

2008-2010年中国办公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年中国办公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/2779027790.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	办公楼行业发展环境分析	1第一节	办公楼行业简介
1一、房地产行业定义及范围界定	1二、办公楼发展历史回顾	2三、办公楼划分标准	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			
34六、党政机关办公楼建设将从严控制用地规模			
36七、《党政机关办公楼建设标准》修订工作正式启动	36	第二章	办公楼国际市场分析
38第一节 办公楼国际需求分析	38	第二节	办公楼国际供给分析
	41	一、	办公楼供给分析
41二、办公楼供需平衡分析	42	第三节	办公楼国际市场价格分析
	44	第四节	
办公楼国际区域市场分析	50	一、	美国办公楼市场分析
	50	二、	日本办公楼市场分析
52三、香港办公楼市场分析	52	第三章	办公楼国内市场分析
	55	第一节	
2008年办公楼市场分析	55	一、	办公楼开发投资
	55	二、	办公楼新开工面积
56三、办公楼新销售面积	56	四、	可售型办公楼销竣比
56	57	五、	可售型办公楼销售与租赁价格
58六、办公楼市场特征分析	59	第二节	市场需求分析
	61	一、	行业需求总量分析
61二、办公楼需求总量分析		63	三、办公楼需求结构分析
64四、国内重点区域分析（华南、华北、华东、中西部）			
71五、国内重点城市分析（北京、上海、西安、重庆、大连）	74	第三节	供给分析
82一、行业景气分析	82	二、	办公楼供给总量分析
	88	三、	办公楼供给结构分析
93四、办公楼供需平衡分析	101	第四节	办公楼价格分析
	109	一、	办公楼历年价格波动指数
109二、办公楼价格波动原因分析	112	第五节	办公楼国内区域市场分析
113一、市场结构分析	113	二、	重点地区市场分析
	117	第六节	办公楼品牌市场结构分析
157一、中国办公楼开发企业10强研究			
157二、2008年中国房地产上市公司TOP10研究结果及分析			
162三、2008沪深房地产上市公司TOP10研究			
167四、2008中国内地在港上市房地产公司TOP10研究			
169五、2008中国大陆在其他境外市场上市的房地产公司研究			
171六、2008外资在华投资房地产公司综合实力TOP10研究			
171七、2008拟IPO中国房地产公司研究	172	第四章	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

177	第二节 价值链分析	178	第三节 办公楼行业生命周期分析	186	第四节 办公楼SWOT分析
186	一、优势 (Strengths)	186	二、劣势 (Weakness)	187	三、机会 (Opportunities)
187	四、威胁 (Threats)	188	第五章 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	一、公司简介	202	二、经营分析
203	三、财务分析	205	第五节 世茂集团	209	一、集团情况简介
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
217	第七节 香港新世界发展	220	一、公司简介	220	二、经营分析
221	三、财务分析	222	第六章 办公楼行业发展趋势分析	227	第一节 办公楼发展趋势
227	一、高端办公楼配置升级	227	二、小户型办公楼将成为投资新宠	227	三、独立性企业总部办公楼将进一步发展
228	四、绿色和可持续将进一步发展	229	第二节 办公楼市场规模预测	230	第三节 办公楼市场结构预测
232	第七章 办公楼行业风险评价	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	第八章 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、形象差异化是办公楼营销的终点	257	二、客户定位应遵循四项原则
257	三、商业与办公楼关系的六项原则	258	四、主动出击是最重要的营销手段	258	五、办公楼整栋销售探秘
258	第五节 服务策略	265	第六节 品牌策略	267	第七节 办公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、办公楼价值被低估	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
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
- 45图表：截至2008年5月全球50大租金最昂贵市场排名
- 46图表：截至2008年5月全球50大租金增长最快市场
- 47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
- 49图表：2008年一季度亚太地区甲级写字楼租金对比
- 50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
- 55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
- 56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
- 57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
- 57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
- 58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
- 61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
- 62图表：1999年-2008年6月末全国商品房空置情况
- 63图表：2000-2007年中国写字楼销售和竣工面积
- 63图表：2000-2007年中国写字楼销售额和投资额
- 64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
- 66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
- 67图表：2005年各地区办公楼销售增长情况68图表：2006年各地区办公楼销售额增长情况
- 69图表：2006年各地区办公楼销售面积增长情况
- 70图表：2008年第一季度优质写字楼租金/ 售价 73图表：2008年第二季度优质写字楼租金/ 售价 73图表：07年北京写字楼大单交易表
- 75图表：2007年-2008年7月全国房地产开发景气指数趋势图
- 83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
- 86图表：2006年国房景气指数 87图表：2007年1-12月国房景气指数
- 87图表：2008年1-07月国房景气指数
- 87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
- 88图表：2008年1-6月不同用途房地产投资完成额所占比重
- 90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
- 90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
- 91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
- 92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
- 92图表：2000-2007年中国写字楼开工和施工面积
- 93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
- 94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

95图表：2006年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况

96图表：2000年1-12月办公楼投资完成额 97图表：2001年办公楼投资完成额（1-12月）

97图表：2002年1-12月办公楼投资完成额

98图表：2003年1-12月办公楼投资完成额

98图表：2004年1-12月办公楼投资完成额

99图表：2005年1-12月办公楼投资完成额

99图表：2006年1-12月办公楼投资完成额

100图表：2007年1-12月办公楼投资完成额

100图表：2008年1-06月办公楼投资完成额

100图表：2000-2007年全国写字楼市场供求情况

101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

101图表：2005年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况

102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

103图表：2006年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况

104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

105图表：2007年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况

106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

107图表：2008年1-8月各地区办公楼销售面积增长情况

108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

110图表：2000-2007年中国写字楼销售均价变化

110图表：2005年1-4季度办公楼销售价格指数

111图表：2006年1-4季度办公楼销售价格指数

111图表：2007年1-12月全国办公楼价格指数111图表：2008年1-06月全国办公楼价格指数

111图表：2007年1-4季度办公楼租赁价格指数

111图表：2007年1-4季度物业管理价格指数(办公楼)

111图表：2008年1-2季度办公楼租赁价格指数

112图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(办公楼)

112图表：2007年中国内地城市写字楼租金支出排行榜 112图表：各地区物业市场地理分布

116图表：2007年第四季度北京房地产市场摘要

118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

119图表：2007年北京主要商务区写字楼月均租金比较

119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

120图表：2008年第一季度北京优质写字楼市场供应情况

120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

120图表：2008年第二季度北京优质写字楼市场供应情况

121图表：2007年第四季度上海房地产市场摘要

122图表：1993年Q4-2007年Q4上海优质写字楼租金指数

123图表：2007年Q4上海优质写字楼租赁市场主要成交记录

124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

124图表：2008年第一季度上海优质写字楼市场供应情况

125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

125图表：2008年第二季度上海优质写字楼市场供应情况

125图表：2007年第四季度广州房地产市场摘要

126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

127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

128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

128图表：2008年第一季度广州优质写字楼市场供应情况

129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

129图表：2008年第二季度广州优质写字楼市场供应情况

129图表：2007年第四季度深圳房地产市场摘要

130图表：2003年Q2-2007年Q4深圳优质写字楼市场租金指数

130图表：1993年Q1-2008年Q1深圳优质写字楼市场租金指数

131图表：2008年第一季度深圳优质写字楼市场供应情况

132图表：2002年Q2-2008年Q2深圳优质写字楼市场租金指数

132图表：2008年第二季度深圳优质写字楼市场供应情况

132图表：2003年Q2-2007年Q4天津优质写字楼市场租金指数

133图表：1993年Q1-2008年Q1天津优质写字楼市场租金指数

134图表：2008年第一季度天津优质写字楼市场供应情况

134图表：2002年Q2-2008年Q2天津优质写字楼市场租金指数

134图表：2008年第二季度天津优质写字楼市场供应情况

135图表：2007年Q4大连房地产市场摘要

136图表：2003年Q2-2007年Q4大连优质写字楼市场租金指数

136图表：2003年Q1-2008年Q1大连优质写字楼市场租金指数

137图表：2008年第一季度大连优质写字楼市场供应情况

137图表：2003年Q2-2008年Q2大连优质写字楼市场租金指数

138图表：2008年第二季度大连优质写字楼市场供应情况

138图表：2007年Q4杭州房地产市场摘要

139图表：2003年Q2-2007年Q4杭州优质写字楼市场租金指数

139图表：2003年Q1-2008年Q1杭州优质写字楼市场租金指数

140图表：2008年第一季度杭州优质写字楼市场供应情况

141图表：2003年Q2-2008年Q2杭州优质写字楼市场租金指数

141图表：2008年第二季度杭州优质写字楼市场供应情况

141图表：2003年Q2-2007年Q4成都优质写字楼市场租金指数

142图表：2003年Q1-2008年Q1成都优质写字楼市场租金指数

143图表：2008年第一季度成都优质写字楼市场供应情况

143图表：2003年Q2-2008年Q2成都优质写字楼市场租金指数

144图表：2008年第二季度成都优质写字楼市场供应情况

144图表：2003年Q1-2008年Q1南京优质写字楼市场租金指数

145图表：2008年第一季度南京优质写字楼市场供应情况

145图表：2003年Q2-2008年Q2南京优质写字楼市场租金指数

146图表：2008年第二季度南京优质写字楼市场供应情况

146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

147图表：2008年第一季度青岛优质写字楼市场供应情况

147图表：2003年Q2-2008年Q2青岛优质写字楼市场租金指数

147图表：2008年第二季度青岛优质写字楼市场供应情况

148图表：2003年Q1-2008年Q1厦门优质写字楼市场租金指数

149图表：2008年第一季度青岛优质写字楼市场供应情况

149图表：2003年Q2-2008年Q2厦门优质写字楼市场租金指数

149图表：2008年第二季度青岛优质写字楼市场供应情况

150图表：2003年Q1-2008年Q1武汉优质写字楼市场租金指数

150图表：2008年第一季度武汉优质写字楼市场供应情况

151图表：2003年Q2-2008年Q2武汉优质写字楼市场租金指数

151图表：2008年第二季度武汉优质写字楼市场供应情况

152图表：2003年Q1-2008年Q1宁波优质写字楼市场租金指数

152图表：2008年第一季度宁波优质写字楼市场供应情况

153图表：2003年Q2-2008年Q2宁波优质写字楼市场租金指数

153图表：2008年第二季度宁波优质写字楼市场供应情况

154图表：2003年Q2-2008年Q2西安优质写字楼市场租金指数

155图表：2008年第二季度西安优质写字楼市场供应情况

155图表：2003年Q2-2008年Q2沈阳优质写字楼市场租金指数

156图表：2008年第二季度沈阳优质写字楼市场供应情况

156图表：2005-2007年中国房地产上市公司平均总资产及其增长率

163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

163图表：2006-2007年中国房地产上市公司EVA

164图表：2006-2007年沪深房地产上市公司平均ROA、ROE及EPS

165图表：2006-2007年沪深房地产上市公司资产负债率和流动比率

166图表：2006-2007年沪深房地产上市公司资产负债率和流动比率

166图表：2008沪深房地产上市公司综合实力TOP10

- 167图表：2008沪深房地产上市公司经营规模
- 167图表：2008沪深房地产上市公司财富创造能力TOP10
- 168图表：2008沪深房地产上市公司投资价值TOP10
- 168图表：2008中国内地在港上市房地产公司综合实力TOP10
- 169图表：2008中国内地在港上市房地产公司财富创造能力TOP10
- 170图表：2008中国内地在港上市房地产公司投资价值TOP10
- 170图表：2008外资在华投资房地产公司综合实力TOP10
- 172图表：2008值得资本市场关注的中国房地产公司
- 173图表：2008值得资本市场关注的中国房地产服务公司
- 173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/2779027790.html>