

# 2017-2023年中国上海市房地产行业深度调研及投资前景分析报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2017-2023年中国上海市房地产行业深度调研及投资前景分析报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.chyxx.com/research/201707/539375.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.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、报告目录及图表目录

2017年1-4月上海市房地产开发投资额为113552百万元，同比增长7.1%；2016年1-12月上海市房地产开发投资额为370903百万元，同比增长6.9%。

2015-2017年上海市房地产开发投资额及增速

资料来源：公开资料、智研咨询整理

2017年5月上海市房地产平均价格为48084元/m<sup>2</sup>，环比下降0.62%，同比增长17.72%。

2015-2017年5月上海市平均房价月度走势图

资料来源：公开资料、智研咨询整理

智研咨询发布的《2017-2023年中国上海市房地产行业深度调研及投资前景分析报告》共十四章。首先介绍了上海市房地产市场发展环境、上海市房地产整体运行态势等，接着分析了上海市房地产市场运行的现状，然后介绍了上海市房地产市场竞争格局。随后，报告对上海市房地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了上海市房地产行业发展趋势与投资预测。您若想对上海市房地产产业有个系统的了解或者想投资上海市房地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第一章 全球房地产市场发展分析

第一节 世界房地产市场分析

一、世界房地产市场分析

二、新形势下世界房地产业发展分析

三、世界房地产主流趋势探讨

四、全球房地产市场交易情况

五、全球房地产市场分析与预测

六、全球房地产市场“触底”探讨

第二节 世界房地产对世界经济复苏的重要意义

第三节 中美房地产市场发展对世界的影响分析

一、中美房地产对各资源供应国的影响

二、中美房地产对世界经济的影响

三、中国房地产对各行业的影响

四、中国房地产市场对全球经济的影响

五、美国房地产对全球经济的影响及预测

第二章 我国房地产市场发展分析

第一节 中国房地产供需分析

一、住房潜在需求分析

二、我国购置未开发土地情况

三、我国房地产价格情况

四、我国房地产市场调整分析

五、我国房地产购买力的外部影响因素

第二节 2011-2017年房地产市场运行分析

一、2011-2017年中国房地产市场整体情况

二、2011-2017年中国房地产市场热点问题

三、2011-2017年房地产开发完成情况

四、2011-2017年商品房销售和空置情况

五、2011-2017年房地产开发企业资金来源情况

六、2011-2017年全国房地产开发景气指数

七、2011-2017年四季度企业景气指数分析

第三节 2011-2017年我国大中城市房屋市场销售价格指数

第四节 2017年全国房地产市场运行情况

一、房地产开发完成情况

二、商品房销售情况

三、房地产开发企业资金来源情况

四、全国房地产开发景气指数

第五节 2017年我国大中城市房屋市场销售价格指数

一、2017年1月全国70个大中城市房屋销售价格情况

二、2017年2月全国70个大中城市房屋销售价格情况

三、2017年3月全国70个大中城市房屋销售价格情况

四、2017年4月全国70个大中城市房屋销售价格情况

五、2017年5月全国70个大中城市房屋销售价格情况

六、2017年6月全国70个大中城市房屋销售价格情况

七、2017年7-12月全国70个大中城市房屋销售价格情况预测

第六节 2017年中国房地产市场发展分析

一、2010-2016年中国房地产业发展概述

二、2017年中国房地产全行业发展形势

三、2017年我国房地产调整空间情况

#### 四、2017年中国房地产市场调控分析

#### 五、2017年中国房地产市场发展的关键

#### 第七节 2017年房地产市场形势分析与影响因素

##### 一、我国房地产市场形势分析

##### 二、影响2017年房地产市场走势的因素分析

##### 三、我国房地产政策建议

#### 第八节 新形势对中国房地产市场影响分析

##### 一、新形势对房地产市场的影响

##### 二、新形势对中国楼市外资投资的影响

##### 三、新形势对中国住房消费能力的影响

##### 四、新形势对中国房地产企业融资的影响

### 第三章 上海市环境分析

#### 第一节 上海市行政划分

#### 第二节 上海市地理及气候资源环境分析

#### 第三节 上海市交通环境分析

##### 一、航空

##### 二、公路

##### 三、港口

##### 四、铁路

##### 五、城市公共交通

##### 六、其它

#### 第四节 2014-2017年上海市地产业宏观经济环境分析

#### 第五节 上海市房地产业社会环境分析

##### 一、上海市人口数量及结构

##### 二、上海市家庭收支结构

##### 三、上海市外来人口情况

#### 第六节 上海市房地产市场政策环境

##### 一、政策环境综述

##### 二、重要政策解读

##### 三、政策导向分析

#### 第八节 2014-2017年上海市房地产经济分析

##### 一、经济景气度分析

##### 二、宏观经济指标分析

##### 三、主体经济现状分析

##### 四、房地产业在经济体系中的地位

## 五、未来经济走势预测

### 第四章 2014-2017年上海市房地产整体发展态势剖析

#### 第一节 上海市土地市场研究

- 一、土地市场供给逐渐升温
- 二、成房企土地储备主战场
- 三、地产开发商加快拿地速度

#### 第二节 上海市房地产市场调考察

- 一、房地产市场发展轨迹
- 二、房地产发展的驱动因素
- 三、房地产市场发展状况

2017年1-4月上海市商品房施工面积为132349.4千 $m^2$ ，同比增长4.7%；2016年1-12月上海市商品房施工面积为151112.4千 $m^2$ ，同比增长0.1%。

#### 2015-2017年上海市商品房施工面积及增速

资料来源：公开资料、智研咨询整理

2017年1-4月上海市商品房新开工面积为7865.9千 $m^2$ ，同比增长33.9%；2016年1-12月上海市商品房新开工面积为28409.5千 $m^2$ ，同比增长9.1%。

#### 2015-2017年上海市商品房新开工面积及增速

资料来源：公开资料、智研咨询整理

2017年1-4月上海市商品房竣工面积为12683.3千 $m^2$ ，同比增长46.5%；2016年1-12月上海市商品房竣工面积为25506.4千 $m^2$ ，同比下降3.6%。

#### 2015-2017年上海市商品房竣工面积及增速

资料来源：公开资料、智研咨询整理

2017年1-4月上海市商品房销售面积为4368.4千 $m^2$ ，同比下降39.1%；2016年1-12月上海市商品房销售面积为27056.9千 $m^2$ ，同比增长11.3%。

#### 2015-2017年上海市商品房销售面积及增速

资料来源：公开资料、智研咨询整理

2017年1-4月上海市商品房销售额为117289百万元，同比下降31%；2016年1-12月上海市商品房销售额为669585百万元，同比增长31.5%。

#### 2015-2017年上海市商品房销售额及增速

资料来源：公开资料、智研咨询整理

#### 四、房地产发展重心城市

#### 五、房地产企业发展

### 第三节 上海市房地产市场价格调研

#### 一、上海市房屋价格现状调研

#### 二、上海市房价上涨原因

#### 三、专家控制上海市房价的建议

### 第四节 上海市房地产市场的开发模式

#### 一、城市综合体的模式

#### 二、城市发展运营商的模式

#### 三、城投的模式研究

#### 四、城中村模式探讨

## 第五章 2014-2017年上海市土地储备与开发利用现状分析

### 第一节 上海市土地开发流程

### 第二节 上海市土地开发模式

#### 一、土地一级开发模式

#### 二、土地二级开发模式

### 第三节 上海市土地开发市场供应现状深度分析

#### 一、建设用地供应分析

#### 二、住房用地供应分析

#### 三、商业用地供应分析

### 第四节 上海市土地开发市场需求现状分析

#### 一、土地成交情况分析

#### 二、土地成交均价分析

#### 三、全国土地成交地块排名

### 第五节 2014-2017年上海市地价调查分析

#### 一、全国地价总体情况

#### 二、各经济区域地价趋势

#### 三、各地理区域地价预测

#### 四、主要重点城市地价走势

#### 五、当前土地市场价格形势

#### 六、后期土地市场价格走势判断

## 第六章 城市发展规划研究及其领域投资规模、机会分析

### 第一节 上海市城镇化进程分析

#### 一、城镇化现状与规划

#### 二、城镇化与土地开发需求分析

### 三、规划对房地产业的影响透析

#### 第二节 上海市房地产市场需求结构与建设规模分析

##### 一、过去十年房地产牛市驱动因素经验分析

##### 二、未来十年房地产市场真实需求结构分析

##### 三、房地产市场投资建设规模分析

#### 第三节 上海市新型城镇化带来的投资机会

##### 一、新增城镇人口带来的住房刚需

##### 二、新型城镇化带来的改善性需求释放

##### 三、城镇化老旧住宅带来的更新需求

#### 第四节 上海市新型城镇化下的其他投资机会分析

##### 一、农业现代化过程中的投资机会

##### 二、城市服务业大发展中的投资机会

##### 三、城市消费升级中的投资机会

### 第七章 2011-2017年上海市房地产消费市场分析

#### 第一节 上海市房地产消费者收入分析

##### 一、上海市人口、人民生活分析

##### 二、2011-2017年上海市消费者收入水平

##### 三、2011-2017年上海市消费者信心指数分析

#### 第二节 上海市房地产场消费需求分析

##### 一、上海市房地产市场的消费需求变化

##### 二、上海市房地产行业的需求情况分析

##### 三、上海市房地产市场消费需求分析

#### 第三节 上海市房地产住宅市场发展现状

##### 一、社会经济环境

##### 二、商品房市场

##### 三、商品住宅市场

##### 四、商品住宅区域市场

#### 第四节 2011-2017年上海市房地产消费者调查

##### 一、房地产消费者对现时楼价的评价

##### 二、房地产消费者对下半年楼价走势预期

##### 三、房地产消费者预期楼价走势分析

##### 四、房地产消费者购房计划调查

##### 五、房地产消费者中主导消费群体

##### 六、房地产消费者中购买主力群体

##### 七、房地产消费者二次购房情况调查



八、房地产消费者购房首选区域

九、房地产消费者购房心理价位区间

十、房地产消费者的消费信心调查

第八章 2011-2017年上海市别墅市场运营数据监测及同比分析

第一节 别墅市场需求特征分析

一、别墅认知分析

二、调查对象背景情况分析

三、需求特征小结

第二节 上海市别墅市场的发展概况

一、别墅发展的历史沿革

二、别墅的区域分布

三、别墅市场的发展动态

四、老城别墅成二手市场“新宠”

第三节 上海市老别墅的发展概况

一、上海市早期城市别墅区的划分及成型

二、上海市别墅的特点及特色别墅调研

三、老别墅的现状与保护

第四节 上海市旧城改造与老别墅区域保护及规划分析

一、旧城改造与老别墅区保护的矛盾凸显

二、规划保护与开发利用之间的有机结合

三、实现新老别墅融合相继的可持续发展

第五节 2011-2017年上海市别墅市场发展情况

一、新增供应分析

二、存量分析

三、市场成交及价格分析

四、产品结构分析

第九章 2011-2017年上海市商业地产市场数据监测及同比分析

第一节 商业地产的相关概述

一、商业地产的定义

二、商业地产的分类

三、商业地产发展规模分级

第二节 上海市商业地产的发展现状

一、上海市商业地产市场发展总体状况

二、上海市商业地产细分市场状况

1、商业街

2、建材超市

3、批发市场

4、购物中心

三、当前经济下上海市商业地产市场呈现的特点

四、上海市商业地产市场景气度分析

第三节 上海市商业地产的发展综述

一、商业地产积极探索新发展模式

二、商业地产业态逐渐调整转变

三、开发区商业地产快速繁荣发展

四、金融危机下上海市商业地产市场的发展态势

第四节 2011-2017年上海市商业营业用房建设与销售数据统计

第十章 2011-2017年上海市写字楼市场数据监测及同比分析

第一节 上海市写字楼市场的发展综述

一、写字楼发展史及种类回顾

二、成为亚洲写字楼金融业热点

三、写字楼市场发展呈现不同态势

四、国家政策对中国写字楼市场影响分析

五、房产商进军写字楼开发的战略转换分析

第二节 上海市写字楼市场发展综述

一、写字楼市场的发展历程

二、写字楼市场快速稳步发展

三、板块形成差异化竞争

四、高档甲级写字楼集中入市

第三节 上海市写字楼市场板块研究

一、上海市CBD

二、上海市商务区

三、上海市写字楼新兴聚集区

四、其它

第四节 2011-2017年上海市写字楼市场的发展思考

一、写字楼市场发展现状

二、写字楼市场发展动态

三、写字楼空置率

四、写字楼未来市场预测

第五节 2011-2017年上海市办公楼建设与销售数据统计

第六节 上海市写字楼市场的未来发展展望

一、上海市写字楼市场有望迎来新一轮发展契机

二、上海市写字楼市场即将进入成熟发展阶段

三、上海市写字楼市场未来发展仍面临挑战

第七节 上海市投资写字楼的风险及专家建议

一、投资写字楼的三大风险

二、经济下滑背景下中国写字楼市场投资存在风险

三、投资写字楼需注意的问题

四、个人投资写字楼的八个要点

第十一章 2011-2017年上海市二手房市场数据监测及同比分析

第一节 上海市二手房的相关概述

一、二手房的概念及种类

二、二手房专有名词的概念

三、分析二手房升值的特点

第二节 上海市二手房市场的发展综述

一、二手房市场的发展现状分析

二、二手房市场热点聚焦

三、二手房市场发展存在的问题

四、二手房市场的发展对策分析

第三节 2011-2017年上海市二手房市场的发展

第四节 上海市房地产二手房市场价格指数走势

第十二章 2011-2017年上海市房地产消费者购买实地调研结果

第一节 上海市与一线城市房地产购买市场对比分析

一、人均住房面积对比

二、住房消费结构（新房、二手房）对比

三、住房消费能力对比

四、购房者年龄区间对比

五、购房者面积需求区间对比

六、购房目的调查对比

七、上海市购房市场所处地位

第二节 2011-2017年上海市（住宅、商务楼，豪宅）市场购房行为剖析

一、购房者对于新房市场与二手房市场关注比例

二、中低价位新房为市场关注热点

三、购房者置业投资关注八大方向

四、购房者购买行为调研综述

第三节 2011-2017年上海市（住宅、商务楼，豪宅）市场购房行为研究

- 一、购房者置业看重性价比
- 二、投资性购房比例及主要关注区域
- 三、购房者考虑的主要因素
- 四、购房者青睐的价位及面积
- 五、购房者的其他诉求分析

## 第十三章 2014-2017年上海市房地产市场融资考察与专家研判结论

### 第一节 上海市房地产行业融资渠道与模式情况

- 一、房地产融资渠道现状
- 二、房地产融资模式
- 三、房地产上市公司募集资金方式
- 四、信托创新房地产直接融资模式
- 五、宏观调控政策转折下的房地产融资

### 第二节 上海市房地产上市企业资本市场融资方式比较

- 一、资本市场融资方式比较
- 二、资本市场融资结构分析
- 三、比较之后得出的重要结论

### 第三节 上海市房地产融资存在问题及对策探讨

- 一、房地产企业融资存在的问题
- 二、房地产信托存在的主要问题
- 三、房地产企业融资对策分析
- 四、发展上海市房地产融资渠道的对策与建议

### 第四节 上海市房地产企业提升融资能力对策结论及专家指导

- 一、提高房地产企业内源融资能力
- 二、提高房地产企业权益融资能力
- 三、提高房地产企业合作融资能力
- 四、提高房地产企业负债融资能力

## 第十四章 2017-2023年上海市房地产营销模式及销售策略创新思路

### 第一节 上海市房地产营销模式深度研究—专家小组指导（ZY LII）

- 一、房地产营销已进入第三轮变革时代
- 二、房地产行业危中有机销售转型解析
- 三、房地产营销存在的问题及解决方案
- 四、房地产营销的方向及未来趋势

### 第二节 上海市房地产市场营销现状分析

- 一、房地产市场已进入营销时代
- 二、房地产市场“促销战”升级

### 三、房地产营销模式

#### 第三节 上海市房地产营销策划发展的影响因素

一、房地产宏观环境影响剖析

二、房地产微观影响环境解析

三、房地产营销策划发展方向

#### 第四节 上海市房地产区域营销策略专家探讨

一、房地产企业的绿色营销方案

二、房地产市场营销价格策略分析

三、房地产企业网络营销策略定位

四、新形势下房地产的服务式营销

五、房地产低成本营销策略点评分析

六、房地产项目的小众营销模式解析

#### 第五节 上海市房地产销售策略创新思路（ZY LII）

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201707/539375.html>