



艾凯咨询
ICAN Consulting

2006年上海房地产行业市场分析 及发展趋势研究报告

一、调研说明

《2006年上海房地产行业市场分析及发展趋势研究报告》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/45990.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

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

内容简介

在上海“十一五”规划中，房地产业未被列入“支柱产业”行列，而是被定位为“阶段性支柱产业”。自1998年开始上海房价一路飙升，2002年后市中心区房价更保持了每年30%的增长幅度。究其原因，负的实际利率、预期升值的人民币汇率、预期城市居民收入增长等等因素固然难辞其咎。然而上海房价迅猛飙升背后还有其更深层的原因。此外，海外资金的大规模涌入，也推高了上海房价，并一定程度上扩大了房地产泡沫。针对高房价，国家出台了一系列的调控政策：利率上涨、831大限、国八条国六条的出台等等。2005年以来，上海房价只涨不跌的神话已被打破。但从长远看，2006-2010年间，上海的商品房价格还将保持在一个平稳上升的通道之中。其间会有波动，但幅度不会很大。上海未来五年上海房地产投资将占全市固定资产投资总额的三分之一，总额约为5000亿元。需求方面，“十一五”期间，预期住宅需求总量为11670万平方米，平均每年需求量为2334万平方米。

中国房地产业正处于向规模化、品牌化、规范运作的转型时期，房地产业的增长方式正在由偏重速度规模向注重效益和市场细分的转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。上海房地产在新形势下除了在本土市场加强自身外，有效的“出走”可以增加企业的竞争力，以及化解企业的风险。随着市场的推进和企业整合力度的加强，大型国有房地产企业，尤其是央企的品牌影响力将增大。房地产企业重组会加剧，“大鱼吃小鱼”的现象仍将继续，行业集中度将提高。上海楼市2006年主体上仍将延续供过于求的态势。在需求方面，宏观调控造成的观望气氛正在缓慢地散去，自住需求依然存在，在没有后续政策造成剧烈动荡的情况下，对楼市在2006年的复苏只有持谨慎乐观态度，但是市场的再度繁荣还有很长的路要走。

本研究咨询报告依据国家统计局、国家发改委、上海统计局、上海建委、上海市规划与国土资源局、上海房地产交易中心、上海社会科学院、全国商业信息中心、国民经济景气监测中心、中房指数系统、《中国房地产情报》、中国行业研究网、国内外相关报刊杂志的基础信息以及房地产专业研究单位等公布和提供的大量资料，对上海房地产行业的发展现状，重要子行业的发展情况以及行业的未来发展趋势等进行了详尽的剖析，并重点介绍了上海住宅市场、别墅市场、写字楼市场、公寓市场以及重点片区的房地产市场发展状况，国内主要城

市楼盘的价格比较，上海房地产行业竞争格局，以及面对WTO所带来的机遇和冲击，上海房地产开发企业的应对策略。报告综合了住宅市场、写字楼、商业用房市场以及别墅市场等重要板块的内容，并介绍了上海主要房地产上市公司成功的经营模式及香港、台湾等房地产业发达地区的经营理念，是国内房地产开发企业、投资商、物业管理和房产中介、装修公司、房地产研究机构等单位准确了解目前上海房地产业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

第一部分 相关概念及投资特性

第一章 相关概念与投资特性分析 1

第一节 房地产的定义 1

一、房地产的定义 1

二、房地产业主要涵盖的领域 2

三、房地产行业的特点 2

第二节 房地产业投资特性分析 6

一、房地产市场运行周期分析 6

二、房地产行业投资价值分析 12

三、房地产投资的风险分析 17

第二部分 市场发展现状分析

第二章 我国房地产业发展现状 22

第一节 2005年我国房地产行业运行分析 22

一、2005年城镇居民住房水平 24

二、房地产开发投资增长情况 25

三、房地产开发资金来源结构 30

四、商品房施工面积和竣工面积增长情况 31

五、购房需求情况 32

六、房地产价格变化情况 33

七、商品房空置面积增情况 34

第二节 2005年房地产市场形势变化主要特征 34

第三节 2006年我国房地产行业运行分析 44

- 一、房地产开发投资增速大降 44
- 二、国内贷款猛增，定金及预收款继续负增长 50
- 三、商品房施工面积增速平稳，竣工面积增速加快 51
- 四、2006年一季度全国70个大中城市房价上涨 52
- 五、2006年以来房地产景气指数稳步回升 52
- 第四节 全国房地产业存在的问题与挑战 53
 - 一、土地供应增幅过大 53
 - 二、结构失衡是房地产市场的根本矛盾 54
 - 三、房地产业对金融依赖程度较高 54
 - 四、局部泡沫蔓延 55
 - 五、监管力度不够，“无照”地产商泛滥 57

第三章 上海房地产业的发展现状 59

第一节 上海房地产业的发展 59

- 一、历史回顾 59
- 二、周期分析 62

第二节 上海房地产行业现状 71

- 一、2005年上海房地产市场基本情况 71
- 二、2005年上海企业景气指数分析 73
- 三、2006年上半年上海房地产市场基本情况 75
- 四、上海的房地产将淡出支柱产业 81

第三节 上海房地产业人才现状与前瞻 82

第四章 上海房地产市场分析 87

第一节 上海房地产市场透视 87

第二节 外资对上海房地产的影响 92

- 一、海外涌入资金的分类 92
- 二、海外资金进入上海的背景分析 94
- 三、海外资金对上海房地产市场的影响 96
- 四、需要采取的若干对策措施 97

第三节 沪深港市场比较研究 100

| | |
|-------------------------|-----|
| 第五章 房地产产业政策分析 | 118 |
| 第一节 利率的调整 | 118 |
| 一、利率调整的背景 | 118 |
| 二、利率调整的主要内容 | 118 |
| 三、加息对房地产市场影响的经济解释 | 119 |
| 第二节 上海土地政策分析 | 124 |
| 第三节 现行的房地产税收政策分析 | 130 |
| 第四节 “国六条”分析 | 137 |
| 一、土地政策细化，精准打击囤地 | 137 |
| 二、营业税调整、剑指短期炒房 | 137 |
| 三、调整供应结构、中小户型将大增 | 137 |
| 四、收紧信贷关、为楼市挤泡沫 | 138 |
| 第五节 目前宏观调控下上海房地产市场分析及预测 | 138 |
| 一、上海房市概况 | 138 |
| 二、政府政策对房价走势的影响分析 | 139 |
| 三、对未来5年上海房价总体趋势的预测 | 142 |
| | |
| 第六章 上海房地产价格分析 | 144 |
| 第一节 上海房地产价格现状 | 144 |
| 一、2005年楼盘出现纷纷跳水 | 145 |
| 二、2006年6月上海商品房价稳中有降 | 149 |
| 第二节 上海二手房价格指数分析 | 151 |
| 第三节 上海市房地产价格影响因素分析 | 159 |
| 一、房地产价格形成中的影响因素 | 159 |
| 二、房地产价格影响因素实证分析 | 161 |
| | |
| 第七章 上海住宅市场分析 | 166 |
| 第一节 上海住宅市场整体分析 | 166 |
| 第二节 上海典型住宅指数分析 | 179 |
| 一、2006年5月住宅市场综述： | 179 |
| 二、分区域住宅市场 | 183 |
| 三、2006年上海最新住宅价格变动趋势 | 191 |

第三节 上海别墅市场分析 201

- 一、2005年上海别墅供需状况 201
- 二、上海别墅指数分析 203
- 三、上海三类别墅分布及现状 220
- 四、2006年最新上海别墅价格趋势分析 225

第八章 商业地产市场分析 238

第一节 商业地产现状 238

- 一、上海商业地产持续升温 238
- 二、上海写字楼租金将上扬 239
- 第二节 上海写字楼市场分析 240
 - 一、2005年写字楼市场行情 240
 - 二、2006年上半年写字楼市场表现 247
 - 三、上海写字楼的区域分布分析呈多中心趋势 250
 - 四、上海销售型甲级写字楼市场现状及发展预期 252
 - 五、上海写字楼市场前景分析 257

第三节 上海公寓市场分析 258

- 一、酒店式公寓现状 258
- 二、酒店公寓的营销思路及广告推广 268
- 三、上海酒店式公寓投资危机初现 270

第九章 上海主要区域房地产市场分析 278

第一节 浦东地区 278

第二节 静安区 283

第三节 徐汇区 288

第四节 长宁区 291

第五节 闵行区 292

第十章 上海房地产需求分析 297

第一节 购房群体分析 297

- 一、购房者考虑因素分析 297
- 二、购房群体特征分析 298

| | |
|------------------------|-----|
| 第二节 上海房地产需求 | 301 |
| 一、需求影响因素 | 301 |
| 二、需求预测 | 302 |
| 第三部分 行业竞争格局分析 | |
| 第十一章 竞争态势与优势企业分析 | 307 |
| 第一节 竞争态势分析 | 307 |
| 一、品牌竞争格局初步形成 | 307 |
| 二、行业集中度将提高 | 308 |
| 第二节 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 | 309 |
| 一、公司概况 | 309 |
| 二、财务分析 | 310 |
| 三、公司前景分析 | 312 |
| 第三节 上海万业企业股份有限公司 | 317 |
| 一、公司简介 | 317 |
| 二、财务分析 | 319 |
| 三、公司经营战略分析 | 321 |
| 四、竞争力分析 | 322 |
| 五、发展前景分析 | 324 |
| 第四节 中华企业股份有限公司 | 324 |
| 一、公司概况 | 324 |
| 二、财务分析 | 325 |
| 三、公司优势与经营战略分析 | 327 |
| 第五节 上海新黄浦置业股份有限公司 | 328 |
| 一、公司概况 | 328 |
| 二、财务分析 | 329 |
| 三、公司最新动态 | 331 |
| 第六节 上海外高桥保税区开发股份有限公司 | 334 |
| 一、公司概况 | 334 |
| 二、财务分析 | 335 |
| 第七节 上海张江高科技园区开发股份有限公司 | 338 |
| 一、公司概况 | 338 |

| | |
|--------------------|-----|
| 二、财务分析 | 340 |
| 三、公司动态 | 342 |
| 第八节 上海金丰投资股份有限公司 | 344 |
| 一、公司概况 | 344 |
| 二、财务分析 | 345 |
| 三、公司发展分析 | 347 |
| 第九节 上海兴业房产股份有限公司 | 349 |
| 一、公司概况 | 349 |
| 二、财务分析 | 350 |
| 第十节 上海浦东路桥建设股份有限公司 | 353 |
| 一、公司概况 | 353 |
| 二、财务分析 | 354 |
| 三、公司优势与远景分析 | 357 |
| 第十一节 上海世茂股份有限公司 | 360 |
| 一、公司概况 | 360 |
| 二、财务分析 | 362 |
| 三、公司发展分析 | 364 |

第四部分 趋势预测及发展战略

| | |
|-----------------------|-----|
| 第十二章 WTO背景下的上海房地产 | 367 |
| 第一节 WTO背景下中国房地产业发展分析 | 367 |
| 一、建筑领域加入WTO后的对外承诺 | 367 |
| 二、房地产中介行业加入WTO后的对外开放度 | 368 |
| 三、加入WTO对我国房地产业的利与弊 | 374 |
| 第二节 WTO对上海房地产市场的影响 | 374 |
| 一、对开发企业的影响 | 374 |
| 二、对金融机构的影响 | 375 |
| 三、对中介代理机构的影响 | 377 |
| 四、对物业管理企业的影响 | 377 |
| 五、对建筑工程承包商的影响 | 377 |
| 六、对购房者的影响 | 378 |
| 第三节 房地产业应对WTO的策略和措施 | 378 |

| | |
|-------------------------------|-----|
| 第十三章 上海房地产营销分析 | 385 |
| 第一节 上海房地产营销的误区 | 385 |
| 第二节 上海房地产市场新形势下营销策略的选择 | 386 |
| 第三节 上海房地产代理营销企业的发展策略 | 389 |
| 第十四章 上海房地产市场发展趋势与对策 | 395 |
| 第一节 我国房地产的发展趋势和政策措施 | 395 |
| 一、2006年我国房地产业将逐步进入良性循环 | 395 |
| 二、2006年我国房地产业发展的政策导向 | 398 |
| 三、2006年我国部分省市房地产业发展的相关政策措施 | 399 |
| 第二节 上海房地产市场发展趋势 | 402 |
| 一、上海房地产业在“十一五”期间的地位 | 402 |
| 二、上海房地产市场发展趋势 | 407 |
| 三、上海房地产业未来五年“稳中求变” | 410 |
| 第三节 新形势下上海房地产业发展战略 | 411 |
| 一、当前房地产形势 | 411 |
| 二、拓宽资金来源和融资渠道 | 413 |
| 三、紧扣市场脉搏，做好房地产策划 | 413 |
| 四、强化企业精细管理，狠抓投资控制，提高产品品质 | 413 |
| 五、走科技创新之路 | 413 |
| 六、联合开发，走股权合作之路 | 414 |
| 七、进驻全国市场 | 414 |
| 附录 | |
| 附录一 上海市静安区控制性详细规划公示(2010年) | 417 |
| 附录二 2005年上海市金融运行报告 | 423 |
| 附录三 2005年上海房地产开发企业50强 | 433 |
| 图表目录 | |
| 图表：我国商品房销售额增长与GDP增长之间的关系 | 3 |
| 图表：1992-2005年房地产投资增长率和销售增长率对比 | 11 |

图表：全国房地产开发景气指数趋势图 23

图表：2005年各地区城镇人均住宅建筑面积情况 24

图表：部分行业外商直接投资增件幅度 26

图表：2005年房地产开发投资总体情况 27

图表：房地产开发投资与固定资产投资增长 27

图表：2005年房地产开发投资地区结构 28

图表：2005年各地区房地产开发投资额及增长 28

图表：2005年房地产开发投资结构 30

图表：2005年房地产开发资金来源 31

图表：2005年商品房施工和销售情况 31

图表：2005年我国国内储蓄率 32

图表：土地购置面积和完成开发土地面积增幅逐步下降 35

图表：房地产开发新开工面积增幅降至1999年以来最低水平 36

图表：商品房开发投资增幅的下降速度远高于房地产开发完成投资 37

图表：房地产市场历年销售/竣工比 39

图表：销售面积和房屋成交面积的内容构成不同 40

图表：销售竣工比快速下降 41

图表：定金及预收款增幅快速下降 42

图表：2005年1月-2006年3月土地购置面积和开发面积状况 45

图表：2001年以来月度房地产投资增速 46

图表：2006年一季度份房地产开发投资总体情况 47

图表：2006年一季度各地区房地产开发投资额及增长 47

图表：2000年以来经济适用房投资变化情况 49

图表：2006年一季度房地产开发投资结构 50

图表：2004年以来国内贷款和定金及预收款的增长情况 50

图表：2006年一季度房地产开发资金来源 51

图表：2006年一季度商品房施工和销售情况 52

图表：上海固定资产投资中房地产开发投资总额及增长率 62

图表：上海房地产周期（房地产投资增长率单一指标） 63

图表：上海市商品房平均销售价格增长率表 63

图表：上海市商品房平均销售价格增长率图 64

图表：上海市房地产合成增长率指标 64

| | |
|-------------------------------------|-----|
| 图表：上海市房地产周期（合成增长率指数） | 65 |
| 图表：上海市房地产综合指数与GDP增长率 | 66 |
| 图表：上海市房地产综合指数与居民消费物价指数 | 67 |
| 图表：上海市房地产综合指数与金融机构存款余额、贷款余额、储蓄余额增长率 | 67 |
| 图表：上海市房地产综合指数与房地产信贷增长率 | 68 |
| 图表：上海市房地产综合指数与金融机构中长期贷款比率 | 69 |
| 图表：上海市房地产综合指数与利率走势 | 70 |
| 图表：上海市房地产综合指数与上海证券交易所股票成交增长率 | 70 |
| 图表：2005年12月上海商品房建设 | 72 |
| 图表：企业景气指数与GDP增长率比照图 | 74 |
| 图表：企业景气指数、企业家信心指数走势图 | 74 |
| 图表：2006年5月上海商品房建设 | 75 |
| 图表：2006年6月上海各区域各物业类型成交量 | 76 |
| 图表：2006年6月上海各区域各价格段成交量 | 77 |
| 图表：2006年6月上海各区域各面积范围成交量 | 77 |
| 图表：2006年1-6月上海楼市成交量走势 | 78 |
| 图表：2006年6月上海各区成交量分布 | 79 |
| 图表：上海市各区5月普通商品住宅成交一览表 | 79 |
| 图表：上海市各环线5月新建普通商品住宅成交一览 | 80 |
| 图表：2006年5月各楼盘销售面积排名 | 81 |
| 图表：沪深及香港地产上市公司各项指标比较 | 100 |
| 图表：沪深市场与香港市场相关公司业绩比较 | 103 |
| 图表：香港27家地产成份股与万科资产规模和经营规模比较 | 104 |
| 图表：香港27家公司平均增长率与万科比较 | 105 |
| 图表：新鸿基收入利润图 | 106 |
| 图表：万科收入、净利润图 | 107 |
| 图表：H股与沪深比较 | 108 |
| 图表：城市居民收入情况 | 113 |
| 图表：调控一年间上海新房成交量价变化 | 139 |
| 图表：2001年-2005年各区楼盘价格比较 | 144 |
| 图表：2005年浦东楼盘价格 | 147 |
| 图表：2005年普陀楼盘价格 | 148 |

图表：2005年杨浦楼盘价格 148

图表：2005年闵行楼盘价格 148

图表：2005年松江楼盘价格 149

图表：2005年静安、长宁楼盘价格 149

图表：上海二手房价格指数 151

图表：2004年12月-2006年5月各大城市二手房价格指数走势 152

图表：上海各城区二手房价格指数走势 153

图表：上海各城区5月份二手房价格指数对比 154

图表：上海各城区5月份二手房价格指数环比变化 155

图表：内环各城区3, 4, 5月二手房价格指数对比 155

图表：中外环各城区3, 4, 5月二手房价格指数对比 156

图表：5月份上海个片区二手房价格指数变化表 157

图表：主要年份房地产开发企业房屋建筑面积和造价 159

图表：中房指数上海城市指数 161

图表：价格影响因素回归结果(1) 163

图表：价格影响因素回归结果(2) 163

图表：价格影响因素回归结果(3) 164

图表：2006年1-2月宏观经济指标列表 166

图表：2006年1季度各行政区供应面积 167

图表：2006年第1季度各区域商品住宅二级市场供应面积走势 167

图表：2006年第1季度上海市供应面积比较 168

图表：2006年第1季度商品住宅二级市场供应面积走势 168

图表：2006年第1季各行政区供应套数 168

图表：2006年第一季度各区域商品住宅二级市场供应套数走势 169

图表：2006年第1季度月度上海市供应套数比较 169

图表：2006年第1季度各行政区供应户均面积 170

图表：2006年第1季度各区域商品住宅二级市场供应户均面积走势 170

图表：2006年第1季度各环线供应情况表 171

图表：2006年第1季度各行政区需求面积 171

图表：2006年第1季度各区域商品住宅二级市场成交面积走势 172

图表：2006年第1季度月度上海市成交面积比较 172

图表：2006年第1季度各行政区域需求套数 172

图表：2006年第1季度各区域住宅二级市场成交套数走势 173

图表：2006年第1季度月度上海市成交套数比较 173

图表：2006年第1季度各行政区需求户型特征 173

图表：2006年1季度各区域商品住宅二级市场户均面积走势 174

图表：2006年1季度各行政区需求监测 175

图表：2006年1季度各行政区需求价格走势 176

图表：2006年1季度各区域商品住宅二级市场价格走势 176

图表：2006年1季度月度上海市成交均价比较 176

图表：2006年1季度各环线需求对比 177

图表：2006年1季度各行政区吸纳与空置率 177

图表：2006年1季度各行政区渗透系数 178

图表：2006年上海典型住宅指数走势 179

图表：2006年5月上海各区域典型样本均价 180

图表：2005年1月-2006年5月上海住宅成交面积走势 180

表格：2006年1-5月上海二环三区住宅成交面积 181

图表：2006年1-5月上海二环三区住宅成交情况 181

图表：2006年5月上海分区住宅成交面积 182

图表：2006年5月上海住宅成交单价结构 182

图表：2006年5月上海住宅单套成交面积结构 183

图表：截至2006年5月31日上海各区可售住宅面积 183

图表：2006年5月宝山区住宅分板块成交结构 184

图表：2006年5月长宁区住宅分板块成交结构 184

图表：2006年5月浦东住宅分板块成交结构 185

图表：2006年5月徐汇住宅分板块成交面积 186

图表：2006年5月闵行住宅分板块成交面积 187

图表：2006年5月普陀住宅分板块成交面积 188

图表：2006年5月北三区住宅分板块成交面积 189

图表：2006年5月近郊六区住宅分板块成交面积 190

图表：2005年1月-2006年3月上海商品住宅成交均价走势 192

图表：配套商品房成交量与当月住宅均价 193

图表：2006年3月上海住宅（不含配套房及别墅）成交排行榜 194

图表：上海居民购房意愿 196

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 图表：上海居企业家信心指数走势 | 197 |
| 图表：2005年1-4季度上海住宅成交量及均价 | 197 |
| 图表：2005年1-4季度上海住宅成交量及成交金额占比 | 198 |
| 图表：商品住宅价格走势预测图 | 199 |
| 图表：2005年1-12月上海住宅供需走势 | 201 |
| 图表：2002年-2005年上海别墅指数变化表 | 203 |
| 图表：2002年-2005年上海别墅指数变化趋势图 | 204 |
| 图表：上海独立别墅成交套数走势 | 205 |
| 图表：2005年7月份上海房地产资源局批准预售的别墅项目一览表 | 206 |
| 图表：2005年8月份上海房地产资源局批准预售的别墅项目一览表 | 207 |
| 图表：目前松江在售别墅表 | 209 |
| 图表：目前浦东在售别墅表 | 212 |
| 图表：目前闵行在售别墅表 | 214 |
| 图表：目前青浦在售别墅表 | 216 |
| 图表：目前南汇在售别墅表 | 218 |
| 图表：目前奉贤在售别墅表 | 219 |
| 图表：目前嘉定在售别墅表 | 219 |
| 图表：目前宝山在售别墅表 | 220 |
| 图表：上海别墅市场整体价格走势 | 228 |
| 图表：2005年3月-2006年3月上海别墅月度成交量走势图 | 229 |
| 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 | 230 |
| 图表：2005年上海成交别墅单套面积分布图 | 231 |
| 图表：2005年上海成交别墅区域分布图 | 232 |
| 图表：2005年松江别墅成交价格走势图 | 233 |
| 图表：2005年闵行区别墅成交价格走势图 | 234 |
| 图表：2005年浦东别墅价格走势图 | 235 |
| 图表：2005年上海新增写字楼项目 | 242 |
| 图表：2005年各区域月供应及吸纳面积 | 243 |
| 图表：2005年各区域月供应及吸纳套数 | 244 |
| 图表：2005年各区域月销售价格 | 245 |
| 图表：2005年10月甲级写字楼市场累计供应、吸纳 | 246 |
| 图表：甲级写字楼各板块租金走势图 | 246 |

图表：实际可供租赁面积及其租金水平 247

图表：2005年1月 - 2006年4月写字楼成交情况 247

图表：2006年4月上海写字楼成交面积分布 247

图表：上海甲级写字楼供应量、吸纳量、空置率 252

图表：上海甲级写字楼平均价格与平均租金趋势 253

图表：酒店式公寓楼盘档次 263

图表：酒店式公寓房型市场分额 263

图表：2006年1-4月青浦房地产开发 278

图表：2005年青浦房地产开发 278

图表：2006年3月浦东商品住宅分板块成交面积 280

图表：2006年3月浦东住宅成交价格分段 281

图表：2006年3月浦东各板块住宅可售面积 282

图表：静安房地产开发投资情况 284

图表：静安投资主体经济类型构成图 284

图表：静安投资额按投资主体分类图 285

图表：静安区商品房开发情况 285

图表：静安区商品房开发结构图 286

图表：静安区房地产市场供需情况 286

图表：静安区商品房竣工、销售、空置对比图 287

图表：静安区房地产开发建设资金结构情况 287

图表：静安2005年房地产营销总额 288

图表：静安2006年上半年房地产营销总额 288

图表：闵行房地产景气指数 293

图表：闵行2005年2-10月住宅新增供应 294

图表：闵行各板块2005年住宅新增供应 295

图表：闵行2005年10月各板块成交情况 296

图表：中国与七国住房拥有率对比 302

图表：陆家嘴主要股东 309

图表：陆家嘴2005年9月-2006年4月经营能力分析 310

图表：陆家嘴2005年9月-2006年4月经营能力分析 310

图表：陆家嘴2005年9月-2006年4月经营能力分析 310

图表：陆家嘴2005年9月-2006年4月经营能力分析 311

图表：陆家嘴2005年9月-2006年4月经营能力分析 311

图表：陆家嘴2005年9月-2006年4月经营能力分析 311

图表：陆家嘴2005年9月-2006年4月利润表 311

图表：万山企业（中远发展）主要股东 318

图表：万山企业（中远发展）2005年9月-2006年4月获利能力分析 319

图表：万山企业（中远发展）2005年9月-2006年4月经营能力分析 319

图表：万山企业（中远发展）2005年9月-2006年4月偿债能力分析 319

图表：万山企业（中远发展）2005年9月-2006年4月资本结构分析 319

图表：万山企业（中远发展）2005年9月-2006年4月发展能力分析 320

图表：万山企业（中远发展）2005年9月-2006年4月利润表 320

图表：中华企业主要股东 325

图表：中华企业2005年9月-2006年4月获利能力分析 325

图表：中华企业2005年9月-2006年4月经营能力分析 326

图表：中华企业2005年9月-2006年4月偿债能力分析 326

图表：中华企业2005年9月-2006年4月资本结构分析 326

图表：中华企业2005年9月-2006年4月发展能力分析 326

图表：中华企业2005年9月-2006年4月现金流量分析 326

图表：新黄浦2005年9月-2006年4月获利能力分析 329

图表：新黄浦2005年9月-2006年4月经营能力分析 329

图表：新黄浦2005年9月-2006年4月偿债能力分析 329

图表：新黄浦2005年9月-2006年4月资本结构分析 330

图表：新黄浦2005年9月-2006年4月发展能力分析 330

图表：新黄浦2005年9月-2006年4月现金流量分析 330

图表：新黄浦2005年9月-2006年4月利润表 330

图表：外高桥2005年9月-2006年4月获利能力分析 335

图表：外高桥2005年9月-2006年4月经营能力分析 335

图表：外高桥2005年9月-2006年4月偿债能力分析 336

图表：外高桥2005年9月-2006年4月资本结构分析 336

图表：外高桥2005年9月-2006年4月发展能力分析 336

图表：外高桥2005年9月-2006年4月现金流量分析 336

图表：外高桥2005年9月-2006年4月利润表 337

图表：张江高科2005年9月-2006年4月获利能力分析 340

图表：张江高科2005年9月-2006年4月经营能力分析 340

图表：张江高科2005年9月-2006年4月偿债能力分析 340

图表：张江高科2005年9月-2006年4月资本结构分析 340

图表：张江高科2005年9月-2006年4月发展能力分析 341

图表：张江高科2005年9月-2006年4月现金流量分析 341

图表：中华企业2005年9月-2006年4月利润表 341

图表：金丰投资2005年9月-2006年4月获利能力分析 345

图表：金丰投资2005年9月-2006年4月经营能力分析 345

图表：金丰投资2005年9月-2006年4月偿债能力分析 345

图表：金丰投资2005年9月-2006年4月资本结构分析 346

图表：金丰投资2005年9月-2006年4月发展能力分析 346

图表：金丰投资2005年9月-2006年4月现金流量分析 346

图表：金丰投资2005年9月-2006年4月利润表 346

图表：兴业房产主要股东 350

图表：兴业房产2005年9月-2006年4月获利能力分析 350

图表：兴业房产2005年9月-2006年4月经营能力分析 350

图表：兴业房产2005年9月-2006年4月偿债能力分析 351

图表：兴业房产2005年9月-2006年4月资本结构分析 351

图表：兴业房产2005年9月-2006年4月发展能力分析 351

图表：兴业房产2005年9月-2006年4月现金流量分析 351

图表：兴业房产2005年9月-2006年4月利润表 352

图表：浦东建设主要股东 354

图表：浦东建设2005年9月-2006年4月获利能力分析 354

图表：浦东建设2005年9月-2006年4月经营能力分析 354

图表：浦东建设2005年9月-2006年4月偿债能力分析 355

图表：浦东建设2005年9月-2006年4月资本结构分析 355

图表：浦东建设2005年9月-2006年4月发展能力分析 355

图表：浦东建设2005年9月-2006年4月现金流量分析 355

图表：浦东建设2005年9月-2006年4月利润表 356

图表：世茂股份主要股东 361

图表：世茂股份2005年9月-2006年4月获利能力分析 362

图表：世茂股份2005年9月-2006年4月经营能力分析 362

图表：世茂股份2005年9月-2006年4月偿债能力分析 362

图表：世茂股份2005年9月-2006年4月资本结构分析 362

图表：世茂股份2005年9月-2006年4月发展能力分析 363

图表：世茂股份2005年9月-2006年4月现金流量分析 363
图表：世茂股份2005年9月-2006年4月利润表 363

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/45990.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）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。