

# 2018-2024年中国北京写字 楼行业分析与投资战略咨询报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

[www.abaogao.com](http://www.abaogao.com)

# 一、报告报价

《2018-2024年中国北京写字楼行业分析与投资战略咨询报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/006189682Y.html>

报告价格：印刷版：RMB 8000 电子版：RMB 8000 印刷版+电子版：RMB 8200

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、说明、目录、图表目录

2017年上半年，随着住宅市场限购、限贷、限价、限售以及商办物业市场限面积、限需求、限用途等一系列政策的发布，加之雄安新区规划雏形显现和一带一路高峰论坛的召开，产业地产已成为政府、开发商、企业客户及资本方关注的焦点。截至2017年6月，北京写字楼市场最活跃的商圈为中央商务区商圈、金融街商圈，成交面积占比分别为30%和18%，中关村商圈、望京商圈和东长安街商圈以10%的市场成交份额并列第三位。北京写字楼需求从行业来看金融业和TMT行业仍为市场需求主力，成交占比分别为39%和24%。数据来源：公开资料、智研数据研究中心整理

智研数据研究中心发布的《2018-2024年中国北京写字楼行业分析与投资战略咨询报告》共十二章。首先介绍了中国北京写字楼行业市场发展环境、北京写字楼整体运行态势等，接着分析了中国北京写字楼行业市场运行的现状，然后介绍了北京写字楼市场竞争格局。随后，报告对北京写字楼做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国北京写字楼行业发展趋势与投资预测。您若想对北京写字楼产业有个系统的了解或者想投资中国北京写字楼行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第一章 写字楼的相关概述	12
第一节 写字楼定义与特点	12
一、写字楼的定义	12
二、写字楼的特点	12
三、写字楼的模式分析	13
四、写字楼与商务公寓的区别	13
第二节 写字楼的分类	14
一、按建筑面积划分	14
二、按使用功能划分	14
三、按现代化程度分	15
四、按综合条件划分	15
五、按物业开发目的分	15

### 第三节 写字楼物业档次的划分标准 16

一、顶级物业（国际写字楼） 16

二、高档物业（甲级写字楼） 17

三、中档物业（乙级写字楼） 18

四、低档物业（丙级写字楼） 18

## 第二章 中国写字楼市场分析 20

### 第一节 中国写字楼市场现状分析 20

#### 一、写字楼的发展回顾 20

2017年上半年北京优质写字楼市场共有5个项目入市，共计23万新增供应量。截至2017年6月，北京优质写字楼市场存量为965万平方米。双节过后，客户电访、看房量提升，加之部分开发商租赁策略调整，为客户提供更多优质选址方案，2017年上半年北京写字楼市场成交活跃，净吸纳量达到25.3万平方米。数据来源：公开资料整理

#### 二、写字楼市场特征分析 21

#### 三、写字楼错位竞争分析 23

#### 四、甲级写字楼竞争分析 24

### 第二节 中国写字楼投资分析 26

#### 一、房地产投资金额分析 26

#### 二、写字楼投资金额分析 28

#### 三、写字楼投资类型分布 29

### 第三节 中国写字楼市场供给分析 30

#### 一、写字楼新开工面积 30

#### 二、写字楼施工面积分析 31

#### 三、写字楼竣工面积分析 31

### 第四节 中国写字楼销售情况分析 32

#### 一、写字楼销售面积分析 32

#### 二、写字楼销售金额分析 33

#### 三、写字楼销售价格分析 33

#### 四、写字楼价格波动原因 34

## 第三章 北京房地产市场环境分析 35

### 第一节 北京地理交通环境分析 35

一、地理位置	35
二、行政划分	35
三、土地资源	36
四、交通条件	36
第二节 北京宏观经济环境分析	39
一、北京GDP增长情况分析	39
二、北京产业结构情况分析	40
三、北京固定资产投资分析	41
四、北京工业发展现状分析	42
五、北京居民收入情况分析	42
第三节 北京房地产政策环境分析	43
一、房地产政策环境综述	43
二、房地产调控政策解读	49
三、写字楼相关政策分析	51
第四节 北京房地产市场环境分析	52
一、房地产投资金额分析	52
二、房地产施工面积分析	53
三、房地产竣工面积分析	53
四、房地产销售面积分析	54
五、房地产销售金额分析	54
六、房地产市场价格分析	55
第四章 北京写字楼市场分析	56
第一节 北京写字楼市场投资分析	56
一、北京房地产投资额分析	56
二、北京写字楼投资额分析	56
三、北京市写字楼投资情况	56
第二节 北京写字楼市场供给分析	65
一、北京写字楼新开工面积	65
二、北京写字楼施工面积分析	66
三、北京写字楼竣工面积分析	66
四、北京写字楼竣工价值分析	66

### 第三节 北京写字楼销售情况分析 67

#### 一、北京写字楼销售面积分析 67

#### 二、北京写字楼销售金额分析 67

#### 三、北京写字楼待售面积分析 68

#### 四、北京写字楼销售价格分析 69

### 第四节 北京写字楼出租需求分析 70

#### 一、北京写字楼出租面积分析 70

#### 二、北京写字楼出租需求分析 70

#### 三、北京写字楼的出租率分析 71

## 第五章 北京重点区域写字楼市场分析 72

### 第一节 东城区写字楼市场分析 72

#### 一、写字楼建设项目分析 72

#### 二、写字楼需求情况分析 72

#### 三、写字楼租金水平分析 73

### 第二节 西城区写字楼市场分析 74

#### 一、写字楼建设项目分析 74

#### 二、写字楼需求情况分析 76

#### 三、写字楼租金水平分析 78

### 第三节 朝阳区写字楼市场分析 79

#### 一、写字楼建设项目分析 79

#### 二、写字楼需求情况分析 84

#### 三、写字楼租金水平分析 86

### 第四节 海淀区写字楼市场分析 87

#### 一、写字楼建设项目分析 87

#### 二、写字楼需求情况分析 90

#### 三、写字楼租金水平分析 91

### 第五节 丰台区写字楼市场分析 92

#### 一、写字楼建设项目分析 92

#### 二、写字楼需求情况分析 93

#### 三、写字楼租金水平分析 94

## 第六章 北京写字楼客户类型与营销策略 95

### 第一节 北京写字楼客户类型分析 95

一、跨国公司客户 95

二、金融企业客户 95

三、工业企业客户 95

四、贸易企业客户 95

五、专业服务机构 96

六、其他类型客户 96

### 第二节 北京写字楼客户选择因素 96

一、地理位置 96

二、物业服务 97

三、租金水平 97

四、内部装修 97

五、通信网路 98

六、商业配套 98

### 第三节 北京写字楼客户销售策略分析 98

一、注重采集企业客户关键信息 98

二、注重管理跟踪潜在客户线索 98

三、强调客户决策人的公关管理 99

四、强调销售团队的组织与协调 99

五、营造对企业客户商圈的支持 100

## 第七章 北京写字楼招商定位与策略分析 101

### 第一节 北京写字楼招商阶段分析 101

一、开发前期招商 101

二、开发中期招商 102

三、开业阶段招商 102

四、开业后的招商 103

### 第二节 北京写字楼招商定位要素 103

一、写字楼业态定位 103

二、写字楼目标市场 103

三、写字楼主题特色 104

四、写字楼品种组合	104
第三节 北京写字楼营销推广工具	104
一、楼书	104
二、DM单	106
三、VI系统	106
四、户外包装	107
五、报纸广告	107
六、车身广告	108
第四节 北京写字楼招商策略分析	108
一、写字楼项目的招商定位	108
二、写字楼招商的广告推广	109
三、写字楼的招商流程分析	110
四、写字楼的招商策略建议	111
五、写字楼的招商管理流程	114
第八章 北京写字楼物业管理服务分析	118
第一节 北京写字楼物业服务方式	118
一、委托服务型物业服务	118
二、自主经营型物业服务	118
三、专业服务企业物业服务	118
第二节 北京写字楼前期物业服务内容	119
一、签订物业服务合同	119
二、制订物业服务方案	119
三、成立业主委员会	119
四、编写物业维修公约	119
五、制订规划并具体落实	119
六、做好物业的接管验收	119
第三节 北京写字楼物业营销租售管理	120
一、写字楼租赁合同的签订	120
二、写字楼租赁合同的执行	120
三、写字楼客户的选择	120
四、写字楼租金的确定	123

#### 第四节 北京写字楼日常物业服务内容 124

一、写字楼前台服务内容 124

二、写字楼设施设备管理 125

三、写字楼的安全服务 125

四、写字楼的消防管理 126

五、写字楼的保洁管理 126

#### 第五节 北京写字楼物业管理的策略分析 127

一、物业管理水平影响写字楼品质 127

二、掌握客户需求提供针对性服务 127

三、细分主流客户突出服务重点 128

四、前瞻性的运作满足客户期望 129

五、运用特色管理成就超值服务 129

### 第九章 北京写字楼项目开发策略分析 131

#### 第一节 北京写字楼项目开发要点分析 131

一、写字楼的开发策略分析 131

二、写字楼的市场调查分析 132

三、写字楼的地块定位建议 133

四、写字楼的市场需求分析 134

五、写字楼的市场供给分析 135

#### 第二节 北京写字楼产品规划设计 136

一、写字楼建筑规划设计要点 136

二、写字楼配置规划设计要点 137

三、写字楼智能办公设计分析 139

四、写字楼生态办公设计分析 140

#### 第三节 北京超高层高端写字楼设计趋势 143

一、规模和功能向复合型发展 143

二、更注重与城市关系的融合 144

三、产品的设计标准不断提高 144

### 第十章 北京写字楼开发重点企业分析 149

#### 第一节 北京中关村科技发展

(控股)股份有限公司	149
一、企业基本情况	149
二、企业经营业务分析	149
三、企业经营状况分析	150
四、企业写字楼项目简介	151
五、企业未来发展展望	151
第二节 北京万通地产股份有限公司	152
一、企业发展基本情况	152
二、企业经营状况分析	152
三、企业开发项目分析	154
四、企业发展策略分析	158
第三节 北京城建投资发展股份有限公司	158
一、企业发展基本情况	158
二、企业经营状况分析	159
三、企业开发项目分析	160
四、企业竞争优势分析	160
第四节 北京天恒置业集团	161
一、企业发展基本情况	161
二、企业经营状况分析	162
三、企业开发项目分析	163
四、企业竞争优势分析	163
第五节 北京房地集团有限公司	164
一、企业发展基本情况	164
二、企业经营业务分析	164
三、企业开发项目分析	164
四、企业竞争优势分析	165
第六节 北京天鸿集团公司	165
一、企业发展基本情况	165
二、企业经营业务分析	166
三、企业开发项目分析	166
四、企业发展策略分析	167
第七节 北京昆泰房地产开发集团有限公司	169

一、企业发展基本情况	169
二、企业发展历程分析	170
三、企业经营状况分析	170
四、企业开发项目分析	170
第八节 北京金隅嘉业房地产开发有限公司	172
一、企业发展基本情况	172
二、企业经营状况分析	173
三、企业开发项目分析	173
四、企业竞争优势分析	174
第九节 北京首钢房地产开发有限公司	174
一、企业发展基本情况	174
二、企业经营业务分析	174
三、企业开发项目分析	174
四、企业竞争优势分析	175
第十节 北京万科企业有限公司	175
一、企业发展基本情况	175
二、企业经营状况分析	175
三、企业开发项目分析	175
第十一章 2018-2024年北京写字楼市场前景预测分析	176
第一节 2018-2024年中国写字楼市场前景分析	176
一、中国写字楼市场前景乐观	176
二、写字楼区域发展潜力分析	176
三、写字楼成地产投资新趋势	177
四、郊区写字楼市场前景看好	177
第二节 2018-2024年北京写字楼市场趋势分析	178
一、价值取向明朗化	178
二、产品符合时代特质	179
三、与国际化办公需求相符合	181
第三节 2018-2024年北京写字楼市场前景预测	181
一、写字楼投资规模预测分析	181
二、写字楼市场供给预测分析	182

三、写字楼市场需求预测分析 182

四、写字楼市场价格预测分析 183

第十二章 2018-2024年北京写字楼投资风险及策略分析 185 (ZY GXH)

第一节 2018-2024年北京写字楼投资盈利分析 185

一、写字楼投资开发特性 185

二、写字楼投资开发条件 186

三、写字楼盈利模式分析 187

四、写字楼投资成本分析 191

五、写字楼的投资回报率 191

第二节 2018-2024年北京写字楼投资风险分析 193

一、政策风险 193

二、地段风险 194

三、功能风险 194

四、规划风险 194

五、空置风险 194

六、竞争风险 195

第三节 2018-2024年北京写字楼投融资策略分析 195

一、写字楼行业融资渠道 195

二、写字楼投资技巧分析 196

三、写字楼投资策略分析 198

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/006189682Y.html>