

# 2021-2027年中国写字楼行业 发展态势与投资前景报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2021-2027年中国写字楼行业发展态势与投资前景报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/202106/223688.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

写字楼就是专业商业办公用楼的别称，严格地讲，写字楼是不能用于住人的。这是房屋的房产证上有明确注明的。写字楼原意是指用于办公的建筑物，或者说是由办公室组成的大楼，1971年，Rhodes和Kan提出：“写字楼的作用是集中进行信息的收集、决策的制定、文书工作的处理和其他形式的经济活动管理。”

中企顾问网发布的《2021-2027年中国写字楼行业发展态势与投资前景报告》共十五章。首先介绍了写字楼行业市场发展环境、写字楼整体运行态势等，接着分析了写字楼行业市场运行的现状，然后介绍了写字楼市场竞争格局。随后，报告对写字楼做了重点企业经营状况分析，最后分析了写字楼行业发展趋势与投资预测。您若想对写字楼产业有个系统的了解或者想投资写字楼行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

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，部分行业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。

报告目录：

第一部分写字楼行业的概述

第一章写字楼相关概述

第一节 商业地产的相关介绍

一、商业地产的定义

二、商业地产的分类

三、商业地产目前存在的三种模式：

1、只租不售

2、租售结合

3、精品店的模式

四、商业地产的主要特征

第二节 写字楼概念的阐释

一、写字楼的定义

二、写字楼的特点

三、写字楼物业管理的要求

（一）科学化、制度化、规范化、高起点

- (二) 加强治安防范, 严格出入制度, 建立客户档案
- (三) 加强消防管理服务, 做好防火工作
- (四) 重视清洁服务
- (五) 加强设备管理和设施的维修保养工作
- (六) 设立服务中心, 完善配套服务
- (七) 加强沟通协调, 不断改进工作

#### 四、写字楼与商务公寓的区别

#### 第三节 写字楼的分类

- 一、按建筑面积划分
- 二、按使用功能划分
- 三、按现代化程度划分
- 四、按综合条件划分

#### 第四节 写字楼物业档次的划分标准

- 一、顶级物业(国际写字楼)
- 二、高档物业(甲级写字楼)
- 三、中档物业(乙级写字楼)
- 四、低档物业(丙级写字楼)

### 第二章 2015-2019年中国写字楼市场发展环境分析

#### 第一节 中国宏观经济环境分析

- 一、经济发展现状分析
- 二、当前经济主要问题
- 三、未来经济运行与政策展望

#### 第二节 中国房地产行业的整体概况

- 一、改革开放30年中国房地产的发展概述
- 二、2019年中国房地产行业的发展分析
- 三、2019年中国房地产行业的发展
  - (一) 国房景气指数变动情况
  - (二) 房地产开发投资情况
  - (三) 房地产开发价格情况
  - (四) 房地产库存压力情况
  - (五) 房屋和住宅新开工情况

(六) 房地产企业“销”“拿”两旺

### 第三节 中国商业地产市场的发展现状

- 一、2019年中国商业地产市场发展总体状况
- 二、2019年商业地产现状分析
- 三、中国商业地产市场呈现的特点
- 四、CRRC：调控新政下商业地产市场走势分析
- 五、中国商业地产的前景与趋势

### 第四节 国家宏观政策对中国写字楼市场的影响

- 一、2019年楼市调控新政深层影响：开发商加码商业地产
- 二、房产后调控时代：写字楼目前仍处价值洼地
- 三、加息剑指四方 商业地产写字楼市场或生变

## 第三章 2015-2019年中国写字楼行业发展分析

### 第一节 中国写字楼行业的发展综述

- 一、中国写字楼发展史及种类回顾
- 二、生态健康办公写字楼成企业首选
- 三、中国写字楼市场发展呈现不同态势
- 四、房产商进军写字楼开发的战略转换分析
- 五、有形无形两双手催热中国写字楼经济

### 第二节 2015-2019年中国写字楼市场的发展

- 一、2019年写字楼市场分析
- 二、2019年全国写字楼市场的简述
- 三、全国写字楼市场后市预测

### 第三节 中国写字楼市场存在的主要问题

- 一、市场的结构失衡问题
- 二、租赁管理方面的问题

### 第四节 中国写字楼市场定制化趋势分析

- 一、不同行业的需求表现
- 二、因企业规模大小不同而产生的需求
- 三、企业发展预期
- 四、资金实力

## 第二部分区域市场分析

### 第四章北京写字楼市场

#### 第一节 北京写字楼市场发展的影响因素分析

##### 一、宏观经济和政策的影响

##### 二、项目楼盘的影响

##### 三、需求方的影响

#### 第二节 2019年北京写字楼市场的发展

#### 第三节 2019年北京写字楼市场的发展

##### 一、2019年北京写字楼市场发展综述

##### 二、2019年北京写字楼市场的整体走势

##### 三、2019年北京写字楼市场供应状况分析

##### 四、2019年北京写字楼市场需求状况分析

##### 五、2019年北京写字楼市场热点分析

#### 第四节 2019年北京写字楼市场的发展

#### 第五节 2019年北京各区域写字楼市场分析

##### 一、CBD商圈

##### 二、中关村商圈

##### 三、金融街商圈

##### 四、东二环商圈

##### 五、东长安街商圈

##### 六、燕莎商圈

#### 第六节 北京写字楼市场主流客户需求分析

##### 一、北京写字楼项目主要分布在五大热点商务区

##### 二、CBD商务区

##### 三、金融街商务区

##### 四、中关村地区

#### 第七节 北京写字楼市场投资分析

##### 一、宏观调控下的北京写字楼投资分析

##### 二、2019年北京西部中央政务区写字楼投资前景被看好

##### 三、北京CBD写字楼市场的投资分析

#### 第八节 北京写字楼市场的未来发展趋势

##### 一、北京写字楼未来供应分析预测

- 二、2019年年末北京写字楼市场展望
- 三、北京写字楼市场未来中长期依旧看好
- 四、北京写字楼市场发展渐向欧美模式靠拢

## 第五章上海写字楼市场

### 第一节 上海写字楼市场的发展综述

- 一、上海写字楼市场的分布概况
- 二、上海写字楼市场的主要需求
- 三、上海写字楼市场的交易共性
- 四、上海写字楼市场快速发展的有利因素

### 第二节 2019年上海写字楼市场的发展分析

#### 第三节 2019年上海写字楼市场的发展

- 一、2019年上海写字楼市场的发展状况
- 二、2019年上海写字楼市场的特征分析
- 三、2019年上海写字楼销售情况分析
- 四、2019年上海写字楼市场租金走势分析

#### 第四节 2019年上海写字楼市场的发展

#### 第五节 上海甲级写字楼买卖市场分析

- 一、上海甲级房地产简述
- 二、上海甲级写字楼市场板块分布
- 三、上海甲级写字楼买卖市场现状
- 四、2019年上海CBD板块高端写字楼市场分析

#### 第六节 上海写字楼市场投资分析

- 一、上海写字楼市场投资的潜力
- 二、上海写字楼市场投资应该关注的问题

#### 第七节 上海写字楼市场未来发展趋势

- 一、上海写字楼市场的发展前景展望
- 三、2019年上海写字楼市场预测

## 第六章深圳写字楼市场

### 第一节 深圳写字楼市场的发展格局

- 一、罗湖区

## 二、福田区

## 三、南山区

### 第二节 2019年深圳写字楼市场的发展分析

#### 第三节 2019年深圳写字楼市场的发展

##### 一、2019年深圳写字楼市场总体状况

##### 二、2019年深圳写字楼一级市场分析

##### 三、2019年写字楼二级市场分析

##### 四、2019年写字楼三级市场分析

##### 五、2019年及以后深圳写字楼市场展望

#### 第四节 2019年深圳写字楼市场的发展

#### 第五节 深圳甲级写字楼市场的发展

##### 一、深港加强合作推动深圳甲级写字楼需求

##### 二、2019年深圳甲级写字楼市场吸纳量创新高

##### 三、2019年深圳甲级写字楼市场概况

#### 第六节 深圳宝安中心区写字楼市场的发展分析

##### 一、宝安中心区市场概况

##### 二、潜在客户类型及需求

##### 三、未来供应及市场发展趋势

#### 第七节 深圳写字楼市场未来发展趋势

##### 一、深圳写字楼的总体发展趋势分析

##### 二、高端写字楼只租不售成新宠 未来升值空间大

##### 三、深圳写字楼市场“东进西移”的未来发展趋势

## 第七章 广州写字楼市场

### 第一节 广州写字楼的发展现状

#### 一、广州写字楼市场迅猛发展

#### 二、2019年广州写字楼市场发展分析

#### 三、2019年广州写字楼市场发展分析

#### 四、2019年优质零售物业市场：物业积极调整租户

### 第二节 2019年广州写字楼状况及2026年预测

#### 一、广州写字楼步入井喷期

#### 二、2019年广州写字楼市场走势预测



### 第三节 广州甲级写字楼市场的发展

#### 一、2019年广州甲级写字楼市场分析

#### 二、2019年广州甲级写字楼市场分析

### 第四节 广州写字楼投资分析

#### 一、亚运杠杆效应撬动写字楼市场

#### 二、广州写字楼投资回报率分析

## 第八章 天津写字楼市场

### 第一节 天津写字楼市场整体现状分析

#### 一、天津写字楼市场发展走势及特征

#### 二、天津优质写字楼市场内资活跃外资仍处低谷

#### 三、2019年天津将有多个甲级写字楼面市成为市场亮点

### 第二节 2019年天津写字楼市场的发展分析

### 第三节 2015-2019年天津写字楼市场的发展

#### 一、2019年天津写字楼市场概况

#### 二、2019年天津写字楼市场概况

### 第四节 天津写字楼市场发展的瓶颈分析

### 第五节 天津写字楼市场投资分析

#### 一、天津写字楼市场投资前景不可估量

#### 二、天津河西区写字楼市场投资潜力大

## 第九章 其他城市写字楼市场

### 第一节 南京

### 第二节 青岛

### 第三节 重庆

### 第四节 武汉

### 第五节 杭州

## 第三部分 市场营销与物业管理

## 第十章 写字楼市场营销分析

### 第一节 写字楼需求变化的模型研究

#### 一、行业景气程度

- 二、人数规模及组织架构
- 三、对价格租金的接受程度及敏感程度
- 四、对客户及下游资源供应商的依赖程度
- 五、员工居住地点与办公场所的通勤成本
- 六、形象要求
- 七、政策影响

## 第二节 写字楼营销特征分析

- 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、价格策略三点考虑

## 第三节 写字楼销售的一般推广过程及方法

- 一、写字楼销售的一般阶段划分
- 二、写字楼的一般销售方式
- 三、写字楼销售推广的一般运用

## 第四节 写字楼市场企业大客户销售策略分析

- 一、注重企业客户信息采集及潜在客户跟踪
- 二、强调客户决策人的公关管理
- 三、强调销售团队的组织与协调
- 四、提升客户服务及销售工具与项目档次配套
- 五、实现移动销售及对营造客户商圈的支持

# 第十一章 写字楼物业管理

## 第一节 写字楼物业管理相关概述

- 一、写字楼物业特点
- 二、写字楼物业管理的特征
- 三、写字楼物业管理的内容
- 四、写字楼物业管理的要求

## 第二节 中国物业管理发展的概况

- 一、中国物业管理发展状况综述
- 二、中国物业管理行业存在问题分析
- 三、物业管理行业发展策略分析

#### 四、我国物业管理发展存在的问题及其发展方向

#### 第三节 写字楼物业管理成本的精益控制分析

##### 一、写字楼物业管理企业成本构成

##### 二、成本临界点控制

##### 三、能源成本的精益控制

##### 四、人力成本的精益控制

#### 第四节 写字楼物业管理的策略分析

##### 一、写字楼物业管理服务可持续发展的有效途径

##### 二、写字楼物业管理服务发展策略

##### 三、写字楼物业管理的品牌化战略

#### 第四部分政策与趋势预测

#### 第十二章中国房地产市场政策法规背景分析

##### 第一节 房地产行业宏观调控政策理论分析

##### 一、土地政策对房地产市场的影响

###### 1、土地供应结构的影响

###### 2、土地供应价格的影响

###### 3、对消费者的影响

##### 二、货币政策对房地产市场的影响

###### 1、利率对房地产市场的影响分析

###### 2、货币供应量对房地产市场的影响分析

##### 三、税收政策对房地产市场的影响

##### 第二节 2019年以来土地调控政策分析

##### 一、土地调控政策的内容分析

##### 二、土地调控政策的建议分析

##### 第三节 2019年以来货币调控政策分析

##### 一、第一阶段的货币调控政策

##### 二、第二阶段（1998-2004年）的货币调控政策

##### 三、第三阶段的货币调控政策

##### 第四节 房地产税收政策分析

##### 一、2019年以来的主要税收政策

##### 二、土地税收对政府财政的贡献

## 第五节 调控政策对房地产市场的影响分析

- 一、房地产政策对供给的影响
- 二、房地产政策对需求的影响
- 三、房地产政策对供求平衡的影响

## 第六节 境外房地产行业宏观调控政策启示

- 一、波兰的多层次住房保障政策分析
- 二、美国的差别化税收政策分析
- 三、中国香港的公屋政策分析

## 第十三章 2021-2027年中国写字楼市场前景趋势预测

### 第一节 2021-2027年中国商业地产市场的发展前景及趋势

- 一、中国商业地产市场前景展望
- 二、中国商业地产将成为房地产业下一个发展机会
- 三、中国产业地产行业将迎来新一轮发展黄金期
- 四、中小城市商业地产市场前景广阔

### 第二节 2021-2027年写字楼市场前景展望

- 一、2019年全球写字楼市场走势预测
- 二、中国写字楼市场未来预测分析
- 三、2021-2027年中国写字楼市场展望
- 四、中国写字楼细分化发展趋势分析
- 五、未来写字楼的三种发展类型

## 第五部分 投融资策略

### 第十四章 2021-2027年中国写字楼行业投资策略

#### 第一节 写字楼市场投资现状

- 一、写字楼投资者的类型及特点
- 二、2019年中国写字楼投资市场重新活跃
- 三、写字楼投资已成为房地产投资的金矿

#### 第二节 写字楼市场投资机会及前景

- 一、现阶段是写字楼投资的好时机
- 二、投资回报高小户型写字楼成新宠
- 三、中国写字楼市场投资前景广阔

四、未来写字楼仍是外资投资房地产的主要领域

五、商业地产：估值修复深入 存在补涨机会

### 第三节 写字楼市场的投资风险及规避

一、写字楼投资过程中的风险分析

二、写字楼投资风险的产生因素

三、当前经济环境下写字楼市场投资存在风险分析

四、写字楼投资风险的防范策略详述

### 第四节 写字楼市场的投资建议

一、写字楼投资的诀窍

二、投资写字楼需注意的问题

三、中小投资者投资写字楼切忌盲目

四、个人投资写字楼的八个要点

## 第十五章 2021-2027年房地产及写字楼行业融资策略

### 第一节 中国房地产行业的融资概况

一、我国房地产融资市场发展概况

二、我国房地产融资方式分析

三、并购贷款成大型房地产企业融资新兴渠道

四、我国房地产融资市场发展趋势分析

### 第二节 房地产上市企业资本市场融资方式比较

一、资本市场融资方式比较

二、资本市场融资结构分析

三、比较之后得出的结论分析

### 第三节 中国写字楼市场融资概况

一、中国三线城市商业地产市场融资现状分析

二、信托方式成为写字楼开发的融资途径

三、千亿保险资金涌入楼市 写字楼或将瓜分六成

### 第四节 中国房地产融资存在的问题及对策

一、我国房地产企业融资存在的主要问题

二、房地产企业的融资对策

三、房地产融资方式创新的思路分析

四、房地产融资方式的选择

## 第五节房地产企业提升融资能力的对策建议

一、提高房地产企业内源融资能力

二、提高房地产企业权益融资能力

三、提高房地产企业合作融资能力

四、提高房地产企业负债融资能力

### 部分图表目录：

图表 1 2015-2019年中国季度GDP增长率走势分析图 单位：%

图表 2 2015-2019年中国分产业季度GDP增长率走势分析图 单位：%

图表 3 2015-2019年中国工业增加值走势分析图 单位：%

图表 4 2015-2019年中国固定资产投资走势分析图 单位：%

图表 5 2015-2019年中国东、中、西部地区固定资产投资走势分析图 单位：%

图表 6 2015-2019年中国社会消费品零售总额走势分析图 单位：亿元，%

图表 7 2015-2019年中国社会消费品零售总额构成走势分析图 单位：%

图表 8 2015-2019年中国CPI、PPI走势分析图 单位：%

图表 9 2015-2019年中国企业商品价格指数走势分析图（上年同期为100）

图表 10 2015-2019年中国月度进出口走势分析图 单位：%

图表 11 2015-2019年中国货币供应量走势分析图 单位：亿元

图表 12 2015-2019年中国存、贷款量走势分析图 单位：亿元 %

图表 13 2015-2019年中国汇储备总额走势分析图 单位：亿美元、%

图表 14 2019年净吸纳量与净供应（平方米）

图表 15 2019年租金及同比增幅（人民币元/平方米/月）

图表 16 2015-2019年北京甲级写字楼供应量、吸纳量、空置率对照表

图表 17 2015-2019年甲级写字楼供应量、吸纳量、空置率对照表

图表 18 需求区域分析

更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202106/223688.html>