

# 中国商办行业发展现状分析与投资趋势预测报告 (2022-2029年)

报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《中国商办行业发展现状分析与投资趋势预测报告（2022-2029年）》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://www.chinabaogao.com/baogao/202210/611862.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

### 一、商业地产进入成熟期，面临转型需求

自改革开放以来，我国的商业地产经历了 30 年的高速发展时期。商业地产不仅对我国整体的城市发展形象带来了积极促进作用，也更为我国的投资者在寻找投资标的物时提供了很好的参考。商业地产的开发过程与住宅地产截然相反，住宅地产在达到预售许可后就可实现现金回流，滚动开发。而商业地产是一个现金流持续投入的过程，从项目开发到项目运营成熟再到可实现整体打包转让。随着我国改革开放的逐步深入，大量资本在一段时间内开始迅速注入我国传统商业地产业，这导致中国传统商业地产业在短时间内有着快速提升，但正是短时间大量商业地产开发，其从发展至今，市场上的传统商业地产需求已趋饱和，许多商业地产面临转型需求。

资料来源：观研天下数据中心整理

从城镇化来看，随着我国城镇化进一步提升，各类产业的配置得到充分满足，在现有城镇化放缓的节奏下，资产配置、产业分类也进一步放缓，就目前来看，商业地产的成长已趋于饱和，商业地产的发展将面临运营等方面的考验。

资料来源：观研天下数据中心整理

前期大规模的开发导致商办市场存量庞大，供过于求，一二线城市甲级写字楼空置率高企；一线城市由于经济发展成熟，企业引入和发展的活跃程度较高，激活市场需求，整体空置率低于二线城市；二线城市商办市场处于高速建设期，大量项目入市面临去化难题。

资料来源：观研天下数据中心整理

### 二、开发红利不再，商业地产寻求资产去化及增值路径

随着国内商业地产的快速发展，商办市场已进入下半场，从重增量转为重存量，存量资产运营迎来契机。

受疫情导致需求下滑，“三条红线”和“房住不炒”等政策，房企资金受控，商办资产的资本市场权益性融资受限，及自持存量积压等因素影响，资产方对资产运营价值及资产退出的需求不断增长。

资料来源：观研天下数据中心整理

高溢价土地价格、优质土地少、高昂的财务费用等因素致使房地产开发企业开发利润持续下降，从百强房企的净利率来看，2017-2021年中国百强房企的净利率均值年复合增长率为-8.9%，净资产收益率均值年复合增长率为-11.7%。

资料来源：观研天下数据中心整理

从产业聚集效应来看，TMT、金融及专业服务仍是写字楼市场未来的主力需求行业产业聚集效应致使写字楼的主要需求行业向核心区域集中，大量非核心区域商办项目面临空置问题，需要通过运营服务，解决去化问题。

资料来源：观研天下数据中心整理

随着商业地产需求下滑，导致存量资产规模庞大，面临去化难题。2022年，中国甲级写字楼市场将突破750万平方米的新增供应，大批优质项目的入市将加剧市场竞争，推动空置率攀升，去化及租金继续承压，亟需资产运营进行升值。

资料来源：观研天下数据中心整理

### 三、轻资产运营模式崛起，推动商办运营发展

随着供应放缓，租金、去化压力增加，大量商办物业亟需通过运营盘活价值，轻资产运营模式因轻重分离、服务内质及从资产运营增值中盈利的模式等原因，使得商办运营市场需求快速增长。

资料来源：观研天下数据中心整理

随着信息时代的逐渐演化，可持续发展、以人为本、健康福祉等概念的兴起，智能化、数字化及新科技等在持续影响、重塑房地产链条的同时，也为传统的商办运营模式带来革新。

资料来源：观研天下数据中心整理

中国商办资产运营仍处于发展初期，面临行业资源分散、未能形成聚合效应，以及资产证券化及退出机制尚待完善的问题。随着落成物业量的增长，利益相关方资源禀赋的合理重分配，行业正逐渐从以基础物业运营为主导的1.0时代演进至专业化的全周期托管运营，发展覆盖项目“投融管退”的运营服务。

商办资产运营迎来发展新周期

演变周期

主要特征

4.0

专业化的全周期托管运营

资产持有方关注项目开发、运营、退出的全生命周期价值

委托第三方对商办资产进行投融管退的全方位服务

3.0

从办公场所衍生配套增值服务

基于办公环境管理及招商管理的服务沉淀，为商办项目及企业租户提供品牌输出及推广服务  
围绕企业的办公需求，提供配套设施及运营支撑的会员服务

## 2.0

向招商租赁管理延伸

在基础环境及设备维护的基础上，将招商管理纳入服务范畴

运营重心集中在租赁服务，实现去化目标

联合办公大量出现

## 1.0

以基础物业为主

商办项目运营的重心局限于基础的办公环境管理工作，如日常的维修、养护和清洁等工作

资料来源：观研天下数据中心整理（zppeng）

观研报告网发布的《中国商办行业发展现状分析与投资趋势预测报告（2022-2029年）》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，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。

行业报告是业内企业、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。

### 【目录大纲】

## 第一章 2018-2022年中国商办行业发展概述

### 第一节 商办行业发展情况概述

- 一、商办行业相关定义
- 二、商办特点分析
- 三、商办行业基本情况介绍
- 四、商办行业经营模式
  - 1、生产模式
  - 2、采购模式
  - 3、销售/服务模式
- 五、商办行业需求主体分析

### 第二节 中国商办行业生命周期分析

- 一、商办行业生命周期理论概述
- 二、商办行业所属的生命周期分析

### 第三节 商办行业经济指标分析

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

## 第二章 2018-2022年全球商办行业市场发展现状分析

### 第一节 全球商办行业发展历程回顾

### 第二节 全球商办行业市场规模与区域分布情况

### 第三节 亚洲商办行业地区市场分析

- 一、亚洲商办行业市场现状分析
- 二、亚洲商办行业市场规模与市场需求分析
- 三、亚洲商办行业市场前景分析

### 第四节 北美商办行业地区市场分析

- 一、北美商办行业市场现状分析
- 二、北美商办行业市场规模与市场需求分析
- 三、北美商办行业市场前景分析

### 第五节 欧洲商办行业地区市场分析

- 一、欧洲商办行业市场现状分析
- 二、欧洲商办行业市场规模与市场需求分析
- 三、欧洲商办行业市场前景分析

### 第六节 2022-2029年世界商办行业分布走势预测

### 第七节 2022-2029年全球商办行业市场规模预测

### 第三章 中国商办行业产业发展环境分析

#### 第一节我国宏观经济环境分析

#### 第二节我国宏观经济环境对商办行业的影响分析

#### 第三节中国商办行业政策环境分析

##### 一、行业监管体制现状

##### 二、行业主要政策法规

##### 三、主要行业标准

#### 第四节政策环境对商办行业的影响分析

#### 第五节中国商办行业产业社会环境分析

### 第四章 中国商办行业运行情况

#### 第一节中国商办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

#### 第二节中国商办行业市场规模分析

##### 一、影响中国商办行业市场规模的因素

##### 二、中国商办行业市场规模

##### 三、中国商办行业市场规模解析

#### 第三节中国商办行业供应情况分析

##### 一、中国商办行业供应规模

##### 二、中国商办行业供应特点

#### 第四节中国商办行业需求情况分析

##### 一、中国商办行业需求规模

##### 二、中国商办行业需求特点

#### 第五节中国商办行业供需平衡分析

### 第五章 中国商办行业产业链和细分市场分析

#### 第一节中国商办行业产业链综述

##### 一、产业链模型原理介绍

##### 二、产业链运行机制

##### 三、商办行业产业链图解

#### 第二节中国商办行业产业链环节分析

##### 一、上游产业发展现状

二、上游产业对商办行业的影响分析

三、下游产业发展现状

四、下游产业对商办行业的影响分析

第三节我国商办行业细分市场分析

一、细分市场一

二、细分市场二

第六章 2018-2022年中国商办行业市场竞争分析

第一节中国商办行业竞争现状分析

一、中国商办行业竞争格局分析

二、中国商办行业主要品牌分析

第二节中国商办行业集中度分析

一、中国商办行业市场集中度影响因素分析

二、中国商办行业市场集中度分析

第三节中国商办行业竞争特征分析

一、企业区域分布特征

二、企业规模分布特征

三、企业所有制分布特征

第七章 2018-2022年中国商办行业模型分析

第一节中国商办行业竞争结构分析（波特五力模型）

一、波特五力模型原理

二、供应商议价能力

三、购买者议价能力

四、新进入者威胁

五、替代品威胁

六、同业竞争程度

七、波特五力模型分析结论

第二节中国商办行业SWOT分析

一、SOWT模型概述

二、行业优势分析

三、行业劣势

四、行业机会

五、行业威胁

六、中国商办行业SWOT分析结论

### 第三节中国商办行业竞争环境分析（PEST）

- 一、PEST模型概述
- 二、政策因素
- 三、经济因素
- 四、社会因素
- 五、技术因素
- 六、PEST模型分析结论

## 第八章 2018-2022年中国商办行业需求特点与动态分析

### 第一节中国商办行业市场动态情况

#### 第二节中国商办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

#### 第三节商办行业成本结构分析

#### 第四节商办行业价格影响因素分析

- 一、供需因素
- 二、成本因素
- 三、其他因素

#### 第五节中国商办行业价格现状分析

#### 第六节中国商办行业平均价格走势预测

- 一、中国商办行业平均价格趋势分析
- 二、中国商办行业平均价格变动的影响因素

## 第九章 中国商办行业所属行业运行数据监测

### 第一节中国商办行业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

### 第二节中国商办行业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

### 第三节中国商办行业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

## 第十章 2018-2022年中国商办行业区域市场现状分析

### 第一节中国商办行业区域市场规模分析

- 一、影响商办行业区域市场分布的因素
- 二、中国商办行业区域市场分布

### 第二节中国华东地区商办行业市场分析

- 一、华东地区概述
- 二、华东地区经济环境分析
- 三、华东地区商办行业市场分析
  - (1) 华东地区商办行业市场规模
  - (2) 华南地区商办行业市场现状
  - (3) 华东地区商办行业市场规模预测

### 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、华中地区商办行业市场分析
  - (1) 华中地区商办行业市场规模
  - (2) 华中地区商办行业市场现状
  - (3) 华中地区商办行业市场规模预测

### 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、华南地区商办行业市场分析
  - (1) 华南地区商办行业市场规模
  - (2) 华南地区商办行业市场现状
  - (3) 华南地区商办行业市场规模预测

### 第五节华北地区商办行业市场分析

- 一、华北地区概述
- 二、华北地区经济环境分析
- 三、华北地区商办行业市场分析

- (1) 华北地区商办行业市场规模
- (2) 华北地区商办行业市场现状
- (3) 华北地区商办行业市场规模预测

#### 第六节 东北地区市场分析

- 一、东北地区概述
- 二、东北地区经济环境分析
- 三、东北地区商办行业市场分析
  - (1) 东北地区商办行业市场规模
  - (2) 东北地区商办行业市场现状
  - (3) 东北地区商办行业市场规模预测

#### 第七节 西南地区市场分析

- 一、西南地区概述
- 二、西南地区经济环境分析
- 三、西南地区商办行业市场分析
  - (1) 西南地区商办行业市场规模
  - (2) 西南地区商办行业市场现状
  - (3) 西南地区商办行业市场规模预测

#### 第八节 西北地区市场分析

- 一、西北地区概述
- 二、西北地区经济环境分析
- 三、西北地区商办行业市场分析
  - (1) 西北地区商办行业市场规模
  - (2) 西北地区商办行业市场现状
  - (3) 西北地区商办行业市场规模预测

#### 第九节 2022-2029年中国商办行业市场规模区域分布预测

### 第十一章 商办行业企业分析（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、公司优势分析

.....

## 第十二章 2022-2029年中国商办行业发展前景分析与预测

### 第一节 中国商办行业未来发展前景分析

#### 一、商办行业国内投资环境分析

#### 二、中国商办行业市场机会分析

#### 三、中国商办行业投资增速预测

### 第二节 中国商办行业未来发展趋势预测

### 第三节 中国商办行业规模发展预测

#### 一、中国商办行业市场规模预测

#### 二、中国商办行业市场规模增速预测

#### 三、中国商办行业产值规模预测

#### 四、中国商办行业产值增速预测

## 五、中国商办行业供需情况预测

### 第四节中国商办行业盈利走势预测

## 第十三章 2022-2029年中国商办行业进入壁垒与投资风险分析

### 第一节中国商办行业进入壁垒分析

#### 一、商办行业资金壁垒分析

#### 二、商办行业技术壁垒分析

#### 三、商办行业人才壁垒分析

#### 四、商办行业品牌壁垒分析

#### 五、商办行业其他壁垒分析

### 第二节商办行业风险分析

#### 一、商办行业宏观环境风险

#### 二、商办行业技术风险

#### 三、商办行业竞争风险

#### 四、商办行业其他风险

### 第三节中国商办行业存在的问题

### 第四节中国商办行业解决问题的策略分析

## 第十四章 2022-2029年中国商办行业研究结论及投资建议

### 第一节观研天下中国商办行业研究综述

#### 一、行业投资价值

#### 二、行业风险评估

### 第二节中国商办行业进入策略分析

#### 一、目标客户群体

#### 二、细分市场选择

#### 三、区域市场的选择

### 第三节 商办行业营销策略分析

#### 一、商办行业产品策略

#### 二、商办行业定价策略

#### 三、商办行业渠道策略

#### 四、商办行业促销策略

### 第四节观研天下分析师投资建议

图表详见报告正文 . . . . .

详细请访问：<http://www.chinabaogao.com/baogao/202210/611862.html>