



艾凯咨询
ICAN Consulting

2004-2005年上海房地产市场研究年度报告

一、调研说明

《2004-2005年上海房地产市场研究年度报告》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/46035.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

【 目录 】

主要结论

一、2004年中国房地产行业概述

2 (一) 现状

2 1、中国房地产业在国民经济中的地位提升，逐渐成为国民经济的重要支柱产业

3 2、2004年中国房地产景气总体呈调整趋势，供需快速增长的同时增幅回落；商品房空置面积有所下降；虽然过热迹象依然存在，但并非整体过热

6 3、国家对房地产市场进行更加有效的宏观调控，政府管理趋于规范，同时各地区宏观调控意识进一步增强

6 4、供给严重地背离需求，供需结构失调，部分地区供求结构性矛盾明显

7 5、民营企业占主导，外资企业数量逐渐增加

8 6、区域发展不平衡，北京和珠江三角洲地区房地产市场发展较成熟，而中西部地区很多城市房地产发展不充分

10 (二) 特点

10 1、房地产业的技术进步和产业现代化水平不高，直接阻碍房地产业的发展

11 2、房屋供应市场化程度提高，商品房建设和销售的比例逐步加大；个人购房成为商品住宅消费主体

12 3、市场处于垄断竞争状态，行业结构调整加剧；企业品牌缺乏影响力

13 4、房地产开发企业融资渠道狭窄，过度依赖银行信贷，房地产金融风险加大；企业资金偏紧，融资渠道有待拓宽和规范

二、2004年上海市房地产市场概况

15 (一) 现状与结构

15 1、规模与增长：批准预售面积萎缩，浦东尤为明显

17 2、品牌市场结构：品牌房地产商还显不足

17 3、销售渠道结构：房地产中介是其主要销售渠道，承担存量房60%的

17 市场交易

17 4、区域结构：中心区域比重略有下降，供应重心向外围转移，各区供应呈现“西增东减”现象

18 (二) 投资状况

18 1、房地产开发投资额增加迅猛，非公有制经济所占比例迅速增加

19 2、住宅投资比重略有下降，商品住宅投资占全市房地产投资的78.7%，小户型商品住宅供应量加大

20 3、私营、外商及港澳台投资较为活跃

21 4、开发土地面积增长较快，土地开发重心向外环线转移

21 5、资金供应充裕，贷款比重略有下降，自筹资金及定金预付款增长较快

23 (三) 土地状况

23 1、土地开发：取地成本显著增加

24 2、土地价格：2003年地价涨幅较大，2004年地价涨幅趋缓

25 (四) 市场价格

25 1、销售价格：上海房地产销售价格仍然上涨，但增幅得到平抑

25 2、租赁价格：高档住宅租赁市场稳中有升，酒店式公寓空置率走低

三、2004年上海市房地产市场供需分析

27 (一) 商品住宅

27 1、供应：住宅供应充沛，配套商品住宅起到了平抑房价的作用，普通商品住宅供应将逐渐加大

30 2、销售：销售回归理性

32 3、价格：销售价格有所上涨

33 (二) 别墅

33 1、供应：市场供应充裕

34 2、销售：中端市场销售良好，本地购买市场加大

38 3、价格：价格涨幅超过住宅，区域差异较大

39 (三) 写字楼

39 1、供应：各区均有一定供给，供不应求形势得到缓解

39 2、需求：购买比例明显增加，甲级写字楼供不应求

40 3、价格：写字楼租金一路上涨，销售火爆

40 (四) 商业用房

40 1、供应：供给主要集中在中心城区，市场供给将迅猛增长

41 2、销售：销售呈现加速趋势，商业房产出售比例有所增加

42 3、价格：城市边缘地区价格上涨，中心城区理性回落

42 (五) 存量房和再上市房

42 1、供应：二手房供应增加，市场回复旺季

43 2、销售：交易总量与一手房基本持平，市场趋于成熟

44 3、价格：二手房价攀升

四、2004年上海市房地产重点区域市场发展状况

46 (一) 中环沿线：区域差异明显，房价涨跌不一

48 (二) 宝山地区：房价优势明显，异军突起

49 (三) 西南城区：步入平台调整阶段，市场微幅下挫

49 (四) 郊区：楼房供应迅速上涨，存在销售风险

50 (五) 主要热点区域分析

50 1、七浦路：商业地产热点区域

50 2、上海南站：中低档商业地产存在相当潜力，开发高档公寓不很适合

五、2004年上海市房地产市场竞争态势与重点企业竞争力评价

52 (一) 竞争格局

52 1、市场态势：市场集中度低，市场要素将重新整合

53 2、竞争手段：调整产品结构更好占领市场；发挥区域优势，实现多赢；租售结合利于规避风险

53 3、集中度：行业集中度不高，将面临洗牌调整

54 (二) 重点企业市场竞争力

六、2005 - 2009年上海市房地产市场发展因素

58 (一) 有利因素

58 1、政策变化

59 2、市场需求

60 3、经济因素

60 4、产业发展

61 5、消费水平

- 61 6、人口因素
- 62 (二) 不利因素
- 62 1、政策变化
- 63 2、市场需求
- 63 3、经济因素
- 63 4、产业发展
- 64 5、消费水平
- 64 6、人口因素

七、2005 - 2009年上海市房地产市场发展趋势

- 65 1、房地产市场将持续升温
- 65 2、市场供应结构趋于合理，普通住宅供应量明显增加
- 65 3、商品住房销售价格涨幅将逐步回落

八、2005 - 2009年上海市房地产市场发展预测

- 66 (一) 预测依据
- 66 (二) 规模预测
- 66 1、市场供应量预测
- 67 2、市场需求量预测
- 68 (三) 结构预测

九、建议

- 70 (一) 宏观方面
- 70 1、总量控制
- 70 2、结构控制
- 71 3、价格控制
- 71 4、信息引导
- 72 (二) 微观方面
- 72 1、投资决策理性化
- 72 2、经营管理科学化
- 72 3、市场行为规范化
- 72 4、发展战略长期化

报告说明

表目录

- 2 表1 1999 - 2003年中国国民经济发展和房地产投资
- 5 表2 2004年1 - 3季度中国房价和地价上涨超过10%的城市
- 7 表3 1995 - 2003年中国全国房地产开发企业(单位)个数及所占比例
- 9 表4 2004年1 - 9月中国各地区房地产开发规模与开、竣工面积增长情况
- 16 表5 2002年7月 - 2004年8月投资规模及增长
- 20 表6 2004年一季度本市房地产开发投资结构
- 21 表7 2003及2004年1 - 4月完成土地开发面积情况表
- 22 表8 2002年7月 - 2003年12月上海房地产开发资金来源
- 25 表9 2003年二季度房地产价格指数表(以02年同期价格为100)
- 27 表10 2002年7月 - 2004年8月上海商品房住宅施工、新开工、竣工面积
- 30 表11 2002.7 - 2004.8商品房及住宅销售情况
- 44 表12 上海市存量住房交易价格指数
- 45 表13 2003年上海市分区存量住房交易价格指数表
- 45 表14 上海各区存量住房交易样本情况表
- 55 表15 绿地集团市场竞争力评估
- 56 表16 上海市房地产企业市场竞争力得分比较
- 69 表17 2005 - 2009年上海市房地产市场结构预测

图目录

- 3 图1 2004年1 - 9月中国商品房施工、竣工、销售进度比较情况
- 4 图2 2004年1 - 10月全国房地产开发投资总额
- 5 图3 2004年第3季度中国35个大中城市房屋租售价格指数比较
- 8 图4 2004年1 - 9月东、中、西部房地产开发投资额
- 12 图5 2000 - 2004年10月中国商品房销售额、销售给个人的销售额及同期相比增幅
- 19 图6 2004年第一季度东部地区主要省市房地产投资情况比较
- 28 图7 2004年1 - 8月住宅施工及新动工面积分布
- 29 图8 2004年1 - 8月住宅施工面积的地区分布
- 29 图9 2004年1 - 8月住宅新动工面积的地区分布
- 32 图10 2004年1 - 7月各月商品住宅销售价格环比涨幅

- 33 图11 2004年1 - 7月各月预售商品住宅的价格环比涨幅
- 35 图12 2003年上海别墅的单价分布比例
- 35 图13 不同单价区间的别墅套均面积
- 36 图14 2003年上海单套别墅的总价分布
- 36 图15 2003年上海别墅不同总价区间的别墅套均面积
- 37 图16 2002年上海别墅的客户群构成
- 38 图17 2003年上海别墅的客户群构成
- 67 图18 2005 - 2009商品房竣工面积预测
- 67 图19 2005 - 2009商品房竣工面积预测增长率
- 68 图20 2005 - 2009上海市商品房销售面积预测
- 68 图21 2005 - 2009上海市商品房销售面积预测增长率
- 69 图22 2004年上海市房地产市场结构

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/46035.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。