

2021年中国写字楼市场调研报告- 产业竞争现状与发展战略评估

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2021年中国写字楼市场调研报告-产业竞争现状与发展战略评估》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：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/534239534239.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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

写字楼又称办公楼，是企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位使用的各类办公用房。按照综合品质，我国写字楼可分为顶级写字楼、甲级写字楼、乙级写字楼、丙级写字楼；按照功能，写字楼可分为纯写字楼、综合写字楼、商务综合体；按照标准，写字楼可分为5A、LEED、绿色建筑。

写字楼分类（按综合品质划分）

类别

顶级写字楼

甲级写字楼

乙级写字楼

丙级写字楼

所属区位

位于主要商务区的核心区

位于主要商务区

副城市中心或较好的城区

一般城区

楼宇品质

一流的建筑物物理状况和品质，建筑质量达到或超过有关建筑条例或规范的要求

建筑物物理状况和品质优良，建筑质量达到或超过有关建筑条例或规范的要求

建筑物物理状况和品质良好，建筑质量达到有关建筑条例或规范的要求；有自然磨损

建筑质量某些方面无法达到有关建筑条例或规范的要求；有较为明显的自然磨损和功能陈旧

建筑规模

超过5万m²

2-5万m²

2万m²以下

-

设备标准

知名品牌、高效中央空调系统；楼宇自控；安全报警；综合布线

名牌中央空调系统；楼宇自控；安全警报；综合布线

中央空调系统；安全报警

分体空调

电梯系统

电梯设施先进，平均候梯时间30秒左右

具有较好的电梯设施

具有良好的电梯设施

具有电梯设施

物业服务

知名、品牌物业公司

知名物业公司

有物业公司

一般性的物业服务

入驻客户

国内外知名、大型公司与财团

知名的国内外公司

多为国内中小公司

小微型企业

楼宇智能化

3A-5A

3A及以上

-

-数据来源：公开资料整理

根据数显示，2018年，我国写字楼行业市场规模为5996，较上年同比下降7.2%；2019年，我国写字楼行业市场规模为**亿元，较上年同比下降**%。

2015-2019年我国写字楼行业市场规模及增速 数据来源：公开资料整理

一、优势分析

(1) 我国最早的写字楼始建于20世纪五十年代，为中苏混合的普通型商务写字楼，通常为行政办公楼或部分国有企业在工厂内建造的自用小型办公楼，只能满足基本的办公需要。随着行业发展，写字楼性质及功能逐渐发生转变，联合办公空间开始出现。作为传统办公空间的延伸，联合办公核心优势是为企业和员工提供了社交空间，极大地增加了不同企业、员工之间的互动。

(2) 伴随着我国互联网市场的繁荣发展，移动设备进一步普及与更新以及5G网络技术的出现，商业地产类O2O企业将步入飞速发展时期，我国写字楼行业全面迎来互联网时代下的快速发展。

我国写字楼行业优势分析 数据来源：公开资料整理

二、劣势分析

(1) 房地产的飞速发展使得国内大规模兴建写字楼，导致我国多数城市写字楼库存量大、去化较难。根据数据显示，2018年，我国写字楼施工面积为35842.2万平方米，较上年同比下降0.5%；2019年，我国写字楼施工面积为37252万平方米，较上年同比下降3.9%。

2015-2019年我国写字楼施工面积及增速 数据来源：公开资料整理

(2) 自2018年以来，金融部门加大去杠杆力度，银行同业、理财以及表外业务增速明显放缓或负增长，国内融资环境相对严峻，导致房地产企业普遍面临资金紧缺难题，业务规模逐渐开始收缩，对于以写字楼为代表的商业地产的开发与投资产生较大的制约影响。

根据数据显示，2019年，我国社会融资规模存量为251.31万亿元，较上年同比增长25.2%；2020年，我国社会融资规模存量为284.8万亿元，较上年同比增长13.3%。

2015-2020年我国社会融资规模存量及增速 数据来源：公开资料整理

三、 机遇分析

(1) 写字楼需求显现：我国写字楼需求主要体现在租赁和投资两方面。租赁需求方面：我国政府鼓励经济发展、提升经济活力，尤其是以金融科技与电子商务为主要代表的第三产业的高速发展增加了企业对于写字楼的租赁需求。投资需求方面：我国宏观经济整体保持稳中有降。相较于其他资产，写字楼具有较高的收益率，保值、增值属性日益凸显，促使多数大中型投资机构转向投资写字楼。

写字楼需求增多的主要原因 数据来源：公开资料整理

(2) REITs市场发展成熟：2018年4月，中国证监会和住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，旨在明确推进住房租赁资产证券化，盘活住房租赁存量资产，并试点发行房地产投资信托基金，意味着经过多年来的发展中国REITs市场逐渐趋于成熟，已经初步具备发行REITs的条件。同时，国内部分一、二线城市已经具备较为成熟的REITs基础资产。REITs进一步降低了对于房地产投资者的门槛要求，有利于引入更多长期机构投资者和个人投资者。同时，REITs市场的不断发展，将极大地推动中国国内以写字楼为代表的优质资产的建设与管理，同时也将加速市场上现存低质写字楼的改造、升级，从而实现写字楼资产的优化运作。

REITs市场发展成熟在写字楼行业中发挥的作用 数据来源：公开资料整理

(3) 智能建筑推动行业升级发展：2018年以来，我国写字楼开发投资额呈现下降趋势。投资额的持续走低一定程度上表明我国写字楼开始进入存量时代。而“智能建筑”的快速发展引发了现存商业写字楼运营与管理的新变革，在极大程度上推动我国写字楼市场存量资产的改造与升级，进一步促使优质写字楼资产的有效释放，加快了写字楼行业的整体发展。

根据数据显示，2019年，我国写字楼开发投资额为6163亿元，较上年同比增长2.8%；2020年1-7月，我国写字楼开发投资额为3262亿元，较上年同比下降2.1%。

2015-2020年1-7月我国写字楼开发投资额及增速 数据来源：公开资料整理

四、 威胁分析

(1) 商务园区竞争威胁：得益于产业、环境、政策等多方面因素，商务园区发展迅猛，已经成为写字楼行业有力的竞争对手，一定程度上制约写字楼行业的进一步发展。

产业方面：商务园区聚焦高科技、研发以及具有高附加值的知识密集型企业 and 机构，更加强调产业聚集。多数商务园区的功能不断扩展，已经成为具备办公、研发、培训及展示等多元化功能的复合型办公园区。

环境方面：商务园区具有更加多样化的办公建筑形态，可以更好地满足不同企业的需求。同时，由于商务园区一般位于城市非中心区或者工业园区、开发区内，园区面积普遍较大、设施服务更具针对性。

政策方面：政府大力扶持商务园区。相较于写字楼，政府对于入驻园区的企业给予财政、税收、补贴等资金及行政层面上的优惠政策。

与传统写字楼相比商务园区的竞争优势 数据来源：公开资料整理

(2) 政策威胁：由于资金对于以写字楼为代表的商业地产具有较为重要的影响，同时自2016年以来我国政府进一步加强对于房地产行业融资方面的调控。政策收紧，写字楼行业发展受到较大影响。

如2018年5月，银保监会在《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》中对于联合授信管理架构、联合风险防控、联合风险预警处置以及联合惩戒及监督管理作出了明确的规范。

2018年5月，发改委、财政部制定《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，提出引导房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等，要求企业提交资金用途承诺。

我国写字楼行业相关政策

颁布日期

政策名称

制定部门

主要内容

2018.05

《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》

发改委、财政部

引导房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等，要求企业提交资金用途承诺

2018.05

《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》

银保监会

对于联合授信管理架构、联合风险防控、联合风险预警处置以及联合惩戒及监督管理作出了明确的规范

2018.04

《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》

证监会、住建部

明确了住房租赁资产证券化业务的开展条件及其优先和重点支持领域；完善了住房租赁资产证券化的工作程序；明确提出加强住房租赁资产证券化的监督管理

2018.02

《关于规范开展并购贷款业务的通知》

上海银监局

对于投向房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的并购贷款，应按照穿透原则评估贷款业务的合规性，对于不符合规定的房地产项目不得发放任何形式的贷款

2017.11

《关于规范银信类业务的通知》

原银监会

明确要求信托资金不得违规投向房地产等限制或禁止领域

2016.11

《关于开展银行业金融机构房地产相关业务专项检查的紧急通知》

原银监会

要求银行业金融机构针对以下五个方面进行专向检查：1.房地产贷款业务规制要求和调控政策的执行情况；2.与房地产中介和房地产企业开展业务的管控情况；3.涉及房地产业务相关贷款的管理情况；4.理财资金投资管理情况；5.房地产信托业务合规经营情况

2016.11

《关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见》

发改委

严格限制房地产开发企业发行企业债券融资用于商业性房地产项目

2016.10

《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》

上交所、深交所

对于房地产与产能过剩行业分别采取“基础范围+综合指标评价”、“产业政策+综合指标评价”的分类监管标准，并明确要求房地产、煤炭和钢铁行业公司合理审慎确定募集资金规模、明确募集资金用途及存续期披露安排，同时强调房地产企业公司债券募集资金不得用于购置土地数据来源：公开资料整理（zlj）

中国报告网是观研天下集团旗下的业内资深行业分析报告、市场深度调研报告提供商与综合行业信息门户。《2021年中国写字楼市场调研报告-产业竞争现状与发展战略评估》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。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局

，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 2017-2020年中国写字楼行业发展概述

第一节 写字楼行业发展情况概述

- 一、写字楼行业相关定义
- 二、写字楼行业基本情况介绍
- 三、写字楼行业发展特点分析
- 四、写字楼行业经营模式
 - 1、生产模式
 - 2、采购模式
 - 3、销售模式
- 五、写字楼行业需求主体分析

第二节 中国写字楼行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、写字楼行业产业链条分析
- 三、产业链运行机制
 - 1、沟通协调机制
 - 2、风险分配机制
 - 3、竞争协调机制
- 四、中国写字楼行业产业链环节分析
 - 1、上游产业

2、下游产业

第三节 中国写字楼行业生命周期分析

- 一、写字楼行业生命周期理论概述
- 二、写字楼行业所属的生命周期分析

第四节 写字楼行业经济指标分析

- 一、写字楼行业的赢利性分析
- 二、写字楼行业的经济周期分析
- 三、写字楼行业附加值的提升空间分析

第五节 中国写字楼行业进入壁垒分析

- 一、写字楼行业资金壁垒分析
- 二、写字楼行业技术壁垒分析
- 三、写字楼行业人才壁垒分析
- 四、写字楼行业品牌壁垒分析
- 五、写字楼行业其他壁垒分析

第二章 2017-2020年全球写字楼行业市场发展现状分析

第一节 全球写字楼行业发展历程回顾

第二节 全球写字楼行业市场区域分布情况

第三节 亚洲写字楼行业地区市场分析

- 一、亚洲写字楼行业市场现状分析
- 二、亚洲写字楼行业市场规模与市场需求分析
- 三、亚洲写字楼行业市场前景分析

第四节 北美写字楼行业地区市场分析

- 一、北美写字楼行业市场现状分析
- 二、北美写字楼行业市场规模与市场需求分析
- 三、北美写字楼行业市场前景分析

第五节 欧洲写字楼行业地区市场分析

- 一、欧洲写字楼行业市场现状分析
- 二、欧洲写字楼行业市场规模与市场需求分析
- 三、欧洲写字楼行业市场前景分析

第六节 2021-2026年世界写字楼行业分布走势预测

第七节 2021-2026年全球写字楼行业市场规模预测

第三章 中国写字楼产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

一、中国GDP增长情况分析

二、工业经济发展形势分析

三、社会固定资产投资分析

四、全社会消费品写字楼总额

五、城乡居民收入增长分析

六、居民消费价格变化分析

七、对外贸易发展形势分析

第二节 中国写字楼行业政策环境分析

一、行业监管体制现状

二、行业主要政策法规

第三节 中国写字楼产业社会环境发展分析

一、人口环境分析

二、教育环境分析

三、文化环境分析

四、生态环境分析

五、消费观念分析

第四章 中国写字楼行业运行情况

第一节 中国写字楼行业发展状况情况介绍

一、行业发展历程回顾

二、行业创新情况分析

三、行业发展特点分析

第二节 中国写字楼行业市场规模分析

第三节 中国写字楼行业供应情况分析

第四节 中国写字楼行业需求情况分析

第五节 我国写字楼行业细分市场分析

一、细分市场一

二、细分市场二

三、其它细分市场

第六节 中国写字楼行业供需平衡分析

第七节 中国写字楼行业发展趋势分析

第五章 中国写字楼所属行业运行数据监测

第一节 中国写字楼所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节 中国写字楼所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节 中国写字楼所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第六章 2017-2020年中国写字楼市场格局分析

第一节 中国写字楼行业竞争现状分析

一、中国写字楼行业竞争情况分析

二、中国写字楼行业主要品牌分析

第二节 中国写字楼行业集中度分析

一、中国写字楼行业市场集中度影响因素分析

二、中国写字楼行业市场集中度分析

第三节 中国写字楼行业存在的问题

第四节 中国写字楼行业解决问题的策略分析

第五节 中国写字楼行业钻石模型分析

一、生产要素

二、需求条件

三、支援与相关产业

四、企业战略、结构与竞争状态

五、政府的作用

第七章 2017-2020年中国写字楼行业需求特点与动态分析

第一节 中国写字楼行业消费市场动态情况

第二节 中国写字楼行业消费市场特点分析

一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节 写字楼行业成本结构分析

第四节 写字楼行业价格影响因素分析

一、供需因素

二、成本因素

三、渠道因素

四、其他因素

第五节 中国写字楼行业价格现状分析

第六节 中国写字楼行业平均价格走势预测

一、中国写字楼行业价格影响因素

二、中国写字楼行业平均价格走势预测

三、中国写字楼行业平均价格增速预测

第八章 2017-2020年中国写字楼行业区域市场现状分析

第一节 中国写字楼行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地区写字楼市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区写字楼市场规模分析

四、华东地区写字楼市场规模预测

第三节 华中地区市场分析

一、华中地区概述

二、华中地区经济环境分析

三、华中地区写字楼市场规模分析

四、华中地区写字楼市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

一、华南地区概述

二、华南地区经济环境分析

三、华南地区写字楼市场规模分析

四、华南地区写字楼市场规模预测

第九章 2017-2020年中国写字楼行业竞争情况

第一节 中国写字楼行业竞争结构分析（波特五力模型）

一、现有企业间竞争

二、潜在进入者分析

三、替代品威胁分析

四、供应商议价能力

五、客户议价能力

第二节 中国写字楼行业SCP分析

一、理论介绍

二、SCP范式

三、SCP分析框架

第三节 中国写字楼行业竞争环境分析（PEST）

一、政策环境

二、经济环境

三、社会环境

四、技术环境

第十章 写字楼行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第四节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
- 四、公司优劣势分析

第五节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
- 四、公司优劣势分析

第十一章 2021-2026年中国写字楼行业发展前景分析与预测

第一节 中国写字楼行业未来发展前景分析

- 一、写字楼行业国内投资环境分析
- 二、中国写字楼行业市场机会分析
- 三、中国写字楼行业投资增速预测

第二节 中国写字楼行业未来发展趋势预测

第三节 中国写字楼行业市场发展预测

- 一、中国写字楼行业市场规模预测
- 二、中国写字楼行业市场规模增速预测
- 三、中国写字楼行业产值规模预测
- 四、中国写字楼行业产值增速预测
- 五、中国写字楼行业供需情况预测

第四节 中国写字楼行业盈利走势预测

- 一、中国写字楼行业毛利润同比增速预测
- 二、中国写字楼行业利润总额同比增速预测

第十二章 2021-2026年中国写字楼行业投资风险与营销分析

第一节 写字楼行业投资风险分析

- 一、写字楼行业政策风险分析
- 二、写字楼行业技术风险分析
- 三、写字楼行业竞争风险分析
- 四、写字楼行业其他风险分析

第二节 写字楼行业应对策略

- 一、把握国家投资的契机
- 二、竞争性战略联盟的实施

三、企业自身应对策略

第十三章 2021-2026年中国写字楼行业发展战略及规划建议

第一节 中国写字楼行业品牌战略分析

- 一、写字楼企业品牌的重要性
- 二、写字楼企业实施品牌战略的意义
- 三、写字楼企业品牌的现状分析
- 四、写字楼企业的品牌战略
- 五、写字楼品牌战略管理的策略

第二节 中国写字楼行业市场重点客户战略实施

- 一、实施重点客户战略的必要性
- 二、合理确立重点客户
- 三、对重点客户的营销策略
- 四、强化重点客户的管理
- 五、实施重点客户战略要重点解决的问题

第三节 中国写字楼行业战略综合规划分析

- 一、战略综合规划
- 二、技术开发战略
- 三、业务组合战略
- 四、区域战略规划
- 五、产业战略规划
- 六、营销品牌战略
- 七、竞争战略规划

第四节 写字楼行业竞争力提升策略

- 一、写字楼行业产品差异性策略
- 二、写字楼行业个性化服务策略
- 三、写字楼行业的促销宣传策略
- 四、写字楼行业信息智能化策略
- 五、写字楼行业品牌化建设策略
- 六、写字楼行业专业化治理策略

第十四章 2021-2026年中国写字楼行业发展策略及投资建议

第一节 中国写字楼行业产品策略分析

- 一、服务产品开发策略
- 二、市场细分策略

三、目标市场的选择

第二节 中国写字楼行业营销渠道策略

一、写字楼行业渠道选择策略

二、写字楼行业营销策略

第三节 中国写字楼行业价格策略

第四节 观研天下行业分析师投资建议

一、中国写字楼行业重点投资区域分析

二、中国写字楼行业重点投资产品分析

图表详见正文

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/534239534239.html>