

2021-2027年中国写字楼市 场发展态势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

《2021-2027年中国写字楼市场发展态势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/K77161KB8V.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

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。”

智研数据研究中心发布的《2021-2027年中国写字楼市场发展态势与投资战略研究报告》共十五章。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家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：

第一部分 写字楼行业的概述

第一章 写字楼相关概述

第一节 商业地产的相关介绍

一、商业地产的定义

二、商业地产的分类

三、商业地产目前存在的三种模式：

1、只租不售

2、租售结合

3、精品店的模式

四、商业地产的主要特征

第二节 写字楼概念的阐释

一、写字楼的定义

二、写字楼的特点

三、写字楼物业管理的要求

（一）科学化、制度化、规范化、高起点

- (二) 加强治安防范，严格出入制度，建立客户档案
- (三) 加强消防管理服务，做好防火工作
- (四) 重视清洁服务
- (五) 加强设备管理和设施的维修保养工作
- (六) 设立服务中心，完善配套服务
- (七) 加强沟通协调，不断改进工作

四、写字楼与商务公寓的区别

第三节 写字楼的分类

- 一、按建筑面积划分
- 二、按使用功能划分
- 三、按现代化程度划分
- 四、按综合条件划分

第四节 写字楼物业档次的划分标准

- 一、顶级物业（国际写字楼）
- 二、高档物业（甲级写字楼）
- 三、中档物业（乙级写字楼）
- 四、低档物业（丙级写字楼）

第二章 2015-2019年中国写字楼市场发展环境分析

第一节 中国宏观经济环境分析

- 一、经济发展现状分析
- 二、当前经济主要问题
- 三、未来经济运行与政策展望

第二节 中国房地产行业的整体概况

- 一、改革开放30年中国房地产的发展概述
- 二、2019年中国房地产行业的发展分析
- 三、2019年中国房地产行业的发展
 - (一) 国房景气指数变动情况
 - (二) 房地产开发投资情况
 - (三) 房地产开发价格情况
 - (四) 房地产库存压力情况
 - (五) 房屋和住宅新开工情况

(六) 房地产企业“销”“拿”两旺

第三节 中国商业地产市场的发展现状

- 一、2019年中国商业地产市场发展总体状况
- 二、2019年商业地产现状分析
- 三、中国商业地产市场呈现的特点
- 四、CRRC：调控新政下商业地产市场走势分析
- 五、中国商业地产的前景与趋势

第四节 国家宏观政策对中国写字楼市场的影响

- 一、2019年楼市调控新政深层影响：开发商加码商业地产
- 二、房产后调控时代：写字楼目前仍处价值洼地
- 三、加息剑指四方 商业地产写字楼市场或生变

第三章 2015-2019年中国写字楼行业发展分析

第一节 中国写字楼行业的发展综述

- 一、中国写字楼发展史及种类回顾
- 二、生态健康办公写字楼成企业首选
- 三、中国写字楼市场发展呈现不同态势
- 四、房产商进军写字楼开发的战略转换分析
- 五、有形无形两双手催热中国写字楼经济

第二节 2015-2019年中国写字楼市场的发展

- 一、2019年写字楼市场分析
- 二、2019年全国写字楼市场的简述
- 三、全国写字楼市场后市预测

第三节 中国写字楼市场存在的主要问题

- 一、市场的结构失衡问题
- 二、租赁管理方面的问题

第四节 中国写字楼市场定制化趋势分析

- 一、不同行业的需求表现
- 二、因企业规模大小不同而产生的需求
- 三、企业发展预期
- 四、资金实力

第二部分区域市场分析

第四章北京写字楼市场

第一节 北京写字楼市场发展的影响因素分析

一、宏观经济和政策的影响

二、项目楼盘的影响

三、需求方的影响

第二节 2019年北京写字楼市场的发展

第三节 2019年北京写字楼市场的发展

一、2019年北京写字楼市场发展综述

二、2019年北京写字楼市场的整体走势

三、2019年北京写字楼市场供应状况分析

四、2019年北京写字楼市场需求状况分析

五、2019年北京写字楼市场热点分析

第四节 2019年北京写字楼市场的发展

第五节 2019年北京各区域写字楼市场分析

一、CBD商圈

二、中关村商圈

三、金融街商圈

四、东二环商圈

五、东长安街商圈

六、燕莎商圈

第六节 北京写字楼市场主流客户需求分析

一、北京写字楼项目主要分布在五大热点商务区

二、CBD商务区

三、金融街商务区

四、中关村地区

第七节 北京写字楼市场投资分析

一、宏观调控下的北京写字楼投资分析

二、2019年北京西部中央政务区写字楼投资前景被看好

三、北京CBD写字楼市场的投资分析

第八节 北京写字楼市场的未来发展趋势

一、北京写字楼未来供应分析预测

- 二、2019年年末北京写字楼市场展望
- 三、北京写字楼市场未来中长期依旧看好
- 四、北京写字楼市场发展渐向欧美模式靠拢

第五章上海写字楼市场

第一节 上海写字楼市场的发展综述

- 一、上海写字楼市场的分布概况
- 二、上海写字楼市场的主要需求
- 三、上海写字楼市场的交易共性
- 四、上海写字楼市场快速发展的有利因素

第二节 2019年上海写字楼市场的发展分析

第三节 2019年上海写字楼市场的发展

- 一、2019年上海写字楼市场的发展状况
- 二、2019年上海写字楼市场的特征分析
- 三、2019年上海写字楼销售情况分析
- 四、2019年上海写字楼市场租金走势分析

第四节 2019年上海写字楼市场的发展

第五节 上海甲级写字楼买卖市场分析

- 一、上海甲级房地产简述
- 二、上海甲级写字楼市场板块分布
- 三、上海甲级写字楼买卖市场现状
- 四、2019年上海CBD板块高端写字楼市场分析

第六节 上海写字楼市场投资分析

- 一、上海写字楼市场投资的潜力
- 二、上海写字楼市场投资应该关注的问题

第七节 上海写字楼市场未来发展趋势

- 一、上海写字楼市场的发展前景展望
- 三、2019年上海写字楼市场预测

第六章深圳写字楼市场

第一节 深圳写字楼市场的发展格局

- 一、罗湖区

二、福田区

三、南山区

第二节 2019年深圳写字楼市场的发展分析

第三节 2019年深圳写字楼市场的发展

一、2019年深圳写字楼市场总体状况

二、2019年深圳写字楼一级市场分析

三、2019年写字楼二级市场分析

四、2019年写字楼三级市场分析

五、2019年及以后深圳写字楼市场展望

第四节 2019年深圳写字楼市场的发展

第五节 深圳甲级写字楼市场的发展

一、深港加强合作推动深圳甲级写字楼需求

二、2019年深圳甲级写字楼市场吸纳量创新高

三、2019年深圳甲级写字楼市场概况

第六节 深圳宝安中心区写字楼市场的发展分析

一、宝安中心区市场概况

二、潜在客户类型及需求

三、未来供应及市场发展趋势

第七节 深圳写字楼市场未来发展趋势

一、深圳写字楼的总体发展趋势分析

二、高端写字楼只租不售成新宠 未来升值空间大

三、深圳写字楼市场“东进西移”的未来发展趋势

第七章 广州写字楼市场

第一节 广州写字楼的发展现状

一、广州写字楼市场迅猛发展

二、2019年广州写字楼市场发展分析

三、2019年广州写字楼市场发展分析

四、2019年优质零售物业市场：物业积极调整租户

第二节 2019年广州写字楼状况及2026年预测

一、广州写字楼步入井喷期

二、2019年广州写字楼市场走势预测

第三节 广州甲级写字楼市场的发展

一、2019年广州甲级写字楼市场分析

二、2019年广州甲级写字楼市场分析

第四节 广州写字楼投资分析

一、亚运杠杆效应撬动写字楼市场

二、广州写字楼投资回报率分析

第八章 天津写字楼市场

第一节 天津写字楼市场整体现状分析

一、天津写字楼市场发展走势及特征

二、天津优质写字楼市场内资活跃外资仍处低谷

三、2019年天津将有多个甲级写字楼面市成为市场亮点

第二节 2019年天津写字楼市场的发展分析

第三节 2015-2019年天津写字楼市场的发展

一、2019年天津写字楼市场概况

二、2019年天津写字楼市场概况

第四节 天津写字楼市场发展的瓶颈分析

第五节 天津写字楼市场投资分析

一、天津写字楼市场投资前景不可估量

二、天津河西区写字楼市场投资潜力大

第九章 其他城市写字楼市场

第一节 南京

第二节 青岛

第三节 重庆

第四节 武汉

第五节 杭州

第三部分 市场营销与物业管理

第十章 写字楼市场营销分析

第一节 写字楼需求变化的模型研究

一、行业景气程度

- 二、人数规模及组织架构
- 三、对价格租金的接受程度及敏感程度
- 四、对客户及下游资源供应商的依赖程度
- 五、员工居住地点与办公场所的通勤成本
- 六、形象要求
- 七、政策影响

第二节 写字楼营销特征分析

- 一、形象差异化是写字楼营销的终点
- 二、客户定位应遵循四项原则
- 三、商业与写字楼关系的六项原则
- 四、价格策略三点考虑

第三节 写字楼销售的一般推广过程及方法

- 一、写字楼销售的一般阶段划分
- 二、写字楼的一般销售方式
- 三、写字楼销售推广的一般运用

第四节 写字楼市场企业大客户销售策略分析

- 一、注重企业客户信息采集及潜在客户跟踪
- 二、强调客户决策人的公关管理
- 三、强调销售团队的组织与协调
- 四、提升客户服务及销售工具与项目档次配套
- 五、实现移动销售及对营造客户商圈的支持

第十一章 写字楼物业管理

第一节 写字楼物业管理相关概述

- 一、写字楼物业特点
- 二、写字楼物业管理的特征
- 三、写字楼物业管理的内容
- 四、写字楼物业管理的要求

第二节 中国物业管理发展的概况

- 一、中国物业管理发展状况综述
- 二、中国物业管理行业存在问题分析
- 三、物业管理行业发展策略分析

四、我国物业管理发展存在的问题及其发展方向

第三节 写字楼物业管理成本的精益控制分析

一、写字楼物业管理企业成本构成

二、成本临界点控制

三、能源成本的精益控制

四、人力成本的精益控制

第四节 写字楼物业管理的策略分析

一、写字楼物业管理服务可持续发展的有效途径

二、写字楼物业管理服务发展策略

三、写字楼物业管理的品牌化战略

第四部分政策与趋势预测

第十二章 中国房地产市场政策法规背景分析

第一节 房地产行业宏观调控政策理论分析

一、土地政策对房地产市场的影响

1、土地供应结构的影响

2、土地供应价格的影响

3、对消费者的影响

二、货币政策对房地产市场的影响

1、利率对房地产市场的影响分析

2、货币供应量对房地产市场的影响分析

三、税收政策对房地产市场的影响

第二节 2019年以来土地调控政策分析

一、土地调控政策的内容分析

二、土地调控政策的建议分析

第三节 2019年以来货币调控政策分析

一、第一阶段的货币调控政策

二、第二阶段（1998-2004年）的货币调控政策

三、第三阶段的货币调控政策

第四节 房地产税收政策分析

一、2019年以来的主要税收政策

二、土地税收对政府财政的贡献

第五节 调控政策对房地产市场的影响分析

- 一、房地产政策对供给的影响
- 二、房地产政策对需求的影响
- 三、房地产政策对供求平衡的影响

第六节 境外房地产行业宏观调控政策启示

- 一、波兰的多层次住房保障政策分析
- 二、美国的差别化税收政策分析
- 三、中国香港的公屋政策分析

第十三章 2021-2027年中国写字楼市场前景趋势预测

第一节 2021-2027年中国商业地产市场的发展前景及趋势

- 一、中国商业地产市场前景展望
- 二、中国商业地产将成为房地产业下一个发展机会
- 三、中国产业地产行业将迎来新一轮发展黄金期
- 四、中小城市商业地产市场前景广阔

第二节 2021-2027年写字楼市场前景展望

- 一、2019年全球写字楼市场走势预测
- 二、中国写字楼市场未来预测分析
- 三、2021-2027年中国写字楼市场展望
- 四、中国写字楼细分化发展趋势分析
- 五、未来写字楼的三种发展类型

第五部分 投融资策略

第十四章 2021-2027年中国写字楼行业投资策略

第一节 写字楼市场投资现状

- 一、写字楼投资者的类型及特点
- 二、2019年中国写字楼投资市场重新活跃
- 三、写字楼投资已成为房地产投资的金矿

第二节 写字楼市场投资机会及前景

- 一、现阶段是写字楼投资的好时机
- 二、投资回报高小户型写字楼成新宠
- 三、中国写字楼市场投资前景广阔

四、未来写字楼仍是外资投资房地产的主要领域

五、商业地产：估值修复深入 存在补涨机会

第三节 写字楼市场的投资风险及规避

一、写字楼投资过程中的风险分析

二、写字楼投资风险的产生因素

三、当前经济环境下写字楼市场投资存在风险分析

四、写字楼投资风险的防范策略详述

第四节 写字楼市场的投资建议

一、写字楼投资的诀窍

二、投资写字楼需注意的问题

三、中小投资者投资写字楼切忌盲目

四、个人投资写字楼的八个要点

第十五章 2021-2027年房地产及写字楼行业融资策略

第一节 中国房地产行业的融资概况

一、我国房地产融资市场发展概况

二、我国房地产融资方式分析

三、并购贷款成大型房地产企业融资新兴渠道

四、我国房地产融资市场发展趋势分析

第二节 房地产上市企业资本市场融资方式比较

一、资本市场融资方式比较

二、资本市场融资结构分析

三、比较之后得出的结论分析

第三节 中国写字楼市场融资概况

一、中国三线城市商业地产市场融资现状分析

二、信托方式成为写字楼开发的融资途径

三、千亿保险资金涌入楼市 写字楼或将瓜分六成

第四节 中国房地产融资存在的问题及对策

一、我国房地产企业融资存在的主要问题

二、房地产企业的融资对策

三、房地产融资方式创新的思路分析

四、房地产融资方式的选择

第五节房地产企业提升融资能力的对策建议

一、提高房地产企业内源融资能力

二、提高房地产企业权益融资能力

三、提高房地产企业合作融资能力

四、提高房地产企业负债融资能力

部分图表目录：

图表 1 2015-2019年中国季度GDP增长率走势分析图 单位：%

图表 2 2015-2019年中国分产业季度GDP增长率走势分析图 单位：%

图表 3 2015-2019年中国工业增加值走势分析图 单位：%

图表 4 2015-2019年中国固定资产投资走势分析图 单位：%

图表 5 2015-2019年中国东、中、西部地区固定资产投资走势分析图 单位：%

图表 6 2015-2019年中国社会消费品零售总额走势分析图 单位：亿元，%

图表 7 2015-2019年中国社会消费品零售总额构成走势分析图 单位：%

图表 8 2015-2019年中国CPI、PPI走势分析图 单位：%

图表 9 2015-2019年中国企业商品价格指数走势分析图（上年同期为100）

图表 10 2015-2019年中国月度进出口走势分析图 单位：%

图表 11 2015-2019年中国货币供应量走势分析图 单位：亿元

图表 12 2015-2019年中国存、贷款量走势分析图 单位：亿元 %

图表 13 2015-2019年中国汇储备总额走势分析图 单位：亿美元、%

图表 14 2019年净吸纳量与净供应（平方米）

图表 15 2019年租金及同比增幅（人民币元/平方米/月）

图表 16 2015-2019年北京甲级写字楼供应量、吸纳量、空置率对照表

图表 17 2015-2019年甲级写字楼供应量、吸纳量、空置率对照表

图表 18 需求区域分析

更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/K77161KB8V.html>