

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著
上海中原研究咨询部

上海卷
Shanghai



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

中原地产红皮书2007

2006 中国房地产市场回顾与展望

中原地产研究中心 编



中原地产
CENTURY 21

中原地产
CENTURY 21

中原地产
CENTURY 21

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著
上海中原研究咨询部

上海卷
Shanghai



同济大学出版社

TONGJI UNIVERSITY PRESS

内 容 提 要

作者以第一手的数据资料和调研资料,分析介绍2006年1月至2007年6月期间,上海市房地产市场的变化与发展,其中包括土地市场、住宅市场、写字楼市场、商铺市场等专业市场。作者着重分析了上海房地产市场中的外资收购现象,高档公寓的房型与装修配置,创意地产的发展状况及趋势,商务园区办公物业供应与客户问卷等专题,并对2007年下半年以及2008年上海市的房地产市场进行了预测。本书可对房地产专业人员分析研究市场环境与发展起到借鉴作用,对普通大众的投资置业行为具有很强的指导意义。

图书在版编目(CIP)数据

中原地产红皮书2007·上海卷 / 中原(中国)地产研究中心,上海中原研究咨询部著. —上海:同济大学出版社, 2007.11

ISBN 978-7-5608-3626-3

I.中… II.①中…②上… III.房地产业—研究—上海市—2007 IV.F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第147380号

中原地产红皮书2007·上海卷

中原(中国)地产研究中心 上海中原研究咨询部 著

责任编辑 江 岱 责任校对 杨江淮 封面设计 厉致谦

出版发行 同济大学出版社 (www.tongjipress.com.cn 地址:上海四平路1239号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 江苏句容排印厂

开 本 889mm x 1092mm 1/16

印 张 8

印 数 1-3100

字 数 218000

版 次 2007年11月第1版 2007年11月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-3626-3/F·349

总 定 价 780.00元(全7册)

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

编委会

顾问 谭百强

主 编 程 灏

执行编辑 张海清 宋 莉 瞿安新

常务编辑 陈 宁 龚 敏 陈业伟 张 娟 马 冀 邬俊杰

李 颖 吴冬青 徐姗姗 吉 璟 张丽珺 吴 依

序

历史的凝缩者，未来的畅想者

2006年的中国房地产市场，面临着有史以来最猛烈的宏观政策调控。自从推出“国六条”新政之后，9部委“十五条”细则、171号限外文件等楼市政策陆续出台，对于全国范围内的一、二线大城市的房产市场都产生了不同程度的影响，从此行业洗牌、整地运动等高举楼市调控的大旗，将政策进行到底无疑成为风云变幻的2006年楼市再合适不过的代名词。

延续了2006年楼市宏观调控政策的“大旗挥舞”，2007年的房产市场注定会更加不平凡，尤其是对于北京、上海、深圳以及广州等一线大城市，政策落实的力度和广度将会空前巨大，区域房产市场所承受的压力可想而知。我认为，调控政策的执行需要的不仅是时间，更需要获得整个行业同仁的认同。虽然短时间内会对房产市场造成一定的影响，但是长远来看绝对是利大于弊的健康工程。中原地产对于后市依旧保持乐观看好的态度，整个行业越是朝着规范化、制度化的方向健康发展，对于品牌企业而言越是有益。

作为地产行业内企业领跑者的中原地产，品牌意识日益增强，已经将品牌建设提升到企业战略发展的高度。我们在不断推进扩张战略的过程中，也对中原地产的品牌资源进行更全面地整合推广，加大对中原整体品牌形象的宣传，进一步提升企业的品牌知名度和美誉度，以“口碑”开拓市场，在区域扩张中不断增强公众对中原品牌的认知度和忠诚度。这些，都将是今后品牌战略沿行的方向，《中原地产红皮书2007》的撰写恰恰是创建品牌价值的关键环节，也是体现公司实力的最好证明。

在房地产市场化的过程中，尤其是上海，这么一个海纳百川的国际化大城市，在整个中国房地产行业中有举足轻重的地位和巨大的影响力。站在市场的前沿，回顾历史、立足现在、展望未来，这就是中原地产红皮书所承载的使命和重任，以真实的数据记录历史，从客观的角度思考问题，通过专业研究人士的统计分析，展望今后的楼市发展。

作为一家房地产综合服务商，中原汇聚了具有房地产、营销、投资、统计等良好学科背景并有多年实践经验的专业人才，致力于上海市房地产市场研究，注重市场经验的积累和理论水平的提升，不断强化作为专业性研究机构的研究水平和实力。自上海中原研究咨询部成立以来，不但掌握了大量市场发展的动态资料，还先后建立了市场动态监测分析数据库、个案分析数据库和客户资料数据库，拥有完整的市场研究基础数据平台，既为公司内部管理层及业务部门的决策提供支持，也为公司外部的各种机构提供专业化的房地产（住宅、写字楼、商业）市场研究报告和专题研究报告。

相信中原的实力，凝聚历史的声音，希望与行业内人士更多地分享最新的地产资讯，更好地把握未来楼市走向，以共同创造更大的市场价值。

谭百强

上海中原物业代理有限公司董事总经理

2007年6月26日

目 录

序 历史的凝缩者，未来的畅想者

上篇 地产分析	1
第1章 房地产投资环境分析	2
■ 1.1 城市概况	2
■ 1.2 经济运行	3
┐ 1.2.1 产业结构不断优化	3
┐ 1.2.2 房地产开发投资继续增长	3
┐ 1.2.3 消费市场价格总体平稳，房价反弹明显	4
■ 1.3 城市规划	4
┐ 1.3.1 枢纽型、功能性、网络化的城市基础设施建设加快	4
┐ 1.3.2 城市绿化建设全面推进	5
┐ 1.3.3 轨道交通建设加速	5
■ 1.4 政策影响	6
┐ 1.4.1 “90/70”政策加大小户型供应	6
┐ 1.4.2 斥资20亿储备廉租房	6
┐ 1.4.3 营业税、个税政策影响二手楼市	6
┐ 1.4.4 税收新政增加炒房成本	7
第2章 土地市场分析	8
■ 2.1 市场供应	8
┐ 2.1.1 供应总量大幅减少	8
┐ 2.1.2 住宅用地比重锐减	8
┐ 2.1.3 郊区土地出让占半	9
■ 2.2 市场需求	9

└ 2.2.1 实力发展商拿地热情不减	9
└ 2.2.2 部分中小企业被迫出局	10
└ 2.2.3 优质地块依然受宠	10
■ 2.3 土地价格	10
└ 2.3.1 地段及规划引领价格	10
└ 2.3.2 住宅用地价格再攀新高	11
└ 2.3.3 工业用地以底价成交	11
第3章 住宅市场分析	12
■ 3.1 一手住宅市场	12
└ 3.1.1 总体市场供不应求	12
└ 3.1.2 市场开始反弹	13
└ 3.1.3 高档住宅市场供不应求	14
■ 3.2 二手住宅市场	15
└ 3.2.1 成交情况	15
└ 3.2.2 市场特征	16
■ 3.3 未来展望	17
└ 3.3.1 一手住宅市场	17
└ 3.3.2 二手住宅市场	17
第4章 写字楼市场分析	19
■ 4.1 整体特征	19
└ 4.1.1 甲级写字楼更新换代加速	19
└ 4.1.2 特色写字楼持续畅销	19
└ 4.1.3 办公物业分布格局外延	19
└ 4.1.4 外资整体收购屡见不鲜	20
■ 4.2 供应特征	20
└ 4.2.1 甲级写字楼集中上市	20
└ 4.2.2 乙级写字楼向次中心城区扩展	21
■ 4.3 需求特征	21
└ 4.3.1 甲级写字楼	21

└ 4.3.2 乙级写字楼	22
■ 4.4 未来展望	23
第5章 商铺市场分析	25
■ 5.1 整体特征	25
└ 5.1.1 城市副中心崛起	25
└ 5.1.2 租售市场两极分化严重	25
└ 5.1.3 外资渗透步伐加快	25
■ 5.2 供应特征	26
■ 5.3 需求特征	26
└ 5.3.1 价格震荡上升	26
└ 5.3.2 租金水平趋稳	27
■ 5.4 未来展望	28
下篇 地产评论	29
第6章 盘点2006年外资收购	30
■ 6.1 外资投资房地产概述	30
■ 6.2 外资投资物业类型分析	31
└ 6.2.1 收购住宅 变身酒店式服务公寓	31
└ 6.2.2 优质甲级写字楼依然是投资热点	31
■ 6.3 外资来源地分析	31
■ 6.4 小结	32
第7章 上海市高档公寓户型及装修研究	33
■ 7.1 高档公寓的界定与分布	33
■ 7.2 高档公寓户型研究	34
└ 7.2.1 陆家嘴板块	34
└ 7.2.2 新天地板块	35
└ 7.2.3 南京西路板块	36

└ 7.2.4 古北板块	37
└ 7.2.5 徐家汇板块	38
└ 7.2.6 新华路板块	40
└ 7.2.7 典型户型及简评	40
└ 7.2.8 小结	44
■ 7.3 高档公寓装修研究	44
└ 7.3.1 装修分类	44
└ 7.3.2 装修配置	46
第8章 上海创意地产研究	47
■ 8.1 创意地产概述	47
└ 8.1.1 何谓创意产业	47
└ 8.1.2 何谓创意地产	48
■ 8.2 上海创意地产现状	48
└ 8.2.1 创意产业集聚区的分布	49
└ 8.2.2 创意地产需求情况	50
■ 8.3 上海创意地产未来发展趋势	52
└ 8.3.1 多因素促进上海创意地产快速发展	52
└ 8.3.2 上海创意地产发展中应注意的问题	53
第9章 商务园区办公物业研究	54
■ 9.1 商务园区概述	54
■ 9.2 主要商务园区办公物业现状	55
└ 9.2.1 主要工业园区、商务园区介绍	55
└ 9.2.2 主要商务园区办公物业简介	56
└ 9.2.3 主要商务园区办公物业租金状况	59
■ 9.3 入住商务园区的客户分析	60
└ 9.3.1 生产制造为基础的跨国公司	60
└ 9.3.2 海外企业研发中心	60
└ 9.3.3 航运物流、快速消费品等非科技类企业	60
■ 9.4 众多因素支撑沪上商务园区发展	61

└ 9.4.1 商务成本的增加导致跨国企业外迁	61
└ 9.4.2 优美办公环境, 完善的配套以及优惠政策	61
└ 9.4.3 便捷的交通吸引客户与开发商入驻	62
└ 9.4.4 较高的投资回报率	62

附录	63
-----------------	-----------

附录A 地产数据	64
-----------------------	-----------

■ A1 房地产投资环境	64
■ A2 土地市场	70
■ A3 住宅市场	75
■ A4 写字楼市场	85
■ A5 商铺市场	91

附录B 上海中原物业代理 / 顾问有限公司	97
------------------------------------	-----------

■ B1 公司简介	97
■ B2 主要部门简介	102
└ B2.1 营销方略中心 (一手住宅)	102
└ B2.2 中介住宅部	105
└ B2.3 工商铺部	107
└ B2.4 研究咨询部	109
■ B3 荣誉榜	110
■ B4 主要合作客户	112

插图目录

上篇 地产分析

图1-1 上海市行政区划示意图	2
图1-2 上海市历年GDP及其增长率变化趋势 (2000—2007年)	4
图2-1 上海市历年各类型土地出让面积比重 (2005—2007年)	9
图3-1 上海市一手住宅市场成交量 (2006—2007年)	13
图3-2 上海市一手住宅市场成交均价 (2006—2007年)	14
图3-3 上海市高档公寓市场供求情况 (2006—2007年)	14
图3-4 上海市别墅市场供求情况 (2006—2007年)	15
图3-5 中原(上海)领先指数月度走势 (2004—2007年)	16
图4-1 上海市甲级写字楼月度销售情况 (2006—2007年)	21
图4-2 上海市甲级写字楼月度平均销售价格走势 (2006—2007年)	22
图4-3 上海市甲级写字楼租金水平走势 (2006—2007年)	22
图4-4 上海乙级写字楼月度销售情况 (2006—2007年)	23
图4-5 上海乙级写字楼月度平均销售价格走势 (2006—2007年)	23
图5-1 上海市商业项目销售价格走势 (2006—2007年)	27
图5-2 上海市各类型商铺租金走势 (2006—2007年)	27

下篇 地产评论

图6-1 上海市各物业类型外资收购情况 (2005—2006年)	31
图6-2 上海市各类物业收购外资来源地构成 (2005—2006年)	32
图7-1 上海市高档公寓分布图	33
图8-1 上海已授牌的50个创意产业集聚区分布情况	50
图8-2 上海市创意产业物业的租金水平分布情况 (2006年)	51

图9-1 上海市主要工业园区分布图	54
图9-2 上海市主要商务园区物业的租金水平分布情况 (2006年)	59
图9-3 上海市中心与商务园区办公物业租金对比图 (2006年)	61
图9-4 上海市办公物业投资回报率对比图 (2006年)	62

附录

图B1-1 上海中原企业架构	97
图B1-2 上海中原近期企业活动 (一)	98
图B1-3 上海中原近期企业活动 (二)	99
图B1-4 上海中原近期企业活动 (三)	100
图B1-5 上海中原近期企业活动 (四)	101
图B2-1 上海中原主要代理楼盘 (一)	103
图B2-2 上海中原主要代理楼盘 (二)	104
图B2-3 上海中原分行门店	105
图B2-4 上海中原中介部活动	106
图B2-5 上海中原, 分行网点分布	107
图B3-1 上海中原荣誉证书	111
图B4-1 上海中原主要合作客户	112

表格目录

上篇 地产分析

表1-1	上海市近年人口变化 (2005—2006年)	3
表1-2	上海市轨道交通建设情况	5
表2-1	上海市历年土地市场出让面积 (2001—2007年)	8
表2-2	上海市部分挂牌成交地块基本情况 (2006—2007年)	11
表3-1	上海市历年商品房与商品住宅供求情况 (2001—2007年)	12
表3-2	上海市历年二手住宅交易量 (2002—2007年)	15
表4-1	上海市新增投入使用的甲级写字楼情况列表 (2006年)	20
表5-1	上海市新增出售大型商业项目列表 (2006—2007年)	26

下篇 地产评论

表6-1	上海市外资投资住宅项目一览 (2006年)	30
表7-1	上海市高档公寓档次划分一览	34
表7-2	上海市陆家嘴板块典型高档公寓一览	34
表7-3	上海市新天地板块典型高档公寓一览	35
表7-4	上海市南京西路板块典型高档公寓一览	36
表7-5	上海市古北板块典型高档公寓一览	38
表7-6	上海市徐家汇板块典型高档公寓一览	39
表7-7	上海市新华路板块典型高档公寓一览	40
表7-8	上海市高档公寓户型点评	41
表7-9	上海市第一档次典型楼盘列表	45
表7-10	上海市第二档次典型楼盘列表	45
表7-11	上海市第三档次典型楼盘列表	45
表7-12	上海市第四档次典型楼盘列表	46

表7-13	上海市高档公寓装修配置情况表	46
表8-1	上海已授牌三批共50家创意产业集聚区列表	49
表8-2	上海已建成代表性创意地产物业一览	50
表8-3	上海部分创意地产物业租金入住情况一览(2006年)	51
表9-1	上海市主要工业园区简介	55
表9-2	上海市张江高科技园区在售办公物业(2006年)	56
表9-3	上海市张江科技园部分出租办公物业表(2006年)	57
表9-4	上海市漕河泾开发区部分办公物业表(2006年)	57
表9-5	上海市金桥在售办公物业表(2006年)	58
表9-6	上海市金桥加工区部分出租办公物业表(2006年)	58
表9-7	上海市外高桥保税区在售物业表(2006年)	59
表9-8	上海市主要商务园区租金水平(2006年)	59

附录

表A1-1	上海市历年国民经济主要指标表(2003—2006年)	64
表A1-2	上海市房地产市场主要指标表(2003—2006年)	64
表A1-3	上海市房地产政策一览表(2006—2007年)	64
表A1-4	上海市政建设大事记(2006—2007年)	67
表A1-5	上海市房地产开发企业动态(2006—2007年)	68
表A2-1	上海市历年土地出让主要指标表(2003—2007年)	70
表A2-2	上海市土地出让成交表(2006—2007年)	70
表A2-3	上海市土地市场大事记(2006—2007年)	74
表A3-1	上海市历年商品住宅市场主要指标表(2003—2006年)	75
表A3-2	上海市商品住宅供需情况表(2006年)	75
表A3-3	上海市商品住宅销售价格月度走势(2006—2007年)	76
表A3-4	上海市商品住宅销售面积月度走势(2006—2007年)	76
表A3-5	上海市二手住宅销售价格月度走势(2006—2007年)	77
表A3-6	上海市住宅市场销售价格前10名楼盘(2006—2007年)	78
表A3-7	上海市住宅市场建筑面积前10名楼盘(2006—2007年)	81

表A4-1	上海市历年写字楼市场主要指标 (2003—2006年)	85
表A4-2	上海市写字楼市场新增供应一览表 (2006—2007年)	85
表A4-3	上海市写字楼销售价格月度走势 (2006—2007年)	87
表A4-4	上海市甲级写字楼租金季度走势 (2006—2007年)	87
表A4-5	上海市甲级写字楼入住率季度走势 (2006—2007年)	87
表A4-6	上海市10大写字楼 (2006—2007年)	88
表A5-1	上海市商铺市场新增供应一览表 (2006—2007年)	91
表A5-2	上海市商铺销售价格月度走势 (2006—2007年)	92
表A5-3	上海市商铺租金月度走势 (2006—2007年)	93
表A5-4	上海市购物中心建筑面积前10名楼盘 (2006—2007年)	93
表B3-1	上海中原荣誉榜	110