

# 中国写字楼市场发展态势及投资价值研究报告（2012-2016）

报告大纲

观研报告网

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

## 一、报告简介

观研报告网发布的《中国写字楼市场发展态势及投资价值研究报告（2012-2016）》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/140679140679.html>

报告价格：电子版: 7000元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

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

中国报告网发布的《中国写字楼市场发展态势及投资价值研究报告（2012-2016）》内容严谨、数据翔实，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研究分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资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。

### 第一章、写字楼的相关概述

#### 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、商业地产的模式

##### 四、商业地产发展规模分级

#### 第二节、写字楼概念的阐释

##### 一、写字楼的定义

##### 二、写字楼的作用

##### 三、写字楼的特点

##### 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、中国写字楼市场的发展环境分析

### 第一节、中国宏观经济环境分析

- 一、2009年中国经济发展状况
- 二、2010年中国经济发展状况
- 三、2011年中国经济发展状况
- 四、2012年一季度中国经济发展状况

### 第二节、中国房地产行业的整体概况

- 一、2009年中国房地产行业发展分析
- 二、2010年中国房地产行业发展分析
- 三、2011年中国房地产行业发展分析
- 四、2012年一季度中国房地产行业发展分析

### 第三节、中国商业地产市场的发展现状

- 一、2009年中国商业地产市场运行综述
- 二、2010年中国商业地产市场发展分析
- 三、2011年中国商业地产市场繁荣发展
- 四、2012年一季度中国商业地产市场发展概况

## 第三章、中国写字楼行业的发展

### 第一节、中国写字楼行业的发展回顾

- 一、中国写字楼发展史及种类回顾
- 二、2008年中国写字楼市场的发展
- 三、2009年中国写字楼市场的发展
- 四、2010年中国写字楼市场的发展

### 第二节、2011-2012年一季度中国写字楼市场现状

- 一、2011年中国写字楼市场走势分析
- 二、2011年中国写字楼开发投资概况
- 三、2011年中国写字楼市场销售概况
- 四、2012年1-3月中国写字楼市场概况

### 第三节、2012年一季度中国写字楼市场分区域发展概况

### 第四节、中国写字楼市场的需求概况

- 一、差异化的市场需求
- 二、大型公司对写字楼的选择
- 三、写字楼的地理因素及品质因素

#### 四、写字楼物业评估

#### 五、写字楼总部经济的需求

#### 第五节、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

##### 三、与城市发展的协调问题

##### 四、城市规划与之相协调的问题

#### 第六节、中国写字楼市场发展的对策

##### 一、加强市场管理营造公平的市场环境

##### 二、建立完整的市场引导机制

##### 三、取消企业自建房实现完全市场化

##### 四、注重开发与市场需求之间的合理协调

### 第四章、北京写字楼市场

#### 第一节、2009-2010年北京写字楼市场的发展

##### 一、2009年北京写字楼市场发展状况回顾

##### 二、2010年北京写字楼市场运行综述

##### 三、2010年北京各区写字楼市场供应状况

##### 四、2010年北京写字楼市场需求状况

##### 五、2010年北京写字楼市场运行特点

#### 第二节、2011-2012年一季度北京写字楼市场的发展

##### 一、2011年北京写字楼市场运行综述

##### 二、2011年北京写字楼市场供应状况

##### 三、2011年北京写字楼市场需求状况

##### 四、2011年北京写字楼市场运行特点

##### 五、2012年一季度北京写字楼市场发展概况

#### 第三节、北京市南城写字楼市场发展解析

##### 一、南城概述及范围

##### 二、广安门商务区写字楼市场现状及展望

##### 三、新世界商务区写字楼市场现状及展望

##### 四、丽泽商务区写字楼市场现状及展望

#### 第四节、北京市写字楼市场未来发展分析

##### 一、2011年北京写字楼市场运行展望

##### 二、2011年北京写字楼发展特点预测

##### 三、北京综合体写字楼市场投资潜力大

## 四、北京市中央政务区写字楼市场开拓空间大

### 第五章、上海写字楼市场

#### 第一节、上海写字楼市场的概述

- 一、上海写字楼市场的分布概况
- 二、上海写字楼区域分布的影响因素
- 三、上海写字楼市场的交易共性

#### 第二节、2009-2010年上海写字楼市场的发展

- 一、2009年上海写字楼市场总体概况
- 二、2009年上海写字楼市场发展特征
- 三、2010年上海写字楼市场总体概况
- 四、2010年上海写字楼市场供需分析

#### 第三节、2011-2012年一季度上海写字楼市场的发展

- 一、2011年上海写字楼市场总体概况
- 二、2011年上海写字楼市场供需情况
- 三、2011年上海写字楼市场价格分析
- 四、2012年一季度上海写字楼市场概况

#### 第四节、上海写字楼市场投资分析

- 一、上海写字楼市场投资资金结构
- 二、上海写字楼市场存在诸多商机
- 三、上海次中心商务区写字楼投资市场较活跃
- 四、上海高档写字楼市场具有投资潜力

#### 第五节、上海写字楼市场未来发展趋势

- 一、未来上海写字楼市场发展走向
- 二、上海写字楼市场发展前景展望
- 三、2012年上海写字楼市场预测

### 第六章、深圳写字楼市场

#### 第一节、深圳写字楼发展概况

- 一、深圳写字楼市场发展历程
- 二、深圳写字楼市场发展态势
- 三、深圳写字楼市场迎来发展良机
- 四、深圳写字楼市场投资潜力凸显

#### 第二节、2009年深圳写字楼市场的发展

- 一、2009年深圳市写字楼市场综述

- 二、2009年深圳写字楼市场格局情况
- 三、2009年深圳写字楼市场供应量分析
- 四、2009年深圳写字楼市场成交量分析
- 五、2009年深圳写字楼市场价格走势
- 第三节、2010年深圳写字楼市场的发展
  - 一、2010年深圳写字楼市场简况
  - 二、2010年深圳写字楼市场需求旺盛
  - 三、2010年深圳写字楼市场供应量分析
  - 四、2010年深圳写字楼市场成交量分析
  - 五、2010年深圳写字楼市场价格走势分析
- 第四节、2011-2012年一季度深圳写字楼市场的发展
  - 一、2011年深圳市写字楼市场综述
  - 二、2011年深圳写字楼市场供应量分析
  - 三、2011年深圳写字楼市场成交量分析
  - 四、2011年深圳写字楼市场价格走势分析
  - 五、2011年深圳写字楼市场发展特点分析
  - 六、2012年一季度深圳写字楼市场概况
- 第五节、深圳甲级写字楼市场的发展
  - 一、2009年深圳甲级写字楼市场渐趋回暖
  - 二、2010年深圳甲级写字楼发展势头良好
  - 三、2011年深圳甲级写字楼市场需求旺盛
  - 四、2011年深圳甲级写字楼市场表现平平
- 第六节、深圳写字楼市场热点区域分析
  - 一、罗湖人民南商圈
  - 二、福田中心区
  - 三、宝安中心区
  - 四、南山后海片区
  - 五、龙岗CBD商务区
- 第七节、深圳写字楼市场发展趋势及前景
  - 一、深圳写字楼市场前景展望
  - 二、2012年深圳写字楼市场走势预测
  - 三、深圳写字楼市场供应趋势分析
  - 四、深圳写字楼市场发展方向

## 第七章、广州写字楼市场

## 第一节、2009-2010年广州写字楼发展回顾

- 一、2009年广州一手写字楼市场成交情况分析
- 二、2009年广州写字楼租赁及销售市场行情分析
- 三、2010年广州写字楼市场发展综述
- 四、2010年广州写字楼市场供需状况

## 第二节、2011年广州写字楼市场发展分析

- 一、2011年广州写字楼市场总体概况
- 二、2011年广州写字楼市场供应情况
- 三、2011年广州写字楼市场需求情况
- 四、2011年广州写字楼市场发展特点

## 第三节、2012年一季度广州写字楼市场分析及趋势预测

- 一、2012年一季度广州写字楼市场供需状况
- 二、2012年一季度广州写字楼市场租金状况
- 三、2012年一季度广州写字楼市场售价状况
- 四、2012年广州写字楼市场发展趋势展望

## 第四节、广州写字楼投资分析

- 一、2010年广州二手写字楼市场投资看好
- 二、2011年广州二手写字楼市场投资动态
- 三、2012年广州写字楼市场投资呈现新特点
- 四、广州写字楼市场的投资建议

## 第八章、天津写字楼市场

### 第一节、2010年天津写字楼市场发展分析

- 一、2010年天津写字楼市场发展综述
- 二、2010年天津写字楼市场供应状况
- 三、2010年天津写字楼市场需求状况
- 四、2010年天津写字楼市场大事盘点

### 第二节、2011年天津写字楼市场发展分析

- 一、2011年天津写字楼市场总体概况
- 二、2011年天津写字楼市场供应情况
- 三、2011年天津写字楼市场需求情况
- 四、2011年天津写字楼市场发展特点

### 第三节、2012年一季度天津写字楼市场分析及趋势预测

- 一、2012年一季度天津写字楼市场供需状况
- 二、2012年一季度天津写字楼市场租售状况

三、2012年一季度天津写字楼市场租金状况

四、2012年天津写字楼市场发展趋势展望

第四节、天津写字楼市场的发展特征与动向

一、写字楼市场的高端化

二、写字楼市场报价上涨

三、综合型写字楼渐成市场主流

四、中心城区商务写字楼获政府资金支持

第五节、天津写字楼市场投资分析

一、天津写字楼市场投资价值分析

二、天津写字楼市场投资优势显现

三、天津写字楼的投资特性

四、天津高端写字楼市场投资收益好于住宅

五、天津滨海新区写字楼市场投资分析

第九章、其他城市写字楼市场

第一节、南京

一、2009年南京写字楼市场行情分析

二、2010年南京写字楼市场发展分析

三、2011年南京写字楼市场发展概况

四、2012年一季度南京写字楼市场发展概况

五、南京写字楼市场的投资前景分析

第二节、青岛

一、2009年青岛写字楼市场运行状况

二、2010年青岛写字楼市场区域板块发展动向

三、2011年青岛写字楼市场发展概述

四、2012年一季度青岛写字楼市场顾客

五、2012年青岛写字楼市场展望

六、青岛开发区高端写字楼投资前景及收益分析

第三节、重庆

一、2009年重庆写字楼市场简述

二、2010年重庆写字楼市场发展状况

三、2011年重庆写字楼市场发展分析

四、2012年一季度重庆写字楼市场概况

五、重庆写字楼市场发展前景展望

第四节、武汉

- 一、武汉写字楼市场发展状况综述
- 二、2009年武汉写字楼市场悄然生变
- 三、2010年武汉写字楼市场发展状况
- 四、2011年武汉写字楼市场发展概况
- 五、2012年一季度武汉写字楼市场发展概况
- 六、武汉写字楼市场发展趋势分析

#### 第五节、成都

- 一、2009年成都写字楼市场发展概况
- 二、2010年成都写字楼市场发展概况
- 三、2011年成都写字楼市场销售分析
- 四、2011年成都写字楼租赁市场分析
- 五、2012年一季度成都写字楼市场发展概况

#### 第六节、西安

- 一、西安写字楼市场的发展特点简析
- 二、西安写字楼市场区域分析
- 三、西安写字楼市场发展走势分析
- 四、2011西安写字楼市场运行状况分析
- 五、西安写字楼市场发展趋势分析

#### 第七节、呼和浩特

- 一、呼和浩特写字楼发展逐渐升级
- 二、呼和浩特写字楼迈向新时代
- 三、呼和浩特写字楼区位是价值基点
- 四、呼和浩特写字楼市场升值潜力看好

### 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

五、主动出击是最重要的营销手段

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、写字楼出租的一般推广过程及方法

一、不同档次写字楼出租的经营方式

二、写字楼出租推广的一般运用

三、写字楼出租的促销

第五节、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、中国物业管理的发展模式分析

三、中国物业管理行业结构简析

四、中国物业管理的市场经济特点

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、写字楼物业管理水平提升的对策
- 二、写字楼物业管理服务可持续发展的有效途径
- 三、写字楼物业管理服务的核心价值
- 四、写字楼物业管理的品牌化战略

#### 第十二章、写字楼投资分析

##### 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、2011年投资资金持续流入写字楼市场
- 三、写字楼投资已成为房地产投资的金矿
- 四、中小投资者踊跃介入写字楼投资

##### 第二节、写字楼市场投资前景及机会

- 一、中国写字楼市场投资前景广阔
- 二、优势写字楼是最适宜投资的方向
- 三、投资回报高小户型写字楼成新宠
- 四、新型写字楼产品日渐受投资市场青睐

##### 第三节、写字楼市场的投资风险

- 一、风险概述及识别方法
- 二、写字楼的投资过程与风险
- 三、写字楼投资风险的产生因素
- 四、写字楼投资者须警惕持有风险

##### 第四节、写字楼市场投资风险的规避

- 一、写字楼投资风险防范的一般内容
- 二、项目准备阶段风险防范
- 三、项目实施阶段风险防范
- 四、经营阶段风险防范
- 五、管理服务阶段风险防范

##### 第五节、写字楼市场的投资建议

- 一、写字楼投资的四大要点分析
- 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

#### 第十三章、房地产及写字楼行业融资分析

## 第一节、中国房地产行业的融资概况

- 一、中国房地产融资渠道现状分析
- 二、中国房地产融资的模式分析
- 三、房地产上市公司主要以公司债方式募集资金
- 四、信托创新房地产直接融资模式

## 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、中国写字楼市场融资面临诸多困境
- 二、国外基金进入中国写字楼市场仍有瓶颈
- 三、上市融资方式不适合写字楼开发商
- 四、信托方式成为写字楼开发的融资途径

## 第四节、中国房地产融资存在的问题及对策

- 一、中国房地产企业融资存在的问题
- 二、中国房地产信托存在的主要问题
- 三、中国房地产企业融资对策分析
- 四、发展我国房地产融资渠道的对策和建议

## 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

## 第十四章、中国房地产市场政策法规背景分析

### 第一节、2007-2009年中国房地产行业政策综述

- 一、2007年中国房地产行业相关政策
- 二、2008年中国房地产行业相关政策
- 三、2008年底中国出台新政策提振房地产市场
- 四、2009年中国房地产市场相关政策

### 第二节、2009年12月-2012年中国房地产政策全面转向

- 一、2009年12月中国房地产政策开始全面转向
- 二、2009年12月-2010年12月中央调控政策概述
- 三、2010年地方调控政策概述

四、2011年初房地产第三轮调控序幕拉开

五、2011年9月政府称房地产调控政策将坚定实施

六、2012年我国房地产市场继续调控

第三节、2010年1月“国十一条”解读

一、政策背景

二、政策回顾

三、政策要点

四、政策解读

第四节、2010年4月“新国十条”解读

一、政策调控背景

二、政策出台起因

三、政策要点细读

四、对市场的影响

第五节、2011年1月“新国八条”解读

一、新增内容

二、政府监管方面

三、金融政策方面

四、土地交易方面

五、交易税费方面

第六节、中国房地产行业相关法律法规介绍

一、中华人民共和国土地管理法

二、中华人民共和国城市房地产管理法

三、招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定

四、房地产开发经营业务企业所得税处理办法

五、中华人民共和国物权法

六、中华人民共和国建筑法

七、物业管理条例

第十五章、中国写字楼市场的前景趋势预测

第一节、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、2012年我国商业地产市场形势乐观

三、中国商业地产市场发展趋势预测

四、未来商业地产将向城市综合体转型

第二节、写字楼市场的未来前景展望

一、中国写字楼具有长期可持续发展潜力

二、中国写字楼市场发展趋势分析

三、2012年中国写字楼市场形势趋好

四、2012-2016年中国写字楼投资规模预测

第三节、写字楼市场的发展趋势分析

一、中国写字楼细分化发展方向分析

二、未来写字楼的三种发展类型

三、个性化写字楼将成为未来市场的趋势

四、生态办公需求将成为写字楼发展的新趋势

附录

附录一：2011年房地产调控新政——“新国八条”

附录二：《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（20第四节、）

附录三：《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（20第一节、）

图表目录：

图表1 2005-2009年国内生产总值情况

图表2 2005-2009年我国居民消费价格走势

图表3 2009年我国居民消费价格涨跌幅度

图表4 2005-2009年我国财政收入情况

图表5 2005-2009年我国全社会固定资产投资情况

图表6 2009年分行业城镇固定资产投资及其增长速度

图表7 2005-2009年我国社会消费品零售总额

图表8 2006-2010年国内生产总值及其增长速度

图表9 2010年居民消费价格涨跌幅度（月度同比）

图表10 2006-2010年居民消费价格涨跌幅度

图表11 2010年70个大中城市房屋及新建商品住宅销售价格涨跌幅度（月度同比）

图表12 2006-2010年城镇新增就业人数

图表13 2006-2010年年末国家外汇储备及其增长速度

图表14 2006-2010年财政收入及其增长速度

图表15 2010-2011年我国国内生产总值同比增长速度

图表16 2004-2011年全国粮食产量及其增速

图表17 2010-2011年我国规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表18 2011年我国固定资产投资（不含农户）同比增速

图表19 2011年我国房地产开发投资同比增速

图表20 2010-2011年我国社会消费品零售总额增速（月度同比）

特别说明：中国报告网所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，并有助于降低企事业单位投资风险。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/140679140679.html>