



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2010-2015年中国办公楼产业前景预测与投资规划分析报告

# 一、调研说明

《2010-2015年中国办公楼产业前景预测与投资规划分析报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/157504.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：[sales@icandata.com](mailto:sales@icandata.com)

联系人：刘老师

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、摘要、目录、图表

内容提要：

通过对办公楼行业进行深入的调查研究，结合国家统计局、工商、税务、海关、各级行业协会及专业调研机构等部门的数据、资料以及现阶段的宏观经济和政策环境，采用文案调研、电话访谈、实地调研等多种调研方式，以"数据+图表+论述"的形式，对办公楼行业的发展状况进行了全面的总结论述，在此基础上对办公楼行业的发展趋势进行了深层次、多角度的分析、预测和论证。

报告以具体数据为基础，辅助以定量与定性分析相结合，在深入挖掘数据蕴含的内在规律和潜在信息同时采用统计图表、分析图示等多种形式将结果清晰、直观的展现出来，以方便读者解读分析。报告内容涉及办公楼行业的国内外及周边地区的发展概况、产业集群、市场规模、需求和供给、价格、市场集中度、竞争格局、用户需求、产业链上下游、渠道、进出口状况……等，并对办公楼行业规模以上竞争企业进行了详细的调查研究，同时分析了当前全球金融危机、我国扩大内需政策和经济刺激方案对办公楼行业的发展影响，报告最后还对办公楼行业的营销、投资、应对金融危机等给出了专家意见。

本报告有助于企业和投资机构准确了解目前办公楼行业的发展现状和趋势，把握办公楼行业发展所面临的优势、劣势、机会和威胁，抓住潜在的投资机会。（在报告的附件里赠送有全国规模以上办公楼行业竞争企业的信用状况及财务数据，）是企业和投资机构进行投资决策的重要参考依据。

### 第一章 2009-2010年中国办公楼产业运行环境分析

#### 第一节 2009-2010年中国宏观经济环境分析

##### 一、GDP历史变动轨迹分析

##### 二、固定资产投资历史变动轨迹分析

##### 三、2010年中国宏观经济发展预测分析

#### 第二节 2009-2010年中国办公楼产业政策解读

##### 一、2009年主要"救市"政策综述

- 二、2009年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：2009年全国土地利用计划（草案）
- 七、2009年报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

## 第二章 2009-2010年全球房地产业运行动态分析

### 第一节 2009-2010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 2009-2010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 2009-2010年国际办公楼市场运行状况分析

### 第一节 2009-2010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 2009-2010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 2009-2010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 2009-2010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 2009-2010年中国房地产业运行态势分析

#### 第一节 2009-2010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 2009-2010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 2009-2010年中国房地产市场运行分析

##### 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 2009-2010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

## 第五章 2009-2010年中国办公楼市场运行分析

### 第一节 2009-2010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 2009-2010年中国办公楼市场需求分析

#### 一、办公楼供给情况分析

##### 1、2009年房地产开发投资增速出现逐月加快

##### 2、2009年房屋施竣工面积

#### 二、办公楼需求结构分析

#### 三、办公楼供需平衡分析

### 第三节 2009-2010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 2009-2010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

## 第六章 2009-2010年中国办公楼重点区域市场运行分析

### 第一节 2009-2010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 2009-2010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

## 第七章 2009-2010年中国办公楼市场竞争格局分析

### 第一节 2009-2010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 2009-2010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 2010-2015年中国办公楼产来竞争趋势分析

## 第八章 2009-2010年中国办公楼优势企业竞争力分析

### 第一节 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

- 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

- 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

- 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

- 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

第九章 2010-2015年中国办公楼行业前景预测分析

第一节 2010-2015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

第二节 2010-2015年中国办公楼市场规模预测

- 一、写字楼市场的需求规模分析
- 二、写字楼的供给状况分析
- 三、办公楼市场结构预测

第十章 2010-2015年中国办公楼行业发展战略分析

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

## 第十一章 2010-2015年中国办公楼行业投资战略分析

### 第一节 2009-2010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

### 第二节 2010-2015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

### 第三节 2010-2015年中国办公楼行业风险评价

- 一、宏观经济波动风险
- 二、政策风险
- 三、供给风险
- 四、价格风险

图表目录：（部分）

图表：写字楼档次划分标准

图表：2005-2009年国内生产总值

图表：2005-2009年居民消费价格涨跌幅度

图表：2009年居民消费价格比上年涨跌幅度（%）

图表：2005-2009年年末国家外汇储备

图表：2005-2009年财政收入

图表：2005-2009年全社会固定资产投资

图表：2009年分行业城镇固定资产投资及其增长速度（亿元）

图表：2009年固定资产投资新增主要生产能力

图表：2009-2010年世界经济最新预测

图表：2009-2010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

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年上半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年上半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年上半年我国房地产上市企业TOP20集中度情况（同比上半年全国销售数据）

图表：2009年上半年全国十大城市中房地产企业集中度情况

图表：2009年上半年TOP20销售金额与销售面积城市集中度情况

图表：2009年上半年TOP20企业销售金额与销售面积区域分布

图表：2009年上半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年上半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年上半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 艾凯数据研究中心发布的

《2010-2015年中国办公楼产业前景预测与投资规划分析报告》，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、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。

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

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/157504.html>

### 三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

### 四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

## 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业提供投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

### 研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;  
数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;  
服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;  
良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。