

2014-2020年中国写字楼市 场调研与发展战略研究报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2014-2020年中国写字楼市场调研与发展战略研究报告》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.cction.com/report/201407/110109.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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

在经济发达的大都市，商务精英们对办公环境的要求不断提升，写字楼除去原有的交通地理要求之外，还要求行政配套齐全、建筑设计风格鲜明、通信设备先进、内部基础设施人性化以及拥有具备相关经验的物业管理公司等，也由于这种高标准的需求，使高标准的写字楼价格不菲，成为房地产类别中极具投资价值项目。

随着中国产业结构的逐步优化，第三产业成为国民经济的支柱，知识化、全球化、信息化的渗透，使产业集群效应越来越明显，于是，受原材料影响较小的第三产业向客户与信息集散地集中的要求越来越迫切，从而引发了写字楼的兴起。

2012年，我国写字楼市场整体表现平稳。一方面，写字楼租金涨幅与2011年相比明显收窄；另一方面，写字楼销售与2011年同期基本持平，写字楼价格涨跌互相。但在国内经济增长放缓以及外围经济持续疲弱的双重影响下，2012年全国优质写字楼的需求明显减弱。

2013年，我国优质写字楼新增供应总量接近500万平方米。租赁需求方面，北京、上海、广州三地外资企业主导的成本节约型搬迁日益成为趋势，二线城市的较大面积需求则多来自金融、房地产及能源企业。

写字楼是城市第三产业的重要载体，写字楼经济是城市经济的重要组成部分，随着中国城市的发展与产业结构的升级，写字楼经济所占的比重将越来越大，写字楼在城市中的地位与作用也将越来越大。中国写字楼市场具有长期的投资价值与可持续发展潜力。

本行业报告在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、中国写字楼研究中心、国家发改委、国务院发展研究中心、各地区国土资源部门等机构以及国内外多种相关报刊杂志的基础信息以及专业研究单位等公布、提供的大量的内容翔实、统计精确的资料和数据，首先介绍了写字楼的相关概念、特征、分类及划分标准等，接着分析了中国写字楼的发展环境及行业现状。然后分别介绍了北京、上海、深圳、广州、天津、南京、青岛、重庆等主要城市写字楼市场的发展。随后，报告对写字楼市场做了市场营销分析、物业管理分析、投融资分析和政策背景分析。最后对写字楼市场的未来前景及发展趋势进行了科学的预测。

本写字楼行业报告，为该行业中相关企业在激烈的市场竞争中洞察先机，根据市场需求及时调整经营策略，为战略投资者选择恰当的投资时机和公司领导层做战略规划提供了准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

报告目录

第一部分 写字楼市场发展分析

第一章 写字楼相关概述

第一节 商业地产的相关介绍 1

一、商业地产的定义	1
二、商业地产的分类	1
三、商业地产目前存在的三种模式	3
四、商业地产的主要特征	4
第二节 写字楼概念的阐释	4
一、写字楼的定义	4
二、写字楼的特点	5
三、写字楼物业管理的要求	5
四、写字楼与商务公寓的区别	6
第三节 写字楼的分类	7
一、按建筑面积划分	7
二、按使用功能划分	7
三、按现代化程度划分	8
四、按综合条件划分	8
第四节 写字楼物业档次的划分标准	8
一、顶级物业（国际写字楼）	9
二、高档物业（甲级写字楼）	10
三、中档物业（乙级写字楼）	11
四、低档物业（丙级写字楼）	11
第二章 2013-2014年全球房地产业运行动态分析	6
第一节 全球房地产发展分析	6
一、2012年全球房地产市场现状	6
二、2013年全球房地产市场现状	6
三、2013年全球房地产发展形势分析	7
四、2013年全球商业地产市场已趋稳定	11
五、2013年全球房地产市场投资预计	12
第二节 世界部分国家房地产发展分析	13
一、2013年美国房地产市场发展分析	13
二、2013年欧洲房地产市场发展分析	14
三、2013年法国房地产市场发展分析	14
四、2013年英国房地产市场发展分析	15
五、2013年日本房地产市场发展分析	17

六、2013年泰国房地产市场发展分析	18
第三节 港台地区房地产状况	19
一、2013年香港房地产市场发展分析	19
二、2013年台湾房地产市场发展分析	19
三、2013年台商鼓励陆企赴台投资房地产	23
第四节 2014年世界房地产市场预测	24
一、2014年全球房地产市场分析预测	24
二、2014年全球房地产投资前景及市场	25
三、2014年美国房地产市场分析预测	28
第三章 2013-2014年国际写字楼市场运行状况分析	29
第一节 2013-2014年国际写字楼市场运行环境分析	29
一、2013年世界经济形势分析	29
二、2014年世界经济发展展望	42
第二节 2013-2014年国际商业地产市场动态分析	44
一、2013年国际商业地产市场分析	44
二、2013年新兴市场商业地产市场分析	44
三、2014年国际商业地产市场分析	45
第三节 2013-2014年国际写字楼国际市场运行分析	45
一、写字楼国际市场分析	45
二、写字楼亚太市场价格行情	46
三、2014年全球写字楼市场展望	48
第四节 2013-2014年写字楼国际区域市场分析	48
一、美国写字楼市场分析	48
二、日本写字楼市场分析	48
三、香港写字楼市场分析	49
第四章 2013-2014年中国写字楼产业运行环境解析	50
第一节 2013-2014年中国宏观经济环境分析	50
一、国民经济运行情况GDP(季度更新)	50
二、消费价格指数CPI、PPI(按月度更新)	50
三、全国居民收入情况(季度更新)	54
四、恩格尔系数(年度更新)	54
五、工业发展形势(月度更新)	55

六、固定资产投资情况（月度更新）	57
七、财政收支状况（月度更新）	58
八、货币供应量（月度更新）	60
八、中国汇率调整（人民币升值）	61
九、存贷款基准利率调整情况	62
十、存款准备金率调整情况	62
十一、社会消费品零售总额	63
第二节 2013-2014年中国写字楼产业政策解读	64
一、2013年主要房地产政策综述	64
二、2014年房地产行业主要政策分析	67
第三节 从当前房地产市场形势看未来调控政策取向	90
一、当前房地产市场形势分析	91
二、未来房地产调控政策取向预测	94
三、相关政策建议	95
第四节 对房地产市场调控的思考	96
一、当前房地产调控的主要特点	96
二、房地产调控要解决的若干核心问题	98
三、进一步完善房地产调控的若干建议	99
四、2014年房地产调控兼顾长短目标	101
第五章 2013-2014年中国房地产业运行态势分析	103
第一节 2013年房地产市场运行分析	103
一、2013年中国房地产市场整体情况	103
二、2013年中国房地产市场热点问题	103
三、2013年房地产开发完成情况	111
四、2013年商品房销售面积和销售额增长情况	115
五、2013年房地产开发企业资金来源情况	117
六、2013年全国房地产开发景气指数	118
第二节 2014年全国房地产市场运行情况	119
一、国房景气指数变动情况	119
二、房地产开发投资情况	120
三、房地产开发企业资金来源情况	124
四、商品房建筑与销售情况	125

五、全国房地产市场价格变动情况	129
第三节 2013-2014年中国商业地产市场运行分析	135
一、2013年中国商业地产市场发展总体状况	135
二、2014年中国商业地产市场发展总体状况	138
三、2013年商业地产发展存在的风险	141
第四节 2014年房地产市场发展趋势预测	144
一、房地产政策调整	144
二、土地供应量走势	145
三、房地产资金走势	145
四、保障性住房走势	146
五、政策性商品住房——限价房走势	146
六、商品房走势	146
七、商品房价格走势	147
八、房地产业产业质量标准化走势	147
九、2014年房地产业的警示	148
第六章 2013-2014年中国写字楼市场运行新形势分析	149
第一节 2013-2014年中国写字楼市场运行综述分析	149
一、写字楼市场特征分析	149
二、写字楼开发投资	149
第二节 2013-2014年中国写字楼市场需求分析	151
一、写字楼供给情况分析	151
二、写字楼销售情况分析	152
三、写字楼供需平衡分析	154
第三节 2013-2014年中国写字楼价格走势分析	155
一、2013年写字楼价格走势分析	155
二、2014年写字楼价格走势预测	156
第四节 2013-2014年中国写字楼品牌市场结构分析	157
一、2013中国房地产百强企业研究报告	157
二、2013中国房地产上市公司TOP10研究	171
三、2013年中国房地产企业销售排行榜	183
第七章 2013-2014年中国写字楼重点区域市场运行分析	191
第一节 2013-2014年中国写字楼区域市场分析	191

一、华南	191
二、华北	191
三、华东	192
四、华中及华西地区	192
第二节 2013-2014年中国写字楼重点省市场运行分析	192
一、北京	192
二、上海	196
三、西安	197
四、重庆	198
五、大连	201
六、深圳	202
七、广州	203
八、天津	203
九、南京	205
十、青岛	212
十一、武汉	213
十二、长沙	214
十三、杭州	215
十都、成都	216
第八章 2013-2014年中国写字楼物业管理探析	219
第一节 写字楼物业管理相关概述	219
一、写字楼物业特点	219
二、写字楼物业管理的特征	220
三、写字楼物业管理的内容	221
四、写字楼物业管理的要求	225
第二节 2013-2014年中国物业管理发展的概况	226
一、中国物业管理发展状况综述	226
二、中国物业管理行业结构简析	227
三、物业管理行业的新动向	231
四、我国物业管理发展存在的问题及其发展方向	234
第三节 写字楼物业管理成本的精益控制分析	240
一、写字楼物业管理企业成本构成	240

二、成本临界点控制	240
三、能源成本的精益控制	241
四、人力成本的精益控制	242
第四节 写字楼物业管理的策略分析	243
一、写字楼物业管理水平提升的对策	243
二、写字楼物业管理服务可持续发展的有效途径	246
三、写字楼物业管理服务的核心价值	248
四、写字楼物业管理的品牌化战略	250
第九章 2013-2014年中国写字楼市场竞争新格局透析	257
第一节 2013-2014年中国写字楼市场竞争综述	257
一、2013年房地产行业洗牌状况	257
二、2014年写字楼市场竞争激烈	258
第二节 2013-2014年中国写字楼产业集中度分析	258
一、市场集中度分析	258
二、区域集中度分析	259
第三节 2014-2020年中国写字楼产来竞争趋势分析	260
第十章 2013-2014年中国写字楼相关企业运行指标分析	262
第一节 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 (000931)	262
一、企业概况	262
二、企业主要经济指标分析	262
三、企业盈利能力分析	263
四、企业偿债能力分析	264
五、企业运营能力分析	264
六、企业成长能力分析	264
第二节 北京首都开发股份有限公司 (600376)	265
一、企业概况	265
二、企业主要经济指标分析	265
三、企业盈利能力分析	266
四、企业偿债能力分析	267
五、企业运营能力分析	267
六、企业成长能力分析	267
第三节 上海世茂股份有限公司 (600823)	268

- 一、企业概况 268
- 二、企业主要经济指标分析 268
- 三、企业盈利能力分析 270
- 四、企业偿债能力分析 271
- 五、企业运营能力分析 271
- 六、企业成长能力分析 272
- 第四节 保利房地产(集团)股份有限公司(600048) 272
 - 一、企业概况 272
 - 二、企业主要经济指标分析 273
 - 三、企业盈利能力分析 275
 - 四、企业偿债能力分析 276
 - 五、企业运营能力分析 277
 - 六、企业成长能力分析 277
- 第五节 其他企业运行分析 277
 - 一、中国海外发展有限公司 277
 - 二、SOHO中国有限公司 278
 - 三、香港新世界发展 279
- 第十一章 2014-2020年中国写字楼行业前景预测分析 280
 - 第一节 2014-2020年中国商业地产市场的发展前景及趋势 280
 - 一、2014年中国商业地产行业发展展望 280
 - 二、2014年中国商业地产投资机会分析 282
 - 三、2014-2020年中国商业地产行业发展趋势 283
 - 第二节 2014-2020年中国写字楼发展趋势 288
 - 一、综合化 288
 - 二、生态化 289
 - 三、节能化 289
 - 四、专业化 289
 - 五、智能化 290
 - 六、灵活性 290
 - 第三节 2014-2020年中国写字楼市场规模预测 291
 - 一、写字楼的供给状况分析 291
 - 二、写字楼的需求状况分析 291

三、我国写字楼亟待制定统一的评价标准	293
四、中国写字楼细分化发展趋势分析	297
五、未来写字楼的三种发展类型	297
六、个性化写字楼将成为未来市场的趋势	298
七、生态办公需求将成为写字楼发展的新趋势	301
第十二章 2014-2020年中国写字楼行业投资战略分析	304
第一节 2013-2014年中国写字楼产业投资概况	304
一、写字楼投资者的类型及特点	304
二、2013年中国写字楼投资市场重新活跃	305
三、写字楼投资已成为房地产投资的金矿	305
四、新型写字楼产品日渐受投资市场青睐	307
第二节 2014-2020年中国写字楼行业投资机会与建议	307
一、现阶段是写字楼投资的好时机	307
二、投资回报高小户型写字楼成新宠	308
三、中国写字楼市场投资前景广阔	310
四、未来写字楼仍是外资投资房地产的主要领域	313
第三节 2014-2020年中国写字楼行业风险及规避	315
一、写字楼投资过程中的风险分析	315
二、写字楼投资风险的产生因素	315
三、当前经济环境下写字楼市场投资存在风险分析	316
四、写字楼投资风险的防范策略详述	316
第四节 写字楼市场的投资建议	335
一、写字楼投资的诀窍	335
二、投资写字楼需注意的问题	336
三、中小投资者投资写字楼切忌盲目	337
四、个人投资写字楼的八个要点	338
第十三章 2014-2020年中国写字楼行业发展战略	340
第一节 渠道策略	340
一、营销渠道运用要点——广告	341
二、营销渠道运用要点——新闻报道	342
三、营销渠道运用要点——直邮	342
四、营销渠道运用要点——互联网	342

五、营销渠道运用要点——朋友介绍 343

第二节 销售策略 343

一、形象差异化是写字楼营销的终点 343

二、客户定位应遵循四项原则 344

三、商业与写字楼关系的六项原则 344

四、主动出击是最重要的营销手段 344

五、写字楼整栋销售探秘 344

图表目录

图表：美国2011年以来GDP季度环比增长率 29

图表：2011-2014年美国GDP、消费、投资和出口折年率季度同比增长 30

图表：2011-2014年各因素对美国经济增长的贡献度 30

图表：2009-2014年美国工业产值增长及产能利用率变化 31

图表：2011-2014年美国CPI&PPI变化趋势 32

图表：08年3月——2014年美国月度失业率情况 33

图表：1997-2014年3季度欧盟16国GDP季度同比增长率 34

图表：2011-2014年6月欧元区、德国、法国、意大利工业产值月环比变化 35

图表：2011年3月-2014年欧元区CPI、PPI同比增长变化 36

图表：1997-2014年3季度欧盟16国失业率率变化 36

图表：2011-2014年3季度（季调后）日本实际GDP环比年率变化 37

图表：2014年1月-2014年6月日本工业产值情况 38

图表：2009-2014年日本CPI增长变化 39

图表：2009-2014年日本失业率变化 40

图表：1998年—2014年国内生产总值季度累计同比增长率（%） 50

图表：2001年3月—2014年居民消费价格指数（上年同月=100） 53

图表：2001年3月—2014年工业品出厂价格指数（上年同月=100） 54

图表：2001年3月—2014年工业增加值月度同比增长率（%） 56

图表：2001年1-3月—2014年1-3月固定资产投资完成额月度累计同比增长率（%） 58

图表：2001年3月—2014年货币供应量月度同比增长率（%） 61

图表：2001年3月—2014年社会消费品零售总额月度同比增长率（%） 64

图表：2013年主要房产相关政策汇总 64

图表：2014年“新国八条”政策要点和主要内容 68

图表：2014年1季度加快推进保障性住房建设相关举措 70

图表：2014年35个大中城市房价控制目标 72

图表：2014年加快推进保障性住房建设相关举措 77

图表：2014年大型机构存款准备金率调整情况 81

图表：2013-2014年全国商品房竣工面积增速回升，市场供应量增加 91

图表：2014年以来全国商品房销量增速回落 92

图表：2014年以来全国70个大中城市新

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201407/110109.html>