

2008-2010年中国写字楼行业调研及投资前景分析报告

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《2008-2010年中国写字楼行业调研及投资前景分析报告》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/fangwuzhuangshi/2778927789.html>

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

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

报告目录第一章	写字楼行业发展环境分析	1第一节	写字楼行业简介
1一、房地产行业定义及范围界定	1二、写字发展历史回顾	2三、写字划分标准	4第二节
社会分析	8一、人口规模分析	8二、人口学历结构分析	10三、城镇人员从业状况分析
10第三节	技术分析	13第四节	经济分析
		17第五节	政策法律分析
18一、土地政策成为房地产市场宏观调控的重要手段			
18二、“招拍挂”土地出让制度有利于遏制开发商囤积土地的冲动			
22三、“限外政策”有利于缩小外资投资房地产的获利空间			
29四、一系列金融紧缩政策将对房地产行业产生重要影响			
30五、2008年全国土地供应结构进一步优化	34第二章	写字楼国际市场分析	37第一节
写字楼国际需求分析	37第二节	写字楼国际供给分析	40一、写字楼供给分析
40二、写字楼供需平衡分析	41第三节	写字楼国际市场价格分析	43第四节
写字楼国际区域市场分析	49一、美国写字楼市场分析	49二、日本写字楼市场分析	
51三、香港写字楼市场分析	51第三章	写字楼国内市场分析	54第一节
2008年写字楼市场分析	54一、2008年写字楼开发投资	54二、2008年写字楼新开工面积	
55三、2008年写字楼新销售面积		55四、2008年可售型写字楼销竣比	
56五、2008年可售型写字楼销售与租赁价格		57六、2008年写字楼市场特征分析	
58七、2008年全国部分城市市场分析	60第二节	市场需求分析	64一、行业需求总量分析
64二、写字楼需求总量分析			66三、写字楼需求结构分析
67四、国内重点区域分析（华南、华北、华东、中西部）			
74五、国内重点城市分析（北京、上海、西安、重庆、大连）	78第三节	供给分析	
86一、行业景气分析	86二、写字楼供给总量分析	91三、写字楼供给结构分析	
96四、写字楼供需平衡分析	104第四节	写字楼价格分析	112一、写字楼历年价格波动指数
112二、写字楼价格波动原因分析	115第五节	写字楼品牌市场结构分析	
116一、中国办公楼开发企业10强研究			
116二、2008年中国房地产上市公司TOP10研究结果及分析			
121三、2008沪深房地产上市公司TOP10研究			
126四、2008中国内地在港上市房地产公司TOP10研究			
129五、2008中国大陆在其他境外市场上市的房地产公司研究			
130六、2008外资在华投资房地产公司综合实力TOP10研究			
131七、2008拟IPO中国房地产公司研究	132第四章	写字楼区域市场分析	136第一节
136第二节	上海	141第三节	广州
145第四节	深圳	149第五节	天津
152第六节	大连		
154第七节	杭州	158第八节	其他地区
161一、成都	161二、南京	165三、青岛	166四、厦门
168五、武汉	170六、宁波	172七、西安	175八、沈阳
176第五章	办公楼市场竞争分析		

177第一节	市场集中度分析	177一、房地产业前10名厂商市场占有率
177二、集中度状态描述及趋势	178第二节 价值链分析	178第三节 写字楼行业生命周期分析
186第四节 写字楼SWOT分析	186一、优势 (Strengths)	186二、劣势 (Weakness)
187三、机会 (Opportunities)	187四、威胁 (Threats)	188第六章 主要厂商分析
191第一节 中国海外发展有限公司	191一、公司基本情况简介	191二、公司办公楼业务分析
192三、上市公司分析	192第二节	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
198一、公司简介	198二、上市公司分析	199第三节 北京首都开发控股(集团)有限公司
200一、公司简介	200二、经营分析	202第四节 SOHO中国有限公司
202二、经营分析	203三、财务分析	205第五节 世茂集团
209二、集团办公楼业务简介	210三、经营分析	212第六节 香港长江实业集团公司
214一、公司简介	214二、经营分析	215三、财务分析
220一、公司简介	220二、经营分析	221三、财务分析
222第七章 写字楼行业发展趋势分析	227第一节	写字楼发展趋势
227二、小户型写字楼将成为投资新宠	227三、独立性企业总部写字楼将进一步发展	227一、高端写字楼配置升级
228四、绿色和可持续将进一步发展	229第二节 写字楼市场规模预测	230第三节 写字楼市场结构预测
232第八章 写字楼行业风险评价	234第一节 宏观经济波动风险	234第二节 政策风险
241第三节 供给风险	245第四节 价格风险	246第九章 行业发展策略与建议
247第一节 产品策略	247第二节 价格策略	247一、定价策略
248二、差价策略	249三、调价策略	251四、折扣策略
251第三节 渠道策略	252一、营销渠道运用要点----广告	254二、营销渠道运用要点----新闻报道
255三、营销渠道运用要点----直邮	255四、营销渠道运用要点----互联网	256五、营销渠道运用要点----朋友介绍
256第四节	销售策略	257一、形象差异化是写字楼营销的终点
257二、客户定位应遵循四项原则	258四、主动出击是最重要的营销手段	258五、写字楼整栋销售探秘
258第五节 服务策略	265第六节 品牌策略	267第七节 写字楼行业投资机会与建议
269一、六大要素决定其真正价值	269二、写字楼价值被低估	271三、价值低估带来的投资机会
273四、数字背后的升值空间	273五、甲级写字楼投资成本收益分析	274六、投资者投资写字楼四法则
277图表目录	图表：写字楼档次划分标准	8图表：1990-2007年中国人口数量与增长率情况
9图表：2007年人口数及其构成	9图表：2003-2007年城镇居民人均可支配收入及其增长速度	9图表：2000-2007年中国城镇就业人口数量与增长率情况
10图表：2008年第二季度城镇单位就业人员劳动报酬情况	12图表：2008年1-6月分地区城镇单位就业人员劳动报酬	12图表：2003年-2007年国内生产总值及其增长速度

- 17图表：2001年-2007年各产业国内生产总值增长情况
- 17图表：2001年-2007年各产业国内生产总值增长率变动情况
- 18图表：2007-2008年存款准备金率历次调整 31图表：截至2008年3月31日的过去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
- 44图表：截至2008年5月全球50大租金最昂贵市场排名
- 45图表：截至2008年5月全球50大租金增长最快市场
- 46图表：2008年二季度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
- 48图表：2008年一季度亚太地区甲级写字楼租金对比
- 49图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼开发投资额及同比增长率
- 54图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼累计竣工面积及同比增长率
- 55图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼累计销售面积及同比增长率
- 56图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼累计竣工及销售面积比较
- 56图表：2004年1季度-2008年2季度办公楼销售价格指数与租赁价格指数走势比较
- 57图表：各地区物业市场地理分布
- 62图表：2006年6月-2008年6月全国商品房销售面积及同比增长情况
- 64图表：2006年6月-2008年6月全国商品房销售额及同比增长情况
- 65图表：1999年-2008年6月末全国商品房空置情况
- 66图表：2000-2007年中国写字楼销售和竣工面积
- 67图表：2000-2007年中国写字楼销售额和投资额
- 67图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）办公楼销售面积
- 69图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）办公楼销售额
- 70图表：2005年各地区办公楼销售增长情况71图表：2006年各地区办公楼销售额增长情况
- 72图表：2006年各地区办公楼销售面积增长情况
- 73图表：2008年第一季度优质写字楼租金/ 售价 76图表：2008年第二季度优质写字楼租金/ 售价 77图表：07年北京写字楼大单交易表
- 78图表：2007年-2008年7月全国房地产开发景气指数趋势图
- 87图表：2006年6月-2008年6月国房景气指数及主要分类指数走势
- 90图表：2006年国房景气指数 90图表：2007年1-12月国房景气指数
- 90图表：2008年1-07月国房景气指数
- 91图表：2001-2008年6月固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况
- 92图表：2008年1-6月不同用途房地产投资完成额所占比重
- 93图表：2006年6月-2008年6月东、中、西部地区房地产开发投资增长率变化情况
- 94图表：2006年6月-2008年6月全国房地产企业土地购置与开发面积同比增长情况
- 95图表：2006年6月-2008年6月全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况
- 95图表：2006年6月-2008年6月全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况

96图表：2000-2007年中国写字楼开工和施工面积

96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

97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

98图表：2006年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况

99图表：2000年1-12月办公楼投资完成额 100图表：2001年办公楼投资完成额（1-12月）

100图表：2002年1-12月办公楼投资完成额

101图表：2003年1-12月办公楼投资完成额

101图表：2004年1-12月办公楼投资完成额

102图表：2005年1-12月办公楼投资完成额

102图表：2006年1-12月办公楼投资完成额

103图表：2007年1-12月办公楼投资完成额

103图表：2008年1-06月办公楼投资完成额

103图表：2000-2007年全国写字楼市场供求情况

104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

104图表：2005年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况

105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

106图表：2006年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况

107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

108图表：2007年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况

109图表：2008年1-8月各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况

110图表：2008年1-8月各地区办公楼销售面积增长情况

111图表：2006年6月-2008年6月全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况

113图表：2000-2007年中国写字楼销售均价变化

113图表：2005年1-4季度办公楼销售价格指数

114图表：2006年1-4季度办公楼销售价格指数

114图表：2007年1-12月全国办公楼价格指数114图表：2008年1-06月全国办公楼价格指数

114图表：2007年1-4季度办公楼租赁价格指数

114图表：2007年1-4季度物业管理价格指数(办公楼)

114图表：2008年1-2季度办公楼租赁价格指数

115图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(办公楼)

115图表：2007年中国内地城市写字楼租金支出排行榜

115图表：2005-2007年中国房地产上市公司平均总资产及其增长率

122图表：2005-2007年中国房地产上市公司平均营业收入及其增长率

123图表：2006-2007年中国房地产上市公司EVA

124图表：2006-2007年沪深房地产上市公司平均ROA、ROE及EPS

124图表：2006-2007年沪深房地产上市公司资产负债率和流动比率

125图表：2006-2007年沪深房地产上市公司资产负债率和流动比率

126图表：2008沪深房地产上市公司综合实力TOP10

- 126图表：2008沪深房地产上市公司经营规模
- 127图表：2008沪深房地产上市公司财富创造能力TOP10
- 127图表：2008沪深房地产上市公司投资价值TOP10
- 128图表：2008中国内地在港上市房地产公司综合实力TOP10
- 129图表：2008中国内地在港上市房地产公司财富创造能力TOP10
- 129图表：2008中国内地在港上市房地产公司投资价值TOP10
- 130图表：2008外资在华投资房地产公司综合实力TOP10
- 131图表：2008值得资本市场关注的中国房地产公司
- 132图表：2008值得资本市场关注的中国房地产服务公司
- 132图表：2007年第四季度北京房地产市场摘要
- 137图表：2007年第四季度北京优质写字楼租赁市场主要成交记录
- 138图表：2007年北京主要商务区写字楼月均租金比较
- 139图表：1993年Q1-2008年Q1北京优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 139图表：2008年第一季度北京优质写字楼市场供应情况
- 140图表：1993年Q2-2008年Q2北京优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 140图表：2008年第二季度北京优质写字楼市场供应情况
- 140图表：2007年第四季度上海房地产市场摘要
- 142图表：1993年Q4-2007年Q4上海优质写字楼租金指数
- 143图表：2007年Q4上海优质写字楼租赁市场主要成交记录
- 143图表：1993年Q1-2008年Q1上海优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 143图表：2008年第一季度上海优质写字楼市场供应情况
- 144图表：1993年Q2-2008年Q2上海优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 144图表：2008年第二季度上海优质写字楼市场供应情况
- 145图表：2007年第四季度广州房地产市场摘要
- 146图表：2000年Q2-2007年Q4广州优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 147图表：2007年第四季度广州优质写字楼租赁市场主要成交记录
- 147图表：1993年Q1-2008年Q1广州优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 147图表：2008年第一季度广州优质写字楼市场供应情况
- 148图表：1993年Q2-2008年Q2广州优质写字楼市场租金指数和售价指数
- 148图表：2008年第二季度广州优质写字楼市场供应情况
- 149图表：2007年第四季度深圳房地产市场摘要
- 149图表：2003年Q2-2007年Q4深圳优质写字楼市场租金指数
- 150图表：1993年Q1-2008年Q1深圳优质写字楼市场租金指数
- 150图表：2008年第一季度深圳优质写字楼市场供应情况
- 151图表：2002年Q2-2008年Q2深圳优质写字楼市场租金指数

151图表：2008年第二季度深圳优质写字楼市场供应情况

152图表：2003年Q2-2007年Q4天津优质写字楼市场租金指数

152图表：1993年Q1-2008年Q1天津优质写字楼市场租金指数

153图表：2008年第一季度天津优质写字楼市场供应情况

153图表：2002年Q2-2008年Q2天津优质写字楼市场租金指数

154图表：2008年第二季度天津优质写字楼市场供应情况

154图表：2007年Q4大连房地产市场摘要

155图表：2003年Q2-2007年Q4大连优质写字楼市场租金指数

155图表：2003年Q1-2008年Q1大连优质写字楼市场租金指数

156图表：2008年第一季度大连优质写字楼市场供应情况

156图表：2003年Q2-2008年Q2大连优质写字楼市场租金指数

157图表：2008年第二季度大连优质写字楼市场供应情况

157图表：2007年Q4杭州房地产市场摘要

158图表：2003年Q2-2007年Q4杭州优质写字楼市场租金指数

159图表：2003年Q1-2008年Q1杭州优质写字楼市场租金指数

159图表：2008年第一季度杭州优质写字楼市场供应情况

160图表：2003年Q2-2008年Q2杭州优质写字楼市场租金指数

160图表：2008年第二季度杭州优质写字楼市场供应情况

161图表：2003年Q2-2007年Q4成都优质写字楼市场租金指数

162图表：2003年Q1-2008年Q1成都优质写字楼市场租金指数

162图表：2008年第一季度成都优质写字楼市场供应情况

163图表：2003年Q2-2008年Q2成都优质写字楼市场租金指数

163图表：2008年第二季度成都优质写字楼市场供应情况

164图表：2003年Q1-2008年Q1南京优质写字楼市场租金指数

165图表：2008年第一季度南京优质写字楼市场供应情况

165图表：2003年Q2-2008年Q2南京优质写字楼市场租金指数

166图表：2008年第二季度南京优质写字楼市场供应情况

166图表：2003年Q1-2008年Q1青岛优质写字楼市场租金指数和售价指数

166图表：2008年第一季度青岛优质写字楼市场供应情况

167图表：2003年Q2-2008年Q2青岛优质写字楼市场租金指数

167图表：2008年第二季度青岛优质写字楼市场供应情况

168图表：2003年Q1-2008年Q1厦门优质写字楼市场租金指数

169图表：2008年第一季度青岛优质写字楼市场供应情况

169图表：2003年Q2-2008年Q2厦门优质写字楼市场租金指数

170图表：2008年第二季度青岛优质写字楼市场供应情况

170图表：2003年Q1-2008年Q1武汉优质写字楼市场租金指数

171图表：2008年第一季度武汉优质写字楼市场供应情况

171图表：2003年Q2-2008年Q2武汉优质写字楼市场租金指数

172图表：2008年第二季度武汉优质写字楼市场供应情况

172图表：2003年Q1-2008年Q1宁波优质写字楼市场租金指数

173图表：2008年第一季度宁波优质写字楼市场供应情况

173图表：2003年Q2-2008年Q2宁波优质写字楼市场租金指数

174图表：2008年第二季度宁波优质写字楼市场供应情况

174图表：2003年Q2-2008年Q2西安优质写字楼市场租金指数

175图表：2008年第二季度西安优质写字楼市场供应情况

175图表：2003年Q2-2008年Q2沈阳优质写字楼市场租金指数

176图表：2008年第二季度沈阳优质写字楼市场供应情况

176图表：2003-2007年中国海外发展有限公司营业额增长变化情况

194图表：2007年与2008年上半年中国海外发展有限公司综合收益表

195图表：2007年与2008年上半年中国海外发展有限公司综合资产负债表

196图表：2007年与2008年上半年中国海外发展有限公司业务分部资料

197图表：2004-2007年中关村科技主营业务收入及同期增长率变化情况

199图表：2006年与2007年中关村获利能力指标比较

199图表：2006年、2007年和2008年上半年中关村偿债能力各项指标比较

200图表：2006年、2007年和2008年上半年中关村营运能力各项指标比较

200图表：2006年、2007年和2008年上半年中关村发展能力指标比较

200图表：SOHO中国2004—2007年营业额及综合溢利

205图表：2006年与2007年SOHO中国综合损益比较

205图表：2006年与2007年SOHO中国综合资产负债比较

206图表：2006年与2007年SOHO中国资产负债比较

207图表：2006年与2007年SOHO中国综合权益变动比较

208图表：2006年与2007年SOHO中国综合现金流量比较

209图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司综合损益表

217图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司综合资产负债表

218图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司综合权益变动表

219图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司简明综合现金流动状况表

219图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司营业额及业务收益表

220图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司除税前溢利表

220图表：截至2007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

222图表：截至2007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

223图表：截至2007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

224图表：截至2007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

225图表：截至2007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

226图表：近一年来限制外资进入房地产市场的相关政策

244图表：写字楼营销推广渠道示意图

253图表：写字楼营销推广渠道层次图

253图表：2001-2007年全球成熟商务城市写字楼租金收益率变化

272图表：2007年全球主要商务城市写字楼租金收益率 273

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2778927789.html>