

# 2017-2022年中国办公楼行业发展调研及投资价值 评估报告

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《2017-2022年中国办公楼行业发展调研及投资价值评估报告》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/293991293991.html>

报告价格：电子版: 7200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

### 1 概论

办公楼室内设计不同于别的建筑，是由于其使用主体具体而定的，无论是政府行政办公楼还是企事业单位办公楼，都由于其使用主体的不同而凸显其不同的形象特征。相对于传统的办公楼，现阶段的办公楼功能发生了根本性变化，不再是简单的办公功能需求，而大多是集办公、会议、餐饮、休闲、商务等多功能于一体的“综合体”。原有的传统设计理念和方方法已经不能适应现代办公楼的设计需求，建筑师应结合现代先进的设计理念，与时俱进，为员工提供一个舒适、高效的办公场所。

### 2 现代办公楼的概念与特点

现代办公楼主要是指办理行政事务、从事各类业务活动、团体、机关以及企事业单位的建筑物，而现代办公楼的基本特点就是：现代办公楼重视办公文化的追求，也就是能够体现现代公司的办公精神。现代办公楼要为员工提供一个舒适、高效的办公场所，要鼓舞并引导着员工的精神层面，提高其对公司的凝聚力以及归属感。复合化的功能。现如今我国社会经济发展速度较快，而现代办公楼已经由传统的单一功能转变到了现代的复合多功能方向。另外现代建筑中还扩张了技术美学，许多办公楼开始在材料、空间、造型以及结构等方面不断采用高科技方法与材料，力求表现出了现代办公的技术美学特点。现代办公楼逐渐也正朝着综合体办公功能的方向发展。

### 3 现代办公楼室内设计应遵循的原则

#### 3.1 人性化原则

由于办公楼使用结构和组织结构的变化，衡量新时代办公楼的标准也发生转变，生产效率的高低已经成为衡量一个办公楼设计的是否合理的关键性指标。因此，办公楼室内设计是应当以人为本，以能否激发员工潜在灵感、发挥其最大价值为出发点。

通过对内部空间的协调及空间内部声、光、热、温、湿等方面的调控，竭力为办公人员营造一个舒适、健康、高效的人性化办公空间。

#### 3.2 低碳节能化原则

为响应国家资源节约型、环境友好型号召，现代办公楼室内设计中应始终坚持低碳节能化原则，结合地域、气候、场地进行设计建造，促进人、建筑与自然生态环境之间的和谐统一。尽可能多的保留现有植被和绿化设计既起到了保温隔热的作用，又为员工提交流和休憩的空间。虽然现代办公楼中主要采用人工照明和空调系统，但设计中从舒适度和节能的角度出发，应尽可能地改善自然采光和自然通风效果。

### 3.3 智能化

随着科技的不断进步，智能办公成为时下的主流。办公楼室内设计时应尽可能的采用一切高科技手段以达到室内环境与人体工程学的协调统一，创造一个回归自然、体现人性的办公环境。具体的讲，比如智能呼吸式双层玻璃幕墙、智能照明控制系统、办公自动化系统（OA系统）、火灾消防自动化系统、置换式新风系统等等。在满足智能化的同时，降低能源消耗。

## 4 现代办公楼内部空间的设计分析

### 4.1 设计好门厅空间

通过现代办公楼的门厅空间，来访者可以强烈并直接的感受公司的整体形象，因此在设计办公楼门厅空间的时候，要根据公司特点以及建筑使用特点定位门厅整体形象。对那些具有开放性质的公司办公建筑，其内部空间要富于变化并灵活布置，这样才能够表现出公司经营的文化与精神内涵，也能够体现出办公楼便捷以及高效的特点。而那些比较庄重严肃的公检部门与行政机关在设计门厅空间时，最好采用对称并且间接的方直建设布局，重视围合的空间感，在门厅材料的选择中最好选择那些比较质朴并稳定的石材。那些综合商业型的办公建筑门厅在设计时最好满足简洁紧凑的原则，并且还要考虑到门厅的不同功能用途，重视对流线的引导与组织。

### 4.2 设计好办公区空间

传统办公空间比较单调，而现代办公区空间在设计时可以结合游牧型、节点型、叙述型等形式，增加办公空间的开放性、灵活性以及标志性，从而为员工提供一个利于思维创造的办公环境，增加员工之间的交流、沟通与合作。在设计办公区空间时，要合理的应用好走廊与交通核。另外办公区空间设计的关键内容还有室内照明，良好的照明系统可以起到美化空间、改变空间以及装扮空间的效果，光线的变化会改变办公区空间的色彩。在设计时要结合自然光线的作用，降低建筑能耗，保护办公环境。

### 4.3 自然通风

办公楼平面一般可分为四类，即中庭式、庭院式、大空间式以及内外廊式，不同的类型其通风方式也存在差异：

**中庭式。**如果中庭式办公建筑楼层相对较低，则其垂直方向温度也无明显变化，热压通风较难形成。只有通过升高其中庭局部，形成烟囱效应，才能尽量加快办公楼室内空气流动。

**庭院式。**比较多的是平面呈“回”字的。通过在办公楼庭院内种植盆栽树木等绿化工作，与自然风的风压通风，与利用温度差在庭院与办公楼之间形成热压通风相互作用，形成庭院风，改善室内微气候与通风效果。

**大空间开放式。**办公理念的转变与现代化的发展，使得使大空间式的办公空间越来越受到大众的追捧。但此类型的办公平面在实际应用中往往存在一些制约因素：空间开间过多，进深过大，不利于自然风的顺畅流动。因此在进行室内设计时，应尽可能地将进深控制14m之内。假设内部还需再次分割，则应通过隔墙上增设通风百叶或不到顶的隔断等方式，促进室内通风的顺畅性。

**内外廊式。**此类型的办公楼平面往往是呈“一 垠 舛纂 玃 聒映 止緞 曷济駮 楸据鶉泐稀”间一般设置成南向，次要办公空间为北向，南北向办公区门窗应尽量设计在一条直线上，否则很容易造成门窗不对位的情况，对楼内通风形成阻碍。而外廊式办公楼进深通常在6~10m范围内，单向布置房间较多，通风情况一般较好。

图：办公楼室内通风平面类型

资料来源：公开资料，中国报告网整理

#### 4.4 办公智能化

办公智能化是现代化发展的必然趋势，也是社会进程的必然要求。如何在实现智能化办公的同时节约能耗是当前室内设计工作者所共同追求的目标：

**照明系统。**对办公楼室内照明区域进行科学合理的分区。通过感应及定时开关控制系统，使办公楼内照明更为节能与智能化。

**空调系统。**集中式空调系统在当前办公楼内应用最为广泛，其能够对空调的能耗进行科学计算与趋势分析，并对空调系统运行状态进行自动调整。此外还能依据办公楼室内的湿度、温度等对空调送风量进行实时调节量。

**智能化系统。**其中以可控遮阳系统应用最为典型，通过对办公楼地理位置的经纬度的计算，得出不同时间段的太阳高度角。并通过时间、温度以及光照强度等，对外遮阳卷帘窗、活动百叶窗等自动进行控制，为室内提供最佳的光照效果。

#### 5 小结

随着社会经济的发展，也给建筑领域提供了很好的发展平台空间。办公楼作为收集和  
处理信息的主要场所之一，将在当今信息社会中得到巨大发展。现代办公楼室内设计，建筑

师唯有肩负起自己的使命，现代办公楼在设计时要考虑到较多因素，加大对基础设施与现代科技的应用，采用灵活先进的设计方法，设计出符合时代特点的现代办公楼。

中国报告网发布的《2017-2022年中国办公楼行业发展调研及投资价值评估报告》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、市场前景、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。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。

## 目录

### 第一章办公楼的相关概述

#### 第一节商业地产的相关介绍

##### 一、商业地产内涵

##### 二、商业地产的主要特征

##### 三、商业地产的分类

##### 四、商业地产发展规模分级

##### 五、商业地产的业态分类

#### 第二节办公楼相关阐述

##### 一、办公楼类型划分

##### 二、办公楼管理制度

###### （一）高档办公楼物业管理体制

###### （二）物业管理的主要职责

##### 三、办公楼布局结构

##### 四、办公楼规模组成

##### 五、办公楼设计要点

### 第二章全球房地产业运行动态分析

#### 第一节全球房地产发展现状分析

- 一、全球房地产市场发展概况
- 二、全球房产市场热点聚焦
- 三、全球房产投资情况分析
- 四、全球商业地产市场已趋稳定
- 第二节世界部分国家房地产发展情况分析
  - 一、美国房地产市场发展分析
  - 二、欧洲房地产市场发展分析
  - 三、德国房地产市场发展分析
  - 四、法国房地产市场发展分析
  - 五、英国房地产市场发展分析
  - 六、日本房地产市场发展分析
  - 七、澳大利亚房地产投资环境分析
  - 八、泰国房地产交易现状
- 第三节港台地区房地产市场发展状况
  - 一、香港房地产市场发展分析
  - 二、台湾房地产市场发展分析
  - 三、台湾公司有望直接投资大陆房地产
- 第四节世界房地产泡沫及其影响分析
  - 一、世界房地产泡沫概述
  - 二、房地产泡沫特征分析
  - 三、房地产泡沫的影响
- 第五节全球房地产业发展前景预测分析

### 第三章国际办公楼市场运行状况分析

#### 第一节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、---债危机对全球经济的影响

#### 第二节国际办公楼市场动态分析

- 一、苹果将建全球最好办公楼
- 二、全球最具看点办公楼
- 三、世界十大著名写字楼之简述

#### 第三节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、亚洲办公楼引领全球办公楼市场复苏

#### 第四节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

### 第四章中国办公楼产业运行环境解析

#### 第一节中国宏观经济环境分析

##### 一、中国gdp增长情况分析

##### 二、工业经济发展形势分析

##### 三、全社会固定资产投资分析

##### 四、社会消费品零售总额分析

##### 五、城乡居民收入与消费分析

##### 六、对外贸易的发展形势分析

##### 七、存贷款基准利率调整情况

##### 八、存款准备金率调整情况

#### 第二节中国办公楼产业政策解读

##### 一、房地产行业基本政策分析

(一) <关于土地增值税清算有关问题的通知>

(二) 国土资源部加大闲置土地清理力度

(三) <全国住房用地供应计划公告>

##### 二、房地产市场调控政策解读

(一) 新“国四条”与新“国十条”

(二) 新“国五条”限购政策出台

(三) 新“国八条”房地产限购政策

(四) 住建部公布新增限购城市五项标准

(五) 新“国五条”房地调控政策

##### 三、中国房地产政策环境分析

(一) 坚持调控不放松促房价合理回归

(二) 保障性住房继续成政府工作重点

(三) 进一步加强住房公积金监管工作

(四) <闲置土地处置办法(修订草案)>

#### 第三节中国办公楼产业社会环境分析

##### 一、中国中小企业发展

##### 二、城市化人口规模扩大



#### 第四节国家宏观政策对中国办公楼市场的影响

- 一、宏观调控
- 二、金融政策
- 三、交易环节限制政策
- 四、税收政策

#### 第五章中国房地产业运行态势分析

##### 第一节我国房地产发展形势分析

- 一、中国房地产土地市场发展情况
- 二、中国房地产商品房建筑面积
- 三、中国房地产商品房销售情况
- 四、中国主要城市房屋销售情况
- 五、中国房地产开发资金来源

##### 第二节中国房地产业发展现状分析

- 一、中国房地产发展现状分析
- 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

##### 第三节中国房地产业市场运行分析

- 一、中国房地产市场分析
- 二、中国房地产市场运行态势
- 三、中国房地产开发投资情况
- 四、中国房地产企业发展分析

##### 第四节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

##### 第五节中国房地产发展趋势及预测分析

- 一、宏观经济形势预测
- 二、购房者心理预期分析
- 三、房地产细分市场走势分析

#### 第六章中国办公楼市场运行新形势分析

##### 第一节中国办公楼市场运行综述分析

## 一、办公楼市场特征分析

## 二、办公楼投资情况分析

## 三、办公楼市场建设规模

## 四、办公楼市场销售情况

### 第二节中国办公楼市场需求分析

#### 一、办公楼供给情况分析

#### 二、办公楼供需平衡分析

### 第三节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、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分析

## 第七章中国办公楼重点区域市场运行分析

### 第一节中国办公楼区域市场分析

#### 一、华南

#### 二、华北

#### 三、华东

#### 四、东北部

#### 五、中西部

### 第二节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

#### 六、深圳

#### 七、广州

#### 八、天津

九、南京

十、青岛

十一、武汉

十二、长沙

十三、呼和浩特

## 第八章中国办公楼物业管理探析

### 第一节办公楼物业管理相关概述

一、办公楼物业特点

二、办公楼物业管理的特征

三、办公楼物业管理的内容

四、办公楼物业管理的要求

五、办公楼物业管理标准

六、办公楼物业管理收费情况

### 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、物业管理行业发展特点

五、物业管理发展推动因素

### 第三节办公楼物业管理成本的精益控制分析

一、办公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

### 第四节办公楼物业管理的策略分析

一、办公楼物业管理水平提升的对策

二、办公楼物业管理服务可持续发展的有效途径

三、办公楼物业管理服务的核心价值

四、办公楼物业管理的品牌化战略

## 第九章中国办公楼市场竞争新格局透析

### 第一节中国房地产市场竞争分析

一、房地产企业竞争格局分析

二、房地产上市公司总体状况

### 三、房地产企业竞争策略分析

#### 第二节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

#### 第三节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

#### 第四节中国办公楼产业竞争趋势分析

### 第十章中国办公楼相关企业运行指标分析

#### 第一节北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

##### (1) 企业概况

##### (2) 主营业务情况分析

##### (3) 公司运营情况分析

##### (4) 公司优劣势分析

#### 第二节北京首都开发控股(集团)有限公司

##### (1) 企业概况

##### (2) 主营业务情况分析

##### (3) 公司运营情况分析

##### (4) 公司优劣势分析

#### 第三节世茂集团

##### (1) 企业概况

##### (2) 主营业务情况分析

##### (3) 公司运营情况分析

##### (4) 公司优劣势分析

#### 第四节香港长江实业集团公司

##### (1) 企业概况

##### (2) 主营业务情况分析

##### (3) 公司运营情况分析

##### (4) 公司优劣势分析

#### 第五节北京绵世投资集团股份有限公司

##### (1) 企业概况

##### (2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

#### 第六节北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

#### 第七节京能置业股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

#### 第八节中房置业股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

#### 第九节万科企业股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

#### 第十节招商局地产控股股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

#### 第十一节金地(集团)股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

#### 第十二节深圳---城投资控股股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

### 第十三节深圳华侨城控股股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

### 第十四节其企业运行分析

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

## 第十一章中国办公楼行业前景预测分析

### 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、中国商业地产市场区域前景

三、中国商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

五、个性化办公楼将成为未来市场的趋势

六、生态办公需求将成为办公楼发展的新趋势

### 第三节中国办公楼市场规模预测

一、办公楼市场需求规模分析

二、办公楼的供给状况分析

三、办公楼市场结构预测

## 第十二章中国办公楼行业投资战略分析

### 第一节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

四、办公楼投资已成为房地产投资的金矿

五、新型办公楼产品日渐受投资市场青睐

第二节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

九、未来办公楼仍是外资投资房地产的主要领域

第三节中国办公楼行业风险评价

一、宏观调控政策风险

二、金融风险

三、市场运营机制风险

第四节中国办公楼投资策略分析

一、办公楼投资的六大要点分析

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、个人投资办公楼的八个要点

五、三大因素决定投资办公楼前景好于住宅

第十三章中国办公楼行业发展战略

第一节办公楼行业渠道发展策略

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

第二节办公楼行业销售策略分析

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

### 第三节办公楼策划与销售推广策略

#### 一、办字楼销售的一般阶段

#### 二、办字楼一般销售方式

#### 图表目录

图表12季度全球房地产商直接投资额变化趋势图

图表2全球主要城市房地产投机情况

图表32季度美国新房及二手房销售库存情况

图表4美国历次房地产下行周期的房屋开工数量变动

图表5美国房地产投资于经济周期

图表6德国房地产市场开工量与价格指数

图表7法国房地产市场情况

图表8英国房地产市场情况

图表9英国房价年度增长预测

图表10日本房地产市场情况

图表11香港房地产成交量

图表12香港住房成交均价情况

图表13香港房价收入比变化情况

图表14香港年化租金收益率

( GYZJY )

图表详见正文

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，请放心查阅。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/293991293991.html>