

2016-2022年中国写字楼行业前景研究与未来发展趋势报告

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

《2016-2022年中国写字楼行业前景研究与未来发展趋势报告》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/G35327ZDJ5.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。

写字楼租赁是由专业运营公司、房地产中介向单位或个人提供的一种写字楼求租或放租信息的顾问服务。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，其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。

智研数据研究中心发布的《2016-2022年中国写字楼行业前景研究与未来发展趋势报告》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。您若想对卡车（载货汽车）产业有个系统的了解或者想投资卡车（载货汽车）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 (ZY ZZ)

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：1990-2015年中国人口数量与增长率情况 9

图表：2015年人口数及其构成 9

图表：2003-2015年城镇居民人均可支配收入及其增长速度 9

图表：2000-2015年中国城镇就业人口数量与增长率情况 10

图表：2015年城镇单位就业人员劳动报酬情况 12

图表：2015年分地区城镇单位就业人员劳动报酬 12

图表：2003年-2015年国内生产总值及其增长速度 17

图表：2001年-2015年各产业国内生产总值增长情况 17

图表：2001年-2015年各产业国内生产总值增长率变动情况 18

图表：2015年-2015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：2015年全球50大租金最昂贵市场排名 45

图表：2015年全球50大租金增长最快市场 46

图表：2015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：2015年亚太地区甲级写字楼租金对比 49

图表：2005年-2015年办公楼开发投资额及同比增长率 54

图表：2005年-2015年办公楼累计竣工面积及同比增长率 55

图表：2005年-2015年办公楼累计销售面积及同比增长率 56

图表：2005年-2015年办公楼累计竣工及销售面积比较 56

图表：2004年-2015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年-2015年全国商品房销售面积及同比增长情况 64

图表：2006年-2015年全国商品房销售额及同比增长情况 65

图表：1999年-2015年全国商品房空置情况 66

图表：2000-2015年中国写字楼销售和竣工面积 67

图表：2000-2015年中国写字楼销售额和投资额 67

图表：2015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：2015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：2015年各地区办公楼销售增长情况 71

图表：2015年各地区办公楼销售额增长情况 72

图表：2015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：2015年优质写字楼租金 售价 77

图表：2015年北京写字楼大单交易表 78

图表：2015年-2015年全国房地产开发景气指数趋势图 87

图表：2006年-2015年国房景气指数及主要分类指数走势 90

图表：2015年国房景气指数 90

图表：2015年国房景气指数 90

图表：2015年国房景气指数 91

图表：2001-2015年固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况 92

图表：2015年不同用途房地产投资完成额所占比重 93

图表：2006年-2015年东、中、西部地区房地产开发投资增长率变化情况 94

图表：2006年-2015年全国房地产企业土地购置与开发面积同比增长情况 95

图表：2006年-2015年全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况 95

图表：2006年-2015年全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况 96

图表：2000-2015年中国写字楼开工和施工面积 96

图表：2015年各地区按登记注册类型分的房地产开发企业(单位)办公楼完成投资 97

图表：2015年各地区按资质等级分的房地产开发企业(单位)办公楼完成投资 98

图表：2015年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况 99

图表：2014年办公楼投资完成额 100

图表：2015年办公楼投资完成额（1-12月） 100

图表：2015年办公楼投资完成额 103

图表：2000-2015年全国写字楼市场供求情况 104

图表：2013年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况 104

图表：2013年各地区办公楼销售面积增长情况 105

图表：2014年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况 106

图表：2014年各地区办公楼销售面积增长情况 107

图表：2015年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况 107

图表：2015年各地区办公楼销售面积增长情况 108

图表：2016年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况 108

图表：2016年各地区办公楼销售面积增长情况 109

图表：2015年全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况 113

图表：2000-2015年中国写字楼销售均价变化 113

图表：2015年办公楼销售价格指数 114

图表：2015年办公楼销售价格指数 114

图表：2015年全国办公楼价格指数 114

图表：2015年全国办公楼价格指数 114

图表：2015年办公楼租赁价格指数 114

图表：2015年物业管理价格指数(办公楼) 114

图表：2015年办公楼租赁价格指数 115

图表：2015年物业管理价格指数(办公楼) 115

图表：2015年中国内地城市写字楼租金支出排行榜 115

图表：2005-2015年中国房地产上市公司平均总资产及其增长率 122

图表：2005-2015年中国房地产上市公司平均营业收入及其增长率 123

图表：2006-2015年中国房地产上市公司EVA 124

图表：2006-2015年沪深房地产上市公司平均ROA、ROE及EPS 124

图表：2006-2015年沪深房地产上市公司资产负债率和流动比率 125

图表：2006-2015年沪深房地产上市公司资产负债率和流动比率 126

图表：2015年沪深房地产上市公司综合实力TOP10 126

图表：2015年沪深房地产上市公司经营规模 TOP10 127

图表：2015年沪深房地产上市公司财富创造能力TOP10 127

图表：2015年沪深房地产上市公司投资价值TOP10 128

图表：2015年中国内地在港上市房地产公司综合实力TOP10 129

图表：2015年中国内地在港上市房地产公司财富创造能力TOP10 129

图表：2015年中国内地在港上市房地产公司投资价值TOP10 130

图表：2015年外资在华投资房地产公司综合实力TOP10 131

图表：2015年值得资本市场关注的中国房地产公司 132

图表：2015年值得资本市场关注的中国房地产服务公司 132

图表：2015年第四季度北京房地产市场摘要 137

图表：2015年第四季度北京优质写字楼租赁市场主要成交记录 138

图表：2015年北京主要商务区写字楼月均租金比较 139

图表：1993年-2015年北京优质写字楼市场租金指数和售价指数 139

图表：2015年北京优质写字楼市场供应情况 140

图表：1993年-2015年北京优质写字楼市场租金指数和售价指数 140

图表：2015年北京优质写字楼市场供应情况 140

图表：2015年第四季度上海房地产市场摘要 142

图表：1993年-2015年上海优质写字楼租金指数 143

图表：2015年上海优质写字楼租赁市场主要成交记录 143

图表：1993年-2015年上海优质写字楼市场租金指数和售价指数 143

图表：2015年上海优质写字楼市场供应情况 144

图表：1993年-2015年上海优质写字楼市场租金指数和售价指数 144

图表：2015年上海优质写字楼市场供应情况 145

图表：2015年第四季度广州房地产市场摘要 146

图表：2000年-2015年广州优质写字楼市场租金指数和售价指数 147

图表：2015年第四季度广州优质写字楼租赁市场主要成交记录 147

图表：1993年-2015年广州优质写字楼市场租金指数和售价指数 147

图表：2015年广州优质写字楼市场供应情况 148

图表：1993年-2015年广州优质写字楼市场租金指数和售价指数 148

图表：2015年广州优质写字楼市场供应情况 149

图表：2015年第四季度深圳房地产市场摘要 149

图表：2003年-2015年深圳优质写字楼市场租金指数 150

图表：1993年-2015年深圳优质写字楼市场租金指数 150

图表：2015年深圳优质写字楼市场供应情况 151

图表：2002年-2015年深圳优质写字楼市场租金指数 151

图表：2015年深圳优质写字楼市场供应情况 152

图表：2003年-2015年天津优质写字楼市场租金指数 152

图表：1993年-2015年天津优质写字楼市场租金指数 153

图表：2015年天津优质写字楼市场供应情况 153

图表：2002年-2015年天津优质写字楼市场租金指数 154

图表：2015年天津优质写字楼市场供应情况 154

图表：2015年大连房地产市场摘要 155

图表：2003年-2015年大连优质写字楼市场租金指数 155

图表：2003年-2015年大连优质写字楼市场租金指数 156

图表：2015年大连优质写字楼市场供应情况 156

图表：2003年-2015年大连优质写字楼市场租金指数 157

图表：2015年大连优质写字楼市场供应情况 157

图表：2015年杭州房地产市场摘要 158

图表：2003年-2015年杭州优质写字楼市场租金指数 159

图表：2003年-2015年杭州优质写字楼市场租金指数 159

图表：2015年杭州优质写字楼市场供应情况 160

图表：2003年-2015年杭州优质写字楼市场租金指数 160

图表：2015年杭州优质写字楼市场供应情况 161

图表：2003年-2015年成都优质写字楼市场租金指数 162

图表：2003年-2015年成都优质写字楼市场租金指数 162

图表：2015年成都优质写字楼市场供应情况 163

图表：2003年-2015年成都优质写字楼市场租金指数 163

图表：2015年成都优质写字楼市场供应情况 164

图表：2003年-2015年南京优质写字楼市场租金指数 165

图表：2015年南京优质写字楼市场供应情况 165

图表：2003年-2015年南京优质写字楼市场租金指数 166

图表：2015年南京优质写字楼市场供应情况 166

图表：2003年-2015年青岛优质写字楼市场租金指数和售价指数 166

图表：2015年青岛优质写字楼市场供应情况 167

图表：2003年-2015年青岛优质写字楼市场租金指数 167

图表：2015年青岛优质写字楼市场供应情况 168

图表：2003年-2015年厦门优质写字楼市场租金指数 169

图表：2015年青岛优质写字楼市场供应情况 169

图表：2003年-2015年厦门优质写字楼市场租金指数 170

图表：2015年青岛优质写字楼市场供应情况 170

图表：2003年-2015年武汉优质写字楼市场租金指数 171

图表：2015年武汉优质写字楼市场供应情况 171

图表：2003年-2015年武汉优质写字楼市场租金指数 172

图表：2015年武汉优质写字楼市场供应情况 172

图表：2003年-2015年宁波优质写字楼市场租金指数 173

图表：2015年宁波优质写字楼市场供应情况 173

图表：2003年-2015年宁波优质写字楼市场租金指数 174

图表：2015年宁波优质写字楼市场供应情况 174

图表：2003年-2015年西安优质写字楼市场租金指数 175

图表：2015年西安优质写字楼市场供应情况 175

图表：2003年-2015年沈阳优质写字楼市场租金指数 176

图表：2015年沈阳优质写字楼市场供应情况 176

图表：2003-2015年中国海外发展有限公司营业额增长变化情况 194

图表：2015年与2015年中国海外发展有限公司综合收益表 195

图表：2015年与2015年中国海外发展有限公司综合资产负债表 196

图表：2015年与2015年中国海外发展有限公司业务分部资料 197

图表：2004-2015年中关村科技主营业务收入及同期增长率变化情况 199

图表：2015年与2015年中关村获利能力指标比较 199

图表：2013年、2014年和2015年中关村偿债能力各项指标比较 200

图表：2013年、2014年和2015年中关村营运能力各项指标比较 200

图表：2013年、2014年和2015年中关村发展能力指标比较 200

图表：SOHO中国2004—2015年营业额及综合溢利 205

图表：2015年与2014年SOHO中国综合损益比较 205

图表：2015年与2014年SOHO中国综合资产负债比较 206

图表：2015年与2014年SOHO中国资产负债比较 207

图表：2015年与2014年SOHO中国综合权益变动比较 208

图表：2015年与2014年SOHO中国综合现金流量比较 209

图表：2015年与2014年长江实业(集团)有限公司综合损益表 217

图表：2015年与2014年长江实业(集团)有限公司综合资产负债表 218

图表：2015年与2014年长江实业(集团)有限公司综合权益变动表 219

图表：2015年与2014年长江实业(集团)有限公司简明综合现金流动状况表 219

图表：2015年与2014年长江实业(集团)有限公司营业额及业务收益表 220

图表：2015年与2014年长江实业(集团)有限公司除税前溢利表 220

图表：截至2015年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合收益表 222

图表：截至2015年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合资产负债表 223

图表：截至2015年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合资产负债表 224

图表：截至2015年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合现金流量表 225

图表：截至2015年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合权益变动表 226

图表：近一年来限制外资进入房地产市场的相关政策 244

图表：写字楼营销推广渠道示意图 253

图表：写字楼营销推广渠道层次图 253

图表：2001-2015年全球成熟商务城市写字楼租金收益率变化 272

图表：2015年全球主要商务城市写字楼租金收益率 273

略……

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/G35327ZDJ5.html>