

上海房地产年鉴

ALMANAC OF SHANGHAI REAL ESTATE

2006

上海财经大学出版社

2006

上海房地产年鉴



上海财经大学不动产研究所 编
《上海房地产年鉴》编辑部

上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

上海房地产年鉴. 2006/姚玲珍 主编.
-上海:上海财经大学出版社, 2007. 1
ISBN 978-7-81098-827-8/F·773
I. 上… II. 姚… III. 房地产业-上海市-2006-年鉴
IV. F 299.275.1-54
中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第158908号

2006 SHANGHAI FANGDICHAN NIANJIAN

2006上海房地产年鉴

姚玲珍 主编

责任编辑 刘 兵 封面设计 有唯文化

上海财经大学出版社出版发行

(上海市武定路321号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

上海印刷七厂印刷装订

2007年1月第1版 2007年1月第1次印刷

890mm×1240mm 1/16 26.5印张(插页24) 800千字
定价:280.00元

《上海房地产年鉴》编辑委员会

主 任：王洪卫

副 主 任：姚玲珍 王家泉 高晓晖 金桂明

委 员：(按汉语拼音顺序)

陈 猛	杜治中	顾海波	高晓晖	郭小云
高祖韵	金桂明	陆根良	李鑫全	刘泽源
刘为锋	孙继伟	是明芳	徐建刚	汤苏华
王洪卫	王家泉	汪 亮	邢耀文	姚玲珍
姚宏来	朱林兴	赵光华	张学文	

《上海房地产年鉴》编辑部

主 编：姚玲珍

常务主编：王家泉

副 主 编：高晓晖 金桂明

主 任：张学文

编 辑：刘以霞 何燕玲 周秋蓉 杨倩倩 骆月飞
刘小华 薛莉丽 何 彦 刘 正 付 蓉
唐 姚 熊 超 沈龙华 张晓冰 陈建新
刘 林 项 涛 刘 焜 刘 伟 郑继峰
鲁 沛 姜璐洁

统 筹：金桂明

封面设计：有唯文化

装帧设计：有唯文化



目 录

第一篇 专论篇

第一章	2005 年上海房地产市场回顾与展望	2
第一节	上海房地产市场周期分析	2
一、	数据来源	2
二、	上海房地产周期的实证分析	3
三、	上海房地产市场周期划分及基本特征	5
第二节	2005 年上海房地产市场供需分析	6
一、	2005 年上海房地产市场供给分析	6
二、	2005 年上海房地产市场需求分析	9
三、	上海房地产市场供需比较	11
第三节	2005 年上海房地产市场价格分析	14
一、	上海房地产市场价格	14
二、	上海房地产市场价格指数	15
第四节	2006 年上海房地产市场展望	16
一、	未来影响上海房地产市场发展的因素分析	16
二、	2006 年上海房地产市场展望	19
第二章	宏观调控下的中国房地产市场	21
第一节	中国房地产市场宏观调控手段	21
一、	中国房地产市场宏观调控的背景	21
二、	2005 年中国房地产宏观调控的经济手段	24
三、	2005 年中国房地产宏观调控的行政手段	25
四、	2005 年中国房地产宏观调控的法律手段	26
第二节	中国房地产市场宏观调控效应	26
一、	2005 年中国房地产市场宏观调控的总体效应	26
二、	2005 年中国房地产市场供给的宏观调控效应	27
三、	2005 年中国房地产市场需求的宏观调控效应	34
四、	2005 年中国房地产市场价格的宏观调控效应	35
第三节	中国房地产市场宏观调控评价	37
一、	2005 年中国房地产市场宏观调控的总体评价	37
二、	2005 年中国房地产市场宏观调控的效果评价	37
三、	2005 年中国房地产市场宏观调控的不足之处	39

四、完善中国房地产市场宏观调控政策的建议	41
----------------------	----

第二篇 环境篇

第三章 法律环境	46
第一节 上海房地产市场法律环境构成	46
一、国家法规	46
二、部门法规及其他相关法规	46
第二节 美国房地产市场法律环境建设的经验	48
一、美国房地产法律体系的主要特点	48
二、美国房地产法律建设的经验	49
第四章 政策制度环境	55
第一节 上海房地产市场政策制度环境构成	55
一、土地政策制度	55
二、金融政策制度	55
三、开发政策制度	56
四、拆迁与租赁政策制度	57
五、交易政策制度	57
六、物业管理政策制度	58
第二节 上海房地产市场政策的特点	58
一、政策制度日趋完善	58
二、政策制度关注当前热点问题	59
第三节 上海城市规划概述	60
一、总体规划	60
二、专业规划	61
三、产业规划	61
四、重大工程规划	62
五、修建性详细规划	63
第五章 经济社会环境	65
第一节 经济增长	65
一、上海市总体经济状况	65
二、上海社会经济主要指标占全国比重	65
三、六大支柱产业增加值	66
四、吸收外资	66
五、对外承包工程和劳务合作	66
第二节 居民收入与消费水平结构	66
一、从业人员收入	67
二、城市居民家庭生活基本情况	67
三、城市居民家庭人均可支配收入分组占全部户数比重	68

四、城市居民家庭消费支出及其构成	69
五、农村居民家庭生活基本情况	69
六、居民消费水平	69
第三节 固定资产投资	70
一、固定资产投资概况	70
二、固定资产投资构成	70
第四节 人口总量与结构	71
一、人口主要构成情况	71
二、家庭户规模及文化程度	72
三、外来流动人口	72
四、人口迁移	72
五、各区县人口数和人口密度	72

第三篇 行业篇

第六章 土地市场	76
第一节 土地储备	76
一、土地储备机构	76
二、土地储备运作方式	79
三、土地储备结构及储量	80
第二节 土地规划与计划	82
一、上海土地利用总体规划	82
二、上海 2005 年土地利用计划	84
第三节 土地供应	85
一、上海 2005 年度土地供应计划	85
二、上海市基准地价	85
三、上海 2005 年度土地交易价格指数	89
四、上海 2005 年度土地出让公告及其结果	89
第七章 房地产金融	102
第一节 房地产金融概述	102
一、上海房地产金融现状	102
二、国际资本流动的影响	103
第二节 房地产融资渠道	103
一、房地产金融渠道概述	103
二、主要的房地产融资渠道	104
第三节 房地产融资模式	107
一、房地产融资和融资模式的涵义	107
二、国外房地产融资模式的比较	108
第八章 房地产开发	111

第一节 房地产开发概述	111
一、开发投资	111
二、开发规模	112
第二节 房地产开发主体	114
一、开发企业资质	114
二、房地产开发企业的排名	114
第三节 房地产开发模式	116
一、拿地模式	116
二、开发模式	116
三、经营模式	116
四、创立房地产新经济模式	116
第九章 房地产营销	119
第一节 房地产营销概述	119
一、上海房地产市场营销概况	119
二、2005 年上海市住宅类商品房销售排行	123
第二节 房地产营销主体	124
一、房地产营销主体的结构	124
二、主体的市场定位	125
三、主体的经营模式	125
四、主体的运作模式	125
第十章 物业管理	126
第一节 物业管理概述	126
一、物业管理基本概念	126
二、上海物业管理现状	126
三、物业管理基本服务内容	131
四、物业管理主要环节	132
五、物业管理收费	133
第二节 物业管理主体	135
一、物业管理企业概述	135
二、物业管理企业资质管理	135
三、物业管理企业的资质评级标准	135
四、上海市一级资质物业管理企业名单	136
第三节 物业管理模式	137
一、“一体化”管理模式	137
二、“三位一体”管理模式	138

第四篇 类型篇

第十一章 住宅市场	142
-----------	-----

第一节	住宅市场供给与需求	142
一、	2005 年上海住宅市场供需回顾	142
二、	2006 年上海商品住宅市场供需展望	144
第二节	住宅价格与租金	144
一、	住宅价格	144
二、	住宅租金	145
第三节	二手房市场	147
一、	二手房市场的特点	147
二、	各区二手房价格	149
第十二章	写字楼市场	151
第一节	写字楼市场供给与需求	151
一、	写字楼市场供求概述	151
二、	写字楼市场供给分析	151
三、	写字楼市场需求分析	154
四、	甲级写字楼市场供需分析	156
第二节	写字楼价格与租金	158
一、	写字楼价格和租金概述	158
二、	写字楼价格	158
三、	写字楼租金	159
第三节	个案分析	160
一、	旺角广场	160
二、	财富时代大厦	160
三、	淮海国际广场	161
四、	洛克双喜国际广场	161
第十三章	商业地产市场	163
第一节	商业地产市场供给与需求	163
一、	商业地产市场供求概述	163
二、	商业地产市场供给	163
三、	商业地产市场需求	166
第二节	商业地产价格与租金	166
一、	商业地产价格	166
二、	商业地产租金	167
第三节	个案分析	169
一、	零售商业个案	169
二、	商业地产个案	170

第五篇 区域篇

第十四章	上海房地产区域市场分析	174
------	-------------	-----

第一节	区域市场概况	174
一、	土地市场	174
二、	住宅市场	174
三、	商业地产市场	175
第二节	内环区域市场分析	177
第三节	中外环区域市场分析	180
一、	中环下调幅度微小	180
二、	外环明显下跌	181
第十五章	上海主要区域房地产市场	183
第一节	浦东地区	183
一、	住宅市场	183
二、	写字楼市场	185
三、	典型案例	186
第二节	黄浦区	187
一、	住宅市场	187
二、	写字楼市场	188
三、	典型案例	188
第三节	杨浦区	189
一、	住宅市场	189
二、	典型案例	189
第四节	松江区	190
一、	住宅市场	190
二、	典型案例	191
第十六章	上海周边房地产	193
第一节	上海周边地区房地产市场概况	193
一、	上海周边地区房地产市场概况	193
二、	浙江房地产市场概况	194
三、	江苏房地产市场概况	194
第二节	杭州房地产市场	196
一、	杭州房地产市场发展概况	196
二、	杭州房地产开发运行的基本特点	196
第三节	南京房地产市场	198
一、	南京房地产市场发展概况	198
二、	南京房地产开发运行的基本特点	200

第六篇 监管篇

第十七章	流程管理	204
第一节	产权管理	204

一、产权政策	204
申请办理“产权证”应提交哪些资料?	204
办理房地产登记需缴纳哪些税费? 标准是多少?	204
什么样的办公楼可以分割转让, 要办什么手续?	205
开发商转让地下车库需要满足什么条件?	205
小区会所是否可以进行产权登记?	205
如何办理预购商品房的预告登记及交房后的转移登记?	205
对属于全体业主共有的房地产(如会所)如何登记发证?	206
房屋交房时对实测面积有异议, 该请哪些测量机构重新进行测量?	206
二、产权办理	206
补证、换证或登记更正、登记异议、登记撤回	206
房地产初始登记	207
房地产转移登记(主要用于事业单位)	208
现房买卖及其他转移登记	209
商品房期房买卖登记	210
第二节 销售管理	210
一、销售政策	210
关于加强网上备案的定金合同和预(销)售合同管理的通知	210
关于开展房地产市场专项整治的实施意见	211
二、销售管理	212
什么是商品房销售合同网上备案?	213
交房时如何验收?	213
实行商品房销售网上备案后, 如何进行房屋交接?	213
商品房预售应具备的条件?	213
在未取得《商品房预售许可证》前能否签订商品房预订协议?	213
开发商在未取得预售许可证前采用认购会员卡、集资等方式变相收取定金, 是否违规, 如何处理?	213
贷款购买开发商期房时, 开发商要求购房人到其指定银行办理贷款手续, 是否符合规定, 该如何处理?	214
新建商品房项目附属地下车库(位)是否可以买卖?	214
购买的新建商品房交付时, 房地产开发企业应出具哪些材料?	214
预售面积商品房交房时房屋实测面积与预测面积存在较大的误差, 该如何处理? 政策依据是什么?	214
第三节 租赁管理	214
2004 年制定上海市居住房屋租赁管理实施办法	214
关于境内来沪人员办理房屋租赁合同登记备案有关问题的通知	217
关于推行使用《上海市居住房屋租赁合同示范文本》(2006 版)的通知	218
第四节 安全管理	218
上海市安全生产条例	218
关于工程建设重大安全事故快报工作有关事项的通知	224
关于加强拆迁基地拆除施工安全管理的通知	224

第五节	监察管理	225
一、	监察管理政策	210
	关于加强商品房销售监管的通知	225
二、	监察管理	210
	监管机构对哪些房地产交割行为进行监管	226
	监管资金内容	227
第十八章	管理与服务机构	228
第一节	管理机构	228
	上海市房地资源管理局	228
	上海市房地资源局直属事业单位一览	228
	全市区（县）房屋土地管理部门	229
第二节	服务机构	230
	全市房地资源系统业务受理处	230
	全市房地产交易中心	230
	全市房地资源行业投诉中心	231
	全市房屋应急维修中心	231
	各区县廉租办	232
第三节	行业学会	232
	上海市房地产行业协会	232
	上海市房产经济学会	232
	上海市房地产经纪人协会	233
	上海市房地产海外联谊会	233
	上海市物业管理协会	233
	上海市房地产估价师协会	234
	上海市房地产估价师协会（房屋拆迁估价专家委员会）	234
	上海市装饰装修行业协会	234
第十九章	学术研究机构	235
	上海财经大学不动产研究所	235
	东方房地产学院	235
	复旦大学房地产研究中心	235
	上海易居房地产研究院	235
	上海社会科学院房地产业研究中心	235
	《上海住宅》杂志社	236
第二十章	年度新闻人物	237
	冯经明	237
	蔡育天	237
	刘爱明	237
	赵光华	237

许荣茂·····	237
钟声坚·····	237
童锦泉·····	237
叶立培·····	238

第七篇 附录篇

第二十一章 房地产政策法规汇编·····	240
第一节 综合类·····	240
国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知·····	240
关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见·····	240
中国人民银行关于调整住房信贷政策有关事宜的通知·····	242
第二节 土地管理类·····	243
关于印发《上海市征收集体土地财物补偿标准(试行)》的通知·····	243
关于切实做好征地补偿安置管理工作的通知·····	243
关于贯彻《土地权属争议调查处理办法》有关问题的通知·····	245
关于切实做好征地补偿安置管理工作的通知·····	246
关于加强土地项目勘测调查和受理审批信息化管理的通知·····	247
第三节 房屋管理类·····	249
关于加强本市房地产估价机构资质管理有关问题的通知·····	249
上海市房地产登记、资料查阅收费项目及标准·····	250
2005年旧住房综合整治工作要点·····	252
关于印发《关于实施房屋拆迁面积标准调换的指导意见》的通知·····	253
上海市住宅物业服务分等收费管理暂行办法·····	255
建、构筑物拆除施工项目经理违章记分管理办法(试行)·····	257
上海市房屋拆迁项目经理管理暂行办法·····	260
实施《上海市房地产登记条例》的补充规定(二)·····	261
关于贯彻建设部《房地产估价机构管理办法》的通知·····	263
《上海市新建住宅交付使用许可规定》若干实施意见·····	264
关于印发2006年建构筑物拆除行业工作要点的通知·····	266
关于加强农村宅基地建设项目拆除工程安全管理的通知·····	267
关于继续开展旧住房综合整治的通知·····	268
第四节 建筑节能类·····	270
上海市建筑节能管理办法·····	270
建筑要节能、建造要节约·····	273
第五节 税收类·····	275
国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知·····	275
调整和完善消费税政策征收管理规定·····	277
关于明确免征房产税城镇土地使用税的铁路运输企业范围的补充通知·····	279
关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知·····	280

第二十二章	房地产开发企业名录	286
	房地产开发企业（一级资质）	291
	房地产开发企业（二级资质）	292
	房地产开发企业（三级资质）	299
	房地产开发企业（四级资质）	308
	房地产开发企业（暂定资质）	308
第二十三章	物业管理企业名录	406
	物业管理企业（一级资质）	406
	物业管理企业（二级资质）	407
第二十四章	房屋拆迁企业名录	410
第二十五章	房地产中介机构名录	413

第一篇
ALMANAC OF 专论篇
SHANGHAI REAL ESTATE

第一章 2005 年上海房地产市场回顾与展望

第一节 上海房地产市场周期分析

改革开放前,我国处于高度集中的计划经济体制下,所有资源的分配均由计划决定。在这个时期,国家政策和行政调配是房地产投资的决定因素,整个房地产市场处于停滞状态。1978 年实行改革开放以后,伴随着社会主义市场经济体制的逐渐建立和完善,房地产市场在我国得以复苏和发展,并表现出较为明显的周期波动。

据上海市统计局资料显示,上海房地产市场起步出现在 1981 年,原因是相比 1980 年 4.24 亿元的住宅投资额,1981 年的 9.87 亿元是一个突飞猛进的发展,所以将 1981 年作为上海房地市场的起步时间。而目前更普遍的看法是上海房地产市场的实际起步时间为 1988 年,因为 1988 年 3 月,为贯彻执行国务院《在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案》,上海建立了市住房制度改革领导小组,并提出了住宅是商品的指导思想。住宅商品化观念的提出为此后上海房地产市场如火如荼的发展奠定了基础,从此上海房地产开始尝试走市场化道路,并同国民经济的发展一样经历着复苏—繁荣—衰退—萧条的周期循环。

一、数据来源

房地产市场周期同其他经济周期一样,直接源自于供求的变动。因此本文在对上海房地产市场周期进行实证研究时,选取了住宅投资增长率、商品房销售面积增长率、商品房销售价格增长率三个分别反映上海房地产供给、需求和价格变动的指标,透过它们的波动观察上海房地产市场的周期波动。

上海住宅投资额、上海商品房销售面积和上海商品房销售面积的数据均来源于《上海统计年鉴》、《中国房地产开发 1986~1995 年统计资料汇编》和中宏数据库等(见表 1-1),根据以上数据采用环比法计算每个指标年增长率,并在此基础上计算三年移动平均增长率,以消除不规则变动的影响。

表 1-1 上海房地产市场各项指标及其增长率

年份	住宅投资额(单位:亿元)	投资额增长率	投资额增长率MA(3)	商品房销售面积(单位:万平方米)	销售面积年增长率	销售面积增长率MA(3)	商品房平均销售价格(单位:元)	销售价格增长率	价格增长率MA(3)
1978	1.79								
1979	2.23	24.58%							
1980	4.24	90.13%	82.50%						
1981	9.87	132.78%	77.95%						
1982	10.95	10.94%	48.55%						
1983	11.16	1.92%	17.91%						
1984	15.72	40.86%	34.32%						
1985	25.18	60.18%	37.45%						
1986	28.03	11.32%	33.06%						
1987	35.79	27.68%	21.33%						