

# 2018-2023年中国办公楼市 场分析与投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

[www.bosidata.com](http://www.bosidata.com)

# 报告报价

《2018-2023年中国办公楼市场分析与投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/report/613827IDCA.html>

【报告价格】纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8200元

【出版日期】2018-08-22

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

## 报告说明:

博思数据发布的《2018-2023年中国办公楼市场分析与投资前景研究报告》介绍了办公楼行业相关概述、中国办公楼产业运行环境、分析了中国办公楼行业的现状、中国办公楼行业竞争格局、对中国办公楼行业做了重点企业经营状况分析及中国办公楼产业发展前景与投资预测。您若想对办公楼产业有个系统的了解或者想投资办公楼行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

数据显示：2017年1-8月份中国房地产开发企业办公楼房屋竣工面积20220000.00平方米，同比增长43.70%；2016年1-12月份中国房地产开发企业办公楼房屋竣工面积36292716.00平方米，同比增长6.10%。

| 2016-2017年中国房地产开发企业办公楼房屋竣工面积累计及增速 |             |                    |             | 时间          | 办公    |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|-------|
| 办公楼房屋竣工面积_累计值(平方米)                |             | 办公楼房屋竣工面积_累计增长率(%) |             |             |       |
| 2016年8月                           | 14073940.00 | -1.70              | 2016年9月     | 16485536.00 | -0.80 |
| 2016年10月                          | 19516096.00 | -4.40              | 2016年11月    |             |       |
| 23426370.00                       | -1.50       | 2016年12月           | 36292716.00 | 6.10        |       |
| 2017年2月                           | 6730532.00  | 25.70              | 2017年3月     | 9424576.00  | 29.40 |
| 2017年4月                           | 11168697.00 | 27.50              | 2017年5月     | 12877859.00 |       |
| 22.40                             | 2017年6月     | 15901340.00        | 31.10       | 2017年7月     |       |
| 18578022.00                       | 43.20       | 2017年8月            | 20220000.00 | 43.70       |       |

数据来源：国家统计局，博思数据整理

## 报告目录：

### 第一章 办公楼行业发展环境分析 1

#### 第一节 办公楼行业简介 1

##### 一、房地产行业定义及范围界定 1

##### 二、办公楼发展历史回顾 2

##### 三、办公楼划分标准 3

#### 第二节 社会分析 7

##### 一、人口规模分析 7

##### 二、人口学历结构分析 8

##### 三、城镇人员从业状况分析 9

#### 第三节 技术分析 11

#### 第四节 经济分析 14

- 一、2017年宏观经济运行指标分析 14
- 二、2018-2024年中国宏观经济发展展望 25
- 三、2018-2024年中国经济增长预测 27

#### 第五节 政策法律分析 31

- 一、2016年主要房地产政策综述 31
- 二、2017年主要房地产政策综述 36

### 第二章 办公楼国际市场调研 47

#### 第一节 办公楼国际需求分析 47

#### 第二节 办公楼国际供给分析 49

- 一、办公楼供给分析 49
- 二、办公楼供需平衡分析 49

#### 第三节 办公楼国际市场价格分析 49

- 一、2016年全球写字楼市场调研 49
- 二、2017年全球写字楼市场调研 51

#### 第四节 办公楼国际区域市场调研 52

- 一、美国办公楼市场调研 52
- 二、日本办公楼市场调研 53
- 三、香港办公楼市场调研 53

### 第三章 办公楼国内市场调研 54

#### 第一节 2017年办公楼市场调研 54

- 一、办公楼开发投资 54
- 二、办公楼新开工面积 59
- 三、办公楼新销售面积 60
- 四、办公楼市场特征分析 62

#### 第二节 市场需求分析 63

- 一、行业需求总量分析 63
- 二、办公楼需求总量分析 68
- 三、办公楼需求结构分析 71

#### 第三节 供给分析 73

## 一、行业景气分析 73

## 二、办公楼供给总量分析 75

### （一）2017年房地产开发投资 75

### （二）2017年房屋施竣工面积 79

## 三、办公楼供给结构分析 82

## 四、办公楼供需平衡分析 85

## 第四节 办公楼价格分析 93

### 一、办公楼历年价格波动指数 93

### 二、办公楼价格波动原因分析 101

## 第五节 办公楼国内区域市场调研 102

### 一、国内重点区域分析（华南、华北、华东、中西部） 102

#### （一）2016年发展情况分析 102

#### （二）2017年发展情况分析 105

### 二、国内重点城市分析 107

#### （一）北京 107

根据国家统计局数据显示：2016年北京办公楼销售面积累计达413.86万平方米，同比增长70.3%；2017年1-10月北京办公楼销售面积累计达86.58万平方米；同比下降74.6%。

2011-2017年北京办公楼销售面积统计及增速

数据来源：国家统计局，博思数据整理

根据国家统计局数据显示：2016年北京办公楼销售额累计达1261.9亿元，同比增长79.6%；2017年1-10月北京办公楼销售额累计达304.37亿元；同比下降69.6%。

2011-2017年北京办公楼销售额统计及增速

数据来源：国家统计局，博思数据整理

#### （二）上海 109

根据国家统计局数据显示：2016年上海办公楼销售面积累计达306.4万平方米，同比增长55.2%；2017年1-10月上海办公楼销售面积累计达105.29万平方米；同比下降60.4%。

2011-2017年上海办公楼销售面积统计及增速

数据来源：国家统计局，博思数据整理

根据国家统计局数据显示：2016年上海办公楼销售额累计达903.17亿元，同比增长84.8%

；2017年1-10月上海办公楼销售额累计达321.96亿元；同比下降57.7%。

## 2011-2017年上海办公楼销售额统计及增速

数据来源：国家统计局，博思数据整理

- (三) 广州 111
- (四) 深圳 113
- (五) 大连 114
- (六) 青岛 116
- (七) 天津 118
- (八) 西安 120
- (九) 沈阳 122
- (十) 杭州 124
- (十一) 南京 125
- (十二) 宁波 127
- (十三) 厦门 129
- (十四) 成都 131
- (十五) 武汉 133
- (十五) 重庆 135

## 第五节 办公楼品牌市场结构分析 136

- 一、中国办公楼开发企业10强研究 136
- 二、2017年中国房地产上市公司TOP10研究结果及分析 139
- 三、2017年沪深房地产上市公司TOP10研究 141
- 四、2017年中国大陆在港上市房地产公司TOP10研究 144
- 五、2017年中国房地产财务稳健性上市公司 146
- 六、2018-2024年中国房地产企业销售业绩剖析及市场预测 147
- 七、2017年中国房地产百强企业研究报告 161

## 第四章 办公楼市场竞争分析 167

### 第一节 市场集中度分析 167

- 一、房地产业前10名厂商市场占有率 167
- 二、集中度状态描述及趋势 167

### 第二节 价值链分析 168

### 第三节 办公楼行业生命周期分析 174

### 第四节 办公楼SWOT分析 175

#### 一、优势（Strengths） 175

#### 二、劣势（Weakness） 175

#### 三、机会（Opportunities） 175

#### 四、威胁（Threats） 176

## 第五章 主要厂商分析 177

### 第一节 中国海外发展有限公司 177

#### 一、公司基本情况简介 177

#### 二、上市公司分析 178

### 第二节 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 181

#### 一、公司简介 181

#### 二、上市公司分析 181

### 第三节 北京首都开发控股（集团）有限公司 189

#### 一、公司简介 189

#### 二、经营分析 190

### 第四节 SOHO中国有限公司 197

#### 一、公司简介 197

#### 二、经营分析 199

#### 三、财务分析 201

### 第五节 世茂集团 204

#### 一、集团情况简介 204

#### 二、经营分析 204

### 第六节 香港长江实业集团公司 213

#### 一、公司简介 213

#### 二、经营分析 214

#### 三、财务分析 215

### 第七节 香港新世界发展 219

#### 一、公司简介 219

#### 二、经营分析 219

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 第六章 2018-2024年办公楼行业发展趋势分析 | 224 |
| 第一节 2018-2024年办公楼发展趋势     | 224 |
| 一、高端办公楼配置升级               | 224 |
| 二、小户型办公楼将成为投资新宠           | 224 |
| 三、独立性企业总部办公楼将进一步发展        | 225 |
| 四、绿色和可持续将进一步发展            | 225 |
| 第二节 2018-2024年办公楼市场规模预测   | 226 |
| 一、写字楼市场的需求规模分析            | 226 |
| 二、写字楼的供给状况分析              | 227 |
| 第三节 2018-2024年办公楼市场结构预测   | 228 |
| 第七章 2018-2024年办公楼行业风险评价   | 230 |
| 第一节 宏观经济波动风险              | 230 |
| 第二节 政策风险                  | 235 |
| 第三节 供给风险                  | 237 |
| 第四节 价格风险                  | 237 |
| 第八章 2018-2024年行业投资策略与建议   | 238 |
| 第一节 产品策略                  | 238 |
| 第二节 价格策略                  | 238 |
| 一、定价策略                    | 239 |
| 二、差价策略                    | 240 |
| 三、调价策略                    | 242 |
| 四、折扣策略                    | 242 |
| 第三节 渠道策略                  | 244 |
| 一、营销渠道运用要点----广告          | 245 |
| 二、营销渠道运用要点----新闻报道        | 245 |
| 三、营销渠道运用要点----直邮          | 246 |
| 四、营销渠道运用要点----互联网         | 246 |
| 五、营销渠道运用要点----朋友介绍        | 247 |
| 第四节 销售策略                  | 247 |
| 一、形象差异化是办公楼营销的终点          | 247 |

|                  |     |
|------------------|-----|
| 二、客户定位应遵循四项原则    | 248 |
| 三、商业与办公楼关系的六项原则  | 248 |
| 四、主动出击是最重要的营销手段  | 248 |
| 五、办公楼整栋销售探秘      | 248 |
| 第五节 服务策略         | 254 |
| 第六节 品牌策略         | 255 |
| 第七节 办公楼行业投资机会与建议 | 257 |
| 一、六大要素决定其真正价值    | 257 |
| 二、办公楼价值被低估       | 259 |
| 三、价值低估带来的投资机会    | 260 |
| 四、数字背后的升值空间      | 261 |
| 五、甲级写字楼投资成本收益分析  | 262 |
| 六、投资者投资写字楼四法则    | 264 |

#### 图表目录:

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 图表：写字楼档次划分标准                   | 7  |
| 图表：2017年人口数及其构成                | 8  |
| 图表：各地区按性别和受教育程度分的人口 (2007年)    | 8  |
| 图表：2010-2017年城镇居民人均可支配收入及其增长速度 | 10 |
| 图表：城镇单位就业人员平均劳动报酬和指数           | 10 |
| 图表：2010-2017年中国GDP季度走势图        | 14 |
| 图表：2010-2017年工业增加值走势图          | 15 |
| 图表：2017年中国工业增加值增长速度            | 15 |
| 图表：2017年中国各地区工业增加值增长速度         | 16 |
| 图表：2017年中国各行业工业增加值增长速度         | 17 |
| 图表：2017年中国社会消费品零售总额            | 18 |
| 图表：2017年中国城镇固定资产投资情况           | 19 |
| 图表：2017年中国各地区城镇投资情况            | 20 |
| 图表：2017年中国进出口总值                | 22 |
| 图表：2017年中国CPI、PPI涨幅走势图         | 23 |
| 图表：2017年中国银行新增人民币贷款走势图         | 25 |
| 图表：2018-2024年世界经济最新预测          | 28 |

图表：2018-2024年中国主要经济指标预测 31

更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.bosidata.com/report/613827IDCA.html>