

# 北京、深圳写字楼市场深度分析与区域投资潜力 研究报告（2010-2015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《北京、深圳写字楼市场深度分析与区域投资潜力研究报告（2010-2015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://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/112082112082.html>

报告价格：电子版: 6500元 纸介版：6800元 电子和纸介版: 7000

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

写字楼市场目前流行两大评定标准，一是甲级写字楼，一是5A写字楼。所谓甲级写字楼，实为一种通行叫法，并没有固定标准，因为谁也不愿意被叫成乙级写字楼。这样，恨不得任何一个有玻璃幕墙、带电梯、“长”得高一些的写字楼都自称为甲级写字楼。相比之下，5A写字楼倒是有一定的标准，类似于酒店星级评定的方法。理，但对于写字楼，几乎无反例，其无疑是投资和购买写字楼的第一要素。

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。

### 第一章 房地产行业概况

#### 第一节 房地产的基本知识

- 一、房地产行业的特点
- 二、房地产业主要涵盖的领域

#### 第二节 中国房地产市场与股市的相关性分析

- 一、房地产与股市吸纳货币资金的理论分析
- 二、房地产与股票市场关系
- 三、房地产与股票的新特征
- 四、房地产和股票的宏观调控措施

### 第二章 2010-2011年中国房地产行业运行新形势透析

#### 第一节 2009-2010的中国房地产供需分析

- 一、住房潜在需求分析
- 二、我国购置未开发土地情况
- 三、我国房地产价格情况
- 四、我国房地产市场调整分析
- 五、我国房地产购买力的外部抽离解析

#### 第二节 2010-2011年中国房地产市场运行分析

- 一、中国房地产市场整体情况
- 二、中国房地产市场热点问题
- 三、房地产开发完成情况
- 四、商品房销售和空置情况
- 五、房地产开发企业资金来源情况
- 六、全国房地产开发景气指数
- 七、中国企业景气指数分析

### 第三节 近三年我国大中城市房屋市场销售价格指数

- 一、2007年全国70个大中城市房屋销售价格指数
- 二、2008年月全国70个大中城市房屋销售价格指数
- 三、2009年月全国70个大中城市房屋销售价格指数
- 四、2010年月全国70个大中城市房屋销售价格指数

## 第三章2010-2011年中国房地产行业发展环境及影响分析

### 第一节2010-2011年中国宏观经济环境及影响分析

- 一、中国GDP分析
- 二、全社会固定资产投资分析
- 三、消费价格指数分析
- 四、城乡居民收入分析
- 五、社会消费品零售总额
- 六、中国工业发展形势
- 七、进出口总额及增长率分析

### 第二节2010-2011年中国房地产政策环境分析

- 一、中国房产业振兴规划
- 二、楼市新政解读

### 第三节2010-2011年中国房地产关联行业发展及影响分析

- 一、建材价格进入上升通道
- 二、钢铁行业对房地产影响分析
- 三、居民收入增多，拉动住宅潜在需求

## 第四章 2010-2011年中国商业地产整体运行态势分析

### 第一节2010-2011年中国商业地产发展概况

- 一、商业地产成为房产市场的新增长点
- 二、中国商业地产快速发展的原因
- 三、中国商业地产已进入新规则时代
- 四、中国商业地产市场的特征与机遇

### 第二节 中国“地产+商业”运营模式探讨

- 一、“地产+商业”运营模式的优劣分析
- 二、“地产+商业”运营模式的典型案例
- 三、“地产+商业”运营模式产生竞争优势的机理

### 第三节2010-2011年中国商业地产经营策略的比较

- 一、零散销售、统一经营
- 二、零散销售、各自经营
- 三、整体出售、整体经营

四、整体出租、整体经营

五、零散出租、各自经营

第四节2010-2011年中国商业地产面临的困惑与缺陷

一、商业地产市场发展的三大瓶颈

二、中国商业地产发展中存在的问题

三、中国商业地产的困顿

四、商业地产的结构失衡危机

五、国内商业地产遭遇过剩危机

第五节2010-2011年中国商业地产的发展策略探讨

一、促进中国商业地产健康发展的对策建议

二、中国商业地产的发展对策

三、把脉中国商业地产定位

四、商业地产要求专业化服务

五、商业地产要巧妙打出“特色”牌

第五章 2010-2011年北京写字楼市场运行状况分析

第一节2010-2011年北京市房地产市场状况分析

一、北京房地产开发投资分析

二、北京楼市供需状况分析

三、北京房地产价格分析

第二节2010-2011年北京房地产影响因素分析

一、交通因素

二、限价房因素

三、价格因素

四、土地增值税因素

第三节2010-2011年北京写字楼市场运行现状分析

一、北京写字楼供应情况

二、北京写字楼市场状况

三、2011-2015年北京写字楼预测

第四节2010-2011年北京写字楼价格变化分析

一、写字楼市场租金创新低

二、受自购市场的冲击

三、西部写字楼价格状况

四、北部写字楼价格状况

五、南部写字楼价格状况

六、东部写字楼价格状况

## 第五节2010-2011年北京房地产指数分析

## 第六章2010-2011年北京区域市场写字楼发展动态分析

### 第一节2010-2011年北京CBD写字楼发展分析

- 一、企业强抢滩黄金地段
- 二、人气与价值分析
- 三、发展型企业催生借势效应
- 四、CBD写字楼展望
- 五、2010-2011年北京CBD写字楼分析

### 第二节2010-2011年北京五大新兴商圈分析

- 一、望京商圈
- 二、崇文门商圈
- 三、CBD商圈
- 四、中关村商圈
- 五、亚奥商圈

### 第三节 北京篇地区写字楼分析

- 一、三里屯写字楼售价直逼CBD
- 二、中关村写字楼比住宅便宜
- 三、西三环写字楼出现回暖
- 四、亚奥商圈写字楼市场分析

## 第七章2010-2011年深圳写字楼市场运行走势分析

### 第一节 深圳房地产概况

- 一、近三年深圳房地产市场运行情况
- 二、深圳写字楼分布
- 三、深圳第四代写字楼分析
- 四、2010-2011年深圳房地产企业实力排行榜
- 五、深圳市房地产市场存在的主要问题

### 第二节 2010-2011年深圳写字楼市场格局分析

- 一、深港共建推进深圳写字楼市场发展
- 二、深圳写字楼市场供求态势
- 三、深圳写字楼发展数据分析
- 四、深圳写字楼楼价分析

### 第三节2010-2011年深圳写字楼焦点分析

- 一、深圳写字楼租赁物业成主流
- 二、只租不售写字楼成新宠
- 三、深圳写字楼市场趋势

#### 第四节2010-2011年深圳中房指数分析

- 一、深圳中房指数分析
- 二、2010-2011年深圳与北京中房指数对比分析

#### 第八章 2010-2011年深圳写字楼市场细分产品运营分析

##### 第一节2010-2011年深圳中心区写字楼市场调查

- 一、中心区内写字楼市场供应类型特征
- 二、中心区写字楼客户特征分析
- 三、中心区写字楼市场呈现特征
- 四、中心区写字楼供求分析
- 五、中心片区物业发展状况及前景

##### 第二节 2010-2011年深圳甲级写字楼市场发展现状分析

- 一、深圳甲级写字楼市场状况
- 二、深圳甲级写字楼市场需求分析
- 三、深港合作持续推动深圳甲级写字楼市场需求

##### 第三节 2010-2011年深圳写字楼市场最新行情分析

- 一、深圳限外令取消带来的影响
- 二、深圳写字楼最新成交现状
- 三、深圳写字楼租赁市场动态

#### 第九章2010-2011年深圳写字楼区域市场运行局势分析

##### 第一节2010-2011年南山区写字楼市场分析

- 一、南山区发展环境分析
- 二、南山写字楼价格分析
- 三、深圳后海湾分析
- 四、南山区房地产物业管理业的现状、问题与对策

##### 第二节2010-2011年福田区写字楼市场分析

- 一、福田区写字楼市场租售分析
- 二、福田区打造环CBD高端产业带
- 三、中心西区写字楼楼价分析

##### 第三节2010-2011年罗湖区写字楼市场分析

- 一、罗湖乙级写字楼空置率突增
- 二、罗湖写字楼透支未来两年价
- 三、罗湖写字楼“限外购房”分析

##### 第四节2010-2011年宝安区写字楼市场分析

- 一、宝安迎来甲级写字楼开发高潮
- 二、2010-2011年宝安楼市分析

## 第十章2010-2011年南方大型成片综合开发

### 第一节2010-2011年房地产成片开发现状

- 一、房地产综合开发发展分析
- 二、成片开发条件分析
- 三、成片土地开发的融资模式分析

### 第二节2010-2011年土地成片开发策略分析

- 一、片区发展策略
- 二、土地增值策略
- 三、海南土地成片开发亟待规范

### 第三节2010-2011年东部华侨城开发分析

- 一、项目介绍
- 二、东部华侨城规划
- 三、东部华侨城开创旅游地产新模式

### 第四节2010-2011年海泉湾开发分析

- 一、项目介绍
- 二、景点介绍
- 三、海泉湾创新发展

### 第五节2010-2011年其他篇片区开发介绍

- 一、锦绣中华民俗村
- 二、世界之窗
- 三、欢乐谷

## 第十一章2010-2011年深圳房地产重点企业竞争力与关键财务分析

### 第一节 万科企业股份有限公司

- 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 招商局地产控股股份有限公司

- 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 金地（集团）股份有限公司

#### 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 深圳市长城投资控股股份有限公司

#### 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 深圳市振业（集团）股份有限公司

#### 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

### 第六节 沙河实业股份有限公司

#### 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

### 第七节 深圳华侨城控股股份有限公司

#### 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

### 第十二章2010-2011年北京房地产重点企业竞争力与关键财务分析

#### 第一节 北京绵世投资集团股份有限公司

##### 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 北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

##### 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 北京万通地产股份有限公司

##### 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 北京首都开发股份有限公司

##### 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 京能置业股份有限公司

##### 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

### 第六节 中房置业股份有限公司

#### 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

### 第七节 北京北辰实业股份有限公司

#### 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

### 第八节 北京城建投资发展股份有限公司

#### 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

## 第十三章 2011-2015年中国写字楼市场发展趋势预测

### 第一节 2011-2015年中国商业地产市场的发展前景展望

#### 一、中国商业地产市场前景展望

#### 二、中国商业地产将成为房地产业下一个发展机会

#### 三、中国商业地产行业将迎来新一轮发展黄金期

#### 四、中小城市商业地产市场前景广阔

### 第二节 2011-2015年中国写字楼市场的未来前景展望

#### 一、全球写字楼市场或将复苏

#### 二、中国写字楼市场未来前景乐观

#### 三、中国写字楼具有长期的可持续发展潜力

### 第三节 2011-2015年中国写字楼市场的发展趋势分析

#### 一、中国写字楼细分化发展趋势分析

二、未来写字楼的三种发展类型

三、个性化写字楼将成为未来市场的趋势

四、生态办公需求将成为写字楼发展的新趋势

第十四章2011-2015年房地产行业投资及策略分析

第一节2011-2015年房地产企业集团发展建议

一、房地产企业集团的基本特征

二、房地产集团公司的发展战略选择

三、房地产企业集团的扩张与收缩战略

四、企业战略决策失败与防范

五、动态竞争条件下的战略思维模式

六、可持续发展的企业集团战略

第二节2011-2015年地产项目营销模式分析

一、判断市场的成熟程度

二、考虑消费者的需求特性

三、环境的变化对营销模式的影响

四、企业资源和能力

第三节2011-2015年写字楼策划与销售推广策略

一、写字楼销售的一般阶段

二、写字楼一般销售方式

第四节2011-2015年旅游开发中的土地开发问题

一、旅游业开发和房地产开发在土地开发上的区别

二、旅游业开发过程中存在和遇到的土地开发问题

三、解决旅游开发中土地开发问题的观点和思路

图表目录

图表：2005-2010年中国GDP总量及增长趋势图

图表：2010年前三季度中国三产业增加值结构图

图表：2009-2010年中国CPI、PPI月度走势图

图表：2005-2010年我国城镇居民可支配收入增长趋势图

图表：2005-2010年我国农村居民人均纯收入增长趋势图

图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数对比表

图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数走势图

图表：2005-2009年中国工业增加值增长趋势图

图表：2009-2010年我国工业增加值分季度增速

图表：2005-2010年我国全社会固定资产投资额走势图

图表：2005-2010年我国城乡固定资产投资额对比图

- 图表：2005-2010年我国财政收入支出走势图
- 图表：2009年1月-2010年7月人民币兑美元汇率中间价
- 图表：2010年10月人民币汇率中间价对照表
- 图表：2009-2010年中国货币供应量统计表 单位：亿元
- 图表：2009-2010年中国货币供应量月度增速走势图
- 图表：2001-2009年中国外汇储备走势图
- 图表：2005-2009年中国外汇储备及增速变化图
- 图表：2010年10月20日中国人民银行利率调整表
- 图表：我国历年存款准备金率调整情况统计表
- 图表：2005-2010年中国社会消费品零售总额增长趋势图
- 图表：2005-2010年我国货物进出口总额走势图
- 图表：2005-2010年中国货物进口总额和出口总额走势图
- 图表：2005-2009年中国就业人数走势图
- 图表：2005-2009年中国城镇就业人数走势图
- 图表：1978-2009年我国人口出生率、死亡率及自然增长率走势图
- 图表：1978-2009年我国总人口数量增长趋势图
- 图表：2009年人口数量及其构成
- 图表：2005-2009年我国普通高等教育、中等职业教育及普通高中招生人数走势图
- 图表：2001-2009年我国广播和电视节目综合人口覆盖率走势图
- 图表：1978-2009年中国城镇化率走势图
- 图表：2005-2009年我国研究与试验发展（R&D）经费支出走势图
- 图表：万科企业股份有限公司主要经济指标走势图
- 图表：万科企业股份有限公司经营收入走势图
- 图表：万科企业股份有限公司盈利指标走势图
- 图表：万科企业股份有限公司负债情况图
- 图表：万科企业股份有限公司负债指标走势图
- 图表：万科企业股份有限公司运营能力指标走势图
- 图表：万科企业股份有限公司成长能力指标走势图
- 图表：招商局地产控股股份有限公司主要经济指标走势图
- 图表：招商局地产控股股份有限公司经营收入走势图
- 图表：招商局地产控股股份有限公司盈利指标走势图
- 图表：招商局地产控股股份有限公司负债情况图
- 图表：招商局地产控股股份有限公司负债指标走势图
- 图表：招商局地产控股股份有限公司运营能力指标走势图
- 图表：招商局地产控股股份有限公司成长能力指标走势图

图表：金地（集团）股份有限公司主要经济指标走势图

图表：金地（集团）股份有限公司经营收入走势图

图表：金地（集团）股份有限公司盈利指标走势图

图表：金地（集团）股份有限公司负债情况图

图表：金地（集团）股份有限公司负债指标走势图

图表：金地（集团）股份有限公司运营能力指标走势图

图表：金地（集团）股份有限公司成长能力指标走势图

图表：深圳市长城投资控股股份有限公司主要经济指标走势图

图表：深圳市长城投资控股股份有限公司经营收入走势图

图表：深圳市长城投资控股股份有限公司盈利指标走势图

图表：深圳市长城投资控股股份有限公司负债情况图

图表：深圳市长城投资控股股份有限公司负债指标走势图

图表：深圳市长城投资控股股份有限公司运营能力指标走势图

图表：深圳市长城投资控股股份有限公司成长能力指标走势图

图表：深圳市振业（集团）股份有限公司主要经济指标走势图

图表：深圳市振业（集团）股份有限公司经营收入走势图

图表：深圳市振业（集团）股份有限公司盈利指标走势图

图表：深圳市振业（集团）股份有限公司负债情况图

图表：深圳市振业（集团）股份有限公司负债指标走势图

图表：深圳市振业（集团）股份有限公司运营能力指标走势图

图表：深圳市振业（集团）股份有限公司成长能力指标走势图

图表：沙河实业股份有限公司主要经济指标走势图

图表：沙河实业股份有限公司经营收入走势图

图表：沙河实业股份有限公司盈利指标走势图

图表：沙河实业股份有限公司负债情况图

图表：沙河实业股份有限公司负债指标走势图

图表：沙河实业股份有限公司运营能力指标走势图

图表：沙河实业股份有限公司成长能力指标走势图

图表：深圳华侨城控股股份有限公司主要经济指标走势图

图表：深圳华侨城控股股份有限公司经营收入走势图

图表：深圳华侨城控股股份有限公司盈利指标走势图

图表：深圳华侨城控股股份有限公司负债情况图

图表：深圳华侨城控股股份有限公司负债指标走势图

图表：深圳华侨城控股股份有限公司运营能力指标走势图

图表：深圳华侨城控股股份有限公司成长能力指标走势图

图表：北京绵世投资集团股份有限公司主要经济指标走势图

图表：北京绵世投资集团股份有限公司经营收入走势图

图表：北京绵世投资集团股份有限公司盈利指标走势图

图表：北京绵世投资集团股份有限公司负债情况图

图表：北京绵世投资集团股份有限公司负债指标走势图

图表：北京绵世投资集团股份有限公司运营能力指标走势图

图表：北京绵世投资集团股份有限公司成长能力指标走势图

图表：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司主要经济指标走势图

图表：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司经营收入走势图

图表：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司盈利指标走势图

图表：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司负债情况图

图表：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司负债指标走势图

图表：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司运营能力指标走势图

图表：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司成长能力指标走势图

图表：北京万通地产股份有限公司主要经济指标走势图

图表：北京万通地产股份有限公司经营收入走势图

图表：北京万通地产股份有限公司盈利指标走势图

图表：北京万通地产股份有限公司负债情况图

图表：北京万通地产股份有限公司负债指标走势图

图表：北京万通地产股份有限公司运营能力指标走势图

图表：北京万通地产股份有限公司成长能力指标走势图

图表：北京首都开发股份有限公司主要经济指标走势图

图表：北京首都开发股份有限公司经营收入走势图

图表：北京首都开发股份有限公司盈利指标走势图

图表：北京首都开发股份有限公司负债情况图

图表：北京首都开发股份有限公司负债指标走势图

图表：北京首都开发股份有限公司运营能力指标走势图

图表：北京首都开发股份有限公司成长能力指标走势图

图表：京能置业股份有限公司主要经济指标走势图

图表：京能置业股份有限公司经营收入走势图

图表：京能置业股份有限公司盈利指标走势图

图表：京能置业股份有限公司负债情况图

图表：京能置业股份有限公司负债指标走势图

图表：京能置业股份有限公司运营能力指标走势图

图表：京能置业股份有限公司成长能力指标走势图

图表：中房置业股份有限公司主要经济指标走势图

图表：中房置业股份有限公司经营收入走势图

图表：中房置业股份有限公司盈利指标走势图

图表：中房置业股份有限公司负债情况图

图表：中房置业股份有限公司负债指标走势图

图表：中房置业股份有限公司运营能力指标走势图

图表：中房置业股份有限公司成长能力指标走势图

图表：北京北辰实业股份有限公司主要经济指标走势图

图表：北京北辰实业股份有限公司经营收入走势图

图表：北京北辰实业股份有限公司盈利指标走势图

图表：北京北辰实业股份有限公司负债情况图

图表：北京北辰实业股份有限公司负债指标走势图

图表：北京北辰实业股份有限公司运营能力指标走势图

图表：北京北辰实业股份有限公司成长能力指标走势图

图表：北京城建投资发展股份有限公司主要经济指标走势图

图表：北京城建投资发展股份有限公司经营收入走势图

图表：北京城建投资发展股份有限公司盈利指标走势图

图表：北京城建投资发展股份有限公司负债情况图

图表：北京城建投资发展股份有限公司负债指标走势图

图表：北京城建投资发展股份有限公司运营能力指标走势图

图表：北京城建投资发展股份有限公司成长能力指标走势图

《北京、深圳写字楼市场深度分析与区域投资潜力研究报告（2010-2015年）》系统全面的调研了写字楼的市场宏观环境情况、行业发展情况、市场供需情况、企业竞争力情况、产品品牌价值情况等，旨在为企业提供专项产品深度市场信息，为企业投资、经营决策提供科学参考依据。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/112082112082.html>