



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2008年上海房地产市场分析及发展趋势研究报告

# 一、调研说明

《2008年上海房地产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/70174.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

### 第一章 上海房地产市场总体分析1

#### 1.1 2007年上海房地产市场1

##### 1.1.1 2007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 2007年商品住宅区域吸纳与空置6

#### 1.3 2007年上海商品住宅价格分析6

#### 1.4 2007年物业管理市场分析8

#### 1.5 2007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 2007-2008上海市高档住宅市场15

##### 1.1.1 2007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

#### 3.1 2007-2008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及市场发展趋势研究报告	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及市场发展趋势研究报告	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
4.1 2003--2005上海市别墅市场	65
4.2 2006上海市别墅市场	73
4.3 2007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 2007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 2007上海写字楼投资分析及市场发展趋势研究报告	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 2008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 2006年上海二手房市场	108
7.3 2007年上海二手房价格指数报告	109
7.3.1 2007年1月份	109
7.3.2 2007年2月份上海二手房价格指数报告	116
7.3.3 2007年3月份上海二手房价格指数报告	123
7.3.4 2007年4月份上海二手房价格指数报告	130
7.3.5 2007年5月份上海二手房价格指数报告	137
7.3.6 2007年6月份上海二手房价格指数报告	144
7.3.7 2007年7月份上海二手房价格指数报告	151
7.3.8 2007年8月份上海二手房价格指数报告	158
7.3.9 2007年9月份上海二手房价格指数报告	166
7.3.10 2007年10月份上海二手房价格指数报告	174
7.3.11 2007年11月份上海二手房价格指数报告	182
7.3.12 2007年12月份上海二手房价格指数报告	190
7.3.13 2008年1月份上海二手房价格指数报告	198

## 第八章 2007年上海普通住宅租赁价格指数报告207

### 8.1 2007年10月份上海普通住宅租赁价格指数报告207

### 8.2 2007年11月份上海普通住宅租赁价格指数报告212

### 8.3 2007年12月份上海普通住宅租赁价格指数报告218

## 第九章 2008年上海房地产发展方向及趋势226

### 9.1 2008年上海住宅建设目标226

### 9.2 2008年上海楼市:外环以外住宅仍供过于求226

### 9.3 2008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 2006年3月-2007年3月上海别墅月度成交量走势图76

### 图表 2006年3月-2007年3月上海经济型别墅月度成交量走势图78

### 图表 2006年上海成交别墅单套面积分布图79

### 图表 2006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

A004

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/70174.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提供专业投资咨询报告、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。