



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2008-2010年中国写字楼行业调研及投资咨询报告

## 一、调研说明

《2008-2010年中国写字楼行业调研及投资咨询报告》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/45934.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

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

第一章 写字楼行业发展环境分析	1
第一节 写字楼行业简介	1
一、房地产行业定义及范围界定	1
二、写字发展历史回顾	2
三、写字划分标准	4
第二节 社会分析	8
一、人口规模分析	8
二、人口学历结构分析	10
三、城镇人员从业状况分析	10
第三节 技术分析	13
第四节 经济分析	17
第五节 政策法律分析	18
一、土地政策成为房地产市场宏观调控的重要手段	18
二、“招拍挂”土地出让制度有利于遏制开发商囤积土地的冲动	22
三、“限外政策”有利于缩小外资投资房地产的获利空间	29
四、一系列金融紧缩政策将对房地产行业产生重要影响	30
五、2008年全国土地供应结构进一步优化	34
第二章 写字楼国际市场分析	37
第一节 写字楼国际需求分析	37
第二节 写字楼国际供给分析	40
一、写字楼供给分析	40
二、写字楼供需平衡分析	41
第三节 写字楼国际市场价格分析	43
第四节 写字楼国际区域市场分析	49
一、美国写字楼市场分析	49
二、日本写字楼市场分析	51
三、香港写字楼市场分析	51

第三章 写字楼国内市场分析	54
第一节 2008年写字楼市场分析	54
一、2008年写字楼开发投资	54
二、2008年写字楼新开工面积	55
三、2008年写字楼新销售面积	55
四、2008年可售型写字楼销竣比	56
五、2008年可售型写字楼销售与租赁价格	57
六、2008年写字楼市场特征分析	58
七、2008年全国部分城市市场分析	60
第二节 市场需求分析	64
一、行业需求总量分析	64
二、写字楼需求总量分析	66
三、写字楼需求结构分析	67
四、国内重点区域分析（华南、华北、华东、中西部）	74
五、国内重点城市分析（北京、上海、西安、重庆、大连）	78
第三节 供给分析	86
一、行业景气分析	86
二、写字楼供给总量分析	91
三、写字楼供给结构分析	96
四、写字楼供需平衡分析	104
第四节 写字楼价格分析	112
一、写字楼历年价格波动指数	112
二、写字楼价格波动原因分析	115
第五节 写字楼品牌市场结构分析	116
一、中国办公楼开发企业10强研究	116
二、2008年中国房地产上市公司TOP10研究结果及分析	121
三、2008沪深房地产上市公司TOP10研究	126
四、2008中国内地在港上市房地产公司TOP10研究	129
五、2008中国大陆在其他境外市场上市的房地产公司研究	130
六、2008外资在华投资房地产公司综合实力TOP10研究	131
七、2008拟IPO中国房地产公司研究	132

## 第四章 写字楼区域市场分析 136

### 第一节 北京 136

### 第二节 上海 141

### 第三节 广州 145

### 第四节 深圳 149

### 第五节 天津 152

### 第六节 大连 154

### 第七节 杭州 158

### 第八节 其他地区 161

#### 一、成都 161

#### 二、南京 165

#### 三、青岛 166

#### 四、厦门 168

#### 五、武汉 170

#### 六、宁波 172

#### 七、西安 175

#### 八、沈阳 176

## 第五章 办公楼市场竞争分析 177

### 第一节 市场集中度分析 177

#### 一、房地产业前10名厂商市场占有率 177

#### 二、集中度状态描述及趋势 178

### 第二节 价值链分析 178

### 第三节 写字楼行业生命周期分析 186

### 第四节 写字楼SWOT分析 186

#### 一、优势 (Strengths) 186

#### 二、劣势 (Weakness) 187

#### 三、机会 (Opportunities) 187

#### 四、威胁 (Threats) 188

## 第六章 主要厂商分析 191

### 第一节 中国海外发展有限公司 191

一、公司基本情况简介	191
二、公司办公楼业务分析	192
三、上市公司分析	192
第二节 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	198
一、公司简介	198
二、上市公司分析	199
第三节 北京首都开发控股(集团)有限公司	200
一、公司简介	200
二、经营分析	202
第四节 SOHO中国有限公司	202
一、公司简介	202
二、经营分析	203
三、财务分析	205
第五节 世茂集团	209
一、集团情况简介	209
二、集团办公楼业务简介	210
三、经营分析	212
第六节 香港长江实业集团公司	214
一、公司简介	214
二、经营分析	215
三、财务分析	217
第七节 香港新世界发展	220
一、公司简介	220
二、经营分析	221
三、财务分析	222
第七章 写字楼行业发展趋势分析	227
第一节 写字楼发展趋势	227
一、高端写字楼配置升级	227
二、小户型写字楼将成为投资新宠	227
三、独立性企业总部写字楼将进一步发展	228
四、绿色和可持续将进一步发展	229

第二节 写字楼市场规模预测	230
第三节 写字楼市场结构预测	232
第八章 写字楼行业风险评价	234
第一节 宏观经济波动风险	234
第二节 政策风险	241
第三节 供给风险	245
第四节 价格风险	246
第九章 行业发展策略与建议	247
第一节 产品策略	247
第二节 价格策略	247
一、定价策略	248
二、差价策略	249
三、调价策略	251
四、折扣策略	251
第三节 渠道策略	252
一、营销渠道运用要点----广告	254
二、营销渠道运用要点----新闻报道	255
三、营销渠道运用要点----直邮	255
四、营销渠道运用要点----互联网	256
五、营销渠道运用要点----朋友介绍	256
第四节 销售策略	257
一、形象差异化是写字楼营销的终点	257
二、客户定位应遵循四项原则	257
三、商业与写字楼关系的六项原则	258
四、主动出击是最重要的营销手段	258
五、写字楼整栋销售探秘	258
第五节 服务策略	265
第六节 品牌策略	267
第七节 写字楼行业投资机会与建议	269
一、六大要素决定其真正价值	269

二、写字楼价值被低估	271
三、价值低估带来的投资机会	273
四、数字背后的升值空间	273
五、甲级写字楼投资成本收益分析	274
六、投资者投资写字楼四法则	277

## 图表目录

图表：写字楼档次划分标准	8
图表：1990-2007年中国人口数量与增长率情况	9
图表：2007年人口数及其构成	9
图表：2003-2007年城镇居民人均可支配收入及其增长速度	9
图表：2000-2007年中国城镇就业人口数量与增长率情况	10
图表：2008年第二季度城镇单位就业人员劳动报酬情况	12
图表：2008年1-6月分地区城镇单位就业人员劳动报酬	12
图表：2003年-2007年国内生产总值及其增长速度	17
图表：2001年-2007年各产业国内生产总值增长情况	17
图表：2001年-2007年各产业国内生产总值增长率变动情况	18
图表：2007-2008年存款准备金率历次调整	31
图表：截至2008年3月31日的过去12个月中全球写字楼十大租金最昂贵市场及十大租金增长最快市场列表	44
图表：截至2008年5月全球50大租金最昂贵市场排名	45
图表：截至2008年5月全球50大租金增长最快市场	46
图表：2008年二季度全球写字楼十大租金最昂贵市场及十大租金增长最快市场列表	48
图表：2008年一季度亚太地区甲级写字楼租金对比	49
图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼开发投资额及同比增长率	54
图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼累计竣工面积及同比增长率	55
图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼累计销售面积及同比增长率	56
图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼累计竣工及销售面积比较	56
图表：2004年1季度-2008年2季度办公楼销售价格指数与租赁价格指数走势比较	57
图表：各地区物业市场地理分布	62
图表：2006年6月-2008年6月全国商品房销售面积及同比增长情况	64
图表：2006年6月-2008年6月全国商品房销售额及同比增长情况	65



图表：1999年-2008年6月末全国商品房空置情况 66

图表：2000-2007年中国写字楼销售和竣工面积 67

图表：2000-2007年中国写字楼销售额和投资额 67

图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）办公楼销售面积 69

图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）办公楼销售额 70

图表：2005年各地区办公楼销售增长情况 71

图表：2006年各地区办公楼销售额增长情况 72

图表：2006年各地区办公楼销售面积增长情况 73

图表：2008年第一季度优质写字楼租金/ 售价 76

图表：2008年第二季度优质写字楼租金/ 售价 77

图表：07年北京写字楼大单交易表 78

图表：2007年-2008年7月全国房地产开发景气指数趋势图 87

图表：2006年6月-2008年6月国房景气指数及主要分类指数走势 90

图表：2006年国房景气指数 90

图表：2007年1-12月国房景气指数 90

图表：2008年1-07月国房景气指数 91

图表：2001-2008年6月固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况 92

图表：2008年1-6月不同用途房地产投资完成额所占比重 93

图表：2006年6月-2008年6月东、中、西部地区房地产开发投资增长率变化情况 94

图表：2006年6月-2008年6月全国房地产企业土地购置与开发面积同比增长情况 95

图表：2006年6月-2008年6月全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况 95

图表：2006年6月-2008年6月全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况 96

图表：2000-2007年中国写字楼开工和施工面积 96

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 97

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 98

图表：2006年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况 99

图表：2000年1-12月办公楼投资完成额 100

图表：2001年办公楼投资完成额（1-12月） 100

图表：2002年1-12月办公楼投资完成额 101

图表：2003年1-12月办公楼投资完成额 101

图表：2004年1-12月办公楼投资完成额 102

图表：2005年1-12月办公楼投资完成额 102

图表：2006年1-12月办公楼投资完成额	103
图表：2007年1-12月办公楼投资完成额	103
图表：2008年1-06月办公楼投资完成额	103
图表：2000-2007年全国写字楼市场供求情况	104
图表：2005年1-12月各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况	104
图表：2005年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况	105
图表：2006年1-12月各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况	106
图表：2006年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况	107
图表：2007年1-12月各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况	108
图表：2007年1-12月各地区办公楼销售面积增长情况	109
图表：2008年1-8月各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况	110
图表：2008年1-8月各地区办公楼销售面积增长情况	111
图表：2006年6月-2008年6月全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况	113
图表：2000-2007年中国写字楼销售均价变化	113
图表：2005年1-4季度办公楼销售价格指数	114
图表：2006年1-4季度办公楼销售价格指数	114
图表：2007年1-12月全国办公楼价格指数	114
图表：2008年1-06月全国办公楼价格指数	114
图表：2007年1-4季度办公楼租赁价格指数	114
图表：2007年1-4季度物业管理价格指数(办公楼)	114
图表：2008年1-2季度办公楼租赁价格指数	115
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(办公楼)	115
图表：2007年中国内地城市写字楼租金支出排行榜	115
图表：2005-2007年中国房地产上市公司平均总资产及其增长率	122
图表：2005-2007年中国房地产上市公司平均营业收入及其增长率	123
图表：2006-2007年中国房地产上市公司EVA	124
图表：2006-2007年沪深房地产上市公司平均ROA、ROE及EPS	124
图表：2006-2007年沪深房地产上市公司资产负债率和流动比率	125
图表：2006-2007年沪深房地产上市公司资产负债率和流动比率	126
图表：2008沪深房地产上市公司综合实力TOP10	126
图表：2008沪深房地产上市公司经营规模TOP10	127
图表：2008沪深房地产上市公司财富创造能力TOP10	127

图表：2008沪深房地产上市公司投资价值TOP10	128
图表：2008中国内地在港上市房地产公司综合实力TOP10	129
图表：2008中国内地在港上市房地产公司财富创造能力TOP10	129
图表：2008中国内地在港上市房地产公司投资价值TOP10	130
图表：2008外资在华投资房地产公司综合实力TOP10	131
图表：2008值得资本市场关注的中国房地产公司	132
图表：2008值得资本市场关注的中国房地产服务公司	132
图表：2007年第四季度北京房地产市场摘要	137
图表：2007年第四季度北京优质写字楼租赁市场主要成交记录	138
图表：2007年北京主要商务区写字楼月均租金比较	139
图表：1993年Q1-2008年Q1北京优质写字楼市场租金指数和售价指数	139
图表：2008年第一季度北京优质写字楼市场供应情况	140
图表：1993年Q2-2008年Q2北京优质写字楼市场租金指数和售价指数	140
图表：2008年第二季度北京优质写字楼市场供应情况	140
图表：2007年第四季度上海房地产市场摘要	142
图表：1993年Q4-2007年Q4上海优质写字楼租金指数	143
图表：2007年Q4上海优质写字楼租赁市场主要成交记录	143
图表：1993年Q1-2008年Q1上海优质写字楼市场租金指数和售价指数	143
图表：2008年第一季度上海优质写字楼市场供应情况	144
图表：1993年Q2-2008年Q2上海优质写字楼市场租金指数和售价指数	144
图表：2008年第二季度上海优质写字楼市场供应情况	145
图表：2007年第四季度广州房地产市场摘要	146
图表：2000年Q2-2007年Q4广州优质写字楼市场租金指数和售价指数	147
图表：2007年第四季度广州优质写字楼租赁市场主要成交记录	147
图表：1993年Q1-2008年Q1广州优质写字楼市场租金指数和售价指数	147
图表：2008年第一季度广州优质写字楼市场供应情况	148
图表：1993年Q2-2008年Q2广州优质写字楼市场租金指数和售价指数	148
图表：2008年第二季度广州优质写字楼市场供应情况	149
图表：2007年第四季度深圳房地产市场摘要	149
图表：2003年Q2-2007年Q4深圳优质写字楼市场租金指数	150
图表：1993年Q1-2008年Q1深圳优质写字楼市场租金指数	150
图表：2008年第一季度深圳优质写字楼市场供应情况	151

图表：2002年Q2-2008年Q2深圳优质写字楼市场租金指数 151

图表：2008年第二季度深圳优质写字楼市场供应情况 152

图表：2003年Q2-2007年Q4天津优质写字楼市场租金指数 152

图表：1993年Q1-2008年Q1天津优质写字楼市场租金指数 153

图表：2008年第一季度天津优质写字楼市场供应情况 153

图表：2002年Q2-2008年Q2天津优质写字楼市场租金指数 154

图表：2008年第二季度天津优质写字楼市场供应情况 154

图表：2007年Q4大连房地产市场摘要 155

图表：2003年Q2-2007年Q4大连优质写字楼市场租金指数 155

图表：2003年Q1-2008年Q1大连优质写字楼市场租金指数 156

图表：2008年第一季度大连优质写字楼市场供应情况 156

图表：2003年Q2-2008年Q2大连优质写字楼市场租金指数 157

图表：2008年第二季度大连优质写字楼市场供应情况 157

图表：2007年Q4杭州房地产市场摘要 158

图表：2003年Q2-2007年Q4杭州优质写字楼市场租金指数 159

图表：2003年Q1-2008年Q1杭州优质写字楼市场租金指数 159

图表：2008年第一季度杭州优质写字楼市场供应情况 160

图表：2003年Q2-2008年Q2杭州优质写字楼市场租金指数 160

图表：2008年第二季度杭州优质写字楼市场供应情况 161

图表：2003年Q2-2007年Q4成都优质写字楼市场租金指数 162

图表：2003年Q1-2008年Q1成都优质写字楼市场租金指数 162

图表：2008年第一季度成都优质写字楼市场供应情况 163

图表：2003年Q2-2008年Q2成都优质写字楼市场租金指数 163

图表：2008年第二季度成都优质写字楼市场供应情况 164

图表：2003年Q1-2008年Q1南京优质写字楼市场租金指数 165

图表：2008年第一季度南京优质写字楼市场供应情况 165

图表：2003年Q2-2008年Q2南京优质写字楼市场租金指数 166

图表：2008年第二季度南京优质写字楼市场供应情况 166

图表：2003年Q1-2008年Q1青岛优质写字楼市场租金指数和售价指数 166

图表：2008年第一季度青岛优质写字楼市场供应情况 167

图表：2003年Q2-2008年Q2青岛优质写字楼市场租金指数 167

图表：2008年第二季度青岛优质写字楼市场供应情况 168

图表：2003年Q1-2008年Q1厦门优质写字楼市场租金指数 169

图表：2008年第一季度青岛优质写字楼市场供应情况 169

图表：2003年Q2-2008年Q2厦门优质写字楼市场租金指数 170

图表：2008年第二季度青岛优质写字楼市场供应情况 170

图表：2003年Q1-2008年Q1武汉优质写字楼市场租金指数 171

图表：2008年第一季度武汉优质写字楼市场供应情况 171

图表：2003年Q2-2008年Q2武汉优质写字楼市场租金指数 172

图表：2008年第二季度武汉优质写字楼市场供应情况 172

图表：2003年Q1-2008年Q1宁波优质写字楼市场租金指数 173

图表：2008年第一季度宁波优质写字楼市场供应情况 173

图表：2003年Q2-2008年Q2宁波优质写字楼市场租金指数 174

图表：2008年第二季度宁波优质写字楼市场供应情况 174

图表：2003年Q2-2008年Q2西安优质写字楼市场租金指数 175

图表：2008年第二季度西安优质写字楼市场供应情况 175

图表：2003年Q2-2008年Q2沈阳优质写字楼市场租金指数 176

图表：2008年第二季度沈阳优质写字楼市场供应情况 176

图表：2003-2007年中国海外发展有限公司营业额增长变化情况 194

图表：2007年与2008年上半年中国海外发展有限公司综合收益表 195

图表：2007年与2008年上半年中国海外发展有限公司综合资产负债表 196

图表：2007年与2008年上半年中国海外发展有限公司业务分部资料 197

图表：2004-2007年中关村科技主营业务收入及同期增长率变化情况 199

图表：2006年与2007年中关村获利能力指标比较 199

图表：2006年、2007年和2008年上半年中关村偿债能力各项指标比较 200

图表：2006年、2007年和2008年上半年中关村营运能力各项指标比较 200

图表：2006年、2007年和2008年上半年中关村发展能力指标比较 200

图表：SOHO中国2004—2007年营业额及综合溢利 205

图表：2006年与2007年SOHO中国综合损益比较 205

图表：2006年与2007年SOHO中国综合资产负债比较 206

图表：2006年与2007年SOHO中国资产负债比较 207

图表：2006年与2007年SOHO中国综合权益变动比较 208

图表：2006年与2007年SOHO中国综合现金流量比较 209

图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司综合损益表 217

图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司综合资产负债表	218
图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司综合权益变动表	219
图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司简明综合现金流动状况表	219
图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司营业额及业务收益表	220
图表：2007年与2008年上半年长江实业(集团)有限公司除税前溢利表	220
图表：截至2007年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合收益表	222
图表：截至2007年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合资产负债表	223
图表：截至2007年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合资产负债表	224
图表：截至2007年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合现金流量表	225
图表：截至2007年12月31日止六个月新世界发展有限公司简明综合权益变动表	226
图表：近一年来限制外资进入房地产市场的相关政策	244
图表：写字楼营销推广渠道示意图	253
图表：写字楼营销推广渠道层次图	253
图表：2001-2007年全球成熟商务城市写字楼租金收益率变化	272
图表：2007年全球主要商务城市写字楼租金收益率	273

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/45934.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。