

中国办公楼市场运营态势与投资规划研究报告（2011-2015年）

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《中国办公楼市场运营态势与投资规划研究报告（2011-2015年）》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/108245108245.html>

报告价格：电子版: 6500元 纸介版：6800元 电子和纸介版: 7000

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

在就业市场与经济强劲复苏的地区，办公楼市场的租金水平也正在加速上升，如纽约、华盛顿特区、悉尼、伦敦西区、新加坡、巴黎以及香港。另一方面，在洛杉矶、芝加哥、奥克兰、墨西哥城及马德里等经济体，办公楼市场虽然还未回暖，但租金降幅已放缓或已触底。

《中国办公楼市场运营态势与投资规划研究报告（2011-2015年）》共十三章。内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助办公楼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，以及我中心对办公楼行业的实地调研，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。本报告是全面了解办公楼行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

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

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
 - 1、高档办公楼物业管理体制
 - 2、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 2010-2011年全球房地产业运行动态分析

第一节 2010-2011年全球房地产发展现状分析

- 一、全球房地产市场热点聚焦
- 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 2010-2011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 2010-2011年国际办公楼市场运行状况分析
- 第一节2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011年中国办公楼产业运行环境解析
- 第一节 2010-2011年中国宏观经济环境分析
- 一、中国GDP分析
- 二、中国工业发展形势
- 三、消费价格指数分析
- 四、城乡居民收入分析
- 五、社会消费品零售总额
- 六、全社会固定资产投资分析
- 七、进出口总额及增长率分析
- 第二节 2010-2011年中国办公楼产业政策解读
- 一、主要“救市”政策综述
- 二、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、国土资源部全国土地利用计划（草案）
- 七、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

第三节2010-2011年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 2010-2011年中国房地产业运行态势分析

第一节 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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

第六章 2010-2011年中国办公楼市场运行新形势分析

第一节 2010-2011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 2010-2011年中国办公楼市场需求分析

一、办公楼供给情况分析

1、房地产开发投资增速出现逐月加快

2、2010年房屋施竣工面积

二、办公楼需求结构分析

二、办公楼供需平衡分析

第三节 2010-2011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 2010-2011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

第七章 2010-2011年中国办公楼重点区域市场运行分析

第一节 2010-2011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 2010-2011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

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 2010-2011年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 2010-2011年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、金融危机对中国物业管理行业的影响分析

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 2010-2011年中国办公楼市场竞争新格局透析

第一节 2010-2011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 2010-2011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 2011-2015年中国办公楼产来竞争趋势分析

第十章 2010-2011年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 (000931)

- 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 (600376)

- 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 (600823)

- 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 (600119)

- 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

第十一章 2011-2015年中国办公楼行业前景预测分析

第一节 2011-2015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 2011-2015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

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 2011-2015年中国办公楼市场规模预测

一、办公楼市场的需求规模分析

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 2011-2015年中国办公楼行业投资战略分析

第一节 2010-2011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

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 2011-2015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
- 九、投资回报高小户型办公楼成新宠
- 十、未来办公楼仍是外资投资房地产的主要领域

第三节 2011-2015年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 专家投资战略指导

- 一、办公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、个人投资办公楼的八个要点
- 五、业内专家解读三大因素决定投资办公楼前景好于住宅

第十三章 2011-2015年中国办公楼行业发展战略

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

图表目录：

图表：2005-2010年中国GDP总量及增长趋势图

图表：2010年前三季度中国三产业增加值结构图

图表：2009-2010年中国CPI、PPI月度走势图

图表：2005-2010年我国城镇居民可支配收入增长趋势图

- 图表：2005-2010年我国农村居民人均纯收入增长趋势图
- 图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数对比表
- 图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数走势图
- 图表：2005-2009年中国工业增加值增长趋势图
- 图表：2009-2010年我国工业增加值分季度增速
- 图表：2005-2010年我国全社会固定资产投资额走势图
- 图表：2005-2010年我国城乡固定资产投资额对比图
- 图表：2005-2010年我国财政收入支出走势图
- 图表：2009年1月-2010年7月人民币兑美元汇率中间价
- 图表：2010年10月人民币汇率中间价对照表
- 图表：2009-2010年中国货币供应量统计表 单位：亿元
- 图表：2009-2010年中国货币供应量月度增速走势图
- 图表：2001-2009年中国外汇储备走势图
- 图表：2005-2009年中国外汇储备及增速变化图
- 图表：2010年10月20日中国人民币利率调整表
- 图表：我国历年存款准备金率调整情况统计表
- 图表：2005-2010年中国社会消费品零售总额增长趋势图
- 图表：2005-2010年我国货物进出口总额走势图
- 图表：2005-2010年中国货物进口总额和出口总额走势图
- 图表：2005-2009年中国就业人数走势图
- 图表：2005-2009年中国城镇就业人数走势图
- 图表：1978-2009年我国人口出生率、死亡率及自然增长率走势图
- 图表：1978-2009年我国总人口数量增长趋势图
- 图表：2009年人口数量及其构成
- 图表：2005-2009年我国普通高等教育、中等职业教育及普通高中招生人数走势图
- 图表：2001-2009年我国广播和电视节目综合人口覆盖率走势图
- 图表：1978-2009年中国城镇化率走势图
- 图表：2005-2009年我国研究与试验发展（R&D）经费支出走势图
- 图表：写字楼档次划分标准
- 图表：2009年人口数及其构成
- 图表：各地区按性别和受教育程度分的人口（2007年）
- 图表：2004-2009年城镇居民人均可支配收入及其增长速度
- 图表：城镇单位就业人员平均劳动报酬和指数
- 图表：2006-2009年中国GDP季度走势图
- 图表：2008年-2009年9月工业增加值走势图

图表：2009年1-9月中国工业增加值增长速度

图表：2009年1-9月中国各地区工业增加值增长速度

图表：2009年1-9月中国各行业工业增加值增长速度

图表：2009年1-8月中国社会消费品零售总额

图表：2009年1-8月中国城镇固定资产投资情况

图表：2009年1-8月中国各地区城镇投资情况

图表：2008-2009年9月中国进出口总值

图表：2008-2009年9月中国CPI、PPI涨幅走势图

图表：2008-2009年9月中国银行新增人民币贷款走势图

图表：2010-2011年世界经济最新预测

图表：2010-2011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 104
- 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年我国房地产上市企业TOP20集中度情况（同比全国销售数据）

图表：2009年全国十大城市中房地产企业集中度情况

图表：2009年TOP20销售金额与销售面积城市集中度情况

图表：2009年TOP20企业销售金额与销售面积区域分布

图表：2009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

《中国办公楼市场运营态势与投资规划研究报告（2011-2015年）》系统全面的调研了办公楼的市场宏观环境情况、行业发展情况、市场供需情况、企业竞争力情况、产品品牌价值情况等，旨在为企业提供专项产品深度市场信息，为企业投资、经营决策提供科学参考依据。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/108245108245.html>