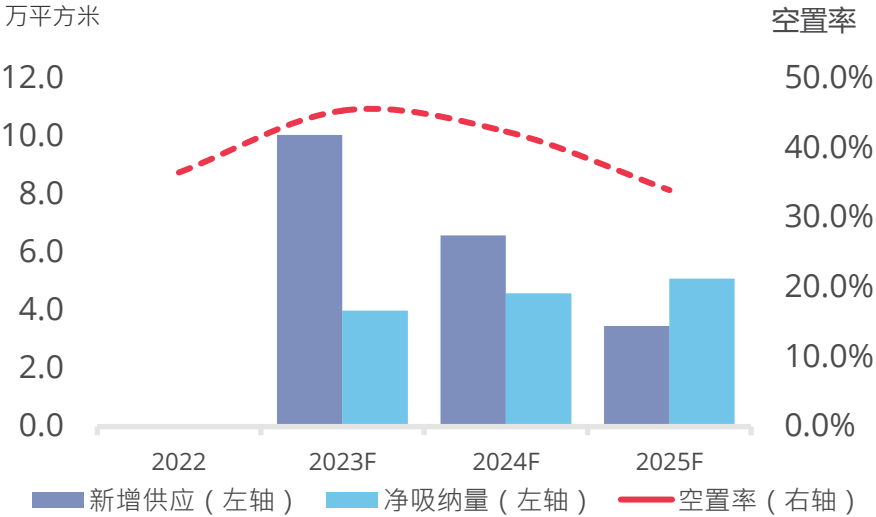


● 现有项目  
● 未来项目

| 编号 | 项目名称     |
|----|----------|
| 1  | 凯德广场（东塔） |
| 2  | 凯德广场（西塔） |
| 3  | 招商银行大厦   |

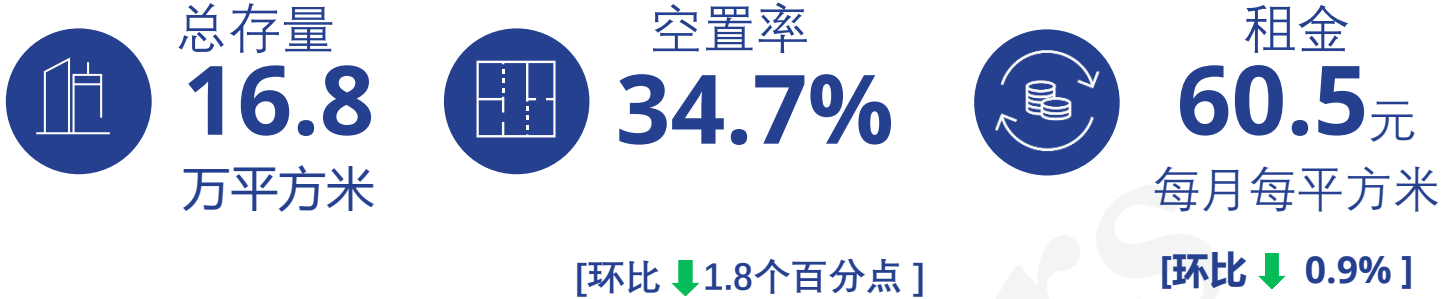
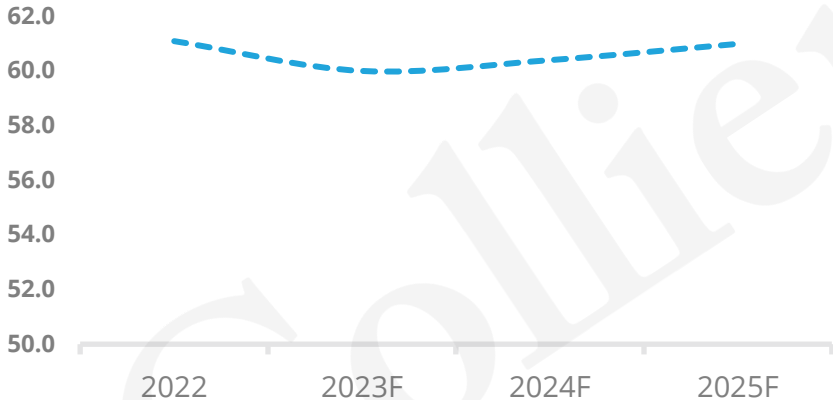
# 港务及浐灞

港务及浐灞甲级写字楼新增供应，净吸纳量和空置率，2023-2025



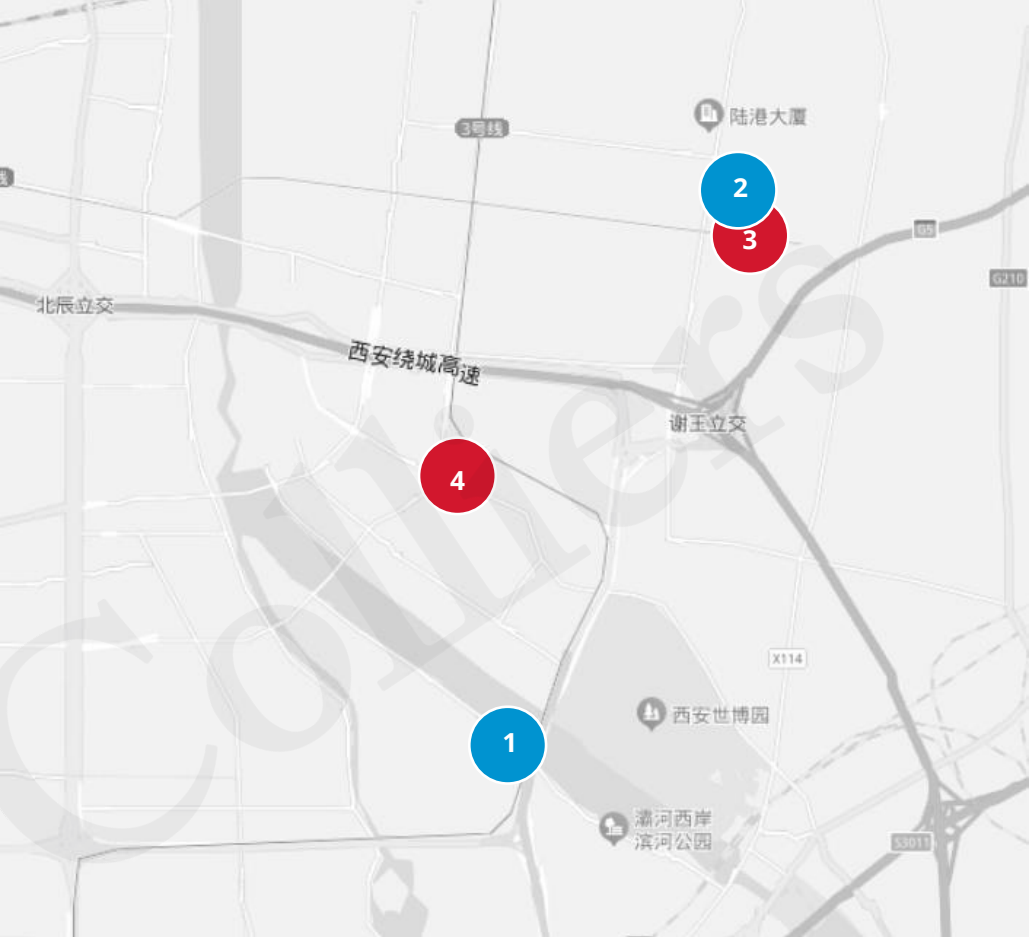
人民币元  
每月每平方米

港务及浐灞甲级写字楼租金



- 一季度，港务及浐灞市场空置率环比下降1.8个百分点，至34.7%；
- 从需求来看，区域内受产业发展格局影响，主力成交租户以建筑工程、贸易、物流运输类的企业为主。其中，中西部陆港金融小镇因项目规模较大，前期招商政策力度大，吸引企业较多项目初具商务氛围，一季度迎来部分企业租约到期，租户迭代更新。相比之下，浐灞商务中心的表现较为稳定；
- 一季度净有效租金较上季度有所下滑，至60.5元每月每平方米，区域产业基础薄弱，写字楼市场仍处于发展阶段，业主方依赖大力度的租金优惠吸引企业入驻；
- 预计区域二季度将迎来浐灞自贸中心项目、中西部陆港金融小镇二期项目的大体量入市，区域载体增多，产业氛围日渐浓厚，趋向成熟发展。

# 甲级写字楼分布图 -港务及浐灞



● 现有项目  
● 未来项目

| 编号 | 项目名称             |
|----|------------------|
| 1  | 浐灞商务中心           |
| 2  | 中西部陆港金融小镇 (ABC#) |
| 3  | 中西部陆港金融小镇 (DF#)  |
| 4  | 浐灞自贸中心           |



## 第三部分

# 西安产业园市场



# 第一季度西安产业园市场回顾

## 需求

- 本季度净吸纳量约3.6万平方米，较上季度小幅上升；
- 西咸新区的净吸纳量居全市首位，但从具体成交来看，政策导向下的存量去化占比较高，市场化成交仍以高新区为主；
- 随着产业政策红利衰退，部分依赖产业政策发展、且无生产需求的企业在房源选择上范围扩大，产业园与乙级写字楼的竞争格局日益凸显。

## 净有效租金

- 一季度价格较环比上调0.7%，全市产业园平均净有效租金为45.8元/平方米/月；
- 部分国企背景且运营较为成熟的产业园项目进入置换期，部分项目租金呈现跳增迹象；
- 预计2023年开始大体量供应影响下，市场竞争愈发激烈，预计一些产业园项目会在招商压力下提高招商优惠力度，全市租金水平或将呈现震荡下行。



## 供应

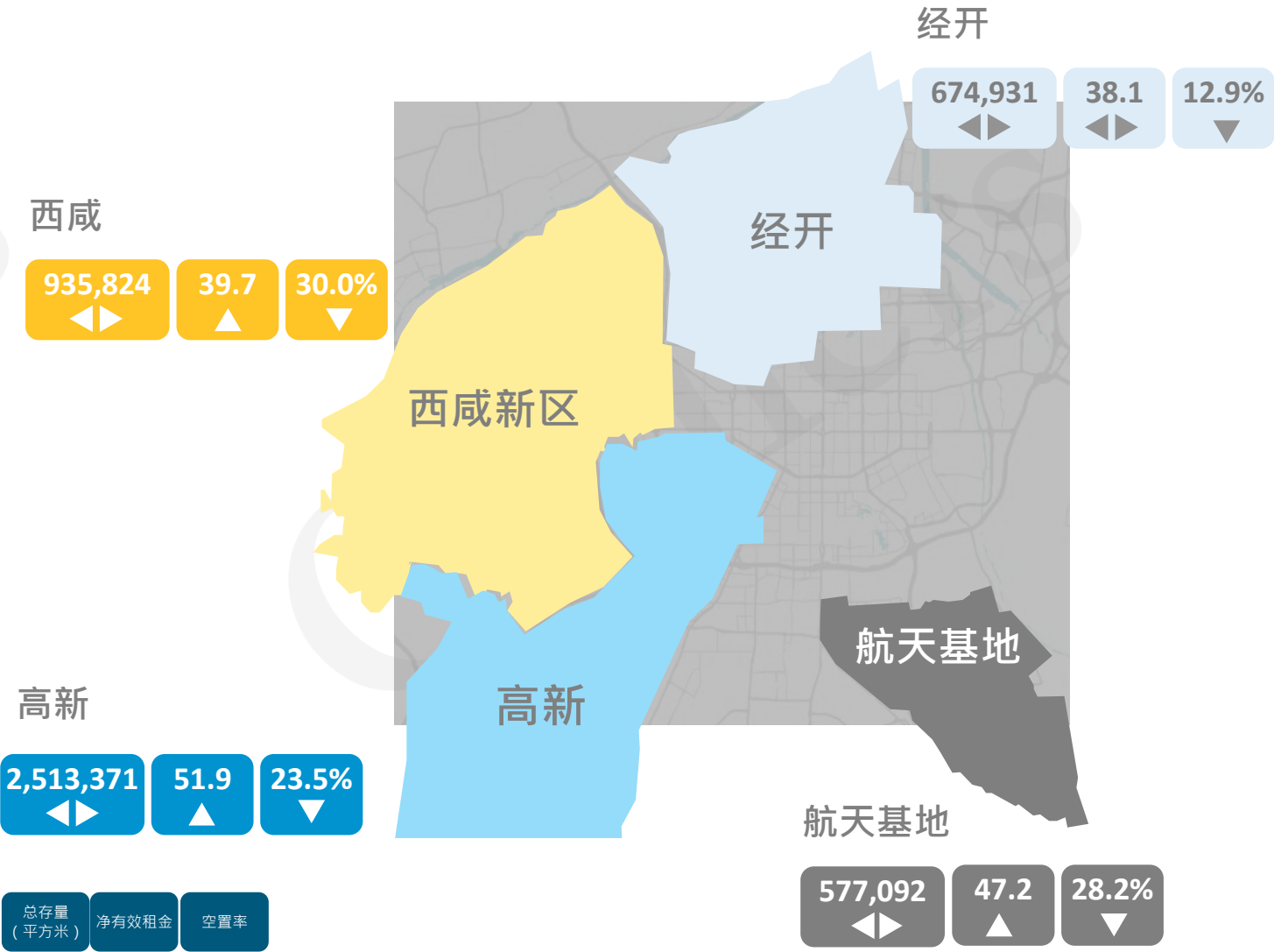
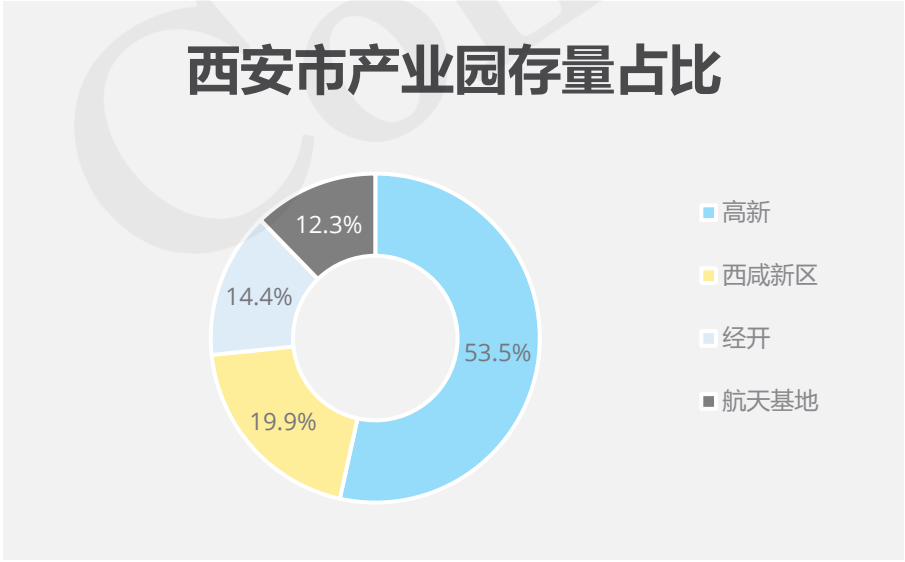
- 本季度暂无新项目入市，西安市产业园市场总存量仍为488.6万平方米；
- 2023年多个项目即将迎来入市期，然而西安产业园市场化发展程度相对较低，企业需求与产业载体供给难以实现高效率配置，市场将面临较大的去化压力。

## 空置率

- 本季度全市空置率环比下降0.7个百分点至23.0%，存量市场空置水平保持稳定下降。
- 今年预计迎来多个新项目集中入市，市场将面临较大的空置压力，但筹备入市的项目以国企开发背景居多，项目交付验收周期普遍较长，交付时间不确定性较高，有望避免全市空置率出现快速攀升。

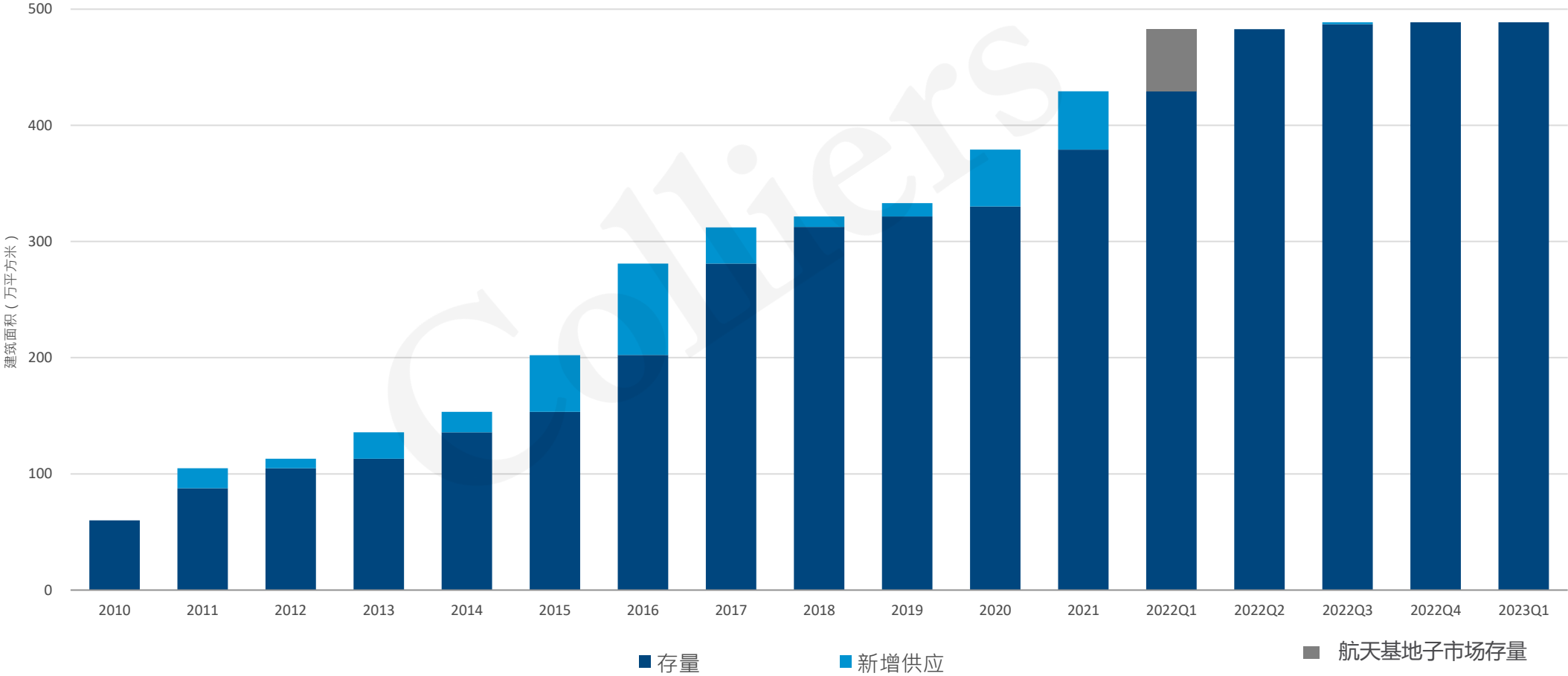
# 西安产业园存量仍稳定在488.6万平方米

| 产业园市场指标 |             |
|---------|-------------|
| 总体量     | 488.6万平方米   |
| 新增供应    | 0.0万平方米     |
| 净吸纳量    | 3.6万平方米     |
| 空置率     | 23.0%       |
| 平均租金    | 45.8元/平方米/月 |



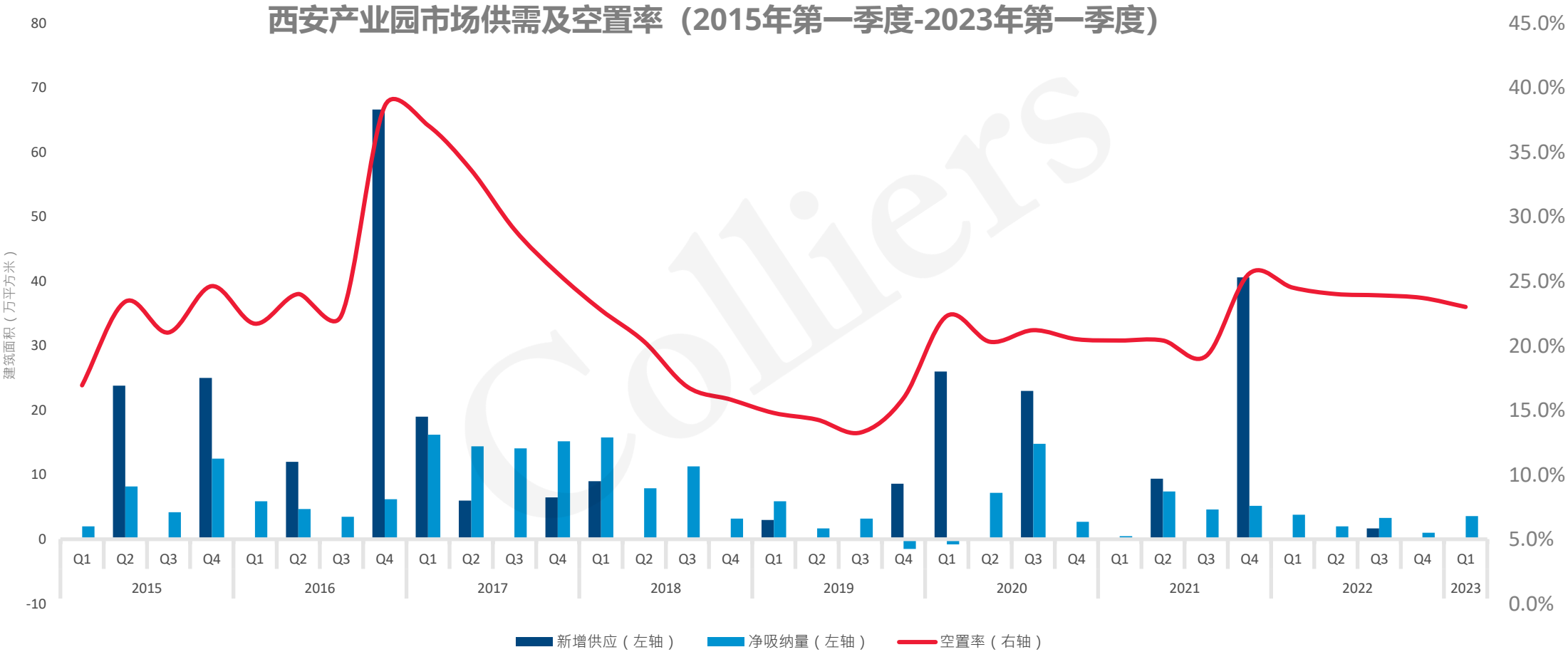
# 本季度全市产业园无新增供应

2010年-2023年第一季度西安市产业园总存量及新增供应一览



数据来源：高力国际

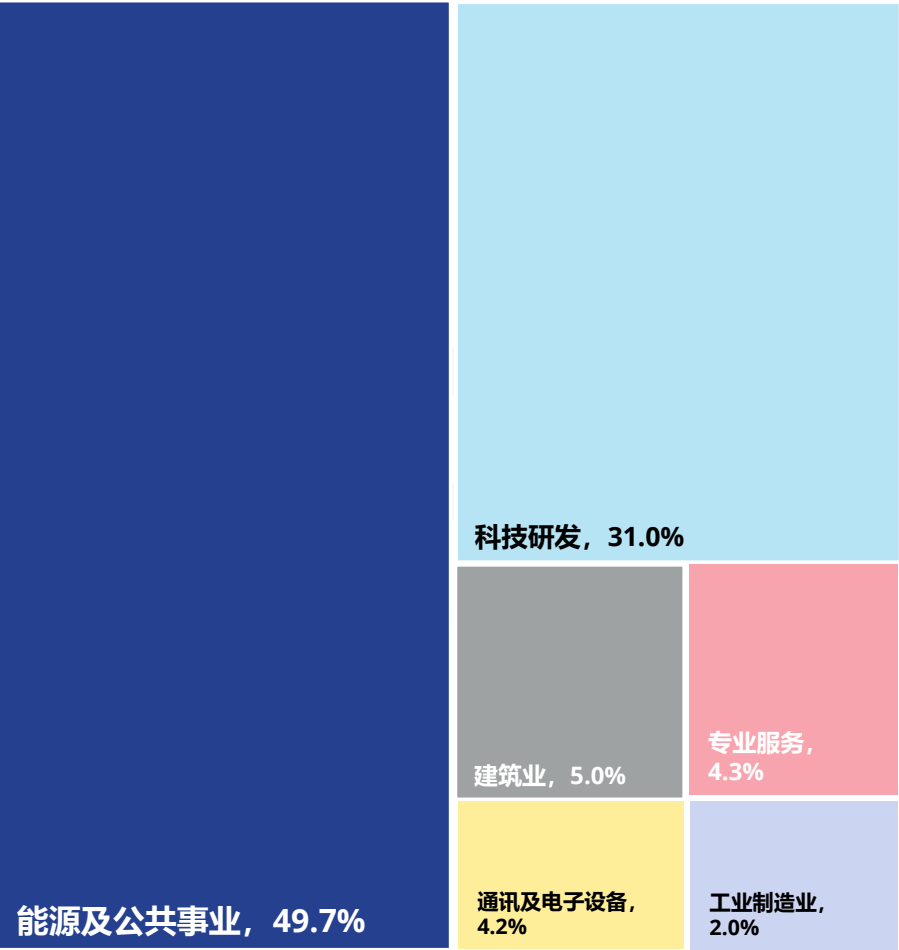
本季度产业园净吸纳量约3.6万平方米，空置率小幅下降0.7个百分点，达到23.0%



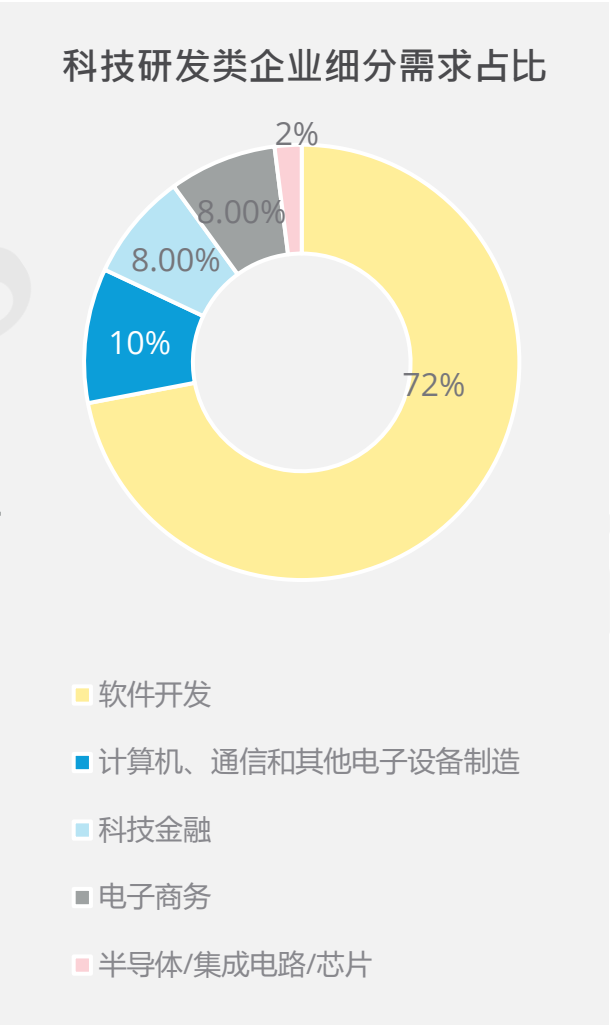
数据来源: 高力国际

能源及公共事业类企业在政策引导作用下需求增长显著，此外，科技研发类企业需求仍为市场需求的主要贡献者

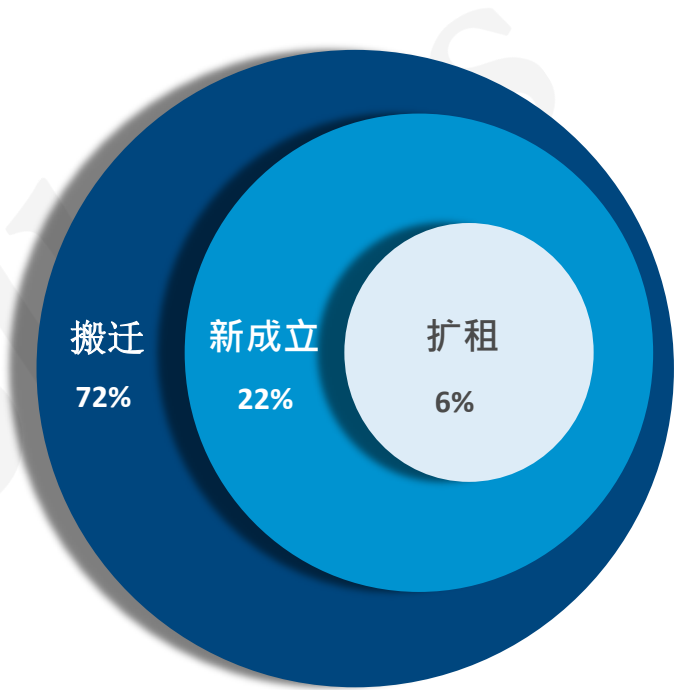
2023年第一季度新增需求行业占比



科技研发类企业细分需求占比



全市2023年第一季度租赁类型占比  
(按面积统计)



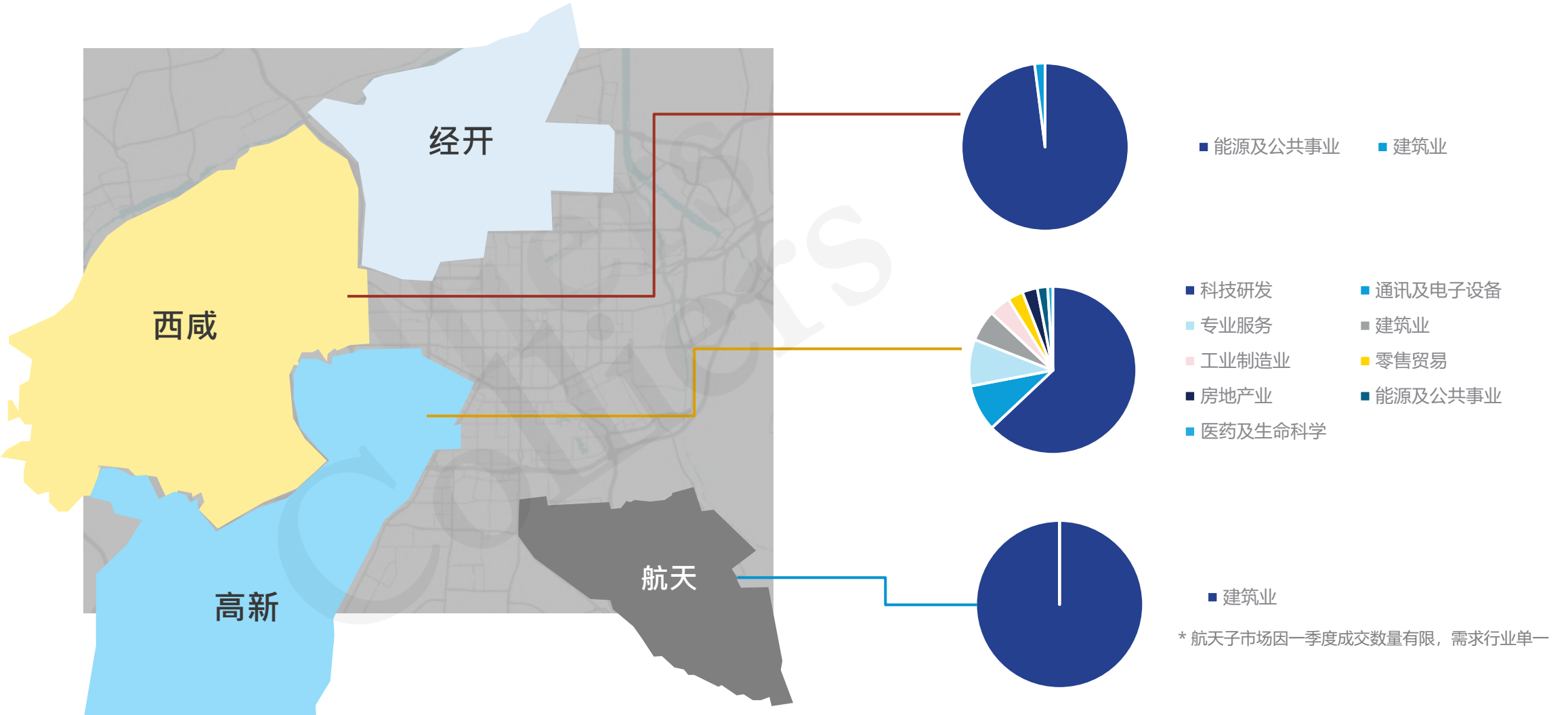


本季度能源及公共事业单位需求增长显著，市场成交面积段以400-800m²的户型为主

| 行业              | <200m² | 200-300m² | 300-400m² | 400-500m² | 500-600m² | 600-800m² | 800-1000m² | 1000-1500m² | 1500-2000m² | >2000m² |
|-----------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|---------|
| 能源及公共事业         |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 软件开发            |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 建筑业             |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 专业服务            |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 计算机、通信和其他电子设备制造 |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 电子商务            |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 房地产业            |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 零售贸易            |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 工业制造业           |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 通讯及电子设备         |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 半导体/集成电路/芯片     |        |           |           |           |           |           |            |             |             |         |
| 合计              | 0%     | 8%        | 5%        | 32%       | 18%       | 11%       | 3%         | 5%          | 13%         | 5%      |

# 本季度各子市场行业需求占比

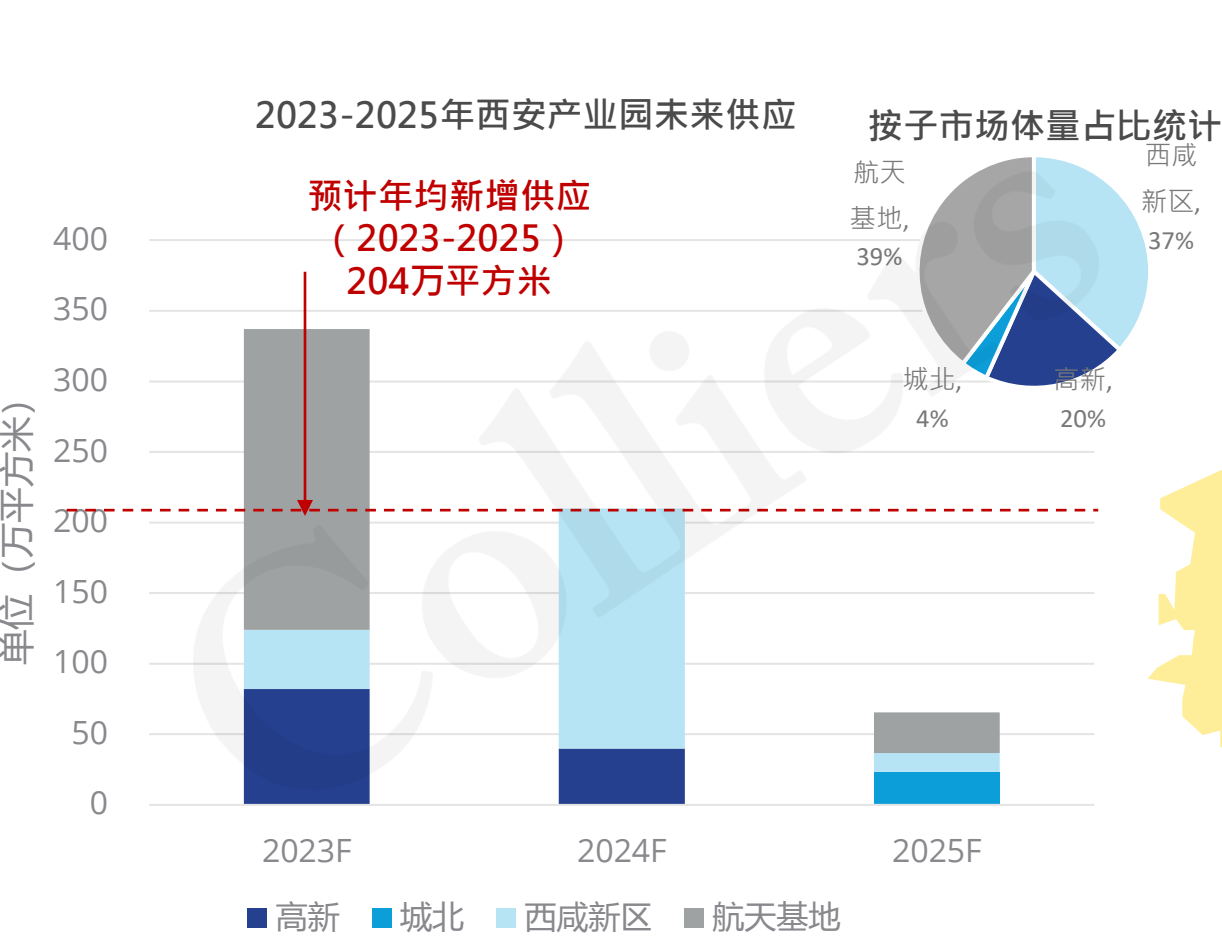
西咸子市场能源及公共事业增长显著，高新子市场成交依旧以在科技研发、通信和其他电子设备制造领域为主导，航天子本季度市场需求集中在建筑业，经开子市场本季度活跃度较低。



数据来源：高力国际

# 西安产业园市场未来供应

高力国际预计，2023-2025年西安产业园市场总计新增供应约613万平方米。当前，西咸新区、高新三期、航天基地以及正在不断加大优质产业园的建设力度，将为市场持续提供新的优质供应。



2023-2024年西安产业园部分供应项目

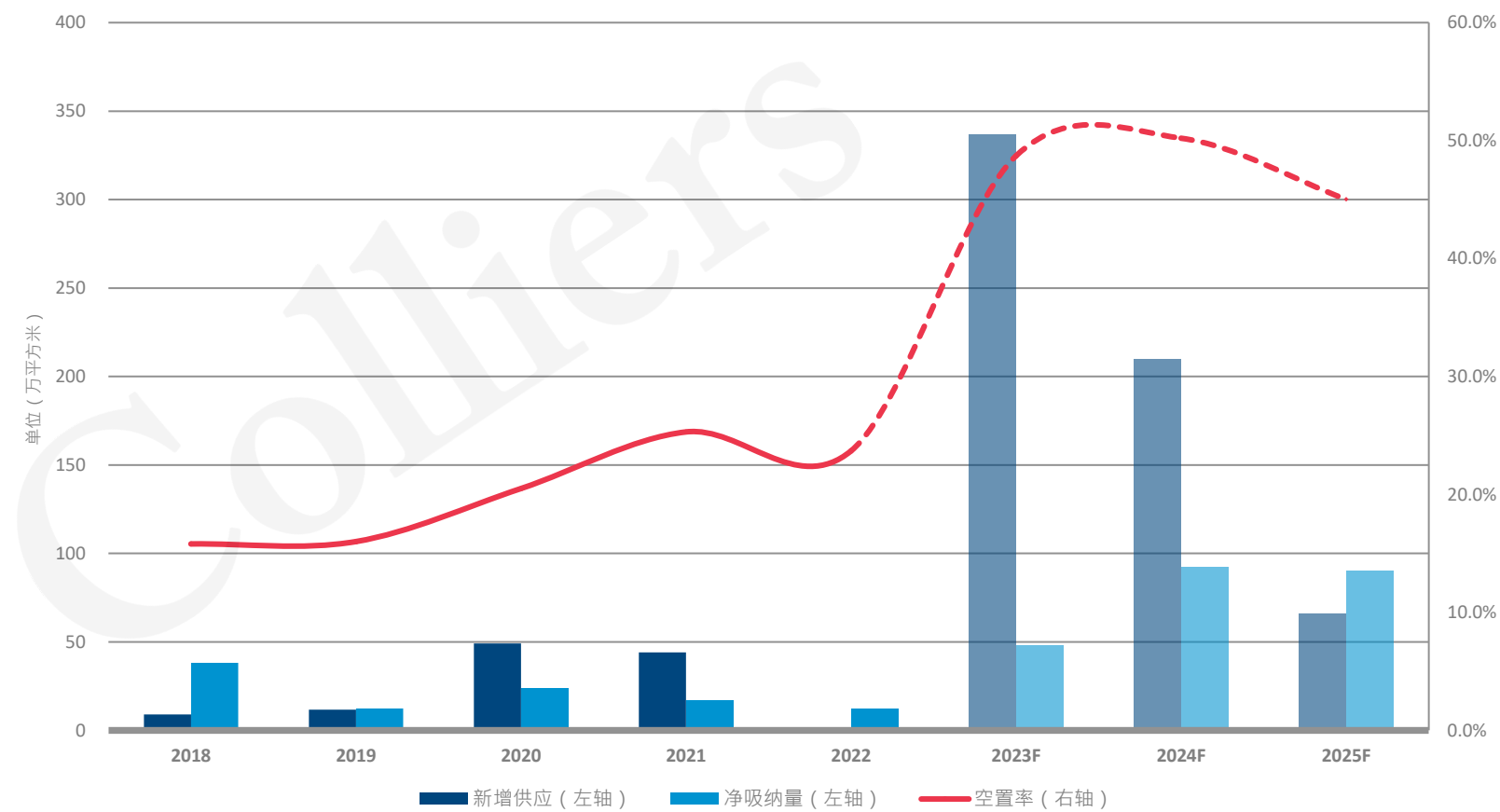


数据来源：高力国际

# 未来西安产业园空置率预测

高力国际预计未来三年内西安市产业园将面临较大的空置压力，预计全市场空置水平可能会在2023年触及阶段性高点。

2023-2025年西安产业园空置率预测

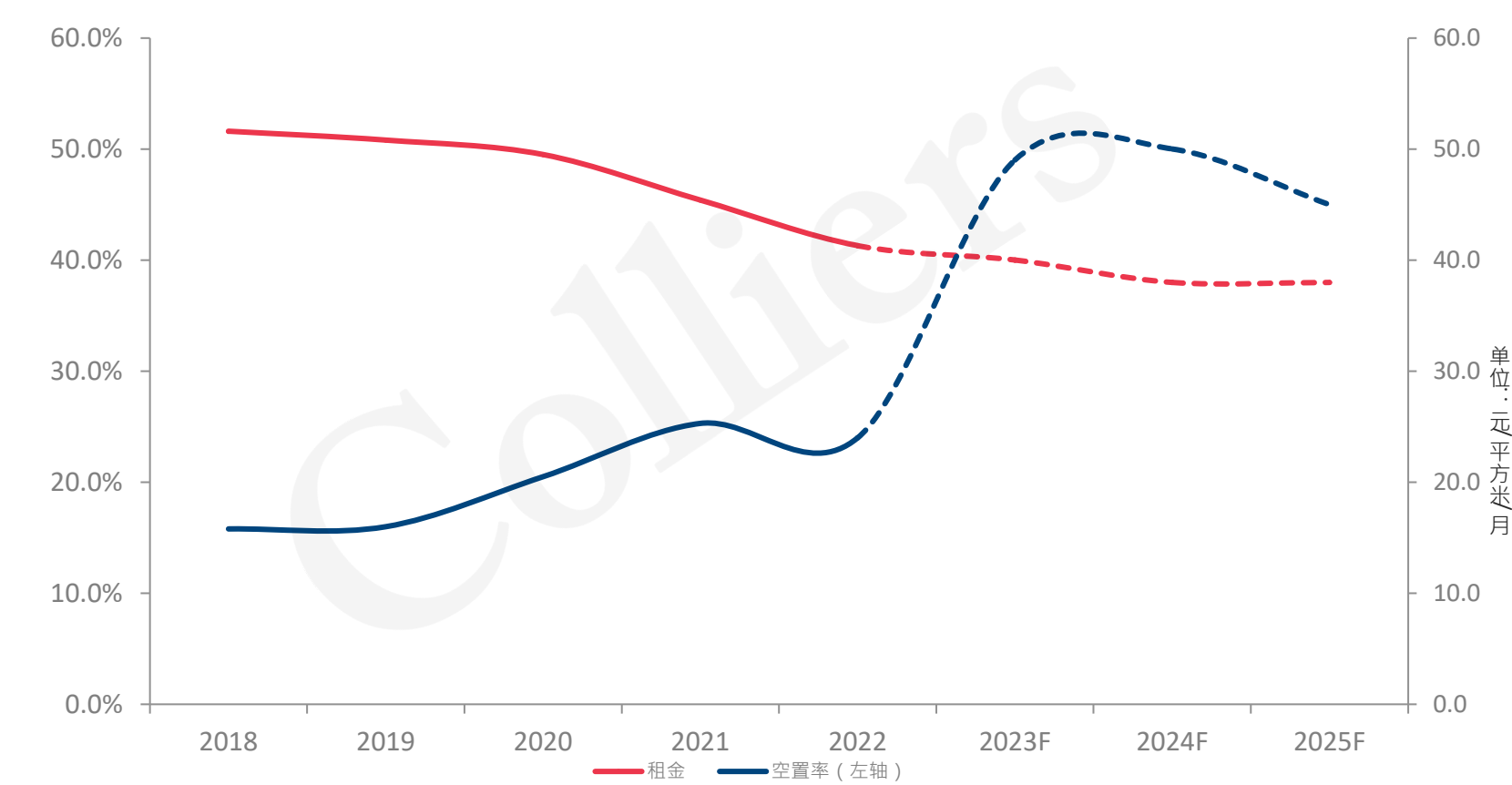


- 在产业落地、载体先行的理念下，未来大西安更多的优质产业将拥有更强有力的空间支撑，也将**带动西安产业园产品的快速升级迭代。**
- 随着供应量在短期内的加大，租户市场效应日渐凸显，租户在产业园载体选择的多样性提升。

# 未来西安产业园平均租金预测

高力国际预计未来三年内西安市产业园将面临较大的空置压力，租金水平承压较大。预计全市场空置水平可能会在2023年触及阶段性高点，未来三年租金也将面临下行压力。

2023-2025年西安产业园平均净有效租金预测



- 从长远来看，在秦创原\*的积极带动下，未来将会吸引省内外更多优质项目入驻，同时也将孵化出更多具有科技含量的新项目，高力国际预计，产业园市场需求有望上升。
- 短期内的集中供应，将助推空置率快速攀升，政府资源调控或将改善市场供需关系，**但在市场竞争加剧的情况下，未来租金水平仍将面临较大的下行压力。**

数据来源：高力国际 注：租金为净有效租金

注\*：秦创原创新驱动平台，简称“秦创原”，是陕西省创新驱动发展总平台和创新驱动发展总源头，是陕西省最大的孵化器和科技成果转化特区。





本季度市场需求较上季度有所上升，其中，西咸新区在政策引导下存量去化占比较高，市场化成交仍以高新区为主



本季度全市空置率仍保持下行趋势，降低0.7个百分点，到达23.0%；租金环比上调0.7%，全市产业园平均净有效租金为45.8元/平方米/月



西安产业园市场化程度较低，资源配置效率难以跟随快速供应节奏，市场将面临较大去化压力，项目有序入市有望避免空置率的快速攀升



产业政策红利衰退，致使企业对产业园产品的依赖性减弱，交通、配套条件更优的乙级写字楼项目或将成为新的竞品

## 2023年一季度西安产业园市场回顾与展望

## 第四部分

# 附录

## 附录 - 主要宏观数据



4642.11亿元 (-5.2%YOY)

社会消费品零售总额

2022年



7091.37亿元 (+1.3%YOY)

第三产业增加值

2022年



11486.51亿元 (+4.4%YOY)

地区生产总值

2022年



同比增长+11.0%

信息传输、软件和信息技术服务业

2022年



40214元 (+3.9%YOY)

人均可支配收入

2022年





2585.39亿元 (+6.5%YOY)



房地产开发投资



2022年





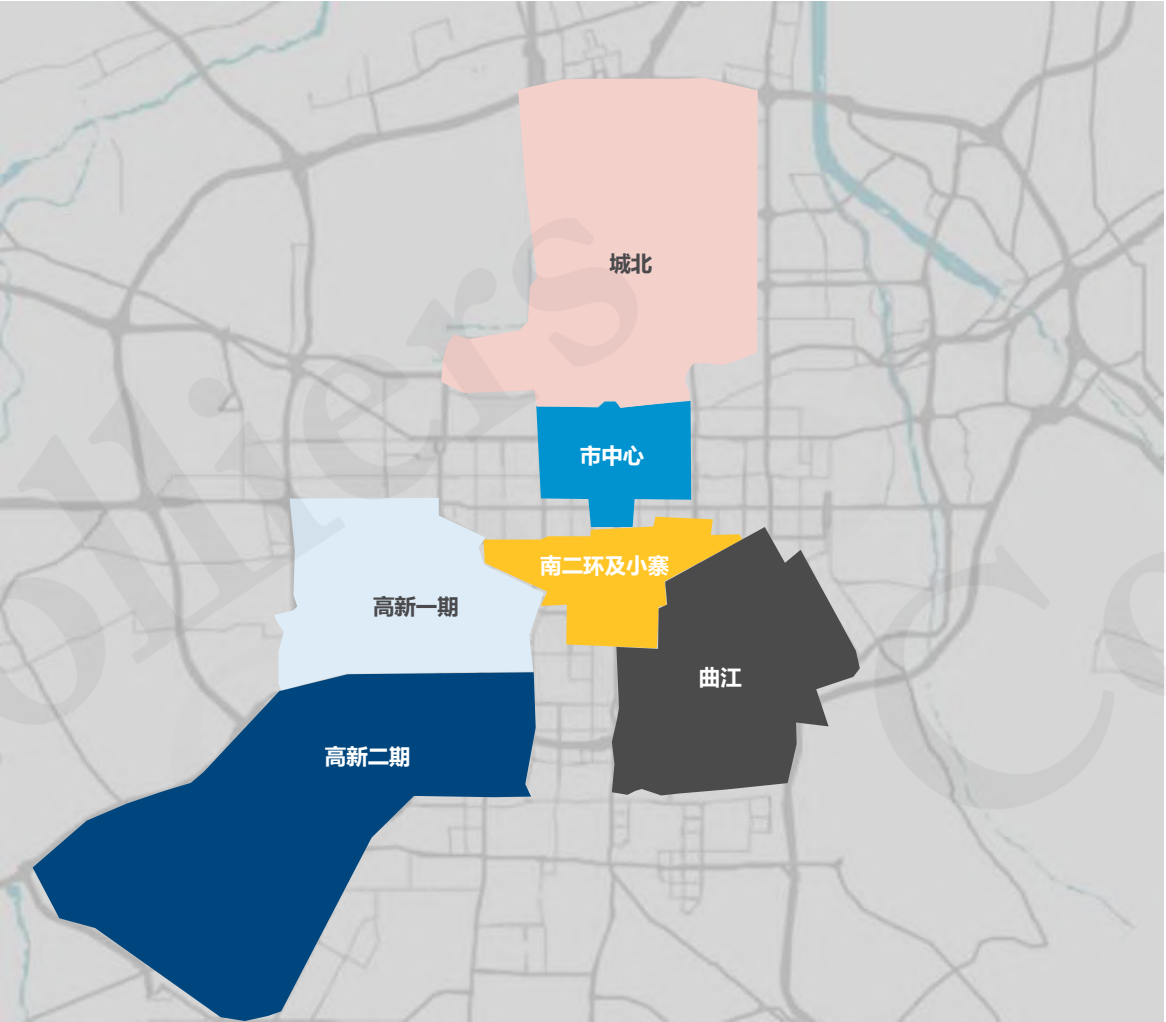
# 西安乙级写字楼市场



| 整体市场   |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 22Q4  | 23Q1  |
|  \$ | 65.1  | 65.3  |
|     | 26.3% | 25.1% |



| 南二环及小寨   |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 22Q4  | 23Q1  |
|  \$ | 71.3  | 71.3  |
|     | 16.7% | 16.2% |



| 高新一期   |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 22Q4  | 23Q1  |
|  \$ | 60.3  | 60.4  |
|     | 24.9% | 22.7% |

| 高新二期   |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 22Q4  | 23Q1  |
|  \$ | 65.6  | 65.6  |
|     | 19.8% | 18.8% |



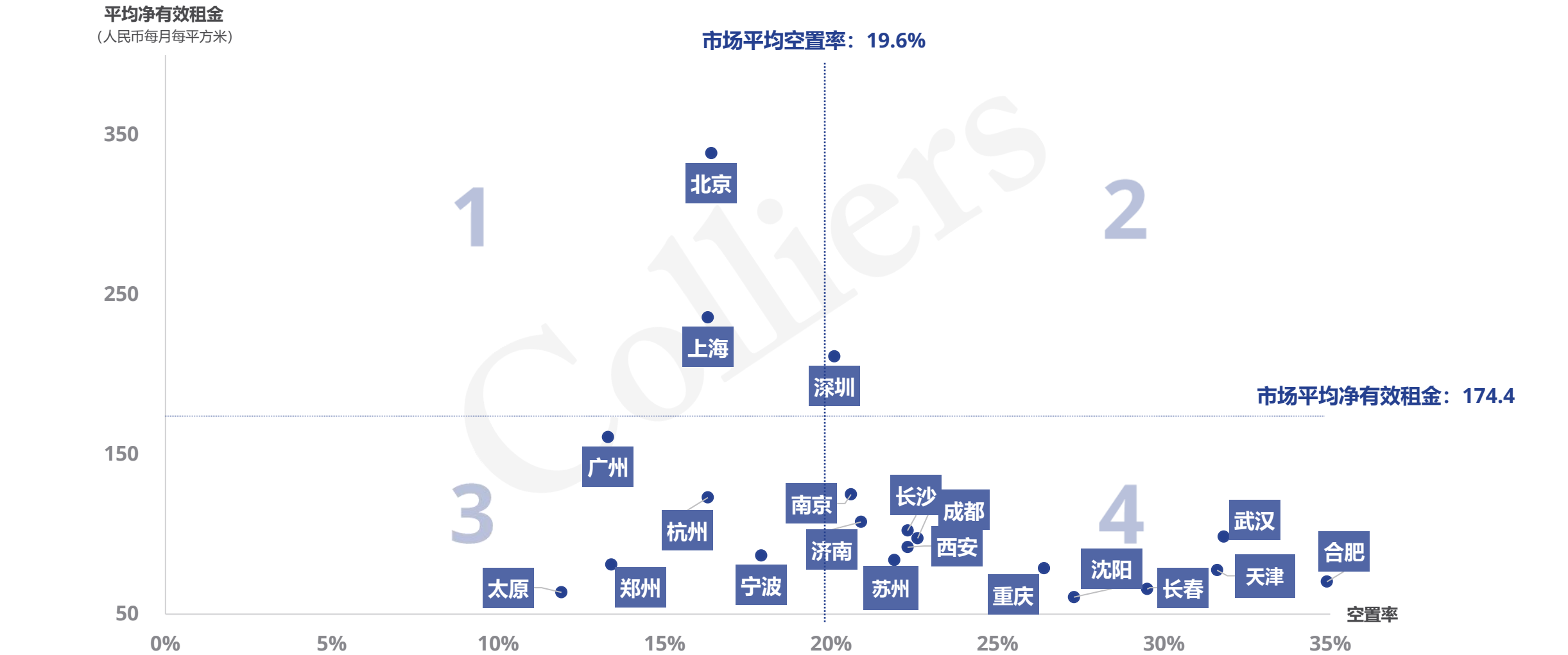
| 城北   |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 22Q4  | 23Q1  |
|  \$ | 60.4  | 60.6  |
|     | 28.7% | 28.1% |

| 市中心  |        |       |
|--|--------|-------|
|  | 22Q4   | 23Q1  |
|  \$ | 71.1   | 71.1  |
|     | 11.8 % | 11.8% |

| 曲江   |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 22Q4  | 23Q1  |
|  \$ | 79.5  | 80.1  |
|    | 24.6% | 24.5% |

# 只有北京和上海是同时享受较高的租金和较为理想的空置率水平

全国重点城市甲级写字楼市场空置率及租金，2022 H2



数据来源：高力国际





# 附录 - 主要在建轨道交通线路



15号线一期工程西起细柳站，东至韩家湾站，是横贯主城区南部的一条骨干线，该线路串联了高新、长安、航天三个区域，线路全长约19.5千米，与已运营的2、4号线和即将开通的6号线换乘衔接。



8号线是线网规划中的唯一一条环线，线路全长约50公里，共设站37座，实现与已运营的4条线和在建的5、6号线及规划7、10、11、19号线换乘。



地铁6号线二期工程起于一期工程终点西北工业大学站（不含），线路沿劳动南路、西关正街、西大街、东大街、东关正街、咸宁路、纺织城正街、长乐东路至终点纺织城站，线路全长约19.5km，均为地下线。



1号线三期工程西起咸阳秦都高铁站，东至1号线二期工程起点站森林公园站，线路全长10.61公里。



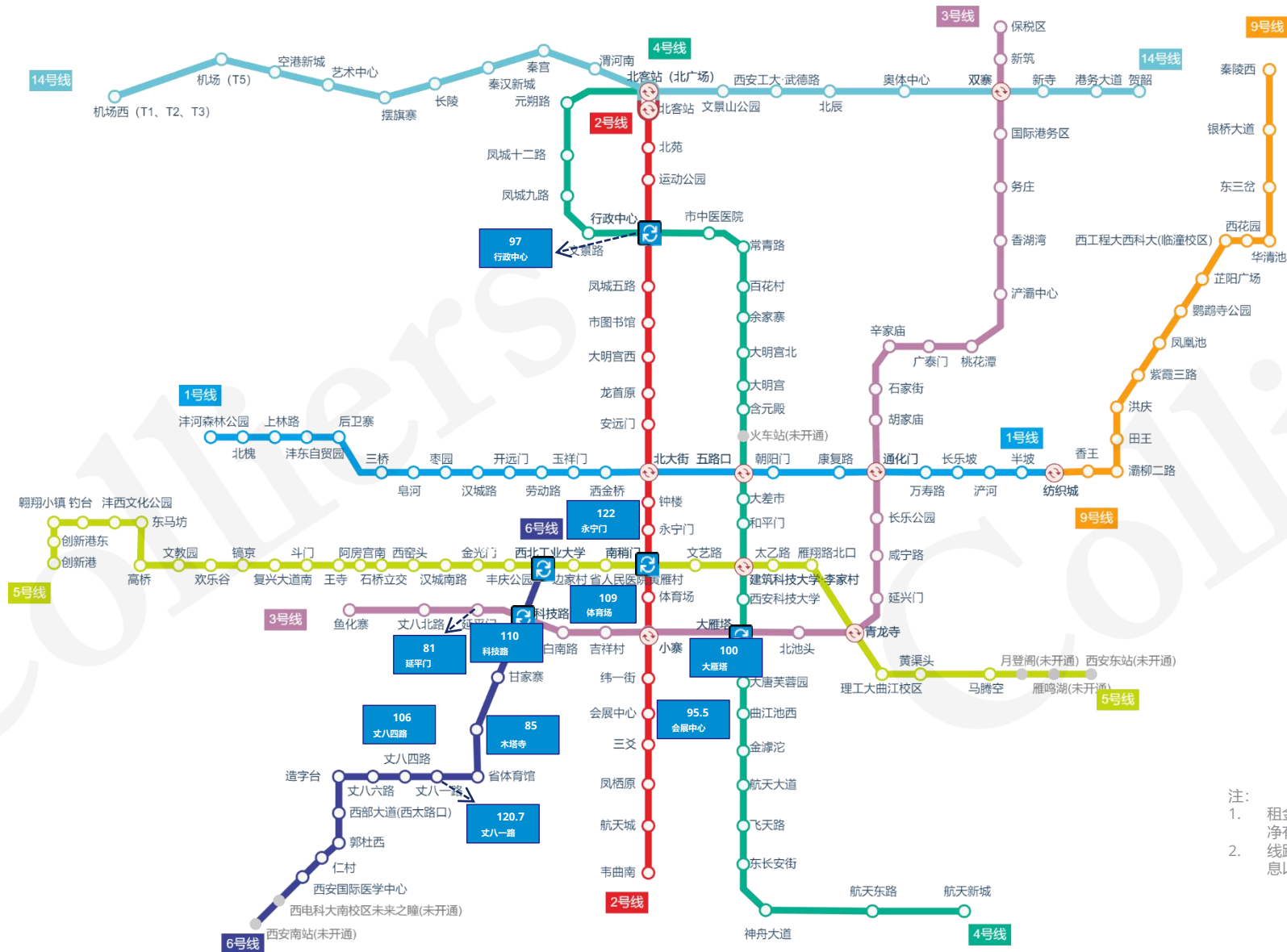
西安地铁2号线二期工程正线总长6.9公里，设车站4座，工程分南段及北段。



地铁10号线一期工程南起杨家庄站，北至高陵区水景公园，全长34.2公里。线路先后串联西安市未央区、浐灞生态区、国际港务区和高陵区，全线共设车站17座，计划工期4年半。

数据来源：网络公开信息整理，仅供参考。实际线路请以官方公布信息为准

# 附录 - 西安甲级写字楼地铁租金地图



注：  
1. 租金为地铁站周边步行1KM范围内项目的平均净有效租金；  
2. 线路根据网上公开信息整理绘制，实际线路信息以政府公开资料为准

# 西安写字楼市场惯例（1/8）

| 租赁条款            |  |
|-----------------|--|
| 典型租期            | 标准租期3年，如需续租，可进一步协商   |
| 租金              | 元(人民币) /月/平方米（建筑面积）  |
| 提前终止合同          | 押金全部扣除之外，剩余租期租金补缴或6个月标准租金作为罚金  |
| 装修免租期           | 1-3个月（期间免租金不免物业管理费）  |
| 滞纳金             | 应缴款的千分之三到千分之六（按日计算）  |
| 租金支付方式          | 按月或按季度预付   |
| 租赁保证金           | 通常为3个月租金+3个月物业管理费  |
| 优先续租权           | 同等条件下，现租户享有优先续租权   |
| 租约到期时，租金调整依据及设限 | 以当时市场租金为准  |
| 优先扩租权           | 依实际情况，一事一议   |
| 车位              | 通常为收费，按照租赁面积配比   |
| 物业管理费           | 包括，但不仅限于：<br>1、常规工作时间的中央空调、能源费；（占比最大）<br>2、公共环境卫生维护费；<br>3、公共区域水电费；<br>4、大厦公用硬件设施安装、维修费；<br>5、安保、保洁、行政人员薪资等；<br>6、其它服务于大厦正常运营的费用；<br>7、管理费用；<br>8、税金 |
| 物业管理费标准         | 18-23元(人民币) /月/平方米（建筑面积）   |



# 西安写字楼市场惯例（2/8）

| 测量准则                            |  |
|---------------------------------|--|
| 测量惯例                            | <p>计算数值常规以测绘局给出的测绘报告或房本数值为准，以建筑面积（建筑物包括墙体所形成的楼地面面积）作为计价单位；一般使用率为55%-75%</p> <p>使用率=套内建筑面积/建筑面积</p> <p>根据国家标准《房产测量规范》：套内建筑面积由套内房屋的使用面积，套内墙体面积，套内阳台建筑面积三部分组成</p> <p>建筑面积=套内建筑面积+公摊面积</p> <p>套内墙体占用面积：约等于承重柱或承重墙或二者之和</p> <p>公摊面积一般包含：大堂、公共走廊、地下室、核心筒等公用结构</p> <p>公摊面积分摊方法：</p> <p>1. 如果整幢建筑同时包含商业和写字楼部分，首先根据商业和写字楼的不同使用功能按照各自的建筑面积，将全幢的共有建筑面积分摊成商业和写字楼两部分，然后商业和写字楼再将所得的分摊面积各自分摊；</p> <p>2. 将分摊得到的幢共有建筑面积，加上本身的共有建筑面积，按各层套内的建筑面积依比例分摊至各层，作为各层共有建筑一部分，加至各层的共有建筑面积中，得到各层总的共有建筑面积；</p> <p>2. 将各层总的共有建筑面积，按照层内各套房屋的套内建筑面积按比例分摊至各套，得出各套房屋分摊得到的共有建筑面积</p> |
| 保安、保洁、维修和保险                     |  |
| 租区内                             | 租户承担   |
| 公共区域                            | 业主承担   |
| 大厦相关保险（包括不限于公众责任险，第三方财产险，财产一切险） | 业主承担   |
| 租区内相关保险                         | 租户承担   |

# 西安写字楼市场惯例（3/8）

| 税收      |  |
|---------|--|
| 企业所得税   | 税务基准：净利润的25%   |
| 增值税     | 5%或9%，业主承担（出租2016年4月30日前取得的不动产，选择适用简易计税方法，按5%征收率，选择适用一般计税方法，按9%税率；出租2016年5月1日后取得的不动产，适用一般计税方法，按9%税率） |
| 印花税     | 双方各自承担合同租金金额的千分之一。税额不足1元，按1元贴花。  |
| 房产税     | 月租金在105,000元（人民币）以下是7%的税率，月租金在105,000元（人民币）以上是12%的税率   |
| 土地使用税   | 写字楼实际占用的土地面积乘以每平方米税额（每平米税额由土地等级决定；土地使用税按年计算，全年税额分两次申报缴纳）   |
| 城市维护建设税 | 应纳税额=（实际缴纳的增值税+消费税）*适用税率（税率按纳税人所在地分别规定为：市区7%，县城和镇5%，乡村1%）  |
| 教育费附加   | 应纳税额=（实际缴纳的增值税+消费税）*3%   |
| 地方教育费附加 | 应纳税额=（实际缴纳的增值税+消费税）*2%   |
| 租约处置    |  |
| 转租      | 不可转租   |
| 分租      | 一般不可分租，在获得业主方书面同意后，可分租给业主方同意的关联公司  |
| 装修恢复原状  | 根据业主要求恢复原状，允许合理磨损 / 如果通过协商，租户向业主支付预先约定的一笔费用，则租户可免于履行该义务  |

# 西安写字楼市场惯例（4/8）

|                     |  |
|---------------------|--|
| 装修状况                |  |
| 通常是指交房时的状况          | 租用的甲级写字楼中通常配有<br>A类：吊顶，白墙，水泥地板<br>B类：毛坯<br>C类：遗留装修   |
| 装修流程                | <div><div>设计公司<br/>及施工承<br/>包商招标</div><div>•详细设计和工程报价<br/>•对设计和报价进行比较<br/>和研究</div><div>考察入选<br/>装修公司<br/>装修项目</div><div>•确定平面设计方案<br/>•确定最终设计方案<br/>•物业装修相关费用支付</div><div>办公家具<br/>公司招标</div><div>•确定办公家具公司<br/>•细化装修施工方案呈报<br/>给大厦</div><div>发出进场<br/>通知并开<br/>始装修</div><div>•大厦批准施工方案开工<br/>•消防报批同意，开工<br/>•消防审批同意，竣工<br/>•确定搬家</div></div>   |
|                     | <div>开工详情：<div>建委施工许可</div><div>规划局网上审图</div></div> <div><div>大厦物业部<br/>审图通过<br/>5个工作日</div><div>建委报审开工<br/>施工合同价款大于等于30万元或面积大于300㎡的社会投资项目<br/>规划局网上审图<br/>单体建筑面积大于4万㎡或者建筑高度超过50m的公共建筑2000㎡以上装修项目</div><div>施工许可证办理<br/>项目信息<br/>网上申报<br/>图纸<br/>网上申报</div><div>获得施工许可证<br/>5个工作日<br/>质检、安监备案<br/>同步</div><div>设计院抽签<br/>审查施工图<br/>15个工作日</div><div>报审完成，开工</div><div>获得施工图审查意见<br/>告知书</div></div>  |
|                     | <div>竣工详情：<div>消防验收批文</div><div>竣工验收备案</div></div> <div><div>网上申报<br/>联合验收<br/>建委审批平台<br/>建设方上传竣工验收文件资料审核通过后进入下一步</div><div>建委消防科<br/>现场验收<br/>政府公示文件中<br/>显示，资料审核<br/>通过后7个工作<br/>日到现场验收</div><div>通过<br/>1周</div><div>出具验收<br/>意见<br/>消防验收结果<br/>上传网站</div><div>网上申报<br/>建委备案<br/>取得消防验收意见后，<br/>网上申报竣工备案，<br/>上传资料后资料审核<br/>通过后进入下一步</div><div>资料审核<br/>实体验收<br/>规划、档案局、<br/>竣工验收、档案<br/>管等各个部门联<br/>合现场验收</div><div>通过<br/>2周</div><div>竣工验收<br/>备案表<br/>联验证书<br/>如通过出具联合验收通知单，如<br/>不通过返回资料审核，实体验收<br/>流程</div></div> |
| 装修1,000平方米空间所需的施工时间 | 一个1,000平方米的办公室通常装修1-2个月  |

# 西安写字楼市场惯例（5/8）

| 代理服务费用    |   |
|-----------|---|
| 新租佣金      | 1.5-2个月租金（不含管理费），由业主支付  |
| 续租佣金      | 具体佣金需与租户协商，由租户支付  |
| 土地性质及所有权  |   |
| 土地所有权     | <p>根据《中华人民共和国土地管理法》第二条规定，中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。</p> <p>根据《中华人民共和国土地管理法》第九条规定，城市市区的土地属于全民所有即国家所有。农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于集体所有。</p> <p>根据《中华人民共和国土地管理法》第十条规定，国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。</p>   |
| 土地使用权出让年限 | <p>根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 居住用地七十年；</li><li>2. 工业用地五十年；</li><li>3. 教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；</li><li>4. 商业、旅游、娱乐用地四十年；</li><li>5. 综合或者其他用地五十年。</li></ol>  |
| 土地现状分类    | <p>根据国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 规定，土地利用现状分类采用一级，二级二个层次的分类体系，共分12个一级类、73个二级类其中，具体分类如下：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 耕地：水田、水浇地、旱地；</li><li>2. 园地：果园、茶园、橡胶园、其他园地；</li><li>3. 林地：乔木林地、竹林地、红树林地、森林沼泽、灌木林地、灌丛沼泽、其他林地；</li><li>4. 草地：天然牧草地、沼泽草地、人工牧草地、其他草地；</li><li>5. 商服用地：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地；<br/>(其中商务金融用地指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所以及企业厂区外独立的办公场所；信息服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地)</li><li>6. 工矿仓储用地：工业用地、采矿用地、盐田、仓储用地；</li><li>7. 住宅用地：城镇住宅用地、农村宅基地；</li><li>8. 公共管理与公共服务用地：机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公用设施用地、公园与绿地；</li><li>9. 特殊用地：军事设施用地、使领馆用地、监教场所用地、宗教用地、殡葬用地、风景名胜设施用地；</li><li>10. 交通运输用地：铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地；</li><li>11. 水域及水利设施用地：河流水面、湖泊水面、水库水面、坑塘水面、沿海滩涂、内陆滩涂、沟渠、沼泽地、水工建筑用地、冰川及永久积雪；</li><li>12. 其他土地：空闲地、设施农用地、田坎、盐碱地、沙地、裸土地、裸礁石砾地。</li></ol> |



# 西安写字楼市场惯例（6/8）

| 中央空调系统              |   |
|---------------------|---|
| 定义                  | 针对于办公楼宇，大厦的中央空调系统是泛指空调的冷热交换系统和大厦内及与环境的空气交换系统  |
| 冷热交换系统              | VRV、两管制、四管制等。 空调的冷热交换系统由主机+末端系统构成，以此达到在夏季供冷季节的时候，一般的水系统空调的冷冻水达到7度出水， 12度回水的标准   |
| 主机系统                | 包括：离心机、水冷螺杆机、空气源热泵、溴化锂直燃机等。主要品牌包括美国的四大品牌（约克、开利、特灵、麦克维尔）；中国主机品牌（格力、美的、奥克斯等）。   |
| 风机盘管                | 风机盘管是指中央空调系统的末端设备。风机盘管本身是气水交换系统，盘管内流动的是中央空调机房输出的空调冷冻水，风机盘管是通过风机将室内空气经过盘管循环送风，由于盘管内是空调冷水，热空气经过盘管热交换后将冷风送出，风机盘管只是室内空气循环。  |
| 空气交换系统              | 空气交换系统：新风机组。写字楼办公室新风量设计标准不少于30m³/h.人（立方米/每小时.人），高级行政办公室新风量设计参数可以在35-40 m³/h.人甚至更高。  |
| 冷热交换系统+空气交换系统 (VAV) | 冷热交换系统+空气交换系统：VAV（Variable Air Volume System，变风量空气循环系统）。变风量系统VAV是一种新型的空调方式，VAV变风量是全空气系统。VAV系统是由变风量空调机组和末端送风控制箱组成，空调机组是在每层楼设有空调机房内安装空气调节处理机组的简称。空调机组将过滤后的空气通过机组表冷器进行降温除湿，降温除湿后的新风再经过吊顶内的送风管道送入办公区。办公区吊顶内装有VAV末端控制箱，控制箱可通过面板控制开启关闭以及调节温度和室内风量，室内的风量与温度变化会反馈到楼层的空调机组，机组会根据末端的需求来及时自动调整送风量，这就是VAV变风量系统。   |
| 消防系统                |   |
|                     | <p>由三部分组成：1. 水系统包括：喷淋系统和消火栓系统。2. 风系统包括：消防正压送风和消防排烟系统。3. 弱电系统包括：火灾探测报警系统、消防联动控制系统、可燃气体探测报警系统及电气火灾监控系统组成</p> <p>当发生火灾时，火灾探测器探测到火警，通过传输线发送给火灾报警控制器，经过人工确认以后，再通过消防广播控制器启动，与此同时启动警报器，发出声音警报，扬声器要求能同时进行手动操作。火灾探测器探测到火灾信号后，能自动切除报警区域内有关的空调器，关闭风道上的防火阀，开启相关区域正压送风机和排烟风机，自动降落相关区域防火卷帘门，按顺序切断非消防用电电源，停运除消防电梯外的全部电梯，并通过控制中心启动灭火系统，进行自动灭火。参见GB50016-2014（建筑设计防火规范2018版）</p> |

# 西安写字楼市场惯例（7/8）

|           |  |
|-----------|--|
| 层高（净高）    |  |
|           | 目前,国际国内写字楼领域比较公认的甲级写字楼净高标准为不低于2.6米（交付净高）   |
| 架空地板的技术数据 |  |
|           | 高架地板是采用防静电釉面砖或防静电抛光砖作为面层、复合全钢地板或水泥刨花板、四周导电胶条封边加工而成，具有防静电性能稳定、环保、防火、高耐磨、高寿命（30年以上）、高承载（均布载荷1600kg/平方米以上）、防水、防潮等性能，适用于各类机房。其主要技术标准为：电性能：系统电阻10的6次方— 10的9次方欧姆，静电起电电压 < 50伏半衰时间 < 0.5。机械性能：均布载荷kg > 1600，极限集中载荷kg> 1000，使用寿命60年以上标准地板：600×600×30mm，防火性能：国家A级防火材料 |
| 空调供应时间    |  |
|           | 高端写字楼的空调制冷季视天气情况一般为：每年的五一后至每年十一前后止。一般写字楼从6月1日开始启动。写字楼起止时间为10个小时按照工作时间为准。另加时空调费是单独收费，收费标准每个项目不同。一般是按平米数收取费用。  |
| 机房冷水      |  |
|           | 数据机房精密空调需要全天候提供冷却水，一般情况该冷却水是另计费的，费用标准是按照机房占地面积收取费用。  |
| 新风量指标     |  |
|           | 根据办公人员密度，其它通风条件确定，新风量指标不低于30m³/h.人。每小时3-5次。  |

# 西安写字楼市场惯例（8/8）

## 物业合法租赁条件

业主方需要具有产权证（即《房屋所有权证》）才能进行物业的合法租赁。如资产为多方持有，则需要多个产权证。若资产处于抵押状态，则需要取得抵押权人的书面同意。若业主方为开发商且物业尚无产权证，开发商需要办理初始登记，在四证齐全及取得竣工验收报告表后方可合法租赁。若为承租人转租（即二房东出租），要看原出租人的证件和同意转租的证明文件。（四证：《国有土地使用证》，《建设工程规划许可证》，《建设工程开工许可证》，《建设用地规划许可证》）

## 主要作者：

### 崔帅

副董事 | 西北区

+ 86 158 2971 2340

[jeff.cui@colliers.com](mailto:jeff.cui@colliers.com)

### 贾溪遥

高级顾问 | 咨询服务 | 西北区

+ 86 29 6827 6264

[joyce.jia@colliers.com](mailto:joyce.jia@colliers.com)

## 如需更多资讯，请联系：

### 李静

董事总经理 | 西北区

+86 159 0292 9371

[yuki.li@colliers.com](mailto:yuki.li@colliers.com)

### 章哲

董事 | 咨询服务 | 西北区

+86 187 9281 1858

[zhe.zhang@colliers.com](mailto:zhe.zhang@colliers.com)

### 叶春艳

高级经理 | 咨询服务 | 西北区

+86 153 5370 7270

[carol.ye@colliers.com](mailto:carol.ye@colliers.com)



版权所有© 2023 高力国际

本报告中所包含的信息均具有可靠来源。我们已采取一切合理的努力确保信息的准确性，但我们无法完全保证信息准确。对于任何可能不准确的信息，我们不承担任何责任。建议读者在根据本报告中的任何材料采取行动之前，先咨询专业顾问。

Copyright © 2023 Colliers International

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.