

2017-2022年中国写字楼市 场竞争形势分析与投资战略研究报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2017-2022年中国写字楼市场竞争形势分析与投资战略研究报告》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/Q36189POGG.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

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

写字楼就是专业商业办公用楼的别称，严格地讲，写字楼是不能用于住人的。这是房屋的房产证上有明确注明的。写字楼原意是指用于办公的建筑物，或者说是由办公室组成的大楼，1971年，Rhodes和Kan提出：“写字楼的作用是集中进行信息的收集、决策的制定、文书工作的处理和其他形式的经济活动管理。”

写字楼市场流行两大评定标准，一是甲级写字楼，二是5A写字楼。所谓甲级写字楼，实为一种通行叫法，并没有固定标准，因为谁也不愿意被叫成乙级写字楼。这样，恨不得任何一个有玻璃幕墙、带电梯、“长”得高一些的写字楼都自称为甲级写字楼。相比之下，5A写字楼倒是有一定的标准，类似于酒店星级评定的方法。但对于写字楼，几乎无反例，其无疑是投资和购买写字楼的第一要素。

智研数据研究中心发布的《2017-2022年中国写字楼市场竞争形势分析与投资战略研究报告》共九章。首先介绍了写字楼行业市场发展环境、写字楼整体运行态势等，接着分析了写字楼行业市场运行的现状，然后介绍了写字楼市场竞争格局。随后，报告对写字楼做了重点企业经营状况分析，最后分析了写字楼行业发展趋势与投资预测。您若想对写字楼产业有个系统的了解或者想投资写字楼行业，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 写字楼行业发展环境分析 1

第一节 写字楼行业简介 1

一、房地产行业定义及范围界定 1

二、写字发展历史回顾 2

三、写字划分标准 4

第二节 社会分析 8

一、人口规模分析 8

二、人口学历结构分析 10

三、城镇人员从业状况分析 10

第三节 技术分析 13

第四节 经济分析 17

第五节 政策法律分析 18

第二章 写字楼国际市场分析 37

第一节 写字楼国际需求分析 37

第二节 写字楼国际供给分析 40

一、写字楼供给分析 40

二、写字楼供需平衡分析 41

第三节 写字楼国际市场价格分析 43

第四节 写字楼国际区域市场分析 49

一、美国写字楼市场分析 49

二、日本写字楼市场分析 51

三、香港写字楼市场分析 51

第三章 写字楼国内市场分析 54

第一节 2015年写字楼市场分析 54

一、2015年写字楼开发投资 54

二、2015年写字楼新开工面积 55

三、2015年写字楼新销售面积 55

四、2015年可售型写字楼销竣比 56

五、2015年可售型写字楼销售与租赁价格 57

六、2015年写字楼市场特征分析 58

七、2015年全国部分城市市场分析 60

第二节 市场需求分析 64

一、行业需求总量分析 64

二、写字楼需求总量分析 66

三、写字楼需求结构分析 67

四、国内重点区域分析（华南、华北、华东、中西部） 74

五、国内重点城市分析（北京、上海、西安、重庆、大连） 78

第三节 供给分析 86

一、行业景气分析 86

二、写字楼供给总量分析 91

- 三、写字楼供给结构分析 96
- 四、写字楼供需平衡分析 104
- 第四节 写字楼价格分析 112
 - 一、写字楼历年价格波动指数 112
 - 二、写字楼价格波动原因分析 115
- 第五节 写字楼品牌市场结构分析 116
 - 一、中国办公楼开发企业10强研究 116
 - 二、2015年中国房地产上市公司TOP10研究结果及分析 121
 - 三、2015年沪深房地产上市公司TOP10研究 126
 - 四、2015年中国内地在港上市房地产公司TOP10研究 129
 - 五、2015年中国大陆在其他境外市场上市的房地产公司研究 130
 - 六、2015年外资在华投资房地产公司综合实力TOP10研究 131
 - 七、2016年拟IPO中国房地产公司研究 132

第四章 写字楼区域市场分析 136

- 第一节 北京 136
- 第二节 上海 141
- 第三节 广州 145
- 第四节 深圳 149
- 第五节 天津 152
- 第六节 大连 154
- 第七节 杭州 158
- 第八节 其他地区 161
 - 一、成都 161
 - 二、南京 165
 - 三、青岛 166
 - 四、厦门 168
 - 五、武汉 170
 - 六、宁波 172
 - 七、西安 175
 - 八、沈阳 176

第五章 办公楼市场竞争分析 177

第一节 市场集中度分析 177

一、房地产业前10名厂商市场占有率 177

二、集中度状态描述及趋势 178

第二节 价值链分析 178

第三节 写字楼行业生命周期分析 186

第四节 写字楼SWOT分析 186

一、优势（Strengths） 186

二、劣势（Weakness） 187

三、机会（Opportunities） 187

四、威胁（Threats） 188

第六章 主要厂商分析 191

第一节 中国海外发展有限公司 191

一、公司基本情况简介 191

二、公司办公楼业务分析 192

三、上市公司分析 192

第二节 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 198

一、公司简介 198

二、上市公司分析 199

第三节 北京首都开发控股（集团）有限公司 200

一、公司简介 200

二、经营分析 202

第四节 SOHO中国有限公司 202

一、公司简介 202

二、经营分析 203

三、财务分析 205

第五节 世茂集团 209

一、集团情况简介 209

二、集团办公楼业务简介 210

三、经营分析 212

第六节 香港长江实业集团公司 214

一、公司简介	214
二、经营分析	215
三、财务分析	217
第七节 香港新世界发展	220
一、公司简介	220
二、经营分析	221
三、财务分析	222
第七章 写字楼行业发展趋势分析	227
第一节 写字楼发展趋势	227
一、高端写字楼配置升级	227
二、小户型写字楼将成为投资新宠	227
三、独立性企业总部写字楼将进一步发展	228
四、绿色和可持续将进一步发展	229
第二节 写字楼市场规模预测	230
第三节 写字楼市场结构预测	232
第八章 写字楼行业风险评价	234
第一节 宏观经济波动风险	234
第二节 政策风险	241
第三节 供给风险	245
第四节 价格风险	246
第九章 行业发展策略与建议	247 (ZYPX)
第一节 产品策略	247
第二节 价格策略	247
一、定价策略	248
二、差价策略	249
三、调价策略	251
四、折扣策略	251
第三节 渠道策略	252
一、营销渠道运用要点----广告	254

二、营销渠道运用要点----新闻报道	255
三、营销渠道运用要点----直邮	255
四、营销渠道运用要点----互联网	256
五、营销渠道运用要点----朋友介绍	256
第四节 销售策略	257
一、形象差异化是写字楼营销的终点	257
二、客户定位应遵循四项原则	257
三、商业与写字楼关系的六项原则	258
四、主动出击是最重要的营销手段	258
五、写字楼整栋销售探秘	258
第五节 服务策略	265
第六节 品牌策略	267
第七节 写字楼行业投资机会与建议	269
一、六大要素决定其真正价值	269
二、写字楼价值被低估	271
三、价值低估带来的投资机会	273
四、数字背后的升值空间	273
五、甲级写字楼投资成本收益分析	274
六、投资者投资写字楼四法则	277

图表目录：

图表：写字楼档次划分标准	8
图表：1990-2016年中国人口数量与增长率情况	9
图表：2016年人口数及其构成	9
图表：2003-2016年城镇居民人均可支配收入及其增长速度	9
图表：2000-2016年中国城镇就业人口数量与增长率情况	10
图表：2016年城镇单位就业人员劳动报酬情况	12
图表：2016年分地区城镇单位就业人员劳动报酬	12
图表：2003-2016年国内生产总值及其增长速度	17
图表：2001-2016年各产业国内生产总值增长情况	17
图表：2001-2016年各产业国内生产总值增长率变动情况	18
图表：2016-2016年存款准备金率历次调整	31

图表：过去12个月中全球写字楼十大租金最昂贵市场及十大租金增长最快市场列表 44

图表：2016年全球50大租金最昂贵市场排名 45

图表：2016年全球50大租金增长最快市场 46

图表：2016年全球写字楼十大租金最昂贵市场及十大租金增长最快市场列表 48

图表：2016年亚太地区甲级写字楼租金对比 49

图表：2005-2016年办公楼开发投资额及同比增长率 54

图表：2005-2016年办公楼累计竣工面积及同比增长率 55

图表：2005-2016年办公楼累计销售面积及同比增长率 56

图表：2005-2016年办公楼累计竣工及销售面积比较 56

图表：2004-2016年办公楼销售价格指数与租赁价格指数走势比较 57

图表：各地区物业市场地理分布 62

图表：2006-2016年全国商品房销售面积及同比增长情况 64

图表：2006-2016年全国商品房销售额及同比增长情况 65

图表：1999-2016年全国商品房空置情况 66

图表：2000-2016年中国写字楼销售和竣工面积 67

图表：2000-2016年中国写字楼销售额和投资额 67

图表：2016年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）办公楼销售面积 69

图表：2016年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）办公楼销售额 70

图表：2016年各地区办公楼销售增长情况 71

图表：2016年各地区办公楼销售额增长情况 72

图表：2016年各地区办公楼销售面积增长情况 73

图表：2015年优质写字楼租金 售价 76

图表：2016年优质写字楼租金 售价 77

图表：2016年北京写字楼大单交易表 78

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/Q36189POGG.html>