

2010-2015年中国办公楼产业前景预测与投资规划 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《2010-2015年中国办公楼产业前景预测与投资规划分析报告》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/fangdichang/8880888808.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

摘要

中国古代的衙署是统治者办公的专用建筑。中世纪后期工商业行会兴起，欧洲出现了专供行会办公、集会使用的楼房建筑，如布鲁塞尔1691～1699年在格兰德广场建成的一些行会办公楼，一般为三层至四层的砖石或木结构。现代办公楼多为政府机构、社会团体、工商企业、银行等所使用。由于社会需要量增加，城市用地短缺，建筑等工业技术的发展，因此，办公楼的规模和层数逐渐增加。20世纪初，美国首先出现了摩天楼式的高层办公建筑，如1913年在纽约建成的伍尔沃思大楼，共52层，总高241米多。这种商业性的高层办公楼，已由过去的独家使用，发展为分别出租，供多家使用。1976年建成的纽约世界贸易中心是世界上最大的办公楼，建筑面积120万平方米，其中办公面积84万平方米，分租给世界800多家厂商使用。1974年建成的芝加哥西尔斯大厦，110层，高443米，为当今世界最高的办公楼。中国从70年代末开始，一些大城市和经济特区纷纷建造新型的高层办公楼，如1986年建成的深圳国际贸易中心大厦，共50层，高160米，是一座分租给许多家厂商办公用的大楼。

第一章 2009-2010年中国办公楼产业运行环境分析

第一节 2009-2010年中国宏观经济环境分析

- 一、GDP历史变动轨迹分析
- 二、固定资产投资历史变动轨迹分析
- 三、2010年中国宏观经济发展预测分析

第二节 2009-2010年中国办公楼产业政策解读

- 一、2009年主要“救市”政策综述
- 二、2009年城市房地产税收新政
- 三、下调资本金比例
- 四、研究开征物业税
- 五、出台土地问责制度
- 六、国土资源部：2009年全国土地利用计划（草案）
- 七、2009年报国务院批准城市建设用地审批工作
- 八、各城市地王频现 国土部拟收紧土地批后监管
- 九、银监会关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知
- 十、办公楼划分标准

第二章 2009-2010年全球房地产业运行动态分析

第一节 2009-2010年全球房地产发展现状分析

- 一、全球房产市场热点聚焦

二、全球房产投资情况分析

三、全球商业地产市场已趋稳定

第二节 2009-2010年世界部分国家房地产发展情况分析

一、美国房地产市场

二、欧洲房地产投资情况

三、韩国高档住宅销售动态

四、澳大利亚房地产投资环境分析

五、全球金融危机对日本房地产市场的影响

六、泰国房地产交易现状

第三节 2010-2013年全球房地产业发展前景预测分析

第三章 2009-2010年国际办公楼市场运行状况分析

第一节 2009-2010年国际办公楼市场运行环境分析

一、经济环境分析

二、政策环境分析

三、金融危机对球经济的影响

第二节 2009-2010年国际办公楼市场动态分析

一、世界上“最绿色”的办公楼区将落户巴黎

二、今明两年美国写字楼和商铺建设规模缩水

三、世界十大著名写字楼之简述

第三节 2009-2010年国际办公楼国际市场运行分析

一、办公楼国际供需分析

二、办公楼国际市场价格行情

三、金融危机冲击全球写字楼市场

第四节 2009-2010年办公楼国际区域市场分析

一、美国办公楼市场分析

二、日本办公楼市场分析

三、香港办公楼市场分析

第四章 2009-2010年中国房地产业运行态势分析

第一节 2009-2010年中国房地产业概况

一、中国房地产业周期分析

二、中国房地产业与GDP波动的关系

三、中国房地产业与国民经济的一般关系与互动效应

四、中国房地产业发展中影响因素分析

五、中国房地产业的成熟特征、市场亮点

第二节 2009-2010年中国房地产业发展现状分析

一、中国房地产市场现状分析

二、中国房地产业面临的困惑分析

三、中国房地产业发展思路分析

第三节 2009-2010年中国房地产业市场运行分析

一、中国房地产市场分析

二、房地产上市公司报告分析

三、中国房地产市场运行态势

四、中国房地产开发投资情况

第四节 2009-2010年中国商业地产市场运行分析

一、商业地产概述

二、中国商业地产市场特征

三、中国商业地产六大热点问题

四、中国商业地产发展机遇

五、中国商业地产融资研究

第五章 2009-2010年中国办公楼市场运行分析

第一节 2009-2010年中国办公楼市场运行综述分析

一、办公楼市场特征分析

二、办公楼开发投资

三、办公楼新开工面积

四、办公楼新销售面积

第二节 2009-2010年中国办公楼市场需求分析

一、办公楼供给情况分析

1、2009年房地产开发投资增速出现逐月加快

2、2009年房屋施竣工面积

二、办公楼需求结构分析

三、办公楼供需平衡分析

第三节 2009-2010年中国办公楼价格走势分析

一、办公楼历年价格波动指数

二、办公楼价格波动原因分析

第四节 2009-2010年中国办公楼品牌市场结构分析

一、中国办公楼开发企业强研究

二、中国房地产上市公司TOP研究结果及分析

三、沪深房地产上市公司TOP研究

四、中国大陆在港上市房地产公司TOP研究

五、中国房地产财务稳健性上市公司

六、上半年中国房地产企业销售业绩剖析及市场预测

七、中国房地产百强企业研究报告

第六章 2009-2010年中国办公楼重点区域市场运行分析

第一节 2009-2010年中国办公楼区域市场分析

一、华南

二、华北

三、华东

四、中西部

第二节 2009-2010年中国办公楼重点省市场运行分析

一、北京

二、上海

三、西安

四、重庆

五、大连

第七章 2009-2010年中国办公楼市场竞争格局分析

第一节 2009-2010年中国办公楼市场竞争综述

一、办公楼错位竞争分析

二、甲级办公楼竞争加剧及原因分析

三、上海办公楼竞争白热化

四、经济危机冲击办公楼市场

第二节 2009-2010年中国办公楼产业集中度分析

一、市场集中度分析

二、区域集中度分析

第三节 2010-2015年中国办公楼产来竞争趋势分析

第八章 2009-2010年中国办公楼优势企业竞争力分析

第一节 北京中关村科技发展(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

第二节 北京首都开发控股（集团）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 世茂集团

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 香港长江实业集团公司

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 其企业运行分析

一、中国海外发展有限公司

二、SOHO中国有限公司

三、香港新世界发展

第九章 2010-2015年中国办公楼行业前景预测分析

第一节 2010-2015年中国办公楼发展趋势

一、高端办公楼配置升级

二、独立性企业总部办公楼将进一步发展

三、绿色和可持续将进一步发展

四、郊区办公楼市场前景看好

第二节 2010-2015年中国办公楼市场规模预测

一、写字楼市场的需求规模分析

二、写字楼的供给状况分析

三、办公楼市场结构预测

第十章 2010-2015年中国办公楼行业发展战略分析

第一节 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

第二节 销售策略

一、形象差异化是办公楼营销的终点

二、客户定位应遵循四项原则

三、商业与办公楼关系的六项原则

四、主动出击是最重要的营销手段

五、办公楼整栋销售探秘

第十一章 2010-2015年中国办公楼行业投资战略分析

第一节 2009-2010年中国办公楼产业投资概况

一、办公楼投资特性

二、办公楼投资政策解读

三、办公楼投资在建项目分析

第二节 2010-2015年中国办公楼行业投资机会与建议

一、区域投资潜力分析

二、小户型办公楼将成为投资新宠

三、六大要素决定其真正价值

四、办公楼价值被低估

五、价值低估带来的投资机会

六、数字背后的升值空间

七、甲级写字楼投资成本收益分析

八、投资者投资写字楼四法则

第三节 2010-2015年中国办公楼行业风险评价

一、宏观经济波动风险

二、政策风险

三、供给风险

四、价格风险

图表目录：（部分）

图表：写字楼档次划分标准

图表：2005-2009年国内生产总值

图表：2005-2009年居民消费价格涨跌幅度

图表：2009年居民消费价格比上年涨跌幅度（%）

图表：2005-2009年年末国家外汇储备

图表：2005-2009年财政收入

图表：2005-2009年全社会固定资产投资

图表：2009年分行业城镇固定资产投资及其增长速度（亿元）

图表：2009年固定资产投资新增主要生产能力

图表：2009-2010年世界经济最新预测

图表：2009-2010年中国主要经济指标预测

图表：2008年10月份以来出台的关于促进房地产行业健康发展的综合性政策

图表：2008年10月份以来出台的主要税收政策

图表：2009年房地产行业资本金比例调整情况

图表：2008年1-12月办公楼投资完成额

图表：2009年1-8月办公楼投资完成额

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：2007年各地区按资质等级分的房地产开发企业办公楼完成投资

图表：2007年各地区按资质等级分的房地产开发企业办公楼销售额

图表：2009年1-7月分地区办公楼开发规模统计

图表：2006年6月-2009年9月全国住宅、办公楼、商业营业用房销售面积增长率

图表：2006年6月-2009年9月全国住宅、办公楼、商业营业用房销售额增长率

图表：2007年6月-2009年6月全国商品房、商品住宅销售面积及同比增长情况

图表：2007年6月-2009年6月全国商品房、商品住宅销售额及同比增长情况

图表：2007-2009年全国商品房销售面积与销售额增长率

图表：2009年1-9月商品房销售面积和销售额增长情况

图表：2007-2008年各月累计全国商品房销售面积及同比增长情况

图表：2005-2008年各月累计商品房销售面积及同比增长率对比情况

图表：2005-2008年各月累计商品住宅销售面积及同比增长率对比情况

图表：2007-2008年各月累计全国商品房销售额及同比增长情况

图表：2009年1-7月分地区办公楼销售面积及同比增长情况统计

图表：2009年1-7月分地区办公楼销售额及同比增长情况统计

图表：2007年各地区按资质等级分的房地产开发企业办公楼销售面积

图表：2007年5月-2009年6月国房景气指数及主要分类指数走势

图表：2008年2月-2009年9月全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2005年4季度-2008年4季度全国行业企业与房地产企业景气指数走势

图表：2006年12月-2008年12月国房景气指数及主要分类指数走势

图表：2008-2009年6月累计固定资产投资与房地产开发投资增长率变动情况

图表：2005-2009年全国房地产开发投资走势

图表：2009年1-9月房地产开发企业完成投资及增速情况

图表：2003年-2008年各月累计固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况

图表：2005-2008年各月累计住宅投资完成额对比情况

图表：2005-2008年各月累计住宅投资完成额同比增长率对比情况

图表：2007年6月-2009年6月全国房地产土地购置与开发面积及同比增长率变动情况

图表：2007年6月-2009年6月全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况

图表：2007年6月-2009年6月全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况

图表：2007-2009 年全国商品房与住宅供应类指标增长率

图表：2000-2007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：2000-2007年全国写字楼市场供求情况

图表：2009年1-06月全国办公楼价格指数

图表：2009年02季度办公楼租赁价格指数

图表：2009年02季度物业管理价格指数(办公楼)

图表：2007年6月-2009年6月全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况

图表：2009年9月份70个大中城市房屋销售价格指数

图表：2009年9月份70个大中城市房屋销售价格指数(90平米及以下)

图表：2005年1-4季度办公楼销售价格指数

图表：2006年1-4季度办公楼销售价格指数

图表：2007年1-12月全国办公楼价格指数

图表：2007年1-4季度办公楼租赁价格指数

图表：2007年1-4季度物业管理价格指数(办公楼)

图表：2007年中国内地城市写字楼租金支出排行榜

图表：2008年4季度各地区主要城市优质写字楼租金/售价

图表：优质写字楼市场分布

图表：2009年第三季度各地区主要城市优质写字楼租金/售价

图表：2009沪深房地产上市公司综合实力TOP10

图表：2009沪深房地产上市公司经营规模TOP10

图表：2009沪深房地产上市公司财富创造能力TOP10

图表：2009沪深房地产上市公司投资价值TOP10

图表：2009中国大陆在港上市房地产公司综合实力TOP10

图表：2009中国大陆在港上市房地产公司财富创造能力TOP10

图表：2009中国大陆在港上市房地产公司投资价值TOP10

图表：2009中国房地产财务稳健性上市公司TOP10

图表：2009年上半年中国房地产企业销售金额TOP20

图表：2009年上半年中国房地产企业销售面积TOP20

图表：《2009年上半年中国房地产企业销售排行榜》进入榜单的22家企业月度销售汇总

图表：《2009年上半年中国房地产企业销售排行榜》进榜10家企业热销项目情况（按金额计） 151

图表：《2009年上半年中国房地产企业销售排行榜》进榜10家企业热销项目情况（按面积计） 151

图表：2009年上半年我国房地产上市企业TOP20销售金额及面积企业类型分布

图表：2009年上半年我国房地产上市企业TOP20销售金额及面积区域比例分布

图表：2009年上半年我国房地产上市企业TOP20集中度情况（同比上半年全国销售数据）

图表：2009年上半年全国十大城市中房地产企业集中度情况

图表：2009年上半年TOP20销售金额与销售面积城市集中度情况

图表：2009年上半年TOP20企业销售金额与销售面积区域分布

图表：2009年上半年我国房地产企业销售面积TOP20所涉项目的能级情况

图表：2009年上半年我国房地产企业销售面积TOP20各档次项目销售金额和面积比例

图表：2009年上半年我国房地产进榜企业销售均价情况

图表：2009年下半年我国房地产企业百亿军团潜在梯队

图表：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司主要经济指标走势图

图表：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司经营收入走势图

图表：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司盈利指标走势图

图表：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司负债情况图

图表：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司负债指标走势图

图表：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司运营能力指标走势图

图表：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司成长能力指标走势图

图表：北京首都开发控股（集团）有限公司主要经济指标走势图

图表：北京首都开发控股（集团）有限公司经营收入走势图

图表：北京首都开发控股（集团）有限公司盈利指标走势图

图表：北京首都开发控股（集团）有限公司负债情况图

图表：北京首都开发控股（集团）有限公司负债指标走势图

图表：北京首都开发控股（集团）有限公司运营能力指标走势图

图表：北京首都开发控股（集团）有限公司成长能力指标走势图

图表：世茂集团主要经济指标走势图

图表：世茂集团经营收入走势图

图表：世茂集团盈利指标走势图

图表：世茂集团负债情况图

图表：世茂集团负债指标走势图

图表：世茂集团运营能力指标走势图

图表：世茂集团成长能力指标走势图

图表：香港长江实业集团公司主要经济指标走势图

图表：香港长江实业集团公司经营收入走势图

图表：香港长江实业集团公司盈利指标走势图

图表：香港长江实业集团公司负债情况图

图表：香港长江实业集团公司负债指标走势图

图表：香港长江实业集团公司运营能力指标走势图

图表：香港长江实业集团公司成长能力指标走势图

目录

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/8880888808.html>