



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2017-2022年中国办公楼市场发展现状及战略咨询报告

# 一、调研说明

《2017-2022年中国办公楼市场发展现状及战略咨询报告》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/283860.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

办公楼按规模有小型、中型、大型和特大型之分；按层数有低层、多层、高层和超高层之分；按总体布局有集中式和分散式之分。此外，按平面形式、结构造型和所用材料，又可分为若干类型。如按平面交通组织形式来分，有内走廊式、外走廊式、双走廊式和无走廊式（大空间灵活隔断）等。

中国古代的衙署是统治者办公的专用建筑。中世纪后期工商业行会兴起，欧洲出现了专供行会办公、集会使用的楼房建筑，如布鲁塞尔1691～1699年在格兰德广场建成的一些行会办公楼，一般为三层至四层的砖石或木结构。现代办公楼多为政府机构、社会团体、工商企业、银行等所使用。由于社会需要量增加，城市用地短缺，建筑等工业技术的发展，因此，办公楼的规模和层数逐渐增加。20世纪初，美国首先出现了摩天楼式的高层办公建筑，如1913年在纽约建成的伍尔沃思大楼，共52层，总高241米多。这种商业性的高层办公楼，已由过去的独家使用，发展为分别出租，供多家使用。1976年建成的纽约世界贸易中心是世界上最大的办公楼，建筑面积120万平方米，其中办公面积84万平方米，分租给世界800多家厂商使用。1974年建成的芝加哥西尔斯大厦，110层，高443米，为当今世界最高的办公楼。中国从70年代末开始，一些大城市和经济特区纷纷建造新型的高层办公楼，如1986年建成的深圳国际贸易中心大厦，共50层，高160米，是一座分租给许多家厂商办公用的大楼。

中小型办公楼一般为低层或多层砖混结构建筑，平面布局常采用中间走道、两边办公室的内走廊式或一边走道、一边办公室的外走廊式布局。这类办公楼的平面设计主要是合理选择开间尺寸和布置门厅、楼梯。大型办公楼的结构形式多采用钢筋混凝土框架或钢结构、剪力墙、筒体结构（见筒体结构建筑）、框剪结构等，以利抗风、防震。平面布局有由几幢多层建筑组合成一组办公楼群的分散布局 and 由高层建筑或高层建筑与局部低层建筑相结合的集中布局。如北京原建筑工程部办公楼（见彩图）为三幢多层建筑组成三合院式的办公楼群。美国纽约利华大厦（见彩图）为高层建筑与局部低层建筑相结合的高层办公楼。纽约CBS大厦为筒体结构形式的大型塔式办公楼，所有交通和辅助设施全部设在内筒中，办公室部分为大空间，采用灵活隔断分间，无固定走道，是现代办公楼建筑的常用模式。

城市中心区的办公楼[3] 仍将向高层和超高层发展，并出现办公单元的布局形式。办公室的装备趋向现代化、自动化、信息化。为满足大量办公人员生活需要，开放型中庭和低层对外服务裙房的布局正被广泛采用。提高室内外环境质量、办公效率和办公室的技术设施水平，满足多种功能需要，也是办公楼建筑探索的课题。

全国办公楼销售显著回暖，同比转降为增。2009-2013年，全国办公楼销售面积稳步提升，年平均增长率达20.5%，2014年，房地产行业步入调整期，全国办公楼销售面积同比下

降13.1%。2015年，政策环境持续宽松，已实施五次降息、四次全面降准，与此同时，三产占比稳步提升、服务业快速发展，利于办公楼市场需求提升，全年办公楼销售面积达2912万平方米，同比转降为增，增幅为16.2%。

从不同城市办公楼销售规模来看，2015年，北京、上海、济南、广州、重庆销售规模较大，超100万平方米，大连、廊坊销售规模较小，不足6万平方米；从不城市办公楼销售面积同比增速来看，珠海横琴自贸区正在逐步完善、港珠澳大桥预计于2017年建成通车，横琴将成为唯一陆桥连接港澳两地的区域，直接利好商业地产发展，加之珠海2014年同期销售基数较小，2015年同比增速高达731.6%，在各代表城市中最高。此外，济南同比增长超2倍，深圳同比增长1.4倍，苏州、上海、北京、青岛、合肥等城市同比增速超三成，在代表城市城市中增速较高。而武汉、廊坊销售面积同比降幅超三成。

2014年我国办公楼面积达到2497.87万平方米，较上年同期下降13.4%；2015年我国办公楼销售面积达到2912万平方米。 2005-2015年我国办公楼面积走势图

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。

报告目录：

## 第一章 办公楼的相关概述 17

### 第一节 商业地产的相关介绍 17

#### 一、商业地产内涵 17

#### 二、商业地产的主要特征 17

#### 三、商业地产的分类 18

#### 四、商业地产发展规模分级 20

#### 五、商业地产的业态分类 21

### 第二节 办公楼相关阐述 24

#### 一、办公楼类型划分 24

#### 二、办公楼管理制度 24

##### （一）高档办公楼物业管理体制 24

##### （二）物业管理的主要职责 24

- 三、办公楼布局结构 25
- 四、办公楼规模组成 25
- 五、办公楼设计要点 25

## 第二章 全球房地产业运行动态分析 27

2016年1-6月，由于房屋新开工面积增速进一步放缓，房地产开发投资增速进一步回落，连续两个月下滑。国家统计局发布的数据显示：2016年1-6月，全国完成房地产开发投资46,630.5亿元，同比增长6.1%，增幅同比提高1.5个百分点，比2016年1-5月回落0.9个百分点。

。 2015年5月-2016年6月累计全国房地产开发投资及同比增长率变动趋势

### 第一节 全球房地产发展现状分析 27

- 一、全球房地产市场发展概况 27
- 二、全球房地产市场热点聚焦 31
- 三、全球房产投资情况分析 32
- 四、全球商业地产市场已趋稳定 34

### 第二节 世界部分国家房地产发展情况分析 35

- 一、美国房地产市场发展分析 35
- 二、欧洲房地产市场发展分析 40
- 三、德国房地产市场发展分析 41
- 四、法国房地产市场发展分析 43
- 五、英国房地产市场发展分析 45
- 六、日本房地产市场发展分析 47
- 七、澳大利亚房地产投资环境分析 49
- 八、泰国房地产交易现状 50

### 第三节 港台地区房地产市场发展状况 51

- 一、香港房地产市场发展分析 51
- 二、台湾房地产市场发展分析 53
- 三、台湾公司有望直接投资大陆房地产 54

### 第四节 世界房地产泡沫及其影响分析 54

- 一、世界房地产泡沫概述 54
- 二、房地产泡沫特征分析 55
- 三、房地产泡沫的影响 56

### 第五节 全球房地产业发展前景预测分析 57

### 第三章 国际办公楼市场运行状况分析 59

#### 第一节 国际办公楼市场运行环境分析 59

一、经济环境分析 59

二、政策环境分析 61

三、---债危机对全球经济的影响 65

#### 第二节 国际办公楼市场动态分析 67

一、苹果将建全球最好办公楼 67

二、全球最具看点办公楼 67

三、世界十大著名写字楼之简述 71

#### 第三节 国际办公楼国际市场运行分析 73

一、办公楼国际供需分析 73

二、办公楼国际市场价格行情 74

三、亚洲办公楼引领全球办公楼市场复苏 77

#### 第四节 办公楼国际区域市场分析 79

一、美国办公楼市场分析 79

二、日本办公楼市场分析 80

三、香港办公楼市场分析 82

### 第四章 2016年中国办公楼产业运行环境解析 84

#### 第一节 2016年中国宏观经济环境分析 84

一、2016年中国gdp增长情况分析 84

二、2016年工业经济发展形势分析 85

三、2016年全社会固定资产投资分析 88

四、2016年社会消费品零售总额分析 91

五、2016年城乡居民收入与消费分析 92

六、2016年对外贸易的发展形势分析 94

七、存贷款基准利率调整情况 96

八、存款准备金率调整情况 97

#### 第二节 中国办公楼产业政策解读 98

一、房地产行业基本政策分析 98

(一) &lt;关于土地增值税清算有关问题的通知&gt; 98

(二) 国土资源部加大闲置土地清理力度	99
(三) &lt;全国住房用地供应计划公告&gt;	101
二、房地产市场调控政策解读	102
(一) 新"国四条"与新"国十条"	102
(二) 新"国五条"限购政策出台	104
(三) 新"国八条"房地产限购政策	105
(四) 住建部公布新增限购城市五项标准	106
(五) 新"国五条"房地调控政策	106
三、中国房地产政策环境分析	107
(一) 坚持调控不放松促房价合理回归	108
(二) 保障性住房继续成政府工作重点	111
(三) 进一步加强住房公积金监管工作	114
(四) &lt;闲置土地处置办法(修订草案)&gt;	115
第三节 中国办公楼产业社会环境分析	116
一、中国中小企业发展	116
二、城市化人口规模扩大	117
第四节 国家宏观政策对中国办公楼市场的影响	118
一、宏观调控	118
二、金融政策	121
三、交易环节限制政策	121
四、税收政策	121
第五章 中国房地产业运行态势分析	123
第一节 我国房地产发展形势分析	123
一、中国房地产土地市场发展情况	123
二、中国房地产商品房建筑面积	124
三、中国房地产商品房销售情况	125
四、中国主要城市房屋销售情况	126
五、中国房地产开发资金来源	127
第二节 中国房地产业发展现状分析	128
一、中国房地产发展现状分析	128
二、中国房地产业面临的困惑分析	129

三、中国房地产业发展思路分析	130
第三节 中国房地产市场运行分析	132
一、中国房地产市场分析	132
二、中国房地产市场运行态势	133
三、中国房地产开发投资情况	136
四、中国房地产企业发展分析	138
第四节 中国商业地产市场运行分析	140
一、商业地产概述	140
二、中国商业地产市场特征	142
三、中国商业地产六大热点问题	143
四、中国商业地产发展机遇	147
五、中国商业地产融资研究	148
第五节 中国房地产发展趋势及预测分析	154
一、宏观经济形势预测	154
二、购房者心理预期分析	157
三、房地产细分市场走势分析	158
第六章 中国办公楼市场运行新形势分析	160
第一节 中国办公楼市场运行综述分析	160
一、办公楼市场特征分析	160
二、办公楼投资情况分析	160
三、办公楼市场建设规模	161
四、办公楼市场销售情况	162
第二节 中国办公楼市场需求分析	163
一、办公楼供给情况分析	163
二、办公楼供需平衡分析	163
第三节 中国办公楼价格走势分析	164
一、办公楼历年价格波动指数	164
二、办公楼价格波动原因分析	164
第四节 中国办公楼品牌市场结构分析	165
一、中国办公楼开发企业强研究	165
二、中国房地产上市公司top研究结果及分析	169



- 三、沪深房地产上市公司top研究 171
- 四、中国大陆在港上市房地产公司top研究 172
- 五、中国房地产财务稳健性上市公司 172
- 六、中国房地产企业销售业绩剖析及市场预测 173
- 七、中国房地产百强企业研究分析 177

## 第七章 2016年中国办公楼重点区域市场运行分析 179

### 第一节 中国办公楼区域市场分析 179

- 一、华南 179
- 二、华北 180
- 三、华东 181
- 四、东北部 182
- 五、中西部 184

### 第二节 中国办公楼重点省市场运行分析 185

- 一、北京 185
- 二、上海 188
- 三、西安 191
- 四、重庆 192
- 五、大连 194
- 六、深圳 194
- 七、广州 197
- 八、天津 198
- 九、南京 199
- 十、青岛 200
- 十一、武汉 201
- 十二、长沙 201
- 十三、呼和浩特 202

## 第八章 中国办公楼物业管理探析 204

### 第一节 办公楼物业管理相关概述 204

- 一、办公楼物业特点 204
- 二、办公楼物业管理的特征 205

三、办公楼物业管理的内容	207
四、办公楼物业管理的要求	209
五、办公楼物业管理标准	210
六、办公楼物业管理收费情况	213
第二节 中国物业管理发展的概况	214
一、中国物业管理发展状况综述	214
二、中国物业管理的发展模式分析	215
三、中国物业管理行业结构简析	217
四、物业管理行业发展特点	221
五、物业管理发展推动因素	221
第三节 办公楼物业管理成本的精益控制分析	222
一、办公楼物业管理企业成本构成	222
二、成本临界点控制	222
三、能源成本的精益控制	223
四、人力成本的精益控制	224
第四节 办公楼物业管理的策略分析	225
一、办公楼物业管理水平提升的对策	225
二、办公楼物业管理服务可持续发展的有效途径	227
三、办公楼物业管理服务的核心价值	230
四、办公楼物业管理的品牌化战略	231
第九章 中国办公楼市场竞争新格局透析	235
第一节 中国房地产市场竞争分析	235
一、房地产企业竞争格局分析	235
二、房地产上市公司总体状况	240
三、房地产企业竞争策略分析	241
第二节 中国办公楼市场竞争综述	242
一、办公楼错位竞争分析	242
二、甲级办公楼竞争分析	243
三、上海办公楼竞争白热化	245
四、经济危机冲击办公楼市场	245
第三节 中国办公楼产业集中度分析	246

一、市场集中度分析 246

二、区域集中度分析 247

第四节 中国办公楼产业竞争趋势分析 248

第十章 中国办公楼相关企业运行指标分析 250

第一节 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 250

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

第二节 北京首都开发控股(集团)有限公司 254

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

第三节 世茂集团 259

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析3

第四节 香港长江实业集团公司 264

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

第五节 北京绵世投资集团股份有限公司 268

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

第六节 北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 272

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

第七节 京能置业股份有限公司 275

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

#### 第八节 中房置业股份有限公司 279

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

#### 第九节 万科企业股份有限公司 282

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

#### 第十节 招商局地产控股股份有限公司 286

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

#### 第十一节 金地(集团)股份有限公司 290

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

#### 第十二节 深圳---城投资控股股份有限公司 293

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

#### 第十三节 深圳华侨城控股股份有限公司 298

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

#### 第十四节 其他企业运行分析 301

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析3

### 第十一章 2016-2021年中国办公楼行业前景预测分析 305

#### 第一节 2016-2021年中国商业地产市场的发展前景及趋势 305

- 一、中国商业地产市场前景展望 305
- 二、中国商业地产市场区域前景 307
- 三、中国商业地产行业将迎来新一轮发展黄金期 308
- 四、中小城市商业地产市场前景广阔 310
- 第二节 2016-2021年中国办公楼发展趋势 313
  - 一、高端办公楼配置升级 313
  - 二、独立性企业总部办公楼将进一步发展 313
  - 三、绿色和可持续将进一步发展 313
  - 四、郊区办公楼市场前景看好 314
  - 五、个性化办公楼将成为未来市场的趋势 314
  - 六、生态办公需求将成为办公楼发展的新趋势 315
- 第三节 2016-2021年中国办公楼市场规模预测 317
  - 一、办公楼市场需求规模分析 317
  - 二、办公楼的供给状况分析 317
  - 三、办公楼市场结构预测 318
  
- 第十二章 2016-2021年中国办公楼行业投资战略分析 320
  - 第一节 中国办公楼产业投资概况 320
    - 一、办公楼投资特性 320
    - 二、办公楼投资政策解读 320
    - 三、办公楼投资在建项目分析 322
    - 四、办公楼投资已成为房地产投资的金矿 323
    - 五、新型办公楼产品日渐受投资市场青睐 324
  - 第二节 2016-2021年中国办公楼行业投资机会与建议 326
    - 一、区域投资潜力分析 326
    - 二、小户型办公楼将成为投资新宠 327
    - 三、六大要素决定其真正价值 328
    - 四、办公楼价值被低估 330
    - 五、价值低估带来的投资机会 332
    - 六、数字背后的升值空间 333
    - 七、甲级写字楼投资成本收益分析 334
    - 八、投资者投资写字楼四法则 337

## 九、未来办公楼仍是外资投资房地产的主要领域 338

### 第三节 2016-2021年中国办公楼行业风险评价 339

#### 一、宏观调控政策风险 339

#### 二、金融风险 340

#### 三、市场运营机制风险 340

### 第四节 2016-2021年中国办公楼投资策略分析 342

#### 一、办公楼投资的六大要点分析 342

#### 二、投资写字楼需注意的问题 343

#### 三、中小投资者投资写字楼切忌盲目 344

#### 四、个人投资办公楼的八个要点 345

#### 五、三大因素决定投资办公楼前景好于住宅 346

## 第十三章 2016-2021年中国办公楼行业发展战略 349

### 第一节 办公楼行业渠道发展策略 349

#### 一、营销渠道运用要点----广告 349

#### 二、营销渠道运用要点----新闻报道 349

#### 三、营销渠道运用要点----直邮 349

#### 四、营销渠道运用要点----互联网 350

#### 五、营销渠道运用要点----朋友介绍 350

### 第二节 办公楼行业销售策略分析 350

#### 一、形象差异化是办公楼营销的终点 350

#### 二、客户定位应遵循四项原则 351

#### 三、商业与办公楼关系的六项原则 351

#### 四、主动出击是最重要的营销手段 351

#### 五、办公楼整栋销售探秘 351

### 第三节 办公楼策划与销售推广策略 355

#### 一、办字楼销售的一般阶段 355

#### 二、办字楼一般销售方式 356(AK HT)

## 图表目录：

图表 1 2012-2016年3季度全球房地产商直接投资额变化趋势图 32

图表 2 2010-2016年全球主要城市房地产投机情况 33

图表 3 2012-2016年3季度美国新房及二手房销售库存情况 35

图表 4 美国历次房地产下行周期的房屋开工数量变动 36

图表 5 美国房地产投资于经济周期 38

图表 6 2010-2016年德国房地产市场开工量与价格指数 41

图表 7 2010-2016年法国房地产市场情况 43

图表 8 2010-2016年英国房地产市场情况 44

图表 9 英国房价年度增长预测 45

图表 10 2010-2016年日本房地产市场情况 46

图表 11 2010-2016年香港房地产成交量 50

图表 12 2010-2016年香港住房成交均价情况 51

图表 13 2010-2016年香港房价收入比变化情况 51

图表 14 2010-2016年香港年化租金收益率 51

图表 15 2016-2021年全球房地产商直接投资额预测 57

图表 16 2016年世界各国及地区现行货币政策（利率）统计表 61

图表 17 全球最贵办公楼市场分析 74

图表 18 全球主要城市办公楼租金排行榜 76

图表 19 2012-2016年3季度中国国内生产总值及增长变化趋势图 84

图表 20 2012-2016年3季度中国人均国内生产总值变化趋势图 84

图表 21 2012-2016年3季度中国全部工业增加值及增长速度趋势图 85

图表 22 2016年规模以上工业企业实现利润及其增长速度 85

图表 23 2016年分行业固定资产投资（不含农户）及其增长速度 88

图表 24 2012-2016年3季度中国全社会固定资产投资增长趋势图 89

图表 25 2016年中国社会消费品零售总额同比增长趋势图 90

图表 26 2012-2016年3季度中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图 91

图表 27 2012-2016年3季度城镇居民人均可支配收入及增长趋势图 92

图表 28 2012-2016年3季度农村居民纯收入及增长情况统计 92

图表 29 2016年中国货物进出口总额及其增长速度 93

图表 30 2012-2016年3季度中国进出口总额增长趋势图 95

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/283860.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提供专业投资咨询报告、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。