



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2007年上海房地产市场研究预测 报告

## 一、调研说明

《2007年上海房地产市场研究预测报告》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/45980.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](mailto: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 上海房地产市场总体分析 1

#### 1.1 2006年上海房地产市场 1

##### 1.1.1 2006年上海经济运行分析 1

##### 1.1.2 房地产开发 1

##### 1.1.3 本年供应 2

##### 1.1.4 本年需求 3

###### 1.1.4.1 需求面积 3

###### 1.1.4.2 需求套数 4

###### 1.1.4.3 需求户型特征 4

###### 1.1.4.4 建筑面积需求监测 4

###### 1.1.4.5 需求成交价格走势与特征 5

###### 1.1.4.6 各环线需求对比 5

#### 1.2 2006年商品住宅区域吸纳与空置 6

#### 1.3 2006年上海商品住宅价格分析 6

#### 1.4 2006年物业管理市场分析 8

#### 1.5 2006年华南区地产企业表现分析 12

### 第二章 上海市高档住宅市场 15

#### 1.1 2006-2007上海市高档住宅市场 15

##### 1.1.1 2006年的上海高档住宅市场 15

#### 1.2 上海高档住宅市场的发展趋势及营销方式 17

##### 1.2.1 上海高档住宅定义简析 17

##### 1.2.2 上海高档住宅的供应和销售情况 18

##### 1.2.3 开发高档住宅的市场背景 19

###### 1.2.3.1 上海高档住宅市场发展的利好因素之一 19

###### 1.2.3.2 上海高档住宅市场发展的利好因素之二 20

###### 1.2.3.3 高档楼盘品质不断提升 20

##### 1.2.4 政策调整 21

1.2.5高档住宅营销关键 21

第三章 上海市公寓市场 23

3.12006-2007上海市公寓市场 23

3.1.1国际标准化公寓的特点分析 23

3.1.2上海投资型公寓的投资分析 23

3.1.3上海老年公寓市场需求分析 24

3.2酒店式公寓定义及特点分析 30

3.2.1酒店式公寓的定义 30

3.2.2酒店式公寓的特点 31

3.2.3与公寓式酒店区别 31

3.2.4酒店式公寓的前景 32

3.3酒店式公寓的发展和营销 32

3.3.1酒店式公寓产品特性分析 33

3.3.2酒店式公寓的发展基础分析 34

3.3.3酒店公寓经营重要方向分析 35

3.4上海市单身公寓市场调查 39

3.5酒店式公寓投资分析 52

3.5.1酒店式公寓定位 53

3.5.2建酒店公寓的地理位置 53

3.5.3酒店式公寓的经营问题 54

3.5.4酒店式公寓的服务 54

3.6上海市小户型公寓 55

3.6.1小户型公寓市场现状及分类 55

3.6.2住宅产权“酒店式服务公寓”市场分析及归纳 56

3.6.3目前小户型公寓存在的问题 59

3.6.4小户型产品的优化与对策 62

第四章 上海市别墅市场 65

4.12003--2004上海市别墅市场 65

4.22005上海市别墅市场 73

4.32006上海市别墅市场 74

4.4上海别墅价格分析	75
4.5上海别墅市场发展趋势分析	85
第五章 上海市写字楼市场	90
5.1上海写字楼市场竞争分析	90
5.2上海写字楼租售情况分析	92
5.3上海写字楼供应量分析	93
5.4上海陆家嘴写字楼市场浅析	93
5.4.1陆家嘴将形成五大功能组团	94
5.4.2市场供给小于需求, 租售价格稳中有升	94
5.4.3陆家嘴成为国内外金融投资类企业的首选	95
5.4.4陆家嘴写字楼入驻客户行业比重	96
5.5 2006上海写字楼市场盘点	96
5.5.1交易活跃, 租金持续上涨	97
5.5.2新增供应低, 需求难满足	97
5.6 2006上海写字楼投资分析	99
第六章 上海市商铺地产市场	102
6.1商铺投资三原则	102
6.2上海区级商铺涨势明显	103
6.3上海商铺市场投资机遇	104
6.4 2007年上海商铺市场趋稳定	106
第七章 上海市二手房市场	108
7.1国内二手房市场呈现四大特点	108
7.2 2005年上海二手房市场	108
7.3 2006年上海二手房价格指数报告	109
7.3.1 2006年1月份	109
7.3.2 2006年2月份上海二手房价格指数报告	116
7.3.3 2006年3月份上海二手房价格指数报告	123
7.3.4 2006年4月份上海二手房价格指数报告	130
7.3.5 2006年5月份上海二手房价格指数报告	137

7.3.6 2006年6月份上海二手房价格指数报告	144
7.3.7 2006年7月份上海二手房价格指数报告	151
7.3.8 2006年8月份上海二手房价格指数报告	158
7.3.9 2006年9月份上海二手房价格指数报告	166
7.3.10 2006年10月份上海二手房价格指数报告	174
7.3.11 2006年11月份上海二手房价格指数报告	182
7.3.12 2006年12月份上海二手房价格指数报告	190
7.3.13 2007年1月份上海二手房价格指数报告	198

## 第八章 2006年上海普通住宅租赁价格指数报告 207

8.1 2006年10月份上海普通住宅租赁价格指数报告	207
8.2 2006年11月份上海普通住宅租赁价格指数报告	212
8.3 2006年12月份上海普通住宅租赁价格指数报告	218

## 第九章 2007年上海房地产发展方向及趋势 226

9.1 2007年上海住宅建设目标	226
9.2 2007年上海楼市:外环以外住宅仍供过于求	226
9.3 2007年上海住宅将呈现旧城改造等3大热点	227

## 图表目录

图表 上海别墅市场整体价格走势	76
图表 2005年3月-2006年3月上海别墅月度成交量走势图	76
图表 2005年3月-2006年3月上海经济型别墅月度成交量走势图	78
图表 2005年上海成交别墅单套面积分布图	79
图表 2005年上海成交别墅区域分布图	80
图表 松江区别墅市场行情分析	81
图表 闵行区别墅市场行情分析	82
图表 浦东别墅市场行情分析	83
图表 上海二手房价格指数走势图	109
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	110
图表 上海各城区1月份二手房价格指数对比图	111
图表 上海各城区1月份指数环比变化图	112

图表 内环各城区11、12、1月份指数对比图	112
图表 中外环各城区11、12、1月份指数对比图	113
图表 上海二手房价格指数走势图	116
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	117
图表 上海各城区2月份二手房价格指数对比图	118
图表 上海各城区2月份指数环比变化图	119
图表 内环各城区12、1、2月份指数对比图	120
图表 内环各城区12、1、2月份指数对比图	121
图表 上海二手房价格指数走势图	123
图表 上海各城区二手房价格走势图	124
图表 上海各城区3月份二手房价格指数对比图	125
图表 上海各城区3月份指数环比变化图	126
图表 内环各城区1、2、3月份指数对比图	127
图表 中外环各城区1、2、3月份指数对比图	128
图表 3月份上海各片区二手房价格指数变化表	128
图表 上海二手房价格指数走势图	130
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	130
图表 上海各城区4月份二手房价格指数对比图	132
图表 上海各城区4月份指数环比变化图	132
图表 内环各城区2、3、4月份指数对比图	133
图表 中外环各城区2、3、4月份指数对比图	134
图表 4月份上海各片区二手房价格指数变化表	135
图表 各大城市二手房价格指数走势图	137
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	138
图表 上海各城区5月份二手房价格指数对比图	139
图表 上海各城区5月份指数环比变化图	140
图表 内环各城区3、4、5月份指数对比图	141
图表 中外环各城区3、4、5月份指数对比图	142
图表 5月份上海各片区二手房价格指数变化表	143
图表 各城市二手房价格指数走势图	144
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	145
图表 上海各城区6月份二手房价格指数对比图	146

图表 上海各城区6月份指数环比变化图	147
图表 内环各城区4、5、6月份指数对比图	148
图表 中外环各城区4、5、6月份指数对比图	149
图表 6月份上海各片区二手房价格指数变化表	149
图表 各城市二手房价格指数走势图	151
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	152
图表 上海各城区7月份二手房价格指数对比图	153
图表 上海各城区7月份指数环比变化图	154
图表 内环各城区5、6、7月份指数对比图	155
图表 中外环各城区5、6、7月份指数对比图	156
图表 7月份上海各片区二手房价格指数变化表	156
图表 各城市二手房价格指数走势图	158
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	159
图表 上海各城区8月份二手房价格指数对比图	160
图表 上海各城区8月份指数环比变化图	161
图表 内环各城区6、7、8月份指数对比图	162
图表 中外环各城区6、7、8月份指数对比图	163
图表 8月从上海各片区二手房价格指数变化表	164
图表 各城市二手房价格指数走势图	166
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	167
图表 上海各城区9月份二手房价格指数对比图	168
图表 上海各城区9月份指数环比变化图	169
图表 内环各城区7、8、9月份指数对比图	170
图表 中外环各城区7、8、9月份指数对比图	171
图表 9月份上海各片区二手房价格指数变化图	172
图表 各城市二手房价格指数走势图	174
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	175
图表 上海各城区10月份二手房价格指数对比图	176
图表 上海各城区10月份指数环比变化图	177
图表 内环各城区8、9、10月份指数对比图	178
图表 中外环各城区8、9、10月份指数对比图	179
图表 10月份上海各片区二手房价格指数变化表	180



图表 各城市二手房价格指数走势图	182
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	183
图表 上海各城区11月份二手房价格指数对比图	184
图表 上海各城区11月份指数环比变化图	185
图表 内环各城区9、10、11月份指数对比图	186
图表 中外环各城区9、10、11月份指数对比图	187
图表 11月份上海各片区二手房价格指数变化表	188
图表 各城市二手房价格指数走势图	190
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	191
图表 上海各城区12月份二手房价格指数对比图	192
图表 上海各城区12月份指数环比变化图	193
图表 内环各城区10、11、12月份指数对比图	194
图表 中外环各城区10、11、12月份指数对比图	195
图表 12月份上海各片区二手房价格指数变化表	196
图表 各城市二手房价格指数走势图	198
图表 上海各城区二手房价格指数走势图	199
图表 上海各城区1月份二手房价格指数对比图	200
图表 上海各城区1月份指数环比变化图	201
图表 内环各城区11、12、1月份指数对比图	202
图表 中外环各城区11、12、1月份指数对比图	203
图表 1月份上海各片区二手房价格指数变化表	204
图表 上海普通住宅租赁价格指数走势图	207
图表 上海各城区10月份普通住宅租赁价格指数对比图	207
图表 上海10月份挂牌样本量区域结构图	209
图表 上海10月份挂牌样本量房型构成结构图	210
图表 上海各城区10月份指数环比变化图	211
图表 上海普通住宅租赁价格指数走势图	212
图表 上海各城区11月份普通住宅租赁价格指数对比图	212
图表 上海11月份挂牌样本量区域结构图	214
图表 上海11月份挂牌样本量户型构成结构图	215
图表 上海各城区11月份指数环比变化图	215
图表 11月份上海市各片区普通住宅租赁指导价格	216

图表 上海普通住宅租赁价格指数走势图	219
图表 上海各城区12月份普通住宅租赁价格指数对比图	219
图表 上海12月份挂牌样本量区域结构图	221
图表 上海12月份挂牌样本量户型构成结构图	221
图表 上海各城区12月份指数环比变化图	222
图表 12月份上海市各片区普通住宅租赁指导价格	223

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/45980.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。