

# 2017-2022年中国写字楼市场运行态势及投资战略 研究报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2017-2022年中国写字楼市场运行态势及投资战略研究报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.chyxx.com/research/201609/450095.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.com

联系人: 刘老师

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、报告目录及图表目录

写字楼空置率各地不均。各个地区写字楼空置率差异巨大。在北京，在多元产业的支撑下，其写字楼的市场总体需求保持平稳，金融机构、商务服务和咨询公司一直都是北京写字楼的主要动力来源，而其空置率也一直维持在一个较低的水平，北京的优质写字楼空置率为6%，而甲级写字楼空置率为5.1%。而其他城市，诸如成都和重庆的空置率则非常高，在2015年12月，成都的优质写字楼空置率和甲级写字楼空置率分别为37.7%和38.4%，重庆的优质写字楼控制率和甲级写字楼空置率分别为39.2%和50%。

2015年12月重点城市优质写字楼空置率

2015年12月重点城市甲级写字楼空置率

智研咨询发布的《2017-2022年中国写字楼市场运行态势及投资战略研究报告》共十三章。首先介绍了写字楼产业相关概念及发展环境，接着分析了中国写字楼行业规模及消费需求，然后对中国写字楼行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国写字楼行业面临的机遇及发展前景。您若想对中国写字楼行业有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将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

第一节 商业地产的相关介绍

一、商业地产内涵

二、商业地产的分类

三、商业地产发展规模分级

四、商业地产的主要特征

第二节 写字楼相关阐述

一、写字楼类型划分

二、写字楼管理制度

1、高档写字楼物业管理体制

2、物业管理的主要职责

三、写字楼布局结构

四、写字楼规模组成

五、写字楼设计要点

第二章 2015-2016年全球房地产业运行动态分析

## 第一节 全球房地产发展分析

- 一、2014年全球房地产市场现状
- 二、2016年全球房地产市场现状
- 三、全球房地产发展形势分析
- 四、全球商业地产市场已趋稳定
- 五、2016年全球房地产市场投资预计

## 第二节 世界部分国家房地产发展分析

- 一、2016年美国房地产市场发展分析
- 二、2016年欧洲房地产市场发展分析
- 三、2016年法国房地产市场发展分析
- 四、2016年英国房地产市场发展分析
- 五、2016年日本房地产市场发展分析
- 六、2016年泰国房地产市场发展分析

## 第三节 港台地区房地产状况

- 一、2016年香港房地产市场发展分析
- 二、2016年台湾房地产市场发展分析
- 三、2016年台商鼓励陆企赴台投资房地产

## 第四节 2016年世界房地产市场预测

- 一、2016年全球房地产市场分析预测
- 二、2016年全球房地产投资前景及市场
- 三、2016年美国房地产市场分析预测

## 第三章 2015-2016年国际写字楼市场运行状况分析

### 第一节 2015-2016年国际写字楼市场运行环境分析

- 一、2016年世界经济形势分析
- 二、2016年世界经济发展展望

### 第二节 2015-2016年国际商业地产市场动态分析

- 一、2016年国际商业地产市场分析
- 二、2016年新兴市场商业地产市场分析
- 三、2016年国际商业地产市场分析

### 第三节 2015-2016年国际写字楼国际市场运行分析

- 一、写字楼国际市场分析
- 二、写字楼亚太市场价格行情
- 三、2016年全球写字楼市场展望

### 第四节 2015-2016年写字楼国际区域市场分析

- 一、美国写字楼市场分析

## 二、日本写字楼市场分析

## 三、香港写字楼市场分析

# 第四章 2015-2016年中国写字楼产业运行环境解析

## 第一节 2015-2016年中国宏观经济环境分析

### 一、国民经济运行情况GDP(季度更新)

### 二、消费价格指数CPI、PPI（按月度更新）

### 三、全国居民收入情况（季度更新）

### 四、恩格尔系数（年度更新）

### 五、工业发展形势（月度更新）

### 六、固定资产投资情况（月度更新）

### 七、财政收支状况（月度更新）

### 八、货币供应量（月度更新）

### 八、中国汇率调整（人民币升值）

### 九、存贷款基准利率调整情况

### 十、存款准备金率调整情况

### 十一、社会消费品零售总额

2015年中国社会消费品零售总额为300931亿元，同比名义增长10.7%（扣除价格因素，实际增长10.6%），我国居民人均可支配收入2015年达到21996元，同比增长7.4%，超过GDP增速，为居民消费需求和消费支出增长提供了事实上的基础。

## 2011-2015年我国社会消费品零售总额

## 第二节 2015-2016年中国写字楼产业政策解读

### 一、2016年主要房地产政策综述

### 二、2016年房地产行业主要政策分析

## 第三节 从当前房地产市场形势看未来调控政策取向

### 一、当前房地产市场形势分析

### 二、未来房地产调控政策取向预测

### 三、相关政策建议

## 第四节 对房地产市场调控的思考

### 一、当前房地产调控的主要特点

### 二、房地产调控要解决的若干核心问题

### 三、进一步完善房地产调控的若干建议

### 四、2016年房地产调控兼顾长短目标

# 第五章 2015-2016年中国房地产业运行态势分析

## 第一节 2016年房地产市场运行分析

### 一、2016年中国房地产市场整体情况

## 二、2016年中国房地产市场热点问题

### 三、2016年房地产开发完成情况

从2014年开始，商品房新开工面积一直呈现同比减少趋势，这一趋势在今年一季度被扭转。2016年2月商品房累计新开工面积同比增速2年来首次由负转正，达到13.70%，之后的三个月这一数据分别为19.20%、21.40%、18.30%，同样保持高位。2015年强劲的销售消耗了房企的库存，行业库存周期出现拐点，新开工面积的增加正是对这一信号的积极反应。同时，新开工面积和竣工面积的增加也提升了房企的推盘意愿，正反馈循环，对项目布局合理企业的发展十分有利。

#### 2012-2016年中国商品房累计新开工面积及同比增速

#### 2012-2016年中国商品房销售面积、新开工面积和竣工面积同比增速

### 四、2016年商品房销售面积和销售额增长情况

房地产市场自2015年二季度以来，销售一直呈现复苏趋势。商品房销售面积当月值同比增速从去年4月开始由负转正，之后保持大幅增长。今年以来，在去库存政策和宽松的货币环境之下，房地产销售延续了去年的火爆态势。今年3、4、5月，销售面积当月值同比增速分别37.66%、44.07%、24.24%，保持高位。今年前5个月房地产销售面积累计值4.8亿平方米，同比增速为33.20%。目前应持续关注政策变化对下半年销售的影响，同时关注房企在各个热点地区项目的开发进度和推盘意愿，预计全年销售面积有望达到13亿平方米。

#### 2012-2016年中国商品房销售面积累计值及同比增速

分城市来看，差异十分明显。一线城市在今年2、3月份销售达到顶峰，同比增速分别为41.17%和51.21%，但从4月份开始销售规模骤降，4、5月份销售同比增速分别只有0.31%和-6.71%。三线城市销售同样在3月份达到顶峰后，在4、5月份缓慢下降，3、4、5月份销售同比增速分别为54.15%、47.36%、15.31%。而二线城市仍然保持了销售高速增长的趋势，3、4、5月，销售同比增速分别为115.27%、86.32%、43.25%。

#### 2013-2016年中国30个城市月度商品房成交面积同比增长情况

#### 2011-2016年中国一线城市商品房成交面积情况

#### 2011-2016年中国二线城市商品房成交面积情况

#### 2011-2016年中国三线城市商品房成交面积情况

### 五、2016年房地产开发企业资金来源情况

### 六、2016年全国房地产开发景气指数

#### 第二节 2016年房地产市场发展趋势预测

##### 一、房地产政策调整

##### 二、土地供应量走势

##### 三、房地产资金走势

##### 四、保障性住房走势

##### 五、政策性商品住房——限价房走势

六、商品房走势

七、商品房价格走势

八、房地产业产业质量标准化走势

九、2016年房地产业的警示

第六章 2015-2016年中国写字楼市场运行新形势分析

第一节 2015-2016年中国写字楼市场运行综述分析

一、写字楼市场特征分析

二、写字楼开发投资

第二节 2015-2016年中国写字楼市场需求分析

一、写字楼供给情况分析

二、写字楼销售情况分析

三、写字楼供需平衡分析

第三节 2015-2016年中国写字楼价格走势分析

一、2016年写字楼价格走势分析

二、2016年写字楼价格走势预测

第四节 2015-2016年中国写字楼品牌市场结构分析

一、2015中国房地产百强企业研究报告

二、2015中国房地产上市公司TOP10研究

三、2016年中国房地产企业销售排行榜

第七章 2015-2016年中国写字楼重点区域市场运行分析

第一节 2015-2016年中国写字楼区域市场分析

一、华南

二、华北

三、华东

四、华中及华西地区

第二节 2015-2016年中国写字楼重点省市场运行分析

一、北京

二、上海

三、西安

四、重庆

五、大连

六、深圳

七、广州

八、天津

九、南京

十、青岛

十一、武汉

十二、长沙

十三、杭州

十都、成都

## 第八章 2015-2016年中国写字楼物业管理探析

### 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 2015-2016年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、中国物业管理行业结构简析

三、物业管理行业的新动向

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、写字楼物业管理水平提升的对策

二、写字楼物业管理服务可持续发展的有效途径

三、写字楼物业管理服务的核心价值

四、写字楼物业管理的品牌化战略

## 第九章 2015-2016年中国写字楼市场竞争新格局透析

### 第一节 2015-2016年中国写字楼市场竞争综述

一、2016年房地产行业洗牌状况

二、2016年写字楼市场竞争激烈

### 第二节 2015-2016年中国写字楼产业集中度分析

一、市场集中度分析

二、区域集中度分析

### 第三节 2017-2022年中国写字楼产来竞争趋势分析

## 第十章 2015-2016年中国写字楼相关企业运行指标分析



## 第一节 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 (000931)

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

## 第二节 北京首都开发股份有限公司 (600376)

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

## 第三节 上海世茂股份有限公司 (600823)

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

## 第四节 保利房地产(集团)股份有限公司 (600048)

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

## 第五节 其企业运行分析

- 一、中国海外发展有限公司
- 二、SOHO中国有限公司
- 三、香港新世界发展

## 第十一章 2017-2022年中国写字楼行业前景预测分析

### 第一节 2017-2022年中国商业地产市场的发展前景及趋势

- 一、2016年中国商业地产行业发展展望

## 二、2016年中国商业地产投资机会分析

## 三、2017-2022年中国商业地产行业发展趋势

### 第二节 2017-2022年中国写字楼发展趋势

- 一、综合化
- 二、生态化
- 三、节能化
- 四、专业化
- 五、智能化
- 六、灵活性

### 第三节 2017-2022年中国写字楼市场规模预测

- 一、写字楼的供给状况分析
- 二、写字楼的需求状况分析
- 三、我国写字楼亟待制定统一的评价标准
- 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
- 六、个性化写字楼将成为未来市场的趋势
- 七、生态办公需求将成为写字楼发展的新趋势

## 第十二章 2017-2022年中国写字楼行业投资战略分析

### 第一节 2015-2016年中国写字楼产业投资概况

- 一、写字楼投资者的类型及特点
- 二、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
- 四、新型写字楼产品日渐受投资市场青睐

### 第二节 2017-2022年中国写字楼行业投资机会与建议

- 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

### 第三节 2017-2022年中国写字楼行业风险及规避

- 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

## 第十三章 2017-2022年中国写字楼行业发展战略（ZY CW）

### 第一节 渠道策略

一、营销渠道运用要点——广告

二、营销渠道运用要点——新闻报道

三、营销渠道运用要点——直邮

四、营销渠道运用要点——互联网

五、营销渠道运用要点——朋友介绍

### 第二节 销售策略

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、主动出击是最重要的营销手段

五、写字楼整栋销售探秘

图表目录：

图表：美国2013年以来GDP季度环比增长率

图表：2013-2016年美国GDP、消费、投资和出口折年率季度同比增长

图表：2013-2016年各因素对美国经济增长的贡献度

图表：2011-2016年美国工业产值增长及产能利用率变化

图表：2013-2016年美国CPI&PPI变化趋势

图表：2011-2016年美国月度失业率情况

图表：2011-2016年欧盟16国GDP季度同比增长率

图表：2011-2016年欧元区、德国、法国、意大利工业产值月环比变化

图表：2011-2016年欧元区CPI、PPI同比增长变化

图表：2011-2016年欧盟16国失业率率变化

图表：2013-2016年日本实际GDP环比年率变化

图表：2011-2016年6日本工业产值情况

图表：2011-2016年日本CPI增长变化

图表：2011-2016年日本失业率变化

图表：2011-2016年国内生产总值季度累计同比增长率（%）

图表：2011-2016年居民消费价格指数（上年同月=100）

图表：2011-2016年工业品出厂价格指数（上年同月=100）

图表：2011-2016年工业增加值月度同比增长率（%）

- 图表：2011-2016年固定资产投资完成额月度累计同比增长率（%）
  - 图表：2011-2016年货币供应量月度同比增长率（%）
  - 图表：2011-2016年社会消费品零售总额月度同比增长率（%）
  - 图表：2016年主要房产相关政策汇总
  - 图表：2016年“新国八条”政策要点和主要内容
  - 图表：2016年加快推进保障性住房建设相关举措
  - 图表：2016年35个大中城市房价控制目标
  - 图表：2016年加快推进保障性住房建设相关举措
  - 图表：2016年大型机构存款准备金率调整情况
  - 图表：2014-2016年全国商品房竣工面积增速回升，市场供应量增加
  - 图表：2016年以来全国商品房销量增速回落
  - 图表：2016年以来全国70个大中城市新建商品住宅环比价格指数变动情况
  - 图表：2016年以来全国70个大中城市新建商品住宅环比价格上涨、下跌城市个数
  - 图表：2013年-2016年累计全国房地产土地购置与开发面积及同比增长率变动趋势
  - 图表：2013年-2016年累计固定资产投资与房地产开发投资增长率变动趋势
  - 图表：2011年-2016年累计不同用途房地产开发投资构成情况
  - 图表：2013 -2016年累计不同用途房地产开发投资增长率变动情况
  - 图表：2011-2016年累计不同地区房地产投资额完成情况
  - 图表：2013年-2016年累计东、中、西部地区房地产投资增长率变动趋势
  - 图表：2013年-2016年累计全国商品房、商品住宅销售面积及同比增长率变动趋势
  - 图表：2013年-2016年累计全国商品房、商品住宅销售额及同比增长率变动趋势
  - 图表：2009年-2016年累计全国房地产开发企业资金来源构成情况
  - 图表：2013年-2016年累计全国房地产开发企业资金来源构成增长率变动趋势
  - 图表：2011年-2016年国房景气指数及主要分类指数走势
  - 图表：2013年-2016年房地产开发综合景气指数及主要分类指数走势
  - 图表：2016年70个大中城市住宅销售价格指数
  - 图表：2016年70个大中城市住宅销售价格指数（续）
  - 图表：2016年一线城市商业地产整购成交案例
  - 图表：2016年二、三线城市商业地产整购成交案例
  - 图表：2012-2016年写字楼开发投资完成额及增长率
  - 图表：2013-2016年写字楼开发投资完成额及增长率
- 更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201609/450095.html>