

# 2024-2030年中国写字楼市 场评估与投资战略研究报告

## 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

《2024-2030年中国写字楼市场评估与投资战略研究报告》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/202310/415296.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

在经济发达的大都市，商务精英们对办公环境的要求不断提升，写字楼除去原有的交通地理要求之外，还要求行政配套齐全、建筑设计风格鲜明、通信设备先进、内部基础设施人性化以及拥有具备相关经验的物业管理公司等，也由于这种高标准的需求，使高标准的写字楼价格不菲，成为房地产类别中极具投资价值项目。

随着中国产业结构的逐步优化，第三产业成为国民经济的支柱，知识化、全球化、信息化的渗透，使产业集群效应越来越明显，于是，受原材料影响较小的第三产业向客户与信息集散地集中的要求越来越迫切，从而引发了写字楼的兴起。

2020年1-12月，我国办公楼开发投资6494亿元，同比增加5.4%；房屋施工面积37084万平方米，同比下降0.5%；房屋新开发面积6604万平方米，同比下降6.8%；房屋竣工面积3042万平方米，同比下降22.5%。

2020年1-12月，办公楼销售面积达3334万平方米，同比下降10.4%；办公楼销售额5047亿元，同比下降5.3%；办公楼待售面积3796万平方米，同比下降0.1%。

2020年新冠疫情影响下，写字楼市场将进一步承压。一方面，受疫情的影响，国内外企业对置换、扩张办公物业较为审慎。而严格的延期复工措施之下，中小型企业因经济活动受限而带来的短期内财务流动性风险更大，或对办公租赁市场造成影响，尤其影响联合办公空间的租赁活动。未来，租户和业主将着重塑造健康和智能的工作场所。能够应对突发公共事件的写字楼将受到租户的信任。智能楼宇管理、健康和安全管理未来将是提升写字楼市场竞争力的主要因素。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国写字楼市场评估与投资战略研究报告》共十五章。首先介绍了写字楼的相关概念、特征、分类及划分标准等，接着分析了中国写字楼的发展环境及行业现状，然后分别介绍了北京、上海、深圳、广州、天津、南京、青岛、重庆等主要城市写字楼市场的发展。随后，报告对写字楼市场做了市场营销分析、物业管理分析、投融资分析和政策背景分析，最后科学预测了写字楼市场的前景及发展趋势。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、城市统计局、房产管理局、住建部、发改委、中企顾问网、中企顾问网市场调查中心、房地产行业协会以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对写字楼市场有个系统深入的了解、或者想投资写字楼，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

报告目录：

## 第一章 写字楼的相关概述

### 1.1 商业地产的相关介绍

#### 1.1.1 商业地产的定义

#### 1.1.2 商业地产的分类

#### 1.1.3 商业地产的模式

#### 1.1.4 商业地产发展规模分级

### 1.2 写字楼概念的阐释

#### 1.2.1 写字楼的定义

#### 1.2.2 写字楼的作用

#### 1.2.3 写字楼的特点

#### 1.2.4 写字楼与商务公寓的区别

### 1.3 写字楼的分类

#### 1.3.1 按建筑面积划分

#### 1.3.2 按使用功能划分

#### 1.3.3 按现代化程度划分

#### 1.3.4 按综合条件划分

### 1.4 写字楼物业档次的划分标准

#### 1.4.1 顶级物业（国际写字楼）

#### 1.4.2 高档物业（甲级写字楼）

#### 1.4.3 中档物业（乙级写字楼）

#### 1.4.4 低档物业（丙级写字楼）

## 第二章 2021-2023年中国写字楼市场的发展环境分析

### 2.1 中国宏观经济环境分析

#### 2.1.1 宏观经济概况

#### 2.1.2 工业运行情况

#### 2.1.3 固定资产投资

#### 2.1.4 宏观经济展望

### 2.2 中国房地产行业的整体运行

#### 2.2.1 房地产投资规模

#### 2.2.2 购置及施工面积

#### 2.2.3 商品房销售面积

- 2.2.4 商品房销售金额
- 2.2.5 商品房待售规模
- 2.2.6 房地产景气程度
- 2.3 中国商业地产市场的发展状况
  - 2.3.1 商业地产发展回顾
  - 2.3.2 商业地产发展现状
  - 2.3.3 商业地产发展特点
  - 2.3.4 商业地产发展态势
- 2.4 中国主要监测城市地价走势分析
  - 2.4.1 地价水平值分析
  - 2.4.2 地价增长率分析
  - 2.4.3 各线城市地价走势

### 第三章 2021-2023年中国写字楼行业发展分析

- 3.1 写字楼市场供销情况分析
  - 3.1.1 写字楼供应市场分析
  - 3.1.2 写字楼销售面积分析
  - 3.1.3 写字楼销售金额分析
  - 3.1.4 写字楼供销关系分析
- 3.2 写字楼市场需求状况分析
  - 3.2.1 市场新增需求规模
  - 3.2.2 主要行业需求占比
  - 3.2.3 城市需求特点分析
  - 3.2.4 市场需求持续扩张
- 3.3 写字楼市场运行特点分析
  - 3.3.1 写字楼销售价格走势分析
  - 3.3.2 甲级写字楼市场发展分析
  - 3.3.3 重点区域写字楼供给状况
  - 3.3.4 重点区域写字楼需求状况
- 3.4 写字楼租赁市场发展分析
  - 3.4.1 新旧房屋租赁模式分析
  - 3.4.2 写字楼租赁市场热点分析

- 3.4.3 写字楼市场租赁规模分析
- 3.4.4 写字楼租赁市场发展困境
- 3.5 写字楼的创新发展模式——共享办公
  - 3.5.1 共享办公的基本介绍
  - 3.5.2 共享办公的优势特点
  - 3.5.3 共享办公的发展背景
  - 3.5.4 共享办公的市场规模
  - 3.5.5 共享办公的竞争格局
  - 3.5.6 共享办公投融资状况
  - 3.5.7 共享办公存在的问题
  - 3.5.8 共享办公发展的对策
  - 3.5.9 共享办公的趋势前景
- 3.6 中国写字楼市场存在的主要问题
  - 3.6.1 市场的结构失衡问题
  - 3.6.2 租赁管理方面的问题
  - 3.6.3 与城市发展的协调问题
  - 3.6.4 城市规划与之相协调的问题
- 3.7 中国写字楼市场发展的对策
  - 3.7.1 加强市场管理营造公平环境
  - 3.7.2 建立完整的市场引导机制
  - 3.7.3 取消企业自建房实现完全市场化
  - 3.7.4 注重开发与市场需求之间的合理协调

#### 第四章 2021-2023年北京写字楼市场分析

- 4.1 北京房地产市场发展概况
  - 4.1.1 相关政策解析
  - 4.1.2 市场建设情况
  - 4.1.3 市场销售情况
  - 4.1.4 开发投资情况
  - 4.1.5 市场发展态势
- 4.2 北京写字楼市场运行现状
  - 4.2.1 市场供应情况

- 4.2.2 市场需求情况
- 4.2.3 市场成交情况
- 4.2.4 市场租金情况
- 4.2.5 市场空置率水平
- 4.3 北京市写字楼市场投资及发展前景
  - 4.3.1 市场投资热度
  - 4.3.2 租金未来走势
  - 4.3.3 市场发展潜力
  - 4.3.4 未来市场格局

## 第五章 2021-2023年上海写字楼市场分析

- 5.1 2021-2023年上海写字楼市场的综述
- 5.2 上海写字楼市场运行现状
  - 5.2.1 写字楼分布情况
  - 5.2.2 需求行业分布
  - 5.2.3 市场供需现状
  - 5.2.4 市场发展特点
  - 5.2.5 市场租金走势
- 5.3 甲级写字楼市场运行现状
  - 5.3.1 市场供给情况
  - 5.3.2 市场需求情况
  - 5.3.3 市场租金情况
  - 5.3.4 市场销售情况
- 5.4 上海写字楼市场投资及发展前景
  - 5.4.1 市场投资现状
  - 5.4.2 投资重点区域
  - 5.4.3 市场发展前景
  - 5.4.4 市场供应展望

## 第六章 2021-2023年深圳写字楼市场分析

- 6.1 深圳写字楼发展综述
  - 6.1.1 房地产相关政策解析

- 6.1.2 土地市场成交情况
- 6.1.3 写字楼需求行业分布
- 6.1.4 写字楼热点区域分布
- 6.2 深圳市写字楼市场运行回顾
  - 6.2.1 写字楼供给情况
  - 6.2.2 写字楼销售情况
  - 6.2.3 写字楼租金情况
- 6.3 深圳市写字楼市场运行现状
  - 6.3.1 市场供应情况
  - 6.3.2 市场成交情况
  - 6.3.3 大宗交易情况
  - 6.3.4 市场价格水平
- 6.4 深圳市甲级写字楼市场运行现状
  - 6.4.1 市场供应情况
  - 6.4.2 市场成交情况
  - 6.4.3 市场租金情况
  - 6.4.4 租赁主力行业
- 6.5 深圳写字楼市场投资及发展前景
  - 6.5.1 市场投资热点
  - 6.5.2 市场供需展望
  - 6.5.3 未来发展趋势
  - 6.5.4 市场发展方向

## 第七章 2021-2023年广州市写字楼市场分析

- 7.1 广州市房地产业发展综述
  - 7.1.1 行业政策环境
  - 7.1.2 市场运行状况
  - 7.1.3 商业物业市场
- 7.2 广州市写字楼市场发展状况
  - 7.2.1 市场发展回顾
  - 7.2.2 市场交易规模
  - 7.2.3 市场特点分析



- 7.2.4 大宗交易频繁
- 7.2.5 市场供应状况
- 7.2.6 市场需求态势
- 7.3 广州市甲级写字楼市场运行分析
  - 7.3.1 市场需求状况
  - 7.3.2 市场交付项目
  - 7.3.3 市场供应状况
  - 7.3.4 联合办公趋势
- 7.4 广州市写字楼投资分析及展望
  - 7.4.1 行业投资特点
  - 7.4.2 市场投资现状
  - 7.4.3 市场发展预测
  - 7.4.4 未来发展格局

## 第八章 2021-2023年天津市写字楼市场分析

- 8.1 天津市房地产行业发展综述
  - 8.1.1 行业政策环境
  - 8.1.2 市场供应状况
  - 8.1.3 市场销售现状
  - 8.1.4 市场交易状况
- 8.2 天津市写字楼市场运行状况
  - 8.2.1 市场供需状况
  - 8.2.2 市场租金水平
  - 8.2.3 市场具体情况
- 8.3 天津市写字楼市场未来发展展望
  - 8.3.1 写字楼市场发展趋势
  - 8.3.2 写字楼升级发展方向

## 第九章 2021-2023年其他城市写字楼市场分析

- 9.1 重庆
  - 9.1.1 房地产市场发展状况
  - 9.1.2 写字楼市场发展回顾

- 9.1.3 写字楼市场供需状况
- 9.1.4 写字楼市场供应预测
- 9.1.5 写字楼市场发展前景
- 9.2 南京
  - 9.2.1 房地产行业交易状况
  - 9.2.2 写字楼市场发展回顾
  - 9.2.3 写字楼市场特点分析
  - 9.2.4 写字楼市场供需状况
  - 9.2.5 南京河西CBD核心区
  - 9.2.6 写字楼市场发展预测
- 9.3 杭州
  - 9.3.1 房地产市场发展状况
  - 9.3.2 写字楼市场发展回顾
  - 9.3.3 写字楼市场供需状况
  - 9.3.4 写字楼市场运行特点
- 9.4 青岛
  - 9.4.1 房地产市场发展状况
  - 9.4.2 写字楼项目入市情况
  - 9.4.3 写字楼市场发展现状
  - 9.4.4 写字楼市场竞争状况
- 9.5 成都
  - 9.5.1 房地产市场发展状况
  - 9.5.2 写字楼市场发展回顾
  - 9.5.3 写字楼市场供需现状
  - 9.5.4 写字楼市场交易规模
  - 9.5.5 写字楼市场发展格局
  - 9.5.6 写字楼未来市场展望
- 9.6 西安
  - 9.6.1 房地产市场发展状况
  - 9.6.2 写字楼市场发展环境
  - 9.6.3 写字楼空置率的问题
  - 9.6.4 联合办公模式的应用

9.6.5 写字楼市场竞争状况

9.7 武汉

9.7.1 房地产市场发展状况

9.7.2 写字楼市场发展特点

9.7.3 写字楼市场供需状况

9.7.4 写字楼市场发展前景

## 第十章 2021-2023年写字楼市场营销分析

10.1 写字楼客户分类

10.1.1 自用型客户分析

10.1.2 投资型客户分析

10.2 写字楼客户主要考虑的细节

10.2.1 地段的优势

10.2.2 写字楼档次

10.2.3 写字楼品质

10.2.4 智能自动化

10.2.5 投资回报率

10.3 写字楼营销特征分析

10.3.1 写字楼形象差异化

10.3.2 客户定位遵循原则

10.3.3 写字楼的定价原则

10.3.4 写字楼的销售策略

10.4 写字楼营销策略探析

10.4.1 写字楼需求状况分析

10.4.2 写字楼营销影响因素

10.4.3 写字楼营销策略构建

## 第十一章 2021-2023年写字楼物业管理分析

11.1 中国物业管理发展的概况

11.1.1 物业管理行业发展历程

11.1.2 物业管理行业商业模式

11.1.3 物业服务行业管理面积

- 11.1.4 物管行业集中度状况
- 11.1.5 物管百强企业营收状况
- 11.1.6 大型物管企业运行特点
- 11.1.7 物业管理行业发展挑战
- 11.1.8 物业管理行业发展空间
- 11.1.9 物业管理行业发展方向
- 11.2 写字楼物业管理相关概述
  - 11.2.1 写字楼物业的基本特点
  - 11.2.2 写字楼物业管理的特征
  - 11.2.3 写字楼物业管理的内容
  - 11.2.4 写字楼物业管理的要求
- 11.3 写字楼智能物业管理发展综述
  - 11.3.1 智能物业管理的内容
  - 11.3.2 智能物业管理的板块
  - 11.3.3 智能物业管理的优点
  - 11.3.4 智能物业管理的问题
  - 11.3.5 智能物业管理的对策
- 11.4 现代化写字楼物业管理特点及对策
  - 11.4.1 现代化写字楼物业管理的特点
  - 11.4.2 现代化写字楼物业管理的问题
  - 11.4.3 现代化写字楼物管的改革动因
  - 11.4.4 现代化写字楼物业管理的创新
- 11.5 写字楼物业管理的变化趋势
  - 11.5.1 管理服务方式的变化趋势
  - 11.5.2 管理服务内容的变化趋势
  - 11.5.3 管理服务人员的变化趋势
- 11.6 写字楼物业管理的路径分析
  - 11.6.1 管理的标准化
  - 11.6.2 管理的专业化
  - 11.6.3 管理的国际化
  - 11.6.4 管理的环保化

## 第十二章 2021-2023年房地产及写字楼市场投资分析

### 12.1 2021-2023年房地产开发投资现状分析

#### 12.1.1 整体开发投资情况

#### 12.1.2 建安工程发展情况

#### 12.1.3 住宅投资情况分析

#### 12.1.4 区域投资情况分析

#### 12.1.5 重点城市投资情况

#### 12.1.6 三四线城市投资情况

### 12.2 2021-2023年写字楼市场投资综述

#### 12.2.1 写字楼投资的基本内涵

#### 12.2.2 写字楼项目投资特点分析

#### 12.2.3 写字楼市场投资机遇分析

#### 12.2.4 写字楼市场投资规模状况

#### 12.2.5 写字楼市场投资占比分析

#### 12.2.6 写字楼市场投资回报率状况

### 12.3 写字楼市场的投资风险分析

#### 12.3.1 风险概述及识别方法

#### 12.3.2 项目投资风险概览

#### 12.3.3 政策风险分析

#### 12.3.4 经济风险分析

#### 12.3.5 经营风险分析

### 12.4 写字楼市场投资风险的规避

#### 12.4.1 写字楼投资风险防范的一般内容

#### 12.4.2 项目准备阶段风险防范

#### 12.4.3 项目实施阶段风险防范

#### 12.4.4 经营阶段风险防范

#### 12.4.5 管理服务阶段风险防范

## 第十三章 2021-2023年房地产及写字楼行业融资分析

### 13.1 2021-2023年房地产市场融资规模状况

#### 13.1.1 融资的政策环境分析

#### 13.1.2 开发资金的到位情况

- 13.1.3 房地产行业融资渠道
- 13.1.4 房地产项目资金占比
- 13.1.5 各渠道当期融资规模
- 13.1.6 各渠道新增融资规模
- 13.2 房地产重点融资市场分析
  - 13.2.1 房企债券融资规模分析
  - 13.2.2 房地产信托融资规模状况
  - 13.2.3 A股房地产企业融资规模
- 13.3 房地产基金融资模式分析
  - 13.3.1 房地产基金基本概述
  - 13.3.2 房地产基金相关分类
  - 13.3.3 房地产基金组织形式
  - 13.3.4 房地产基金市场运行
  - 13.3.5 房地产私募股权基金
  - 13.3.6 房地产基金行业趋势
- 13.4 房地产PPP融资模式分析
  - 13.4.1 PPP融资模式发展概况
  - 13.4.2 PPP融资项目的发展规模
  - 13.4.3 房地产与PPP模式的联系
  - 13.4.4 房地产企业借力PPP模式
  - 13.4.5 PPP模式应用的风险及建议
- 13.5 写字楼市场融资发展综况
  - 13.5.1 写字楼融资的基本内涵
  - 13.5.2 写字楼投资融资的主体
  - 13.5.3 写字楼开发商的融资模式
  - 13.5.4 写字楼市场融资面临的困境
  - 13.5.5 上市融资方式不适合写字楼开发商
  - 13.5.6 信托方式成为写字楼开发的融资途径

## 第十四章 2021-2023年中国房地产市场政策环境分析

- 14.1 房地产行业主要政策概述
  - 14.1.1 相关政策发展情况

- 14.1.2 公积金政策发展形势
- 14.1.3 房地产行业政策建议
- 14.1.4 未来房地产的政策导向
- 14.2 房地产行业税收分析
  - 14.2.1 房产税征收目的
  - 14.2.2 财政角度分析
  - 14.2.3 经济角度分析
  - 14.2.4 调控角度分析
  - 14.2.5 政策时间预测
- 14.3 房地产行业预售制度分析
  - 14.3.1 中国预售制度回顾
  - 14.3.2 不同预售制度对比分析
  - 14.3.3 预售制度变化对行业的影响
  - 14.3.4 商品房预售制发展趋势分析
- 14.4 中国房地产行业相关法律法规介绍
  - 14.4.1 中华人民共和国土地管理法
  - 14.4.2 中华人民共和国城市房地产管理法
  - 14.4.3 中华人民共和国物权法
  - 14.4.4 中华人民共和国建筑法
  - 14.4.5 物业管理条例

## 第十五章 对中国写字楼市场的前景趋势预测

- 15.1 中国商业地产发展前景及趋势
  - 15.1.1 未来商业地产发展特征
  - 15.1.2 向功能与形象并重转变
  - 15.1.3 向产业链专业分工转变
- 15.2 写字楼市场发展前景及趋势分析
  - 15.2.1 写字楼市场供需前景预测
  - 15.2.2 写字楼市场需求机遇分析
  - 15.2.3 写字楼市场未来的发展趋势
  - 15.2.4 写字楼租赁代替销售的趋势
  - 15.2.5 写字楼内部空间建筑变化趋势

- 15.2.6 写字楼相关主体需求变化趋势
- 15.3 对2024-2030年中国写字楼市场预测分析
  - 15.3.1 2024-2030年中国写字楼市场影响因素分析
  - 15.3.2 2024-2030年中国写字楼租赁市场规模预测
  - 15.3.3 2024-2030年中国写字楼租赁面积预测
  - 15.3.4 2024-2030年中国写字楼市场投资规模预测
  - 15.3.5 2024-2030年中国写字楼销售额预测

## 图表目录

- 图表1 2016-2018年国内生产总值增长速度（季度同比）
- 图表2 2017年按领域分固定资产投资（不含农户）及其占比
- 图表3 2017年分行业固定资产投资（不含农户）及其增长速度
- 图表4 2017年固定资产投资新增主要生产与运营能力
- 图表5 2018年中国固定资产投资（不含农户）同比增速
- 图表6 2018年固定资产投资（不含农户）主要数据
- 图表7 2010-2017年全国房地产开发投资及增速
- 图表8 2010-2017年中国商品房销售面积及增速
- 图表9 2010-2017年中国商品房销售额及增速
- 图表10 2017年中国房地产景气指数
- 图表11 2018年中国房地产景气指数
- 图表12 2013-2017年全国商业地产投资额、新开工面积、销售面积及其同比增速
- 图表13 2013-2017年全国商业营业用房及办公楼投资、新开工面积、销售面积占比
- 图表14 2013-2017年全国300城商办用地推出及成交面积
- 图表15 2013-2017年一线、二线、三四线城市商办用地成交规划建筑面积情况及同比
- 图表16 2013-2017年一线、二线、三四线城市商办用地成交楼面价变化情况
- 图表17 2017年三大重点区域地价水平值
- 图表18 2010-2017年全国主要监测城市各用途地价增长率
- 图表19 2016-2017年全国主要监测城市各用途地价季度环比增长率
- 图表20 2017年一二三线城市各用途地价增长率比较分析
- 图表21 2017年东、中、西部地区和重点监测城市各用途地价增长率
- 图表22 2017年东、中、西部地区和重点监测城市各用途地价增长率同比变动情况
- 图表23 2017年三大重点区域各用途地价增长率



图表24 2017年三大重点区域和主要监测城市各用途地价增长率同比变动情况

图表25 2016-2017年热点城市住宅地价增长率变化情况

图表26 2017年20个热点城市各季度住宅地价环比增长率及变动趋势

图表27 2011-2017年全国办公楼新开工面积及其同比增速

图表28 2011-2017年全国办公楼销售面积及其同比增速

图表29 代表城市优质写字楼租金及空置率

图表30 2017年主要行业占新增的写字楼需求比例

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/415296.html>