

2010-2015年中国写字楼行业市场分析与投资策略 咨询报告

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《2010-2015年中国写字楼行业市场分析与投资策略咨询报告》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/8517385173.html>

报告价格：电子版: 6800元 纸介版：7000元 电子和纸介版: 7200

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

内容提示

通过对写字楼行业进行深入的调查研究，结合国家统计局、工商、税务、海关、各级行业协会及专业调研机构等部门的数据、资料以及现阶段的宏观经济和政策环境，采用文案调研、电话访谈、实地调研等多种调研方式，以“数据+图表+论述”的形式，对写字楼行业的发展状况进行了全面的总结论述，在此基础上对写字楼行业的发展趋势进行了深层次、多角度的分析、预测和论证。

（报告以具体数据为基础，辅助以定量与定性分析相结合，在深入挖掘数据蕴含的内在规律和潜在信息同时采用统计图表、分析图示等多种形式将结果清晰、直观的展现出来，以方便读者解读分析。报告内容涉及写字楼行业的国内外及周边地区的发展概况、产业集群、市场规模、需求和供给、价格、市场集中度、竞争格局、用户需求、产业链上下游、渠道、进出口状况……等，并对写字楼行业规模以上竞争企业进行了详细的调查研究，同时分析了当前全球金融危机、我国扩大内需政策和经济刺激方案对写字楼行业的发展影响，报告最后还对写字楼行业的营销、投资、应对金融危机等给出了专家意见。）

本报告有助于企业和投资机构准确了解目前写字楼行业的发展现状和趋势，把握写字楼行业发展所面临的优势、劣势、机会和威胁，抓住潜在的投资机会。（在报告的附件里赠送有全国规模以上写字楼行业竞争企业的信用状况及财务数据，）是企业和投资机构进行投资决策的重要参考依据。

第一章 写字楼行业发展环境分析

第一节 写字楼行业简介

一、房地产行业定义及范围界定

二、写字发展历史回顾

三、写字划分标准

第二节 社会分析

一、人口规模分析

二、人口学历结构分析

三、城镇人员从业状况分析

第三节 技术分析

第四节 经济分析

第五节 政策法律分析

第二章 写字楼国际市场分析

第一节 写字楼国际需求分析

第二节 写字楼国际供给分析

一、写字楼供给分析

二、写字楼供需平衡分析

第三节 写字楼国际市场价格分析

第四节 写字楼国际区域市场分析

一、美国写字楼市场分析

二、日本写字楼市场分析

三、香港写字楼市场分析

第三章 写字楼国内市场分析

第一节 2009年写字楼市场分析

一、2009年写字楼开发投资

二、2009年写字楼新开工面积

三、2009年写字楼新销售面积

四、2009年可售型写字楼销竣比

五、2009年可售型写字楼销售与租赁价格

六、2009年写字楼市场特征分析

七、2009年全国部分城市市场分析

第二节 市场需求分析

一、行业需求总量分析

二、写字楼需求总量分析

三、写字楼需求结构分析

四、国内重点区域分析（华南、华北、华东、中西部）

五、国内重点城市分析（北京、上海、西安、重庆、大连）

第三节 供给分析

一、行业景气分析

二、写字楼供给总量分析

三、写字楼供给结构分析

四、写字楼供需平衡分析

第四节 写字楼价格分析

一、写字楼历年价格波动指数

二、写字楼价格波动原因分析

第五节 写字楼品牌市场结构分析

一、中国办公楼开发企业10强研究

二、2008年中国房地产上市公司TOP10研究结果及分析

三、2008沪深房地产上市公司TOP10研究

四、2008中国内地在港上市房地产公司TOP10研究

五、2008中国大陆在其他境外市场上市的房地产公司研究

六、2008外资在华投资房地产公司综合实力TOP10研究

七、2008拟IPO中国房地产公司研究

第四章 写字楼区域市场分析

第一节 北京

第二节 上海

第三节 广州

第四节 深圳

第五节 天津

第六节 大连

第七节 杭州

第八节 其他地区

一、成都

二、南京

三、青岛

四、厦门

五、武汉

六、宁波

七、西安

八、沈阳

第五章 办公楼市场竞争分析

第一节 市场集中度分析

一、房地产业前10名厂商市场占有率

二、集中度状态描述及趋势

第二节 价值链分析

第三节 写字楼行业生命周期分析

第四节 写字楼SWOT分析

一、优势 (Strengths)

二、劣势 (Weakness)

三、机会 (Opportunities)

四、威胁 (Threats)

第六章 主要厂商分析

第一节 中国海外发展有限公司

一、公司基本情况简介

二、公司办公楼业务分析

三、上市公司分析

第二节 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

一、公司简介

二、上市公司分析

第三节 北京首都开发控股(集团)有限公司

一、公司简介

二、经营分析

第四节 SOHO中国有限公司

一、公司简介

二、经营分析

三、财务分析

第五节 世茂集团

一、集团情况简介

二、集团办公楼业务简介

三、经营分析

第六节 香港长江实业集团公司

一、公司简介

二、经营分析

三、财务分析

第七节 香港新世界发展

一、公司简介

二、经营分析

三、财务分析

第七章 写字楼行业发展趋势分析

第一节 写字楼发展趋势

一、高端写字楼配置升级

二、小户型写字楼将成为投资新宠

三、独立性企业总部写字楼将进一步发展

四、绿色和可持续将进一步发展

第二节 写字楼市场规模预测

第三节 写字楼市场结构预测

第八章 写字楼行业风险评价

第一节 宏观经济波动风险

第二节 政策风险

第三节 供给风险

第四节 价格风险

第九章 行业发展策略与建议

第一节 产品策略

第二节 价格策略

一、定价策略

二、差价策略

三、调价策略

四、折扣策略

第三节 渠道策略

一、营销渠道运用要点----广告

二、营销渠道运用要点----新闻报道

三、营销渠道运用要点----直邮

四、营销渠道运用要点----互联网

五、营销渠道运用要点----朋友介绍

第四节 销售策略

一、形象差异化是写字楼营销的终点

二、客户定位应遵循四项原则

三、商业与写字楼关系的六项原则

四、主动出击是最重要的营销手段

五、写字楼整栋销售探秘

第五节 服务策略

第六节 品牌策略

第七节 写字楼行业投资机会与建议

一、六大要素决定其真正价值

二、写字楼价值被低估

三、价值低估带来的投资机会

四、数字背后的升值空间

五、甲级写字楼投资成本收益分析

六、投资者投资写字楼四法则

图表目录：（部分）

图表：写字楼档次划分标准

图表：1990-2008年中国人口数量与增长率情况

图表：2008年人口数及其构成

图表：2003-2008年城镇居民人均可支配收入及其增长速度

- 图表：2000-2008年中国城镇就业人口数量与增长率情况
- 图表：2009年城镇单位就业人员劳动报酬情况
- 图表：2009年分地区城镇单位就业人员劳动报酬
- 图表：2003年-2008年国内生产总值及其增长速度
- 图表：2001年-2008年各产业国内生产总值增长情况
- 图表：2001年-2008年各产业国内生产总值增长率变动情况
- 图表：2008-2009年存款准备金率历次调整
- 图表：过去12个月中全球写字楼十大租金最昂贵市场及十大租金增长最快市场列表
- 图表：2009年全球50大租金最昂贵市场排名
- 图表：2009年全球50大租金增长最快市场
- 图表：2009年全球写字楼十大租金最昂贵市场及十大租金增长最快市场列表
- 图表：2009年亚太地区甲级写字楼租金对比
- 图表：2005年-2009年办公楼开发投资额及同比增长率
- 图表：2005年-2009年办公楼累计竣工面积及同比增长率
- 图表：2005年-2009年办公楼累计销售面积及同比增长率
- 图表：2005年-2009年办公楼累计竣工及销售面积比较
- 图表：2004年-2009年办公楼销售价格指数与租赁价格指数走势比较
- 图表：各地区物业市场地理分布
- 图表：2006年-2009年全国商品房销售面积及同比增长情况
- 图表：2006年-2009年全国商品房销售额及同比增长情况
- 图表：1999年-2009年全国商品房空置情况
- 图表：2000-2008年中国写字楼销售和竣工面积
- 图表：2000-2008年中国写字楼销售额和投资额
- 图表：2007年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）办公楼销售面积
- 图表：2007年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）办公楼销售额
- 图表：2007年各地区办公楼销售增长情况
- 图表：2008年各地区办公楼销售额增长情况
- 图表：2008年各地区办公楼销售面积增长情况
- 图表：2009年优质写字楼租金 售价
- 图表：2009年优质写字楼租金 售价
- 图表：2008年北京写字楼大单交易表
- 图表：2008年-2009年全国房地产开发景气指数趋势图
- 图表：2006年-2009年国房景气指数及主要分类指数走势
- 图表：2007年国房景气指数
- 图表：2008年1-12月国房景气指数

图表：2009年国房景气指数

图表：2001-2009年固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况

图表：2009年不同用途房地产投资完成额所占比重

图表：2006年-2009年东、中、西部地区房地产开发投资增长率变化情况

图表：2006年-2009年全国房地产企业土地购置与开发面积同比增长情况

图表：2006年-2009年全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况

图表：2006年-2009年全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况

图表：2000-2008年中国写字楼开工和施工面积

图表：2005年各地区按登记注册类型分的房地产开发企业(单位)办公楼完成投资

图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业(单位)办公楼完成投资

图表：2006年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况

图表：2000年1-12月办公楼投资完成额

图表：2001年办公楼投资完成额（1-12月）

图表：2002年1-12月办公楼投资完成额

图表：2003年1-12月办公楼投资完成额

图表：2004年1-12月办公楼投资完成额

图表：2005年1-12月办公楼投资完成额

图表：2006年1-12月办公楼投资完成额

图表：2007年1-12月办公楼投资完成额

图表：2008年1-12月办公楼投资完成额

图表：2009年1-12月办公楼投资完成额

图表：2000-2008年全国写字楼市场供求情况

图表：2005年1-12月各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况

图表：2005年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况

图表：2006年1-12月各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况

图表：2006年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况

图表：2007年1-12月各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况

图表：2007年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况

图表：2008年1-12月各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况

图表：2008年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况

图表：2009年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况

图表：2009年各地区办公楼销售面积增长情况

图表：2006年-2009年全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况

图表：2000-2008年中国写字楼销售均价变化

图表：2006年1-4季度办公楼销售价格指数

- 图表：2007年1-4季度办公楼销售价格指数
- 图表：2008年1-12月全国办公楼价格指数
- 图表：2009年全国办公楼价格指数
- 图表：2008年1-4季度办公楼租赁价格指数
- 图表：2008年1-4季度物业管理价格指数(办公楼)
- 图表：2009年办公楼租赁价格指数
- 图表：2009年物业管理价格指数(办公楼)
- 图表：2008年中国内地城市写字楼租金支出排行榜
- 图表：2005-2008年中国房地产上市公司平均总资产及其增长率
- 图表：2005-2008年中国房地产上市公司平均营业收入及其增长率
- 图表：2006-2008年中国房地产上市公司EVA
- 图表：2006-2008年沪深房地产上市公司平均ROA、ROE及EPS
- 图表：2006-2008年沪深房地产上市公司资产负债率和流动比率
- 图表：2006-2008年沪深房地产上市公司资产负债率和流动比率
- 图表：2008沪深房地产上市公司综合实力TOP10
- 图表：2008沪深房地产上市公司经营规模 TOP10
- 图表：2008沪深房地产上市公司财富创造能力TOP10
- 图表：2008沪深房地产上市公司投资价值TOP10
- 图表：2008中国内地在港上市房地产公司综合实力TOP10
- 图表：2008中国内地在港上市房地产公司财富创造能力TOP10
- 图表：2008中国内地在港上市房地产公司投资价值TOP10
- 图表：2008外资在华投资房地产公司综合实力TOP10
- 图表：2008值得资本市场关注的中国房地产公司
- 图表：2008值得资本市场关注的中国房地产服务公司
- 图表：2008年第四季度北京房地产市场摘要
- 图表：2008年第四季度北京优质写字楼租赁市场主要成交记录
- 图表：2008年北京主要商务区写字楼月均租金比较
- 图表：1993年-2009年北京优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 图表：2009年北京优质写字楼市场供应情况
- 图表：1993年-2009年北京优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 图表：2009年北京优质写字楼市场供应情况
- 图表：2008年第四季度上海房地产市场摘要
- 图表：1993年-2008年上海优质写字楼租金指数
- 图表：2008年上海优质写字楼租赁市场主要成交记录
- 图表：1993年-2009年上海优质写字楼市场租金指数和售价指数

- 图表：2009年上海优质写字楼市场供应情况
- 图表：1993年-2009年上海优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 图表：2009年上海优质写字楼市场供应情况
- 图表：2008年第四季度广州房地产市场摘要
- 图表：2000年-2008年广州优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 图表：2008年第四季度广州优质写字楼租赁市场主要成交记录
- 图表：1993年-2009年广州优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 图表：2009年广州优质写字楼市场供应情况
- 图表：1993年-2009年广州优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 图表：2009年广州优质写字楼市场供应情况
- 图表：2008年第四季度深圳房地产市场摘要
- 图表：2003年-2008年深圳优质写字楼市场租金指数
- 图表：1993年-2009年深圳优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年深圳优质写字楼市场供应情况
- 图表：2002年-2009年深圳优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年深圳优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2008年天津优质写字楼市场租金指数
- 图表：1993年-2009年天津优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年天津优质写字楼市场供应情况
- 图表：2002年-2009年天津优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年天津优质写字楼市场供应情况
- 图表：2008年大连房地产市场摘要
- 图表：2003年-2008年大连优质写字楼市场租金指数
- 图表：2003年-2009年大连优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年大连优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年大连优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年大连优质写字楼市场供应情况
- 图表：2008年杭州房地产市场摘要
- 图表：2003年-2008年杭州优质写字楼市场租金指数
- 图表：2003年-2009年杭州优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年杭州优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年杭州优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年杭州优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2008年成都优质写字楼市场租金指数
- 图表：2003年-2009年成都优质写字楼市场租金指数

- 图表：2009年成都优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年成都优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年成都优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年南京优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年南京优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年南京优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年南京优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年青岛优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 图表：2009年青岛优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年青岛优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年青岛优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年厦门优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年青岛优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年厦门优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年青岛优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年武汉优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年武汉优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年武汉优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年武汉优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年宁波优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年宁波优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年宁波优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年宁波优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年西安优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年西安优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003年-2009年沈阳优质写字楼市场租金指数
- 图表：2009年沈阳优质写字楼市场供应情况
- 图表：2003-2008年中国海外发展有限公司营业额增长变化情况
- 图表：2008年与2009年中国海外发展有限公司综合收益表
- 图表：2008年与2009年中国海外发展有限公司综合资产负债表
- 图表：2008年与2009年中国海外发展有限公司业务分部资料
- 图表：2004-2008年中关村科技主营业务收入及同期增长率变化情况
- 图表：2006年与2008年中关村获利能力指标比较
- 图表：2006年、2008年和2009年中关村偿债能力各项指标比较
- 图表：2006年、2008年和2009年中关村营运能力各项指标比较

图表：2006年、2008年和2009年中关村发展能力指标比较

图表：SOHO中国2004—2008年营业额及综合溢利

图表：2006年与2008年SOHO中国综合损益比较

图表：2006年与2008年SOHO中国综合资产负债比较

图表：2006年与2008年SOHO中国资产负债比较

图表：2006年与2008年SOHO中国综合权益变动比较

图表：2006年与2008年SOHO中国综合现金流量比较

图表：2008年与2009年长江实业(集团)有限公司综合损益表

图表：2008年与2009年长江实业(集团)有限公司综合资产负债表

图表：2008年与2009年长江实业(集团)有限公司综合权益变动表

图表：2008年与2009年长江实业(集团)有限公司简明综合现金流动状况表

图表：2008年与2009年长江实业(集团)有限公司营业额及业务收益表

图表：2008年与2009年长江实业(集团)有限公司除税前溢利表

图表：截至2008年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合收益表

图表：截至2008年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合资产负债表

图表：截至2008年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合资产负债表

图表：截至2008年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合现金流量表

图表：截至2008年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合权益变动表

图表：近一年来限制外资进入房地产市场的相关政策

图表：写字楼营销推广渠道示意图

图表：写字楼营销推广渠道层次图

图表：2001-2008年全球成熟商务城市写字楼租金收益率变化

图表：2008年全球主要商务城市写字楼租金收益率

图表：略.....

更多图表见报告正文

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/8517385173.html>