

2024-2029年中国写字楼市场深度调研及发展前景预测报告

报告简介

在经济发达的大都市，商务精英们对办公环境的要求不断提升，写字楼除去原有的交通地理要求之外，还要求行政配套齐全、建筑设计风格鲜明、通信设备先进、内部基础设施人性化以及拥有具备相关经验的物业管理公司等，也由于这种高标准的需求，使高标准的写字楼价格不菲，成为房地产类别中极具投资价值项目。

随着中国产业结构的逐步优化，第三产业成为国民经济的支柱，知识化、全球化、信息化的渗透，使产业集群效应越来越明显，于是，受原材料影响较小的第三产业向客户与信息集散地集中的要求越来越迫切，从而引发了写字楼的兴起。

写字楼是城市第三产业的重要载体，写字楼经济是城市经济的重要组成部分，随着中国城市的发展与产业结构的升级，写字楼经济所占的比重将越来越大，写字楼在城市中的地位与作用也将越来越大。中国写字楼市场具有长期的投资价值与可持续发展潜力。

本研究咨询报告由北京中道泰和信息咨询有限公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家商务部、国家发改委、国务院发展研究中心、51行业报告网、全国及海外多种相关报刊杂志以及专业研究机构公布和提供的大量资料，对中国写字楼及各子行业的发展状况、上下游行业发展状况、竞争替代产品、发展趋势、新产品与技术等进行了分析，并重点分析了中国写字楼行业发展状况和特点，以及中国写字楼行业将面临的挑战、企业的发展策略等。报告还对全球的写字楼行业发展态势作了详细分析，并对写字楼行业进行了趋向研判，是写字楼生产、经营企业、投资机构等单位准确了解目前写字楼行业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

报告目录

第一部分 产业环境透视

第一章 写字楼的相关概述 1

第一节 商业地产的相关介绍 1

一、商业地产的定义 1

二、商业地产的分类 1

三、商业地产的模式 2

四、商业地产发展规模分级 4

第二节 写字楼概念的阐释 4

一、写字楼的定义 4

二、写字楼的作用	4
三、写字楼的特点	4
四、写字楼与商务公寓的区别	6
第三节 写字楼的分类	6
一、按建筑面积划分	6
二、按使用功能划分	7
三、按现代化程度划分	7
四、按综合条件划分	7
第四节 写字楼物业档次的划分标准	7
一、顶级物业(国际写字楼)	7
二、高档物业(甲级写字楼)	9
三、中档物业(乙级写字楼)	10
四、低档物业(丙级写字楼)	10
第二章 2019-2023年中国写字楼市场的发展环境分析	12
第一节 国内外宏观经济环境分析	12
一、全球经济发展形势	12
二、中国经济运行现状	13
三、经济发展趋势分析	19
第二节 中国房地产行业的整体状况	20
一、2019-2023年中国房地产业发展分析	20
二、2019-2023年中国房地产业发展分析	26
三、2019-2023年中国房地产市场发展动态	33
第三节 中国商业地产市场的发展现状	39
一、2019-2023年中国商业地产市场发展分析	39

二、2019-2023年中国商业地产市场发展分析	41
三、2019-2023年中国商业地产市场发展动态	45
第二部分 行业发展动态	
第三章 2019-2023年中国写字楼行业的发展	47
第一节 中国写字楼市场发展回顾	47
一、中国写字楼市场走势分析	47
二、中国写字楼开发投资概况	47
三、中国写字楼市场销售概况	47
第二节 2019-2023年中国写字楼市场分析	48
一、2019-2023年中国写字楼开发投资概况	48
二、2019-2023年中国写字楼市场销售概况	48
三、2019-2023年中国写字楼市场表现平稳	48
第三节 2019-2023年中国写字楼市场分析	51
一、2019-2023年中国写字楼市场销售规模	51
二、2019-2023年中国写字楼市场走势情况	51
三、2019-2023年中国写字楼市场发展动态	52
第四节 2019-2023年中国写字楼市场的需求概况	52
一、差异化的市场需求	52
二、大型公司对写字楼的选择	53
三、写字楼的地理因素及品质因素	54
四、写字楼物业评估	54
五、写字楼总部经济的需求	55
第五节 中国写字楼市场存在的主要问题	55
一、市场的结构失衡问题	55

- 二、租赁管理方面的问题 56
- 三、与城市发展的协调问题 56
- 四、城市规划与之相协调的问题 56
- 第六节 中国写字楼市场发展的对策 57
 - 一、加强市场管理营造公平的市场环境 57
 - 二、建立完整的市场引导机制 57
 - 三、取消企业自建房实现完全市场化 57
 - 四、注重开发与市场需求之间的合理协调 58
- 第四章 2019-2023年北京写字楼市场分析 59
 - 第一节 北京写字楼市场发展概况 59
 - 一、北京写字楼市场运行情况 59
 - 二、北京写字楼市场供应情况 59
 - 三、北京写字楼市场需求情况 62
 - 第二节 2019-2023年北京写字楼市场发展分析 62
 - 一、2019-2023年北京写字楼市场供需分析 62
 - 二、2019-2023年北京写字楼租赁市场分析 68
 - 三、2019-2023年北京写字楼销售市场分析 69
 - 四、2019-2023年北京写字楼市场发展状况 70
 - 五、2019-2023年北京写字楼市场动态分析 72
 - 第三节 北京市南城写字楼市场发展解析 72
 - 一、南城概述及范围 72
 - 二、广安门商务区写字楼市场现状及展望 73
 - 三、新世界商务区写字楼市场现状及展望 76
 - 四、丽泽商务区写字楼市场现状及展望 78

第四节 北京市写字楼市场未来发展分析 80

- 一、北京写字楼市场发展趋势预测 80
- 二、北京综合体写字楼市场投资潜力大 80
- 三、北京市中央政务区写字楼市场开拓空间大 81

第五章 2019-2023年上海写字楼市场分析 83

第一节 上海写字楼市场的综述 83

- 一、上海写字楼市场的分布概况 83
- 二、上海写字楼区域分布的影响因素 87
- 三、上海写字楼市场的交易共性 90

第二节 2019-2023年上海写字楼市场分析 90

- 一、2019-2023年上海写字楼整体成交状况 90
- 二、2019-2023年上海写字楼区县成交状况 91
- 三、2019-2023年上海写字楼新增供应状况 91
- 四、2019-2023年上海写字楼热销项目分析 91

第三节 2019-2023年上海写字楼市场分析 92

- 一、2019-2023年上海写字楼市场供应分析 92
- 二、2019-2023年上海写字楼市场价格分析 92
- 三、2019-2023年上海写字楼市场发展状况 92

第四节 上海写字楼市场投资分析 93

- 一、上海写字楼市场投资现状 93
- 二、上海写字楼市场投资资金结构 94
- 三、上海写字楼市场存在诸多商机 94
- 四、上海次中心商务区写字楼投资市场较活跃 94
- 五、上海高档写字楼市场具有投资潜力 97

第五节 上海写字楼市场未来发展趋势 97

一、上海写字楼市场发展前景展望 97

二、上海写字楼市场发展走势预测 98

三、未来上海写字楼市场发展走向 98

第六章 2019-2023年深圳写字楼市场分析 99

第一节 深圳写字楼发展综述 99

一、深圳写字楼市场发展历程 99

二、深圳写字楼市场发展态势 101

三、深圳市写字楼市场注入新活力 104

四、深圳写字楼市场迎来发展良机 105

五、深圳写字楼市场投资潜力凸显 106

第二节 2019-2023年深圳写字楼市场分析 107

一、2019-2023年深圳写字楼市场供应分析 107

二、2019-2023年深圳写字楼市场成交分析 108

三、2019-2023年深圳写字楼成交价格分析 108

四、2019-2023年深圳写字楼成交特点分析 109

第三节 2019-2023年深圳写字楼市场分析 110

一、2019-2023年深圳写字楼新增预售情况 110

二、2019-2023年深圳写字楼市场成交分析 110

三、2019-2023年深圳写字楼市场均价分析 110

第四节 2019-2023年深圳写字楼市场热点区域分析 111

一、罗湖人民南商圈 111

二、福田中心区 111

三、宝安中心区 112

四、南山前海片区	112
五、龙岗cbd商务区	112
第五节 深圳写字楼市场发展趋势及前景	112
一、深圳写字楼市场前景展望	112
二、深圳写字楼市场供应趋势分析	114
三、深圳写字楼市场发展方向	115
第七章 2019-2023年广州写字楼市场分析	116
第一节 广州写字楼市场发展回顾	116
一、广州写字楼市场总体概况	116
二、广州写字楼市场供应情况	116
三、广州写字楼市场需求情况	116
第二节 2019-2023年广州写字楼市场发展分析	117
一、2019-2023年广州写字楼市场整体表现	117
二、2019-2023年广州写字楼市场价格走势	118
三、2019-2023年广州写字楼市场供应分析	118
四、2019-2023年广州写字楼市场成交分析	118
五、2019-2023年广州写字楼市场发展状况	118
六、2019-2023年广州写字楼市场动态分析	119
第三节 广州写字楼投资分析及展望	120
一、广州二手写字楼市场投资动态	120
二、广州写字楼市场投资状况	120
三、广州写字楼市场的投资建议	120
四、广州写字楼市场发展趋势分析	121
第八章 2019-2023年天津写字楼市场分析	122

第一节 天津写字楼市场发展概况	122
一、天津写字楼市场供应概况	122
二、天津写字楼市场需求情况	122
第二节 2019-2023年天津写字楼市场发展分析	125
一、2019-2023年天津写字楼市场发展状况	125
二、2019-2023年天津写字楼市场热点分析	125
三、2019-2023年天津写字楼市场整体分析	125
四、2019-2023年天津写字楼市场发展动态	126
第三节 2019-2023年天津写字楼市场的发展特征与动向	126
一、写字楼市场的高端化	126
二、综合型写字楼渐成市场主流	127
三、中心城区商务写字楼获政府资金支持	127
第四节 天津写字楼市场投资分析	127
一、天津写字楼市场投资价值分析	127
二、天津写字楼市场投资优势显现	128
三、天津写字楼的投资特性	128
四、天津高端写字楼市场投资收益好于住宅	130
五、天津滨海新区写字楼市场投资分析	130
第九章 2019-2023年其他城市写字楼市场分析	131
第一节 南京	131
一、南京写字楼市场发展回顾	131
二、2019-2023年南京写字楼市场发展概况	132
三、2019-2023年南京写字楼市场发展状况	132
四、2019-2023年南京写字楼市场发展动态	134

五、南京写字楼市场的投资前景分析 135

第二节 青岛 135

一、2019-2023年青岛写字楼市场发展概述 135

二、2019-2023年青岛写字楼市场发展概况 136

三、2019-2023年青岛写字楼市场发展动态 137

四、青岛写字楼市场发展趋势分析 137

五、青岛开发区高端写字楼投资前景及收益分析 138

第三节 重庆 139

一、2019-2023年重庆写字楼市场发展分析 139

二、2019-2023年重庆写字楼市场发展状况 139

三、2019-2023年重庆写字楼市场发展动态 140

四、重庆写字楼市场发展趋势简析 140

五、重庆写字楼市场发展前景展望 141

第四节 武汉 142

一、武汉写字楼市场发展状况综述 142

二、2019-2023年武汉写字楼市场发展概况 142

三、2019-2023年武汉写字楼市场发展状况 143

四、2019-2023年武汉写字楼市场发展动态 143

五、武汉写字楼市场发展趋势分析 144

第五节 成都 144

一、成都写字楼市场发展回顾 144

二、2019-2023年成都写字楼市场销售分析 145

三、2019-2023年成都写字楼租赁市场分析 146

四、2019-2023年成都写字楼市场发展状况 146

五、2019-2023年成都写字楼市场发展动态 147

第六节 西安 147

一、西安写字楼市场主要特点分析 147

二、西安写字楼市场发展走势分析 148

三、2019-2023年西安写字楼市场运行状况 148

四、2019-2023年西安写字楼市场发展状况 149

五、2019-2023年西安写字楼市场发展动态 150

六、西安写字楼市场发展趋势分析 151

第七节 呼和浩特 154

一、呼和浩特写字楼发展逐渐升级 154

二、呼和浩特写字楼迈向新时代 154

三、呼和浩特写字楼区位是价值基点 155

四、呼和浩特写字楼市场升值潜力看好 155

第三部分 行业营销透视

第十章 2019-2023年写字楼市场营销分析 156

第一节 写字楼需求变化的模型研究 156

一、行业景气程度 156

二、人数规模及组织架构 156

三、对价格/租金的接受程度及敏感程度 158

四、对客户及下游资源供应商的依赖程度 158

五、员工居住地点与办公场所的通勤成本 158

六、形象要求 159

七、政策影响 160

第二节 写字楼营销特征分析 160

- 一、形象差异化是写字楼营销的终点 160
- 二、客户定位应遵循四项原则 161
- 三、商业与写字楼关系的六项原则 161
- 四、价格策略三点考虑 162
- 五、主动出击是最重要的营销手段 162
- 第三节 写字楼销售的一般推广过程及方法 163
 - 一、写字楼销售的一般阶段划分 163
 - 二、写字楼的一般销售方式 164
 - 三、写字楼销售推广的一般运用 165
- 第四节 写字楼出租的一般推广过程及方法 168
 - 一、不同档次写字楼出租的经营方式 168
 - 二、写字楼出租推广的一般运用 169
 - 三、写字楼出租的促销 170
- 第五节 写字楼市场企业大客户销售策略分析 171
 - 一、注重企业客户信息采集及潜在客户跟踪 171
 - 二、强调客户决策人的公关管理 172
 - 三、强调销售团队的组织与协调 172
 - 四、提升客户服务及销售工具与项目档次配套 172
 - 五、实现移动销售及对营造客户商圈的支持 173
- 第十一章 2019-2023年写字楼物业管理分析 174
 - 第一节 写字楼物业管理相关概述 174
 - 一、写字楼物业特点 174
 - 二、写字楼物业管理的特征 174
 - 三、写字楼物业管理的内容 176

四、写字楼物业管理的要求	184
第二节 中国物业管理发展的概况	186
一、中国物业管理发展状况综述	186
二、中国物业管理的发展模式分析	186
三、中国物业管理行业结构简析	189
四、中国物业管理的市场经济特点	190
第三节 写字楼物业管理成本的精益控制分析	193
一、写字楼物业管理企业成本构成	193
二、成本临界点控制	193
三、能源成本的精益控制	194
四、人力成本的精益控制	195
第四节 写字楼物业管理的策略分析	195
一、写字楼物业管理水平提升的对策	195
二、写字楼物业管理服务可持续发展的有效途径	196
三、写字楼物业管理服务的核心价值	197
四、写字楼物业管理的品牌化战略	197
第四部分 市场投资分析	
第十二章 2019-2023年写字楼市场投资分析	201
第一节 2019-2023年写字楼市场投资现状	201
一、写字楼投资者的类型及特点	201
二、投资资金持续流入写字楼市场	201
三、我国写字楼投资呈现新特点	202
四、写字楼投资市场仍旧升温	202
五、写字楼投资已成为房地产投资的金矿	202

六、中小投资者踊跃介入写字楼投资	203
第二节 写字楼市场投资前景及机会	203
一、中国写字楼市场投资前景广阔	203
二、优势写字楼是最适宜投资的方向	204
三、投资回报高小户型写字楼成新宠	204
四、新型写字楼产品日渐受投资市场青睐	204
第三节 写字楼市场的投资风险	204
一、风险概述及识别方法	204
二、写字楼的投资过程与风险	204
三、写字楼投资风险的产生因素	205
四、写字楼投资者须警惕持有风险	206
第四节 写字楼市场投资风险的规避	206
一、写字楼投资风险防范的一般内容	206
二、项目准备阶段风险防范	207
三、项目实施阶段风险防范	207
四、经营阶段风险防范	208
五、管理服务阶段风险防范	209
第五节 写字楼市场的投资建议	210
一、写字楼投资的四大要点分析	210
二、投资写字楼需注意的问题	211
三、中小投资者投资写字楼切忌盲目	212
四、个人投资写字楼的八个要点	212
第十三章 2019-2023年房地产及写字楼行业融资分析	215
第一节 2019-2023年中国房地产行业的融资概况	215

- 一、中国房地产融资现状分析 215
- 二、中国房地产融资渠道分析 215
- 三、中国房地产融资的模式分析 217
- 四、房地产上市公司主要以公司债方式募集资金 218
- 五、信托创新房地产直接融资模式 218
- 第二节 房地产上市企业资本市场融资方式比较 220
 - 一、资本市场融资方式比较 220
 - 二、资本市场融资结构分析 221
 - 三、比较之后得出的结论分析 222
- 第三节 2019-2023年中国写字楼市场融资概况 223
 - 一、中国写字楼市场融资面临诸多困境 223
 - 二、国外基金进入中国写字楼市场仍有瓶颈 225
 - 三、上市融资方式不适合写字楼开发商 225
 - 四、信托方式成为写字楼开发的融资途径 226
- 第四节 中国房地产融资存在的问题及对策 227
 - 一、中国房地产企业融资存在的问题 227
 - 二、中国房地产信托存在的主要问题 227
 - 三、中国房地产企业融资对策分析 228
 - 四、发展我国房地产融资渠道的对策和建议 229
- 第五节 房地产企业提升融资能力的对策建议 231
 - 一、提高房地产企业内源融资能力 231
 - 二、提高房地产企业权益融资能力 231
 - 三、提高房地产企业合作融资能力 232
 - 四、提高房地产企业负债融资能力 232
- 第五部分 法规前景分析

第十四章 2019-2023年中国房地产市场政策法规背景分析 233

第一节 2019-2023年中国房地产行业政策分析 233

一、中央调控注重稳定 233

二、限购政策基本放开 233

三、长效机制突破前行 234

四、相关财税政策分析 234

第二节 2019-2023年中国房地产行业政策分析 236

一、确立政策利好基调 236

二、不动产登记工作推进 237

三、相关财税政策分析 237

第三节 2019-2023年中国房地产行业政策分析 239

一、进一步加快去库存 239

二、供给侧改革工作推进 239

三、财税政策动态分析 240

第四节 中国房地产行业相关法律法规介绍 240

一、中华人民共和国土地管理法 240

二、中华人民共和国城市房地产管理法 241

三、招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定 241

四、房地产开发经营业务企业所得税处理办法 242

五、中华人民共和国物权法 242

六、中华人民共和国建筑法 242

七、物业管理条例 243

第十五章 中道泰和对中国写字楼市场的前景趋势预测 244

第一节 中国商业地产市场的发展前景及趋势 244

- 一、中国商业地产市场前景展望 244
- 二、中国商业地产发展趋势预测 244
- 三、未来中国商业地产的特点及面临的挑战 244
- 四、未来商业地产将向城市综合体转型 245
- 第二节 写字楼市场前景趋势分析 246
 - 一、中国写字楼具有长期可持续发展潜力 246
 - 二、中国写字楼市场发展趋势分析 247
 - 三、中国写字楼细分化发展方向分析 247
 - 四、未来写字楼的三种发展类型 248
 - 五、个性化写字楼将成为未来市场的趋势 249
 - 六、未来我国高档写字楼建设状况 249
 - 七、生态办公需求将成为写字楼发展的新趋势 251
- 第三节 中道泰和对2024-2029年中国写字楼市场规模预测 253
 - 一、普华对2024-2029年中国写字楼投资额预测 253
 - 二、普华对2024-2029年中国写字楼销售面积预测 253
 - 三、中道泰和对2024-2029年中国写字楼销售额预测 254

图表目录

- 图表：2019-2023年全国房地产开发投资增速 21
- 图表：2019-2023年全国房地产开发企业土地购置面积增速 22
- 图表：2019-2023年全国商品房销售面积及销售额增速 23
- 图表：2019-2023年全国房地产开发企业本年到位资金增速 24
- 图表：2019-2023年全国房地产开发和销售情况 25
- 图表：2019-2023年东中西部地区房地产开发投资情况 26
- 图表：2019-2023年东中西部地区房地产销售情况 26

- 图表：2019-2023年全国房地产开发投资增速 27
- 图表：2019-2023年全国房地产开发企业土地购置面积增速 28
- 图表：2019-2023年全国商品房销售面积及销售额增速 29
- 图表：全国房地产开发企业本年到位资金增速 30
- 图表：2019-2023年国房景气指数 31
- 图表：2019-2023年全国房地产开发和销售情况 32
- 图表：2019-2023年东中西部地区房地产开发投资情况 32
- 图表：2019-2023年东中西部地区房地产销售情况 33
- 图表：2019-2023年全国房地产开发投资增速 33
- 图表：2019-2023年全国房地产开发企业土地购置面积增速 34
- 图表：2019-2023年全国房地产销售面积及销售额增速 35
- 图表：2019-2023年全国房地产开发企业本年到位资金增速 36
- 图表：2019-2023年国房景气指数 37
- 图表：2019-2023年全国房地产开发和销售情况 38
- 图表：2019-2023年东中西部地区房地产开发投资情况 38
- 图表：2019-2023年东中西部地区房地产销售情况 39
- 图表：2019-2023年全国商业营业用房及办公楼投资、新开工面积、销售面积占比。 39
- 图表：2019-2023年全国商业地产投资额、新开工面积、销售面积及其同比增速 40
- 图表：2019-2023年全国商办用地推出及成交面积 41
- 图表：2019-2023年全国商业地产投资额、新开工面积、销售面积及其同比增速 42
- 图表：2019-2023年全国商业营业用房及办公楼投资、新开工面积、销售面积占比 42
- 图表：2019-2023年全国300城商办用地推出及成交面积 43
- 图表：2013-2017一线、二线、三四线城市商办用地成交规划建筑面积情况及同比 44
- 图表：2013-2017一线、二线、三四线城市商办用地成交楼面价变化情况 44

图表：2019-2023年1-12月全国商业地产投资额、新开工面积、销售面积及其同比增速 45

图表：2019-2023年写字楼开发投资情况 48

图表：2019-2023年中国写字楼市场销售情况 48

图表：2019-2023年中国写字楼市场销售情况 51

图表：2019-2023年上海甲级写字楼租金指数和售价指数 90

图表：2019-2023年上海各版块写字楼成交价格 92

图表：2019-2023年上海市写字楼项目状况 93

图表：写字楼项目投资方 94

图表：租赁非中央商务区甲级办公楼租户列举 97

图表：2019-2023年第三季度深圳甲级写字楼存量及租金 111

图表：2019-2023年核心区甲级写字楼新增供应、净吸纳量与空置率 117

图表：2019-2023年各区写字楼成交分布表 119

图表：2019-2023年南京各区域交易成交分布表 133

图表：2019-2023年度成交面积对比 134

图表：2011年-2019-2023年重庆甲级写字楼市场供应及需求 140

图表：2019-2023年限购政策的变化表 233

图表：中道泰和对2024-2029年中国写字楼投资额预测表 253

图表：中道泰和对2024-2029年中国写字楼销售面积预测表 253

图表：中道泰和对2024-2029年中国写字楼销售额预测表 254

把握投资 决策经营！

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费) Email : kf@51baogao.cn

本文地址 : <https://www.51baogao.cn/bg/20190411/115218.shtml>

在线订购 : [点击这里](#)