

# 2020-2026年中国写字楼行业市场需求潜力及战略 咨询研究报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2020-2026年中国写字楼行业市场需求潜力及战略咨询研究报告》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/201909/785142.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。”

相对于往年而言，由于大中型城市的土地资源逐渐稀缺，房地产企业拿地价格呈上涨趋势，但是可用地块数量已经逐渐减少，特别是繁华优质地块，土地竞争愈发激烈，房地产企业开发利润减少，也降低了房地产企业拿地的积极性。2018年，中国写字楼开发投资规模跌破6000亿元，2019年投资完成额略有回升，至6163亿元，增长2.78%。

2009-2019年写字楼投资额及增速

数据来源：公开资料整理

智研咨询发布的《2020-2026年中国写字楼行业市场需求潜力及战略咨询研究报告》共三章。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1章：外部环境篇

1.1中国写字楼市场宏观环境分析

1.1.1写字楼市场经济环境分析

(1)中国经济发展水平分析

(2)中国经济发展速度分析

(3)固定资产投资规模分析

(4)城市居民消费水平分析

1.1.2写字楼产业环境分析

(1)房地产行业开发景气度分析

(2)房地产行业开发投资规模分析

(3)房地产行业土地市场供需分析

(4)房地产行业市场供给状况分析

(5)房地产行业市场销售状况分析

## (6) 房地产行业价格增长态势分析

### 1.1.3 城镇化进程对写字楼市场的影响

- (1) 中国城镇化发展历程分析
- (2) 中国城镇化建设相关政策分析
- (3) 中国城镇化进程对行业的影响分析

## 第2章：市场前瞻篇

### 2.1 中国写字楼市场供应现状与需求规模预测

#### 2.1.1 写字楼市场发展现状分析

- (1) 写字楼市场发展特征分析
- (2) 写字楼市场投资规模分析
- (3) 写字楼历年竣工面积分析
- (4) 写字楼市场存量规模分析
- (5) 写字楼平均售价走势分析
- (6) 写字楼租金及空置率分析

#### 2.1.2 甲级写字楼市场发展现状分析

- (1) 甲级写字楼单体体量分析
- (2) 甲级写字楼标准层面积分析
- (3) 甲级写字楼净层高分析
- (4) 甲级写字楼实用率分析
- (5) 甲级写字楼客梯服务面积分析
- (6) 甲级写字楼车位服务面积分析
- (7) 甲级写字楼租售策略分析
- (8) 甲级写字楼物业服务分析

#### 2.1.3 写字楼市场供应规模分析

- (1) 写字楼市场新增供应规模分析
- (2) 写字楼市场供应结构分析
- (3) 写字楼市场销售规模分析

2009-2018年，我国写字楼用房销售面积总体呈增长态势，2018年出现负增长，为2014年以来首次出现负增长，具体来看，2018年，我国写字楼用房销售规模为4363.32万平方米，同比下降8.26%。2019年，中国写字楼销售面积3722.8万平方米，同比下降14.68%，下降速度明显加剧。

#### 2010-2019年中国写字楼销售面积及增速

数据来源：公开资料整理

- (4) 写字楼市场销售排行榜分析

#### 2.1.4 写字楼市场需求现状分析

- (1) 写字楼市场需求现状分析
- (2) 写字楼市场需求特征分析
- (3) 写字楼市场需求趋势分析
- 2.1.5 写字楼市场需求规模预测
  - (1) 影响写字楼需求的因素分析
    - 1) 经济发展水平
    - 2) 经济产业结构
    - 3) 行业经济情况
    - 4) 公共政策因素
  - (2) 写字楼需求量指标分析
  - (3) 写字楼需求量指标选择
    - 1) 因变量的确定
    - 2) 自变量的确定
  - (4) 建立写字楼需求预测模型
  - (5) 写字楼需求回归模型检验
  - (6) 写字楼需求规模预测分析
- 2.2 中国写字楼市场竞争热度与发展态势预测
  - 2.2.1 写字楼市场竞争状况分析
    - (1) 写字楼市场竞争主体分析
    - (2) 写字楼市场竞争地位分析
    - (3) 写字楼市场竞争格局分析
    - (4) 写字楼市场竞争激烈程度
    - (5) 写字楼市场竞争层次分析
  - 2.2.2 写字楼市场竞争热点与策略分析
    - (1) 写字楼市场竞争特点分析
    - (2) 写字楼市场竞争热点分析
    - (3) 写字楼市场竞争策略分析
  - 2.2.3 写字楼市场竞争态势预测分析
    - (1) 影响写字楼市场竞争态势的因素
    - (2) 未来写字楼市场竞争态势预测分析
- 2.3 中国写字楼租赁市场定价策略与趋势分析
  - 2.3.1 写字楼租赁流程与特点分析
    - (1) 写字楼租赁过程分析
    - (2) 写字楼租赁业务流程分析
    - (3) 写字楼租赁经营特点分析

### 2.3.2 写字楼租赁客户需求特点分析

- (1) 写字楼租赁客户行业结构及分布
- (2) 写字楼租赁客户的需求动机分析
- (3) 写字楼租赁客户需求的影响因素
- (4) 写字楼客户租赁行为的特点分析
- (5) 写字楼客户租赁的关注点分析

### 2.3.3 写字楼租赁价格的构成分析

- (1) 写字楼建设成本分析
- (2) 写字楼运营成本分析
- (3) 写字楼租价与成本关系分析

### 2.3.4 写字楼租赁价格影响因素分析

- (1) 写字楼租赁价格外部影响因素分析
- (2) 写字楼租赁价格内部影响因素分析
- (3) 写字楼租赁价格企业可控影响因素

### 2.3.5 写字楼租赁价格定价方法分析

- (1) 写字楼租金成本定价法分析
- (2) 写字楼租金收益定价法分析
- (3) 写字楼租金市场竞争定价法
- (4) 写字楼租金认知价值定价法
- (5) 写字楼租金特殊定价法
- (6) 写字楼租金确定方法选择

### 2.3.6 写字楼租赁价格定价策略分析

- (1) 写字楼总体租金价格定价策略
  - (2) 写字楼过程租金价格定价策略
- 1) 低开高走定价策略分析
  - 2) 高开低走定价策略分析
  - 3) 稳定价格策略分析
- (3) 写字楼租金价格执行策略分析
- 1) 数量及规模折扣分析
  - 2) 季节性折扣策略分析
  - 3) 销售代理折扣分析

### 2.3.7 写字楼租赁市场发展热度分析

- (1) 2015-2019年写字楼租赁市场规模分析
- (2) 2015-2019年写字楼租赁市场特点分析
- (3) 2015-2019年写字楼租赁客户特质分析

- (4) 2015-2019年写字楼市场租金走势分析
- (5) 未来写字楼租赁市场发展趋势与热度分析
- 2.4中国写字楼项目管理与开发策划分析
  - 2.4.1写字楼项目全生命周期管理模式分析
    - (1) 写字楼项目全生命周期阶段划分
      - 1) 写字楼项目全生命周期的范围
      - 2) 写字楼项目全生命周期阶段划分
      - 3) 写字楼项目全生命周期成本概念
    - (2) 写字楼项目全生命周期管理与成本计算
      - 1) 写字楼项目建设阶段的构成与管理
      - 2) 写字楼项目运营阶段的构成与管理
      - 3) 写字楼项目报废阶段的构成与管理
  - 2.4.2中国写字楼项目开发策划分析
    - (1) 写字楼项目定位分析
      - 1) 项目开发类型定位分析
      - 2) 项目档次定位分析
      - 3) 项目客户群定位分析
      - 4) 项目案名定位分析
      - 5) 项目形象定位分析
      - 6) 项目功能定位分析
      - 7) 项目产品定位分析
      - 8) 项目价格定位分析
    - (2) 写字楼项目产品规划建议
      - 1) 项目总体规划建议
      - 2) 项目功能分区建议
      - 3) 项目建筑风格建议
      - 4) 项目装饰装修建议
      - 5) 项目环境景观建议
      - 6) 项目配套建议
      - 7) 项目物业管理建议
      - 8) 项目日常经营管理建议
    - (3) 写字楼项目整合推广策划
      - 1) 项目的广告策划
      - 2) 项目的媒介策划
      - 3) 项目的包装策划

4) 项目的活动策划

5) 项目的推广策划

(4) 写字楼项目租售执行策划

1) 项目经营模式与租售比例确定

2) 项目租售人员组织

3) 项目价格制定与付款方式确定

4) 项目销售目标与销售渠道确定

5) 项目入市时机与销售控制策划

6) 项目各阶段工作内容与执行时间计划

7) 项目租售物料准备与租售费用估算

第3章：投资机会篇 (ZY ZS)

3.1 线城市写字楼市场容量与发展趋势分析

3.1.1 北京市写字楼市场容量与发展趋势

(1) 北京市写字楼一级市场分析

1) 一级市场地块供应分析

2) 一级市场地块成交分析

(2) 北京市写字楼二级市场分析

1) 写字楼二级市场供应分析

1、市场整体供应规模分析

2、各片区市场活跃度比较

3、各片区新增供应量分析

2) 写字楼二级市场销售分析

1、市场整体销售规模分析

2、各片区销售情况分析

(3) 北京市写字楼需求客户分析

1) 高端写字楼客户分析

2) 新型商务区客户分析

1、写字楼客户置业目的分析

2、写字楼客户类型分析

3、写字楼客户行业分析

4、写字楼客户认知途径分析

5、写字楼客户成交周期分析

6、写字楼客户关注点分析

7、写字楼客户购买动因分析

3) 写字楼租赁客户分析



- 1、核心商务区租赁成交客户分析
- 2、非核心商务区租赁成交客户分析
  - (4) 北京市写字楼三级市场分析
    - 1) 全市写字楼三级市场销售分析
    - 2) 全市写字楼三级市场租金分析
  - (5) 北京市写字楼市场趋势展望
    - 1) 未来市场供应规模预测
    - 2) 未来市场发展格局预测
- 3.1.2上海市写字楼市场容量与发展趋势
  - (1) 上海市写字楼市场格局分析
    - 1) 小陆家嘴区域写字楼市场分析
    - 2) 南京西路区域写字楼市场分析
    - 3) 淮海中路区域写字楼市场分析
    - 4) 人民广场区域写字楼市场分析
    - 5) 徐家汇区域写字楼市场分析
    - 6) 虹桥开发区域写字楼市场分析
  - (2) 上海市写字楼一级市场分析
    - 1) 一级市场地块供应分析
    - 2) 一级市场地块成交分析
  - (3) 上海市写字楼二级市场分析
    - 1) 写字楼二级市场供应分析
      - 1、市场整体供应规模分析
      - 2、各片区市场活跃度比较
      - 3、各片区新增供应量分析
    - 2) 写字楼二级市场销售分析
      - 1、市场整体销售规模分析
      - 2、各片区销售情况分析
    - 3) 写字楼各片区二级市场分析
      - 1、闸北区写字楼二级市场分析
      - 2、徐汇区写字楼二级市场分析
      - 3、虹口西区写字楼二级市场分析
  - (4) 上海市写字楼需求客户分析
    - 1) 高端写字楼客户分析
    - 2) 新型商务区客户分析
      - 1、写字楼客户置业目的分析

- 2、写字楼客户类型分析
- 3、写字楼客户行业分析
- 4、写字楼客户认知途径分析
- 5、写字楼客户成交周期分析
- 6、写字楼客户关注点分析
- 7、写字楼客户购买动因分析
- 3) 写字楼租赁客户分析
  - 1、核心商务区租赁成交客户分析
  - 2、非核心商务区租赁成交客户分析
- (5) 上海市写字楼三级市场分析
  - 1) 全市写字楼三级市场销售分析
  - 2) 全市写字楼三级市场租金分析
- (6) 上海市写字楼市场趋势展望
  - 1) 未来市场供应规模预测
  - 2) 未来市场发展格局预测
- 3.1.3 深圳市写字楼市场容量与发展趋势
  - (1) 深圳市写字楼一级市场分析
    - 1) 一级市场地块供应分析
    - 2) 一级市场地块成交分析
  - (2) 深圳市写字楼二级市场分析
    - 1) 写字楼二级市场供应分析
      - 1、市场整体供应规模分析
      - 2、各片区市场活跃度比较
      - 3、各片区新增供应量分析
    - 2) 写字楼二级市场销售分析
      - 1、市场整体销售规模分析
      - 2、各片区销售情况分析
    - 3) 写字楼各片区二级市场分析
      - 1、罗湖区写字楼二级市场分析
      - 2、中心区写字楼二级市场分析
      - 3、中心西区写字楼二级市场分析
      - 4、南山区写字楼二级市场分析
      - 5、宝安区写字楼二级市场分析
      - 6、龙岗区写字楼二级市场分析
  - (3) 深圳市写字楼需求客户分析

- 1) 写字楼购买客户分析
  - 1、客户置业目的分析
  - 2、写字楼客户类型分析
  - 3、写字楼企业客户规模分析
  - 4、企业客户物业更新周期分析
  - 5、写字楼客户行业分析
  - 6、写字楼客户关注点分析
  - 7、写字楼典型成交客户总结
- 2) 写字楼租赁客户分析
  - 1、核心商务区租赁成交客户分析
  - 2、非核心商务区租赁成交客户分析
- (4) 深圳市写字楼三级市场分析
  - 1) 全市写字楼三级市场整体分析
    - 1、全市写字楼三级市场销售分析
    - 2、全市写字楼三级市场租金分析
  - 2) 主要片区写字楼三级市场分析
    - 1、罗湖区写字楼三级市场分析
    - 2、中心区写字楼三级市场分析
    - 3、中心西区写字楼三级市场分析
    - 4、南山区写字楼三级市场分析
- (5) 深圳市写字楼市场趋势展望
  - 1) 未来市场供应规模预测
  - 2) 未来市场发展格局预测
- 3.1.4 广州市写字楼市场容量与发展趋势
  - (1) 广州市写字楼市场竞争格局分析
    - 1) 环市东板块写字楼发展分析
    - 2) 天河北板块写字楼发展分析
    - 3) 珠江新城板块写字楼发展分析
    - 4) 琶洲板块写字楼发展分析
  - (2) 广州市写字楼一级市场分析
    - 1) 一级市场地块供应分析
    - 2) 一级市场地块成交分析
  - (3) 广州市写字楼二级市场分析
    - 1) 写字楼二级市场供应分析
- 1、市场整体供应规模分析

- 2、各片区市场活跃度比较
- 3、各片区新增供应量分析
- 2) 写字楼二级市场销售分析
- 1、市场整体销售规模分析
- 2、各片区销售情况分析
- (4) 广州市写字楼需求客户分析
- 1) 高端写字楼客户分析
- 2) 新型商务区客户分析
- 1、写字楼客户置业目的分析
- 2、写字楼客户类型分析
- 3、写字楼客户行业分析
- 4、写字楼客户认知途径分析
- 5、写字楼客户成交周期分析
- 6、写字楼客户关注点分析
- 7、写字楼客户购买动因分析
- 3) 写字楼租赁客户分析
- 1、核心商务区租赁成交客户分析
- 2、非核心商务区租赁成交客户分析
- (5) 广州市写字楼三级市场分析
- 1) 全市写字楼三级市场销售分析
- 2) 全市写字楼三级市场租金分析
- (6) 广州市写字楼市场趋势展望
- 1) 未来市场供应规模预测
- 2) 未来市场发展格局预测
- 3.2线城市写字楼市场吸引力与投资机会
- 3.2.1成都市写字楼市场吸引力与投资机会
- (1) 成都市经济发展水平分析
- (2) 成都市产业结构发展分析
- (3) 成都市固定资产投资分析
- (4) 成都市招商引资政策分析
- 3.2.2杭州市写字楼市场吸引力与投资机会
- (1) 杭州市经济发展水平分析
- (2) 杭州市产业结构发展分析
- (3) 杭州市固定资产投资分析
- (4) 杭州市招商引资政策分析

### 3.2.3武汉市写字楼市场吸引力与投资机会

- (1) 武汉市经济发展水平分析
- (2) 武汉市产业结构发展分析
- (3) 武汉市固定资产投资分析
- (4) 武汉市招商引资政策分析

### 3.2.4重庆市写字楼市场吸引力与投资机会

- (1) 重庆市经济发展水平分析
- (2) 重庆市产业结构发展分析
- (3) 重庆市固定资产投资分析
- (4) 重庆市招商引资政策分析

### 3.2.5合肥市写字楼市场吸引力与投资机会

- (1) 合肥市经济发展水平分析
- (2) 合肥市产业结构发展分析
- (3) 合肥市固定资产投资分析
- (4) 合肥市招商引资政策分析

### 3.2.6天津市写字楼市场吸引力与投资机会

- (1) 天津市经济发展水平分析
- (2) 天津市产业结构发展分析
- (3) 天津市固定资产投资分析
- (4) 天津市招商引资政策分析

### 3.2.7福州市写字楼市场吸引力与投资机会

- (1) 福州市经济发展水平分析
- (2) 福州市产业结构发展分析
- (3) 福州市固定资产投资分析
- (4) 福州市招商引资政策分析

### 3.2.8西安市写字楼市场吸引力与投资机会

- (1) 西安市经济发展水平分析
- (2) 西安市产业结构发展分析
- (3) 西安市固定资产投资分析
- (4) 西安市招商引资政策分析

## 3.3中国标杆写字楼开发企业投资策略分析

### 3.3.1SOHO中国有限公司投资策略分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营能力分析
- (3) 企业经营业绩分析

(4) 企业土地储备分析

### 3.3.2 广州富力地产股份有限公司投资策略分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营能力分析

(3) 企业经营业绩分析

(4) 企业土地储备分析

### 3.3.3 绿城中国控股有限公司投资策略分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营能力分析

(3) 企业经营业绩分析

(4) 企业土地储备分析

### 3.3.4 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司投资策略分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营能力分析

(3) 企业经营业绩分析

(4) 企业土地储备分析

### 3.3.5 金融街控股股份有限公司投资策略分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营能力分析

(3) 企业经营业绩分析

(4) 企业土地储备分析

### 3.3.6 北京北辰实业股份有限公司投资策略分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营能力分析

(3) 企业经营业绩分析

(4) 企业土地储备分析

### 3.3.7 中国国际贸易中心股份有限公司投资策略分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营能力分析

(3) 企业经营业绩分析

(4) 企业土地储备分析

### 3.3.8 阳光新业地产股份有限公司投资策略分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营能力分析

(3) 企业经营业绩分析

(4) 企业土地储备分析

3.3.9 上海世茂股份有限公司投资策略分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营能力分析

(3) 企业经营业绩分析

(4) 企业土地储备分析

3.3.10 上海金桥出口加工区开发股份有限公司投资策略分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营能力分析

(3) 企业经营业绩分析

(4) 企业土地储备分析

3.4 中国写字楼市场发展趋势与投资策略分析

3.4.1 写字楼市场投资特征分析

(1) 写字楼市场进入壁垒分析

(2) 写字楼市场投资风险分析

(3) 写字楼市场投资要素分析

3.4.2 写字楼市场发展趋势预测

(1) 写字楼市场发展空间预测

(2) 写字楼市场发展格局预测

3.4.3 写字楼市场投资策略分析

(1) 写字楼市场的成熟度分析

(2) 写字楼市场投资机会分析

(3) 写字楼市场投资策略分析

部分图表目录

图表1：上海市历年商业办公土地供应量统计（单位：万平方米，元/平方米）

图表2：上海市各区县商办土地交易情况对比（单位：平方米）

图表3：上海市历年写字楼各大开发商拿地情况（单位：平方米，万元）

图表4：上海市销售型写字楼市场新增供应走势（单位：万平方米，个）

图表5：上海市写字楼存量统计（单位：平方米）

图表6：上海市整体市场新增供应分析（单位：万平方米）

图表7：上海市各区县销售型办公类产品新增供应对比（单位：%）

图表8：上海市写字楼历年销量与价格走势（单位：万平方米，元/平方米）

图表9：上海市各区域写字楼销售面积走势图（单位：万平方米）

图表10：上海市历年写字楼销售价格走势图（单位：元/平方米）

图表11：上海市销售型写字楼供求关系（单位：万平方米）

- 图表12：上海市各区县销售型写字楼供求关系（单位：万平方米）
  - 图表13：上海市写字楼二级市场区域成交情况（单位：万，元/平方米）
  - 图表14：上海市销售型写字楼大宗交易（单位：万元，元/平方米）
  - 图表15：上海市新兴商务区写字楼购买客户置业目的分析图（单位：%）
  - 图表16：上海市新兴商务区写字楼购买客户类型分析图（单位：%）
  - 图表17：上海市新兴商务区写字楼购买客户行业分析图（单位：%）
  - 图表18：上海市新兴商务区写字楼购买客户认知途径分析图（单位：%）
  - 图表19：上海市新兴商务区写字楼购买客户成交周期分析图（单位：%）
  - 图表20：上海市新兴商务区写字楼购买客户关注点分析图
  - 图表21：上海市新兴商务区写字楼购买客户购买动因分析图
  - 图表22：上海市历年三级市场平均租金及空置率走势
  - 图表23：上海市三级市场主要板块租金行情
  - 图表24：上海市写字楼预计供应量统计表
  - 图表25：深圳市历年商业办公土地供应量（单位：完平方米）
  - 图表26：深圳市商业办公用地买卖成交统计表
  - 图表27：深圳市各区商业办公用地统计表
  - 图表28：深圳市写字楼二级市场整体供应规模（单位：万平方米）
  - 图表29：深圳市市场供给可售办公面积存量数据（单位：平方米）
  - 图表30：深圳市写字楼市场新增推售量数据（单位：平方米）
- 更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201909/785142.html>