

# 2020年中国写字楼市场分析报告- 行业运营现状与发展前景研究

## 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《2020年中国写字楼市场分析报告-行业运营现状与发展前景研究》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://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/462625462625.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: sales@chinabaogao.com

联系人：客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，页面图表可能存在缺失；格式美观性可能有欠缺，实际报告排版规则、美观；可联系客服索取更完整的目录大纲。

## 二、报告目录及图表目录

58同城、安居客发布《2019全国写字楼市场宏观报告》。《报告》指出，我国写字楼市场仍处上升通道。一线城市商业地产大宗交易活跃，城市之间空置率分化。二线城市写字楼租赁需求后劲足，西部城市搜索热度增长快。2019年以来，写字楼开发投资增速，由负转正且持续改善，但库存压力尚存。

目前，国内写字楼市场需求强劲。数据显示，2017年中国写字楼市场投资规模为6761亿元，同比增长3.5%，2018年其市场投资规模达到6085亿元左右。预测2019年中国写字楼市场投资规模将达到5885亿元，未来五年年均复合增长率约为4.34%，并预测在2023年中国写字楼市场投资规模将接近7000亿元。

2017-2023年中国写字楼市场投资规模统计情况及预测 数据来源：中国房地产协会

2019年以来，写字楼开发投资增速由负转正且持续改善。数据显示，1-10月，房地产开发投资累计同比增长10.3%，写字楼开发投资累计同比增长1.6%。虽然写字楼投资增速低于整体房地产投资增速，但对比去年同期11.4%的负增长，表现出积极向好的走势。

2009-2019年前10月房地产及办公楼开发投资增速 数据来源：国家统计局，58安居客房产研究院

目前由于我国写字楼销售状况陷入爆冷的局面，城市之间空置率分化，从而使得写字楼库存在2014至2017年消化周期呈下降趋势后于2018年底再次上升，去化压力仍存。

2011-2018年写字楼广义库存与销售面积之比 数据来源：国家统计局，58安居客房产研究院

随着中国GDP增速、人均GDP、城镇化率、第三发展状况、第三产业GDP占比和三产从业人数占比的不断提高，展现了新兴经济的活力和较大的发展空间，同时第三产业也逐渐成为经济增长的主引擎，带动中资企业快速发展，为写字楼市场带来新的发展契机。（CT）

中国报告网是观研天下集团旗下打造的业内资深市场分析报告、市场深度调研报告提供商与综合市场信息门户。《2020年中国写字楼市场前景研究报告-行业运营现状与发展前景研究》涵盖市场最新数据，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市场企业准确把握市场发展态势、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，以及我中心对本市场的实地调研，结合了市场所处的环境，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市场发展趋势，洞悉市场竞争格局，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。本报告是全面了解市场以及对本市场进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的市场信息咨询

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、市场协会、个人投资者等提供了专业的市场分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外市场领先企业，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，部分市场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。本研究报告采用的市场分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对市场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市场热点分析，预测市场未来的发展方向、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 外部环境篇

#### 第一节 中国写字楼市场宏观环境分析

##### 一、写字楼市场经济环境分析

###### （1）中国经济发展水平分析

第一层级：北上广深

第二层级：粤闽苏浙鲁津辽

第三层级：吉林黑龙江+中西部平原省份

第四层级：云贵甘青藏+川西疆南山区

###### （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

##### 二、写字楼产业环境分析

###### （1）房地产行业开发景气度分析

简要说明

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

土地出让金总额分析

土地市场供应规模分析

土地市场成交规模分析

土地成交楼面均价分析

土地市场平均溢价率分析

###### （4）房地产行业市场供给状况分析

房地产行业施工面积分析

房地产行业竣工面积分析

房地产行业新开工面积分析

（5）房地产行业市场销售状况分析

销售面积

销售金额

待销售面积

（6）房地产行业价格增长态势分析

三、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

第二章 市场篇

第一节 中国写字楼市场供应现状与需求规模预测

一、写字楼市场发展现状分析

（1）写字楼市场发展特征分析

需求结构逐渐演变

城市分化加剧

（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

二、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）写字楼市场销售规模分析

销售面积

销售金额

（3）写字楼市场销售排行榜分析

三、写字楼市场需求现状分析

（1）写字楼市场需求现状分析

总体需求减弱，租金表现承压

新兴中央商务区表现相对活跃

（2）写字楼市场需求趋势分析

需求进入细分时代

需求主力范围扩大

#### 四、写字楼市场需求规模预测

##### （1）影响写字楼需求的因素分析

经济发展水平

经济产业结构

行业经济情况

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

因变量的确定

自变量的确定

##### （4）建立写字楼需求预测模型

##### （5）写字楼需求规模预测分析

#### 第二节 中国写字楼市场竞争热度与发展态势预测

##### 一、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

行业集中度分析

行业区域发展分析

##### （4）写字楼市场竞争程度

##### （5）写字楼市场竞争层次分析

##### 二、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）写字楼市场竞争关键点分析

##### （3）写字楼市场竞争策略分析

##### 三、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

#### 第三节 中国写字楼租赁市场定价策略与趋势分析

##### 一、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

##### 二、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

### 三、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

### 四、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

### 五、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

### 六、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

#### 低开高走定价策略分析

#### 高开低走定价策略分析

#### 稳定价格策略分析

(3) 写字楼租金价格执行策略分析

#### 数量及规模折扣分析

#### 季节性折扣策略分析

#### 销售代理折扣分析

### 七、写字楼租赁市场发展热度分析

(1) 写字楼租赁市场规模分析

(2) 写字楼租赁市场特点分析

(3) 写字楼租赁客户特质分析

(4) 写字楼市场租金状况分析

(5) 写字楼租赁市场发展趋势与热度分析

### 第四节 中国写字楼项目全生命周期管理模式分析

## 一、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

## 二、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

## 第三章 投资机会篇

### 第一节 一线城市写字楼市场容量与发展趋势分析

#### 一、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

一级市场地块供应分析

一级市场地块成交分析

- (2) 北京市写字楼二级市场分析

写字楼二级市场供应分析

、市场整体供应规模分析

、各片区市场活跃度分析

、各片区新增供应量分析

写字楼二级市场销售分析

、市场整体销售规模分析

、各片区销售情况分析

- (3) 北京市写字楼需求客户分析

高端写字楼客户分析

新型商务区客户分析

写字楼租赁客户分析

- (4) 北京市写字楼市场趋势展望

未来市场供应规模预测

未来市场发展格局预测

#### 二、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

小陆家嘴区域写字楼市场分析

南京西路区域写字楼市场分析

淮海中路区域写字楼市场分析

人民广场区域写字楼市场分析



徐家汇区域写字楼市场分析

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

一级市场地块供应分析

一级市场地块成交分析

（3）上海市写字楼二级市场分析

写字楼二级市场供应分析

写字楼二级市场销售分析

（4）上海市写字楼需求客户分析

高端写字楼客户分析

新型商务区客户分析

写字楼租赁客户分析

（5）上海市写字楼三级市场分析

全市写字楼三级市场需求分析

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

未来市场供应规模预测

未来市场发展格局预测

三、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

一级市场地块供应分析

一级市场地块成交分析

（2）深圳市写字楼二级市场分析

写字楼二级市场供应分析

、市场整体供应规模分析

、各片区新增供应量分析

写字楼二级市场销售分析

、市场整体销售规模分析

、各片区销售情况分析

写字楼各片区二级市场分析

（3）深圳市写字楼需求客户分析

核心商务区客户分析

、客户置业目的分析

、写字楼客户类型分析

、写字楼企业客户规模分析

- 、企业客户物业更新周期分析

- 、写字楼客户行业分析

- 、写字楼客户关注点分析

- 、写字楼典型成交客户总结

非核心商务区客户分析

- 、客户置业目的分析

- 、写字楼客户类型分析

- 、写字楼企业客户规模分析

- 、企业客户物业更新周期分析

- 、写字楼客户行业分析

- 、写字楼客户关注点分析

- 、写字楼典型成交客户总结

#### （4）深圳市写字楼三级市场分析

全市写字楼三级市场整体分析

- 、全市写字楼三级市场销售分析

- 、全市写字楼三级市场租金分析

主要片区写字楼三级市场分析

- 、罗湖区写字楼三级市场分析

- 、福田区写字楼三级市场分析

- 、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

### 四、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

环市东板块写字楼发展分析

天河北板块写字楼发展分析

珠江新城板块写字楼发展分析

琶洲板块写字楼发展分析

#### （2）广州市写字楼一级市场分析

一级市场地块供应分析

一级市场地块成交分析

#### （3）广州市写字楼二级市场分析

写字楼二级市场供应分析

- 、市场整体供应规模分析

- 、各片区新增供应量分析

写字楼二级市场销售分析

、市场整体销售规模分析

、各片区销售情况分析

（4）广州市写字楼三级市场分析

全市写字楼三级市场销售分析

全市写字楼三级市场租金分析

（5）广州市写字楼市场趋势展望

未来市场供应规模预测

未来市场发展格局预测

第二节 二三线城市写字楼市场吸引力与投资机会

一、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

（5）成都市未来发展战略定位

（6）成都市写字楼区域分布特征

（7）成都市写字楼市场供应规模

（8）成都市写字楼市场需求分析

（9）成都市写字楼租赁市场分析

（10）成都市写字楼投资机会分析

二、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

（5）杭州市未来发展战略定位

（6）杭州市写字楼区域分布特征

（7）杭州市写字楼市场供应规模

（8）杭州市写字楼市场需求分析

（9）杭州市写字楼租赁市场分析

（10）杭州市写字楼投资机会分析

三、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
- (5) 武汉市未来发展战略定位
- (6) 武汉市写字楼区域分布情况
- (7) 武汉市写字楼市场供应规模
- (8) 武汉市写字楼市场需求分析
- (9) 武汉市写字楼租赁市场分析
- (10) 武汉市写字楼投资机会分析

#### 四、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
- (5) 重庆市未来发展战略定位
- (6) 重庆市写字楼区域分布特征
- (7) 重庆市写字楼市场供应规模
- (8) 重庆市写字楼市场需求分析
- (9) 重庆市写字楼租赁市场分析
- (10) 重庆市写字楼投资机会分析

#### 五、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
- (5) 合肥市未来发展战略定位
- (6) 合肥市写字楼区域分布特征
- (7) 合肥市写字楼市场供应规模
- (8) 合肥市写字楼市场需求分析
- (9) 合肥市写字楼租赁市场分析
- (10) 合肥市写字楼投资机会分析

#### 六、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
- (5) 天津市未来发展战略定位

- (6) 天津市写字楼区域分布特征
- (7) 天津市写字楼市场供应规模
- (8) 天津市写字楼市场需求分析
- (9) 天津市写字楼租赁市场分析
- (10) 天津市写字楼投资机会分析

#### 七、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
- (5) 福州市未来发展战略定位
- (6) 福州市写字楼区域分布特征
- (7) 福州市写字楼市场供应规模
- (8) 福州市写字楼市场需求分析
- (9) 福州市写字楼租赁市场分析
- (10) 福州市写字楼投资机会分析

#### 八、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
- (5) 西安市未来发展战略定位
- (6) 西安市写字楼区域分布特征
- (7) 西安市写字楼市场供应规模
- (8) 西安市写字楼市场需求分析
- (9) 西安市写字楼租赁市场分析
- (10) 西安市写字楼投资机会分析

### 第三节 中国标杆写字楼开发企业投资策略分析

#### 一、SOHO中国有限公司投资策略分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

#### 二、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) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

### 三、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) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

### 四、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) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

### 五、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) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

### 六、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) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

### 七、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) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

### 八、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) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

### 九、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) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

#### 十、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) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

#### 第四节 中国写字楼市场发展趋势与投资策略分析

##### 一、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

##### 二、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

##### 三、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

#### 图表目录

图表1：2020年全球城市摩天（大楼）指数的排名

图表2：2020年全球城市地铁里程数的排名

图表3：2017-2020年中国国内生产总值及其增长速度（单位：万亿元，%）

图表4：2017-2020年中国固定资产投资额趋势（单位：万亿元，%）

图表5：2017-2020年中国国内人均收入及其增长速度（单位：元，%）

图表6：2020年房地产开发景气指数情况

图表7：2017-2020年全国房地产开发投资规模及其增速（单位：亿元，%）

图表8：2017-2020年全国土地出让金总额及其增速（单位：万亿元，%）

图表9：2017-2020年全国推出土地面积及增速（单位：万平方米，%）

图表10：2017-2020年全国土地成交面积及增速（单位：万平方米，%）

图表11：2017-2020年全国土地成交楼面均价及增速（单位：元，%）

图表12：2017-2020年全国土地市场平均溢价率（单位：%）

图表13：2017-2020年我国房地产开发施工面积及同比增速（单位：亿平方米，%）

图表14：2017-2020年我国房地产开发竣工面积及同比增速（单位：亿平方米，%）

图表15：2017-2020年我国房地产开发新开工面积及同比增速（单位：亿平方米，%）

图表16：2017-2020年我国商品房销售面积及同比增速（单位：亿平方米，%）

图表17：2017-2020年我国商品房销售金额及同比增速（单位：亿元，%）

图表18：2017-2020年我国商品房销售价格及同比增速（单位：元/平方米，%）

图表19：2017-2020年中国城镇化水平变化（单位：%）

图表20：城镇土地市场化第二阶段主要行为

图表详见报告正文 . . . . . （GYSYL）

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<https://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/462625462625.html>