

# 2019-2025年中国西安市写字楼行业发展潜力分析及投资方向研究报告

报告大纲

## 一、报告简介

华经情报网发布的《2019-2025年中国西安市写字楼行业发展潜力分析及投资方向研究报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。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态势、市场商机动向、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市场调研分析。

官网地址：<https://www.huaon.com/detail/460640.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.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、报告目录及图表目录

写字楼市场流行两大评定标准，一是甲级写字楼，二是5A写字楼。所谓甲级写字楼，实为一种通行叫法，并没有固定标准，因为谁也不愿意被叫成乙级写字楼。这样，恨不得任何一个有玻璃幕墙、带电梯、“长”得高一些的写字楼都自称为甲级写字楼。相比之下，5A写字楼倒是有一定的标准，类似于酒店星级评定的方法。但对于写字楼，几乎无反例，其无疑是投资和购买写字楼的第一要素。

在科技和金融企业持续集聚和扩张的推动下，西安优质写字楼（指甲级和乙级写字楼）需求将不断增长并升级。过去三年西安写字楼净吸纳量超150万平方米，全国第五；同时，甲级写字楼需求占比从2016年的23%大幅上升至2018年的60%。

2018年西安市写字楼销售面积218.1万平方米，同比增长42.5%，比上半年提高7.6个百分点，占商品房销售面积的5.3%。

### 2011-2018年西安市写字楼销售面积

从写字楼销售额来看，2018年西安市写字楼销售额为253.6亿元，同比2017年的156.3亿元增长62.3%。

### 2011-2018年西安市写字楼销售额

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 写字楼的相关概述11

##### 第一节 写字楼定义与特点11

###### 一、写字楼的定义11

###### 二、写字楼的特点11

###### 三、写字楼的模式分析12

###### 四、写字楼与商务公寓的区别12

##### 第二节 写字楼的分类13

###### 一、按建筑面积划分13

###### 二、按使用功能划分13

###### 三、按现代化程度分14

###### 四、按综合条件划分14

###### 五、按物业开发目的分14

### 第三节 写字楼物业档次的划分标准15

- 一、顶级物业（国际写字楼）15
- 二、高档物业（甲级写字楼）16
- 三、中档物业（乙级写字楼）17
- 四、低档物业（丙级写字楼）18

## 第二章 中国写字楼市场分析19

### 第一节 中国写字楼市场现状分析19

- 一、写字楼的发展回顾19
- 二、写字楼市场特征分析19
- 三、写字楼错位竞争分析22
- 四、甲级写字楼竞争分析22

### 第二节 中国写字楼投资分析24

- 一、房地产投资金额分析24
- 二、写字楼投资金额分析25
- 三、房地产开发资金来源规模26

### 第三节 中国写字楼市场供给分析27

- 一、写字楼新开工面积分析27
- 二、写字楼施工面积分析27
- 三、写字楼竣工面积分析27

### 第四节 中国写字楼销售情况分析28

- 一、写字楼销售面积分析28
- 二、写字楼销售金额分析28
- 三、写字楼销售价格分析29
- 四、写字楼价格波动原因29

## 第三章 西安市房地产市场环境分析30

### 第一节 西安市地理交通环境分析30

- 一、地理位置30
- 二、行政区划30
- 三、土地面积31
- 四、交通条件32

### 第二节 西安市宏观经济环境分析33

- 一、西安市GDP增长情况分析33
- 二、西安市产业结构情况分析33

- 三、西安市固定资产投资分析34
- 四、西安市工业发展现状分析35
- 五、西安市居民收入情况分析36
- 第三节 西安市房地产政策环境分析36
  - 一、房地产政策环境综述36
  - 二、房地产调控政策分析40
    - (一)“房九条”40
    - (二)“棚八条”43
    - (三)“楼十条”45
  - 三、写字楼调控政策解读48

#### 第四节 西安市房地产市场环境分析49

- 一、房地产投资金额分析49
- 二、房地产施工面积分析50
- 三、房地产新开工面积分析50

西安市统计局数据显示，2018年西安市写字楼施工面积达1301.7万平方米，同比增长18%；写字楼竣工面积为69.2万平方米，同比增长49.5%。2018年西安市写字楼新开工面积为23.5万平方米，同比增长38.6%。

2011-2018年西安市写字楼竣工和施工面积

2011-2018年西安市写字楼新开工面积

- 四、房地产竣工面积分析51
- 五、房地产销售面积分析51
- 六、房地产销售金额分析51
- 七、房地产市场价格分析52

#### 第四章 西安市写字楼市场供需状况分析53

##### 第一节 西安市写字楼市场投资分析53

##### 第二节 西安市写字楼市场供给分析53

- 一、西安市写字楼新开工面积53
- 二、西安市写字楼施工面积分析53
- 三、西安市写字楼竣工面积分析54

##### 第三节 西安市写字楼销售情况分析54

- 一、西安市写字楼销售面积分析54
- 二、西安市写字楼销售金额分析55
- 三、西安市写字楼销售价格分析55

##### 第四节 西安市写字楼出租需求分析56

- 一、西安市写字楼出租面积分析56
- 二、西安市写字楼出租情况分析56
- 三、西安市写字楼出租需求分析57

## 第五章 西安市重点行政区写字楼市场分析58

### 第一节 雁塔区写字楼市场分析58

- 一、写字楼市场概况分析58
  - (一) 高新板块写字楼概况58
  - (二) 曲江板块写字楼概况58
- 二、写字楼市场投资分析59
- 三、写字楼市场销售分析59
- 四、写字楼建设项目分析59
- 五、写字楼市场价格分析60
- 六、写字楼租金水平分析61

### 第二节 未央区写字楼市场分析62

- 一、写字楼市场概况分析62
- 二、写字楼市场投资分析62
- 三、写字楼市场销售分析63
- 四、写字楼建设项目分析63
- 五、写字楼市场价格分析64
- 六、写字楼租金水平分析65

### 第三节 长安区写字楼市场分析65

- 一、写字楼市场投资分析65
- 二、写字楼市场销售分析65
- 三、写字楼建设项目分析66
- 四、写字楼市场价格分析66
- 五、写字楼租金水平分析67

## 第六章 西安市写字楼客户类型与营销策略68

### 第一节 西安市写字楼客户类型分析68

- 一、跨国公司客户68
- 二、金融企业客户68
- 三、工业企业客户68
- 四、贸易企业客户68
- 五、专业服务机构69

## 六、其他类型客户69

### 第二节 西安市写字楼客户选择因素69

#### 一、地理位置69

#### 二、物业服务70

#### 三、租金水平70

#### 四、内部装修70

#### 五、通信网路71

#### 六、商业配套71

### 第三节 西安市写字楼客户销售策略分析71

#### 一、注重采集企业客户关键信息71

#### 二、注重管理跟踪潜在客户线索71

#### 三、强调客户决策人的公关管理72

#### 四、强调销售团队的组织与协调72

#### 五、强调对企业客户商圈的支持73

## 第七章 西安市写字楼招商定位与策略分析74

### 第一节 西安市写字楼招商阶段分析74

#### 一、开发前期招商74

#### 二、开发中期招商75

#### 三、开业阶段招商75

#### 四、开业后的招商76

### 第二节 西安市写字楼招商定位要素76

#### 一、写字楼业态定位76

#### 二、写字楼目标市场77

#### 三、写字楼主题特色77

#### 四、写字楼品种组合77

### 第三节 西安市写字楼营销推广工具77

#### 一、楼书77

#### 二、DM单79

#### 三、VI系统79

#### 四、户外包装80

#### 五、报纸广告80

#### 六、车身广告81

### 第四节 西安市写字楼招商策略分析81

#### 一、写字楼项目的招商定位81

- 二、写字楼招商的广告推广82
- 三、写字楼的招商流程分析83
- 四、写字楼的招商策略建议85
- 五、写字楼的招商管理流程88

## 第八章 西安市写字楼物业管理服务分析92

### 第一节 西安市写字楼物业服务方式92

- 一、委托服务型物业服务92
- 二、自主经营型物业服务92
- 三、专业服务企业物业服务92

### 第二节 西安市写字楼前期物业服务内容93

- 一、签订物业服务合同93
- 二、制订物业服务方案93
- 三、成立业主委员会93
- 四、编写物业维修公约93
- 五、制订规划并具体落实93
- 六、做好物业的接管验收93

### 第三节 西安市写字楼物业营销租售管理94

- 一、写字楼租赁合同的签订94
- 二、写字楼租赁合同的执行94
- 三、写字楼客户的选择94
- 四、写字楼租金的确定97

### 第四节 西安市写字楼日常物业服务内容98

- 一、写字楼前台服务内容98
- 二、写字楼设施设备管理99
- 三、写字楼的安全服务100
- 四、写字楼的消防管理100
- 五、写字楼的保洁管理101

### 第五节 西安市写字楼物业管理的策略分析101

- 一、物业管理水平影响写字楼品质101
- 二、掌握客户需求提供针对性服务102
- 三、细分主流客户突出服务重点103
- 四、满足客户期望103
- 五、运用特色管理成就超值服务103

## 第九章 西安市写字楼项目开发策略分析106

### 第一节 西安市写字楼项目开发要点分析106

一、写字楼的开发策略分析106

二、写字楼的市场调查分析107

三、写字楼的地块定位建议108

四、写字楼的市场需求分析109

五、写字楼的市场供给分析110

### 第二节 西安市写字楼产品规划设计111

一、写字楼建筑规划设计要点111

二、写字楼配置规划设计要点112

三、写字楼智能办公设计分析113

四、写字楼生态办公设计分析115

### 第三节 西安市超高层高端写字楼设计趋势118

一、规模和功能向复合型发展118

二、更注重与城市关系的融合118

三、产品的设计标准不断提高119

## 第十章 西安市写字楼开发重点企业分析123

### 第一节 天地源股份有限公司123

一、企业发展基本情况123

二、企业主营业务情况123

三、企业经营状况分析123

四、企业开发项目分析124

五、企业竞争优势分析125

六、企业发展战略分析125

### 第二节 西安振业房地产开发有限公司126

一、企业发展基本情况126

二、企业主营业务情况126

三、企业经营状况分析126

四、企业开发项目分析127

五、企业竞争优势分析127

六、企业发展战略分析128

### 第三节 西安高科（集团）公司128

一、企业发展基本情况128

二、企业主营业务情况128

三、企业经营状况分析129

四、企业开发项目分析130

五、企业竞争优势分析131

六、企业发展战略分析131

第四节 天朗控股集团132

一、企业发展基本情况132

二、企业主营业务情况132

三、企业开发项目分析134

四、企业营销网络分析135

五、企业竞争优势分析135

六、企业发展战略分析136

第五节 西安万业房地产开发有限公司136

一、企业发展基本情况136

二、企业主营业务情况136

三、企业开发项目分析137

四、企业写字楼盘情况137

五、企业竞争优势分析137

六、企业发展战略分析138

第十一章 2019-2025年西安市写字楼市场前景预测分析139

第一节 2019-2025年中国写字楼市场前景分析139

一、中国写字楼市场前景乐观139

二、写字楼区域发展潜力分析139

三、写字楼成地产投资新趋势140

四、郊区写字楼市场前景分析140

第二节 2019-2025年西安市写字楼市场趋势分析141

一、价值取向明朗化141

二、产品符合时代特质142

三、与国际化办公需求相符合144

第三节 2019-2025年西安市写字楼市场前景预测144

一、写字楼投资规模预测分析144

二、写字楼供给规模预测分析145

三、写字楼销售规模预测分析146

第十二章 2019-2025年西安市写字楼投资风险及策略分析147

第一节 2019-2025年西安市写字楼投资盈利分析147 (AK LCY)

一、写字楼投资开发特性147

二、写字楼投资开发条件148

三、写字楼盈利模式分析149

四、写字楼投资成本分析153

五、写字楼的投资回报率154

第二节 2019-2025年西安市写字楼投资风险分析155

一、政策风险155

二、地段风险156

三、功能风险157

四、规划风险157

五、空置风险157

六、竞争风险157

第三节 2019-2025年西安市写字楼投融资策略分析157

一、写字楼项目融资渠道157

二、写字楼投资技巧分析159

三、写字楼投资策略分析160

图表目录：

图表12015-2018年不同用途房地产开发投资构成统计25

图表22015-2018年中国房地产开发投资增速变化趋势图25

图表32015-2018年中国写字楼投资完成额统计26

图表42015-2018年中国房地产开发企业到位资金增长率26

图表52015-2018年中国写字楼新开工面积统计27

图表62015-2018年中国写字楼施工面积统计27

图表72015-2018年中国写字楼竣工面积统计28

图表82015-2018年中国写字楼销售面积统计28

图表92015-2018年中国写字楼销售额统计29

图表102015-2018年中国写字楼年均销售价格统计29

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/460640.html>