

房地产项目开发全程实操系列⑥

余源鹏 主编

写字楼

项目开发全程策划

XIEZILOU
XIANGMU KAIFA QUANCHENG CESHUA

中国建筑工业出版社

房地产项目开发全程实操系列⑥

写字楼项目开发全程策划

XIEZILOU XIANGMU KAIFA QUANCHENG CEHUA

余源鹏 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

写字楼项目开发全程策划/余源鹏主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2010

(房地产项目开发全程实操系列⑥)

ISBN 978-7-112-12047-5

I. 写… II. 余… III. 行政建筑-房地产-开发 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 073464 号

本书讲述了写字楼项目开发全程策划的指导理论和全程操作要诀, 重点介绍写字楼项目市场调查分析、项目定位分析、产品规划建议、项目整合推广策划、租售执行策划等关键内容。本书是有关写字楼项目投资、开发、运营各企业相关从业人士的必备工具型实战参考用书, 是广大房地产从业人士和房地产策划师职业提升的实用读本。

本书十分适合房地产开发公司、房地产顾问策划公司、房地产租售代理公司、房地产市场调研公司、房地产广告公司的从业人士阅读。

同时本书也是房地产专业师生很好的参考教材。

责任编辑: 封毅

责任设计: 董建平

责任校对: 王金珠 赵颖

房地产项目开发全程实操系列⑥

写字楼项目开发全程策划

余源鹏 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

世界知识印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/16 印张: 18 1/4 字数: 540 千字

2010 年 6 月第一版 2010 年 6 月第一次印刷

定价: 45.00 元

ISBN 978-7-112-12047-5

(19299)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

写字楼也叫做办公楼，是指企业、事业、机关、团体等单位的商务办公用楼宇。写字楼在城市建设中就像是一张城市名片，反映了一个城市经济总量的大小和发展速度的快慢。同时，写字楼的发达程度也是一个城市商贸活力的最直接反映。它的繁荣对提升城市魅力形象、点缀都市亮点都起到很大的作用。

随着经济的发展，各大中小城市的写字楼物业如雨后春笋般涌现。如何成功开发并成功运营写字楼项目成了开发商们关心的问题。要解决好这个问题，做好市场调查、项目定位、产品规划、整合推广和租售执行等步骤的策划和操作是最关键的。为了让广大操盘人员对写字楼项目的全程实操策划有更深入的认识，也为了促使各写字楼项目能够顺利地开发运营，经过近两年的研究探索，我们特别策划编写了这本书——《写字楼项目开发全程策划》。

本书用五章的内容全面讲述了写字楼项目开发全程策划的指导理论和全程操作要诀，这五章内容包括：

第一章，写字楼项目市场调查分析，主要讲述写字楼项目投资环境分析、市场环境分析、自身情况分析、客户群分析、竞争对手分析和SWOT分析等内容。

第二章，写字楼项目定位分析，主要讲述写字楼项目的开发类型定位、档次定位、客户群定位、案名定位、形象定位、功能定位、产品定位和价格定位等内容。

第三章，写字楼项目产品规划建议，主要讲述写字楼项目的总体规划建议、功能分区建议、建筑风格建议、装饰装修建议、环境景观建议、配套建议、物业管理建议和日常经营管理建议等内容。

第四章，写字楼项目整合推广策划，主要讲述写字楼项目的广告策划、媒介策划、包装策划、活动策划和推广策划等内容。

第五章，写字楼项目租售执行策划，主要讲述写字楼项目的经营模式与租售比例确定、销售人员组织、价格制定与付款方式确定、销售目标与销售渠道确定、入市时机与销售控制策划、各阶段工作内容与执行时间计划、租售物料准备与租售费用估算。

本书是一本理论与案例相结合的内容全面的写字楼项目开发全程实操的指导书和案例参考书，具有以下七个特点：

第一，专业性。本书有别于一般的房地产策划理论图书，它是针对于写字楼项目这一特定房地产开发类型而“量身定做”的一本针对性极强的书。



第二，实操性。本书的编写人员全部是来自多年从事房地产开发的一线专家，实操经验丰富，力求通过全面实用的理论和众多成功的案例，使读者可以在最短的时间内吸收前人的实操经验。同时，本书一如既往地保持了我们的编写房地产图书的实操风格，力求体现现实工作的内容、要求和深度，并尽量使每一位读者在仔细阅读本书后能独立操作写字楼项目。

第三，最新性。本书以我们的工作经验为基础，总结了近几年国内写字楼项目全程操作的成功案例和成功经验，走在时代发展的前列，能反映写字楼的发展动态。

第四，全面性。本书的全面性体现在以下两个方面：一是本书包括了写字楼项目开发全程实操策划所需的全部内容；二是本书中的案例来自于全国各地，覆盖面广，具有很好的代表性。

第五，工具性。本书按照房地产项目全程实操的顺序分章编写，具有流程化和模块化的特征，每章就是一个模块，并引用了国内许多写字楼项目全程策划的成功案例。读者在工作上遇到问题时，可以直接找到本书中相应的章节进行参考借鉴。

第六，案例性。为了说明实际写字楼项目开发全程实操策划的内容与形式，本书对任何一个细致的要点都以国内相关的优秀案例进行说明，这些案例涉及内容全面，分析到位，能代表国内最高水平。

需要说明的是，本书的案例只为说明写字楼项目开发全程实操策划的分析方法而引用，案例中所出现的统计数据以及当时对未来的预测只供读者阅读时参考，一切数据以开发商以及政府相关部门发布的为准。

第七，易读性。本书在语言表达上尽量做到通俗易懂，即使是刚进入这个行业的人员也能充分理解编者想表达的意思，从而更好地掌握写字楼项目开发的要诀。

本书是有关写字楼项目投资、开发、运营企业从业人士的必备参考书，是广大可能涉及写字楼项目开发经营的房地产从业人士和房地产策划师职业提升的实用读本，十分适合房地产开发公司、房地产顾问策划公司、房地产租售代理公司、房地产市场调研公司、房地产广告公司的从业人士阅读。同时本书也是房地产专业师生很好的参考教材。

本书编写过程中，得到了广州鹏起房地产代理有限公司相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助，才使得本书能及时与读者见面。本书是我们编写的“房地产项目开发全程实操策划系列”中的一本，有关房地产营销和全程策划的其他相关实操性知识，请读者们参阅我们陆续编写出版的书籍，也请广大读者们对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见。对此，编者将十分感激。另外，为感谢广大读者的长期支持，请购买过余源鹏主编的房地产和物业管理图书的读者登录盈地网 www.eaky.com，在网页右上角的“客户留言”处留下您的邮箱和联系方式，之后我们将每月为您免费发送《盈地网中国房地产情报》一份。

目 录

第一章 写字楼项目市场调查分析	1
第一节 写字楼项目投资环境分析	1
一、城市条件分析	1
二、经济环境分析	7
三、政治环境分析	15
第二节 写字楼市场环境分析	18
一、写字楼市场分析的内容	21
二、写字楼市场分析的思路	36
第三节 写字楼项目自身情况分析	62
一、项目基本情况分析	63
二、项目周边环境分析	66
第四节 写字楼项目客户群分析	68
一、对广大潜在客户进行分析	69
二、对典型写字楼客户进行分析	76
三、对各类型的客户群进行分析	82
四、对各行业的企业进行分析	83
五、对客户的需求特征进行分析	89
六、根据分析的结果提出建议	107
第五节 写字楼项目竞争对手分析	115
一、项目竞争对手的分析内容	115
二、项目竞争对手的分析思路	130
第六节 写字楼项目 SWOT 分析	140
一、项目优势分析	140
二、项目劣势分析	142
三、项目机会分析	144
四、项目威胁分析	145
第二章 写字楼项目定位分析	149
一、项目开发类型定位	149
二、项目档次定位	149
三、项目客户群定位	153



四、项目案名定位	159
五、项目形象定位	161
六、项目功能定位	162
七、项目产品定位	162
八、项目价格定位	164
 第三章 写字楼项目产品规划建议	172
一、项目总体规划建议	172
二、项目功能分区建议	173
三、项目建筑风格建议	174
四、项目装饰装修建议	174
五、项目环境景观建议	176
六、项目配套建议	176
七、项目物业管理建议	183
八、项目日常经营管理建议	186
 第四章 写字楼项目整合推广策划	191
一、项目广告策划	191
二、项目媒介策划	207
三、项目包装策划	216
四、项目活动策划	223
五、项目推广策划	230
 第五章 写字楼项目租售执行策划	244
一、项目经营模式与租售比例确定	244
二、项目租售人员组织	249
三、项目价格制定与付款方式确定	256
四、项目销售目标与销售渠道确定	260
五、项目入市时机与销售控制策划	267
六、项目各阶段工作内容与执行时间计划	271
七、项目租售物料准备与租售费用估算	275

第一章 写字楼项目市场调查分析



写字楼也叫做办公楼，是指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位的办公用楼宇。写字楼与居住物业、商业物业有着本质的区别，因此其全程策划也有其特殊性。本章将对写字楼项目的投资环境分析、市场环境分析、自身情况分析、客户群分析、竞争对手分析和SWOT分析等内容进行介绍。



第一节 写字楼项目投资环境分析

对写字楼投资环境进行分析，主要是分析城市条件、经济环境和政治环境等内容。这些都属于大的环境，直接影响着写字楼项目的成功开发。本节将对这些内容进行详细的介绍。

一、城市条件分析

写字楼是不动产，必须建立在固定的土地上，因此写字楼的投资开发与城市条件息息相关。在对城市条件进行分析时，首先应分析城市的地理位置、四至、面积、地形、地势、交通状况等基本情况。如嘉兴某写字楼项目的城市条件分析：

嘉兴市位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹心地带。东临大海，南倚钱塘江，北接太湖，西接天目苕溪，大运河贯穿境内。城区处于江、海、湖、河交汇之位，扼太湖南走廊之咽喉，东接上海，北邻苏州，西通湖州，南接杭州，相距均不到百公里。全境隔杭州湾可呼应宁波、绍兴、舟山等地，铁路、公路、水路网络交织，四通八达，交通十分便利。市境陆域东西长92公里，南北宽76公里。陆地面积3915平方公里，其中平原面积3477平方公里，水面面积328平方公里，丘陵山地面积40平方公里。市境地势低平，平均海拔3.7米（吴淞高程），其中郊区和嘉善北部为低洼，其地面高程一般在3.2~3.6米之间，部分低地2.8~3.0米。全市有山丘200余个，零散分布在钱塘江杭州湾北岸一线，海拔大多在200米以下，市境最高点位于海盐与海宁交界处的高阳山。市境为太湖边的浅碟形洼地，地势大致呈东南向西北倾斜，由于数千年来人类的垦殖开发，平原被纵横交错的塘浦河渠所分割，田、地、水交错分布，形成“六田一水三分地”、旱地栽桑、水田种粮、湖荡养鱼的立体地形结构，人工地貌明显，水乡特色浓郁。

全市河道纵横，湖荡众多，河道总长13802余公里，骨干河流57条，内河航运发达。境内沿杭州湾北岸岸线长121公里，其中有41公里岸线，水深滩阔，腹地广阔，宜建深港良港，乍浦港自古即为著名良港。



在分析完上述的基本情况后,接着要对城市的人口进行分析,分析的内容主要包括人口总量、年龄结构、人才结构等。在分析时,注意分析就业率(或失业率)、各产业从业人口数量等指标,因为这些指标与写字楼的需求量相关。如某写字楼项目2004年的城市人口分析:

(1) 人口总量

2003年本市人口为367万,市区人口79万,规划到2010年达到100万。2003年全市从业人数52.10万人,比上年增加7.6万人,其中制造业从业人数为26万人。市区从业人数为10.32万人。全市2003年城市登记失业率为4.1%。人口按农业和非农业划分,农业人口248.38万人,非农业人口83.55万人;按性别划分,男性166.28万人,女性165.65万人,性别比为100.38:100。至年底,市城建成区面积29.92平方公里,人口24.41万人,人口密度8158人/平方公里。全市有少数民族41个,少数民族人口1.50万人。

(2) 年龄结构

截止2002年底,本市有60岁以上老人512512人,占全市总人口的15.15%,老龄化程度名列本省第二位,高出本省平均数的1.84个百分点,提前全国13年进入老龄化社会,而且每年还在以3.2%的速度递增,预计到2010年本市老年人将占到总人口的19%左右。本市是人口年龄结构最早进入老年型人口的地区之一,也是全国人口老龄化程度最高的地区之一。

(3) 知识结构

本市提出的人才结构调整目标是:根据对产业结构调整的总体目标,积极推动人才资源重组,调整和优化第一、二产业人才结构;大力开发第三产业急需人才,实现一、二、三产业人才所占比重在2005年达到2:26:72。重点增加高新技术产业人才,重点扶持主导产业、农业产业化人才,重点发展第三产业人才。截止2003年末,全市共有人才资源总量18.55万人,比上年增加1.45万人,增长8.5%。

此外,策划人员还可以对城市规划、城市发展目标、城市的科教文卫等的发展情况进行分析。如深圳某写字楼项目2004年的城市条件分析:

(1) 总体区域概况

深圳市包括罗湖、福田、南山、盐田、宝安、龙岗共六个区,深圳行政辖区内土地总面积共2020平方公里。它东临大鹏湾,西连珠江口,南与香港“新界”山水相连,北靠东莞、惠州两市,是华南重要的区域中心城市。2003年末,深圳市总人口达557万人。

(2) 城市发展战略

2003年1月,深圳市委三届六次会议提出建设国际化城市定位,具体目标包括建设高科技城市、现代物流枢纽城市、区域性金融中心城市、美丽的海滨旅游城市、高品位的文化和生态城市。

2003年6月,深圳市委召开工作会议,研究如何抓住机遇、加快发展、推进国际化城市建设问题。首次提出建设区域性的、偏重于经济的国际化城市。要求集中精力研究和做好加快发展、率先发展、协调发展这篇大文章,坚定地朝着建设国际化城市的目标迈进。

关于如何建设国际化城市,市委提出六个方面的工作:一是树立新的发展观,即集约发展观、开放发展观、可持续发展观、全面发展观;二是大力推进制度创新;三是全面提升开放水平;四是加快产业结构调整;五是加大科技创新和人才高地建设力度;六是加快城市规划建设管理。

2003年12月,深圳市委召开三届八次全会,提出建设国际化城市要以加快推进现代化为基础,要以提高国际竞争力为核心,形成强大的城市综合实力,要努力形成有中国特色、中国风



格、中国气派的国际化城市。这次会议首次提出深圳建设国际化城市的时间进度,即用20年左右的时间,在率先基本实现社会主义现代化的基础上,把深圳建设成为重要的区域性国际化城市。

(3) 政务环境改善促进经济发展

2003年7月,长达半年的深圳第二届文明机关创建和民主评议活动拉开帷幕,机关办事效率和服务质量明显提高。7月,以“净化城市环境,畅通城市交通,安宁社会秩序”为目标的“净畅宁”工程启动,交通堵塞明显缓解,汽车尾气污染、恶性刑事案件和“两抢”等得到有效遏制。7月下旬,启动了新一轮行政审批制度改革,将现有395个审批事项再减30%,审批时限缩短30%,推进了政府职能转变,从源头上防止腐败。9月,出台了《关于加强和改进舆论监督工作的意见》,要求各单位自觉接受舆论监督。12月,《政务公开暂行规定》出台,行政机关的政务信息必须及时公开,违反规定的机关会被通报批评,相关领导也有可能受到纪律处分,保证政务大事让民知。

政务环境的改善,促进了深圳市的招商引资工作,引资总量创出历史新高,引资质量不断提高。2003年全年实际利用外资50.42亿美元,世界500强已有98家落户深圳。

(4) 投融资体制改革加快

2003年,深圳市对4家大型公用事业、企业开展国际招标,引入了新的投资主体。龙岗区先后有2家污水处理厂采用BOT、TOT方式,向社会资本出让特许经营权,有效推进了污水处理的社会化和产业化进程。制定《深圳市交通运输业投融资体制改革若干意见》,决定开放交通运输市场,取消非国有资本的投资限制,多渠道引进国际资本、国内民间投资和金融资本,建立新的交通运输业投融资体制。

2004年,深圳市政府更加积极地推进投资主体多元化和融资方式多样化,缩小政府投资范围和领域。放开投资限制,除涉及国家和地区安全的项目外,其余领域都可向社会资本放开。开放高速公路、港口、机场、电力、轨道交通、自来水供应、污水处理、垃圾处理等经营性基础设施和教、科、文、卫、体等经营性社会事业领域,使社会资本成为投资主体。采用“建设-经营-转让”(BOT)、“移交-运营-移交”(TOT)、“资产-抵押-证券化”(ABS)等多种融资形式,多渠道筹集建设资金,争取在发行地方政府建设债券、建立产业投资基金、改革社保基金运营方式等方面开展试点工作,千方百计扩大全社会固定资产投资规模。健全职能完备、权责一致、专业高效、运作透明的公用事业监管体制,加强对政府投资项目的跟踪监控,确保政府投资效益最大化。

(5) CEPA 顺利实施将加快深港一体化进程

从2004年1月1日起,香港273种税目的商品零关税进入内地、18个服务行业进入内地及通关便利化的实施,深港之间将迎来前所未有的人流、物流、资金流、信息流,深圳人可以在当地直接买到便宜的香港金银首饰、进口化妆品、进口高档服装和进口药品,可以在深圳享受港式医疗、港式教育、港式理财、港式保险和港式各项服务。随着深港经济进一步融合,深港社会融合必将拓宽和加深,港货一条街,港人在深圳置业、经商、开店、就业、上学、居住将出现一个新高潮。据市外商投资协会的一项调查显示,26%的港资企业计划在深圳增加生产型业务,24%的港资企业计划增加营销型业务,13%的港资企业计划增加研发型业务。在回答CEPA后吸引港资企业落户的因素时,53%的港资企业回答是深圳生产成本低。

随着CEPA的实施、皇岗口岸24小时通关、个人赴港澳游启动、深港西部通道开工,以及“一地两检”通关新模式、深圳地铁四号线二期由香港地铁公司承建与运营,深港经济、社会、



文化、生活等各方面的融合将进入一个新的历史时期，这对于促进深港共同发展、深圳国际化城市建设、深港都会区形成、珠三角一体化、泛珠三角经济区形成，都将具有巨大的推动作用。

(6) 大力发展资本市场

2004年6月，中小企业板块登陆深圳市场，7月，深圳市出台了《关于加强发展资本市场工作的意见》，明确提出了力争用3~5年的时间，使资本市场的总体规模和实力再上一个台阶的目标。

该措施的提出，强化了深交所现有主板市场的融资功能，全力协助深交所办好中小企业板块，全力支持深交所发展壮大，同时，还将积极吸引境内外资本市场中介服务机构和机构投资者落户深圳；该意见将鼓励资本市场中介服务机构引入战略投资者，大力促进深圳资本市场与货币市场、保险市场的对接，并积极引进香港资本市场专业人才和经营机构，加强深港资本市场信息交流，加大上市资源培育力度，支持本地优质企业利用资本市场加快发展；支持市属国有控股上市公司创新资本运作模式，迅速发展壮大；鼓励本地上市公司进行实质性并购重组，努力为深圳基金业和资本市场发展提供良好的空间环境。

(7) 文化立市战略将提升深圳文化品位

2004年3月，深圳市委三届八次会议提出文化立市战略，建设高品位文化强市。文化发展的目标是：到2010年，基本建立起适应社会主义市场经济要求、达到国际先进水平的城市文化发展格局、文化管理体制及运行机制，使深圳广大市民综合素质普遍提高，文化繁荣、科技实力雄厚。具有先进配套的文化设施、充满活力的文化体制、一流的文化精品、强大的文化产业、繁荣有序的文化市场、独具特色的现代化海滨城市文化形象、丰富多彩的群众文化生活，文化产业成为新的经济增长点、文化发展主要指标全国领先、文化综合实力和国际竞争力达到国际先进水平。

这将意味着深圳市民整体文化素质的提升，文化精品产量会增加，文化人才会增多，文化标志性基础设施档次会提升，文化产业所占GDP的比例会提高，市民享受文化权利的机会会增多，公共文化行政体制的运行效率会提高，文化国际知名度和美誉度会提高。今后深圳将迎来文化大发展的机遇期，文化体制改革力度、文化事业投入力度、文化产业对经济贡献率都将增大，国际性的大型文化节庆活动、国内外文化交流会、国际大型文体赛事都将增加，文化普及和高雅文化都将获得较大的发展，大教育大培训体系将逐步建立起来，从而为市民终身学习和构建学习型城市提供良好的平台。

(8) 宝安、龙岗两区城市化，结束深圳二元社会结构

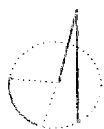
2002年10月30日，深圳市委市政府启动宝安、龙岗的农村城市化，决定到2004年12月，撤销两区的镇和村居民委员会，设立街道办事处和居民委员会，把27万农民一次性转为城市居民，将农村集体所有的土地依法转为国家所有，这是深圳历史上的第二次城市化。

可以预见，随着宝安和龙岗城市化进程的推进，深圳将结束长期以来城乡割裂、一市两法、一市两策的二元社会结构的局面，特区内外将走上共同发展、相互促进的良性发展轨道，城市发展空间的有效整合，将促进产业结构调整、交通规划、城市基础设施布局和城市管理的合理推进。

(9) 会展业的大力发展

深圳的会展业呈现出高科技展会和传统展会并存的特色。在深圳举办的各种展览会，可以分为两类：一是与传统产业相适应的各类展览，如钟表展、家具展等；二是与新高经济和高新技术发展相适应的有关会议、展览，如高交会、国际互联网展等。

1999年10月，国家对外贸易经济合作部、科学技术部、信息产业部、中国科学院和深圳市



联合主办的首届“中国国际高新技术成果交易会”在深圳举行。这是继广州出口商品交易会、厦门贸易与投资洽谈会后的第三个国家级的交易会。

在传统产业展览中,深圳钟表展已成为全球第三大钟表专业展,家具、珠宝首饰等产品的展会也日趋规模化、国际化。高交会诞生后,在高交会的带动下,深圳展览业发展势头迅猛,2000年共举办各种展览189次,其中商业性展览96次,总成交额折合人民币1215亿元,比1999年的总成交额猛增90%。

同时,深圳会展业的硬件设施以及与会展有关的城市配套功能不断完善,除设施先进、配套优越的高交会馆早在1999年就已建成并投入使用外,总投资25亿元、占地22万平方米、总计建筑面积28万平方米的深圳会议展览中心将于2004年竣工,新的会展中心设计有总容量为6000个国际标准展位的展厅8个,最大的展厅面积为30000平方米。在硬件设施不断改善的同时,会展业的管理水平也在不断提高,高交会馆率先通过ISO9002国际质量认证,前不久又出台了《深圳市会议展览业行规》。会展强市的格局已初步形成。

2002年,深圳共举办各类商业性展览69个,参展商现场成交额达1706.5亿元,从而带动了与会展业相关行业的发展。

在分析完城市条件后,策划人员可以对分析结果进行总结,指出项目城市条件中的优势、劣势、机会和威胁。如深圳某房地产项目2004年的城市条件分析:

(1) 片区优势分析

在深圳现有的物业片区中,福田中心区域总体优势明显。作为原中心区的罗湖区,由于原规划的遗憾,楼盘过于密集,绿化率低,作为居住或办公之地未免难得清静,空气质量也差强人意,而南山以及关外一带虽现在开发速度很快,新楼盘涌现,毕竟存在一个心理差距,而福田中心区域却有以下的优势:

1) 位处城市中央,交通便利

由于中心区主线——深南大道与滨海大道横贯深圳东西向,无论到罗湖、盐田还是南山均非常方便,再加上未来地铁开通,现有纵向的新洲路、皇岗路、彩田路、益田路形成一个巨大的交通网络。

2) 规划井然有序

中心区由规划至动工达10年之久,期间聘请国内外著名城市规划事务所进行细致的规划,完全按21世纪面向世界的大都会CBD的要求进行设计。

3) 政府大力支持

政府于政策上对中心区进行了大力的支持,从旧城改造开始,到中心区写字楼、商业项目的启动,政府一直不遗余力地在政策及执行上大做功夫,在道路的兴建、违章建筑的迁拆、土地的拍卖、地价的适当减免或增加、限定项目的开发进程等均可看到政府调控的影子。

4) 配套设施齐全

六大市政工程、会展中心、1、2号线地铁中转及周边站、购物公园、灯笼美食街、中央生态公园、配套酒店、甲级写字楼、大型商场、高尚住宅区的有机组合令中心区成为一个可真正代表深圳的中央区域。另外,附近的学校、医院、娱乐中心、菜市场遍布该区域各处,无论生活或娱乐都十分便利。

5) 楼盘选择余地大

中心区的楼盘无论是住宅或是写字楼,可供选择的余地均十分大,写字楼从极为高档的中华国际交易广场、国际商会中心、新世界广场(预计均价15000~20000元/平方米)至价格



适中的中银大厦（均价7000元），面积从小开间的50余平方米至整层二三千平方米的都有，可为不同需求的客户提供不同的产品。

6) 抗跌力强

福田中心仅有4平方公里多，扣除交通、绿化的面积，可以用来建新房的土地十分珍贵，而且该处二手楼的价格已跌到低谷，随着人们对中心区的关注，楼价升温也可期待。

7) 潜力十足

福田中心区是未来深圳市中心，随着原有罗湖中心区的西迁，在政府规划中，福田中心区是未来深圳市金融、政治、文化、信息产业、服务产业的中心商务区，也是未来珠江三角洲的中心商务区，富有超前城市规划眼光，潜力十足。

8) 环境佳，空气质量好

中心区域拥有大型高尔夫球场和三大公园，加上市政配套的绿化带，又无工业污染源，视野开阔，空气清新。

9) 心理优越感

从较早期政府催谷的六大工程，再到如中央商务大厦、国际商会大厦写字楼项目于报纸上的强势投放，中心区已于深圳乃至全国形成了深圳居住及办公的高端物业区域的代名词。故于此处办公则可令公司的形象及品牌得到一定程度的提升。

(2) 片区劣势分析

1) 中心区的商服配套还不成熟

几个主要的大型购物商场都处于中心区的边缘地带，规划中的中心购物公园还需要一定的时间才能建成投入使用。其他各项配套也需要一定的时间才能成熟。

2) 周边城中村改造工程的滞后

在中心区东南部及南部，尚被深圳传统自然村：岗厦村、皇岗村、新洲村等所包围。高达7、8层高的密密麻麻的私人村屋，对中心区的景观及国际定位的形象造成了很大的贬损。故其周边农村改造工程是政府一项棘手而又刻不容缓的工作。

3) 土地开发所造成的污染问题

中心区连续多年的住宅、商业和市政的建设给这一地区的环境带来了一定的景观、噪声、尘土等污染，而且随着中心区各项建设进一步发展，这种污染还会持续下去。这对中心区短期内的写字楼商务环境产生了一定的影响。

4) 交通系统还未完全建立，居家及办公人群均受一定影响

政府规划的地铁工程预计2004年底才会投入使用，另外，中心区内许多辅路尚未开通公交车辆，员工上班的交通状况改善还须很长的时间才能完成。

(3) 片区机会点分析

1) 入世进一步加深

中国正式加入世界贸易组织已逾一年，入世对民族工业及国内商业的冲击比想象中的小，各方面可谓平稳过渡。故作为改革开放前沿的深圳的中心区将会受到国际投资者，特别是香港投资者的关注。

2) 政府寻求深圳的进一步发展的方向

2002年11月19日，署名为“我为伊狂”的网友发表了一篇关于深圳发展现状与未来的文章——《深圳，你被谁抛弃》，文中阐述了深圳在新旧世纪交接转型过程中所遇到的种种问题，引起了社会的充分关注。前市长于幼军也亲自与作者会面，共同探讨深圳未来发展的策略。政

府务实的态度表明了中央未对深圳摆在次要位置，只是全国战略的调整而已。这对于中心区开发商及投资者的信心问题有很大的稳定作用。

3) 深港经济的进一步融合

随着 1997 年金融风暴的袭击，香港经济大不如前，香港政府及港人已意识到故步自封、唯我独尊的做法已经过时。为了面对上海及其周边区域的迅猛发展，保住香港于中国的首席国际都会地位，香港除了产业转型外，更需依靠珠江三角洲。“大珠江三角洲”的融合势所难免，香港政府甚至提出“凭广东身份证便可免签证自行出入香港”的促进双边贸易的实质性举措，对毗邻香港的深圳，特别是中心区均具有极其深远的意义。

4) 政府对中心区物业的加强调控

由于中心区较早期批出的许多写字楼地块或住宅地块迟迟未见动工，故政府于上年度对深圳的物业规定需于两年内动工开发，故中心区现时各工地均可见到尘土飞扬的施工场面。2003 年 2 月 19 日中心区第一块酒店用地在土地房产交易中心成功挂牌出让。最终由星河实业（深圳）有限公司以 1.8 亿元人民币成交，标志着中心区配套的进一步完善。大中华国际交易广场在停工三年后复工，获得中国银行授信 2 亿元资金，也与政府行为息息相关。

(4) 片区威胁点分析

1) 长江三角洲的强势

以上海为首的长江三角洲已取代珠江三角洲，成为带动全国国民经济的龙头，这已经成为毋庸置疑的事实。“孔雀东南飞”的局面，将会持续一段长时间，对深圳的持续发展将会造成一定程度的威胁，且此威胁在中心区地域的写字楼市场上表现更为突出。

2) 车公庙片区的供应量放大

离中心区仅两公里之遥的车公庙片区近年来写字楼供应量放大，而且配套现时来说比中心区更为完善，其间隔的灵活性及片区所拥有车公庙工业区及泰然工业区的用家客户优势，将会分流一部分中心区的中小型企业用家客户。

3) 地铁开通后罗湖区及福田旧区剩余写字楼的转机

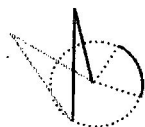
在 2004 年地铁开通，在交通因素与中心区均质化后，由于具有成熟片区及现楼的优势，罗湖区及福田旧区剩余写字楼对中心区的写字楼均会构成很大一部分客户分流。

二、经济环境分析

对经济环境进行分析，主要是分析当地的 GDP 增长情况、三大产值发展状况、社会固定资产投资、外资利用、进出口贸易、地方财政收入与支出、居民生活水平、消费品零售额等等。下面对一些重要的分析内容进行详细的介绍。

1. 生产总值分析

生产总值包括国内生产总值（GDP）和国民生产总值（GNP）两种。国内生产总值（GDP，Gross Domestic Product）是指一个国家或地区的常住单位在一定时期内（通常为一年）生产活动的最终成果，即所有常住机构单位或产业部门一定时期内生产的可供最终使用的产品和劳务的价值。国民生产总值（GNP，Gross National Product）是指一个国家或地区的所有常住单位在一定时期内，在国内和国外所生产的最终成果和提供的劳务价值。它等于国内生产总值加上来自国外的净要素收入。策划人员分别对当地的 GDP 与 GNP 进行分析，也可以只分析其中一个指标，其中分析 GDP 的较多。在分析生产总值时，除了要分析生产总值达到多



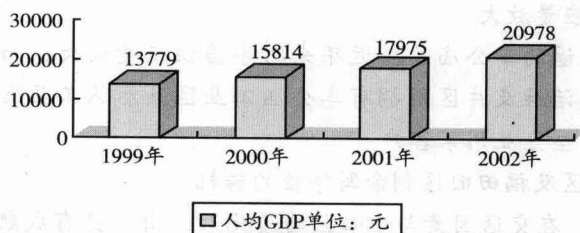
少外，还要分析增长了多少、人均是多少等。此外，还可通过分析近几年的生产总值变化从而反映出走势。在表述形式上，要多采用柱状图或折线图，做到图文并茂。如嘉兴某写字楼项目的生产总值分析：

(1) 全市 GDP 总量及人均 GDP

改革开放以来，嘉兴不断深化改革，扩大开放，经济运行质量和结构不断提高和优化，综合实力显著增强。嘉兴经济正不断实现由量的扩张向质的提高。2003 年，全市 GDP 总量 855.63 亿元，是 1983 年撤地建市时的 36 倍，年均增长 13%。按户籍人口计算，全市人均国内生产总值达到 25720 元，高出全省平均水平近三成，居全省第四位，是 1983 年的 32 倍，按当年汇率计算人均 GDP 为 3107 美元，比 1999 年中等收入国家平均水平 1980 美元高出许多。嘉兴市城市综合竞争力排名全国 200 城市前 50 强，五县（市）均进入全国综合实力百强县前 50 强。



嘉兴市区 GDP 总量走势图



嘉兴市区 GDP 走势图

(2) 宏观经济增长方式

近 6 年来，嘉兴的 GDP 总量持续上升，年平均增加 12%，特别是 2003 年比 2002 年增加了 16.9%，2003 年成为新的增长大年，预示着嘉兴的经济再次进入了一个高速发展的时间段，形成了比前几年更良好的发展态势。



嘉兴近 6 年 GDP 增加情况 (单位：亿元)



2. 产业结构分析

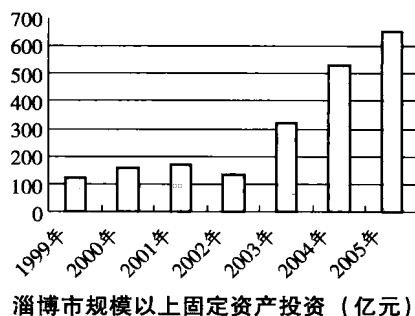
产业结构合理,有利于当地经济的发展。在分析产业结构时,可以先分析三大产业对 GDP 的贡献,再分析产业结构是否合理。下面是某写字楼项目的产业结构分析:

改革开放以来,本市产业结构明显改善,经济结构不断优化,第三产业比重提高较快。第三产业增长速度明显地快于一、二产业,三大产业比例由 1983 年的 36.0:44.8:19.2 变为 2003 年的 7.7:59.3:33.0。第一产业下降 28.3 个百分点,第二、三产业比重分别提高 14.5 和 13.8 个百分点。

3. 固定资产投资分析

固定资产投资是社会固定资产再生产的主要手段。通过建造和购置固定资产的活动,国民经济不断采用先进技术装备、建立新兴部门、进一步调整经济结构和生产力的地区分布、增强经济实力、为改善人民物质文化生活创造物质条件。下面是淄博某写字楼项目的固定资产投资分析:

从右图来看,淄博市固定资产投资从 1999 年至 2002 年相对在一个较低的水平,但从 2003 年开始至 2005 年三年间,递增的幅度都在 100 亿元以上。这也体现了淄博随着经济实力的加强,同时也为以后经济不断地发展打下坚实的基础。



4. 外资利用分析

外资的涌入既有利于当地经济的发展,也有利于促进写字楼需求的增加。下面是上海某写字楼项目的外资利用分析:

外资涌入:外商投资企业在推动经济增长中正起着越来越大的作用。吸收外资规模继续扩大,结构进一步优化。2004 年吸收外资合同金额 116.91 亿美元,比上年增长 12.6%;实际到位金额 65.41 亿美元。大量外资涌入绝对量的增加以及占全国引进外资总额比重的提高,使得上海经济以不同于全国增长与波动的轨迹运行。

5. 财政收入分析

财政收入能反映当地的经济水平。经济发展越好,财政收入越多。同时。财政收入也是政府对基础设施进行建设的基础。下面是嘉兴某写字楼项目的财政收入分析:

近年来,嘉兴经济呈现高速度、高效益的发展。2003 年,全市财政一般预算收入 92.72 亿元,增长 27.9%,其中上划中央收入 51.50 亿元,增长 20.9%;地方财政收入 41.22 亿元,增长 37.8%,财政收入占生产总值的比重由上年的 10.3% 提高到 10.8%。

6. 居民生活水平分析

通过分析居民的收入与支出,可以反映出当地居民的生活水平。如某写字楼项目的居民生活水平分析:

据统计局于 2004 年 3 月公布的调查分析结果显示,2003 年本市居民家庭收入水平均呈现较高的增长势头,家庭收入水平在长三角区块 14 个城市中位居前 8 位。市区城市居民家庭人均总收入为 13300 元,与上年相比增加 1652 元,增长 14.2%。其中人均可支配收入为 12251 元,同比增加 1494 元,增长 13.9%,增速比上年高 4.2 个百分点,比全省平均增幅 12.5% 高出 1.4 个百分点。2003 年,市区城市居民家庭人均总支出为 13640 元,同比增加 3601 元,增长 35.9%,出现了多年未见的支出增幅大于收入增幅的现象;其中人均消费性支出为 8727 元,同



比增加 1375 元, 增长 18.7%, 增速比上年高 16.4 个百分点, 比全省平均 11.5% 高出 7.2 个百分点。

2003 年本市居民收支呈现以下特点:

(1) 居民收入稳步提高;

(2) 居民生活消费增长加速, 人均消费性支出为 8727 元, 同比增长 18.7%, 比上年提高 16.4 个百分点, 恩格尔系数继续下降, 城市居民消费结构进一步优化;

(3) 非消费类支出增长加快, 已到居民家庭人均总支出额的 1/3 (2003 年, 市区城市居民人均非消费性支出达 4913 元, 同比增长 82.8%, 占城市居民家庭人均总支出额的 36.0%)。

本市消费收支的大幅度增长表明居民的生活水平与质量明显改善。更值得一提的是, 在居民消费支出构成中, 生活必需型消费支出增长速度平稳, 所占比重下降; 而享受型消费占消费支出的比重明显上升, 消费结构的升级显现出市场消费的强劲势头与潜力。

7. 企业注册情况分析

由于是针对写字楼项目的经济环境分析, 因此有必要对当地的企业注册情况进行分析。注册的企业越多, 意味着对写字楼的需求量越大。下面是深圳某写字楼项目 2002 年 6 月时的企业注册情况分析:

(1) 深圳市注册外资企业情况

据深圳市工商部门统计, 截至 2002 年 6 月, 深圳市共有外商投资企业 10942 家, 投资总额 424.27 亿美元, 注册资本 235.07 亿美元。其中仅今年上半年我市就新设立外资企业 641 家, 这相当于平均每个月新产生逾百家外企。

据工商部门有关人士介绍, 投资规模扩大、现有企业不断增资扩股是我市外企今年发展的一大特点。在今年新设立的外商投资企业中, 注册资本超 500 万美元的有 37 家, 超 1000 万美元的有 28 家, 同比分别增长了 17.8% 和 27.3%。其中新设立的最大企业创雅房地产 (深圳) 有限公司投资额高达 6 亿港元。另外, 今年有 315 家外资企业增资扩股, 合同外方增资 4.91 亿美元。

(2) 深圳市注册私营企业情况

深圳市私营经济继续保持稳步发展的势头, 2002 年 1~6 月份新登记注册的私营企业已达 7673 户。到目前为止, 深圳市私营企业总数已达 57398 户, 占深圳市企业总数 111590 户的 51.4%, 已占据深圳市企业的半壁江山。

深圳市新注册的私营企业呈现出一些特点: 私营企业的发展规模越来越大。其中, 注册资本 500~1000 万元的企业有 1759 户; 1000 万元以上的企业 978 户; 注册资本过亿元的企业有 26 户。

有越来越多的私营企业从事高科技产业。深圳市自去年 10 月份开始实施《关于促进高新技术企业企业发展若干注册问题的暂行规定》后, 越来越多的私营高科技企业诞生。深圳市科技部门统计, 目前, 经科技部门认定的私营高科技企业就已经超过一千家。到目前为止, 私营科技型、外向型企业比去年增加了近 6 成。

由于写字楼项目的开发周期长, 因此在分析经济环境时, 不要只分析当年的经济状况, 还要分析上一年的经济状况, 从而根据经济的发展趋势对未来的经济发展进行预测。如深圳某写字楼项目 2004 年的经济环境分析:

(1) 2003 年经济发展情况

深圳社会经济环境的强势可从以下各项指标进行体现: