

2006

# 上海商业 发展报告

SHANGHAI COMMERCIAL  
DEVELOPMENT REPORT

上海市经济委员会  
SHANGHAI ECONOMIC COMMISSION

上海科学技术文献出版社

SHANGHAI SCIENTIFIC AND TECHNOLOGICAL LITERATURE PUBLISHING HOUSE

# **2006 上海商业发展报告**

**SHANGHAI COMMERCIAL DEVELOPMENT REPORT**

**上海市经济委员会**

**SHANGHAI ECONOMIC COMMISSION**

**上海科学技术文献出版社**

**SHANGHAI SCIENTIFIC AND TECHNOLOGICAL LITERATURE PUBLISHING HOUSE**

**图书在版编目 ( CIP ) 数据**

2006上海商业发展报告/上海市经济委员会

编. —上海: 上海科学技术文献出版社, 2006.6

ISBN 7-5439-2953-8

I .2... II .2... III.商业经济 - 经济发展 - 研究  
报告 - 上海市-2006 IV.F727.51

中国版本图书馆CIP数据核字 ( 2006 ) 第047068号

责任编辑: 忻静芬

2006上海商业发展报告

上海市经济委员会

\*

上海科学技术文献出版社出版发行

( 上海市武康路2号 邮政编码200031 )

全 国 新 华 书 店 经 销

上海市北书刊印刷有限公司印刷

\*

开本889 × 1194 1/16 印张7 字数185 000

2006年6月第1版

2006年6月第1次印刷

印数: 1-1900

ISBN 7-5439-2953-8/Z · 1092

定价: 30.00元

<http://www.sstlp.com>



上海市经济委员会  
 联系地址：人民大道200号  
 联系电话：23119398  
 E-mail: tiqj@shec.gov.cn

## 编委会成员

---

顾 问：胡延照

主 任：徐建国

副 主 任：王 坚 陈海刚 乐景彭

张新生 杲 云 朱成钢

刘荣明 夏 雨 周敏浩

成 员：王宁琴 史文军 胡文君 刘 敏 吴星宝

马 静 濮韶华 纪玉敏 吴正杨

审 核：朱成钢 夏 雨

责任编辑：齐晓斋 孙元欣 李清娟 郭保强

编 辑：俞 玮 王丽雯 林艳茹 诸红亮

翻 译：上海科学技术情报研究所

合作单位：各区县经委、各相关行业协会

## 前言

2005年,上海商业积极应对WTO后过渡期的新变化,按照《上海商业发展行动方案》的要求,积极推动流通现代化和商业诚信体系建设,使服务质量和经济效益稳步上升,商品消费和服务消费繁荣兴旺,商业经济运行良好,保持了上海商业在全国的领先地位。2005年上海消费品市场运行实现了“三个突破”:一是商品销售总额突破10000亿元;二是社会消费品零售总额突破2900亿元,连续两年零售总额超过香港;三是上海商业增加值突破1000亿元。

2005年年初,市政府启动了标准化菜市场改造工程,年内已经改建完成100家标准化菜市场,使菜市场逐步实现“五个化”:即购物环境商场化、商品价格大众化、主要商品品牌化、计量器具统一化、菜场设施人性化。调查显示,市民对标准化菜市场改造的认同率达到89%。2005年,本市商业完成固定资产投资177.50亿元,比上年增长60.6%。2005年,通过引进国内外著名品牌,发展自有商业品牌,提升经营档次,提高商业专业化和集约化经营水平,重点商业企业利润稳步上升。2005年,限额以上120家重点商业企业共实现利润总额70.41亿元,比上年增长35.1%。

2006年是“十一五”规划的开局年。根据上海商业发展“十一五”规划,“十一五”期间,上海商业将围绕建设国际贸易中心的长期目标,进一步丰富“国际化购物天堂”和“时尚之都”的内涵,加快建设国际贸易中心城市。上海商业将体现“城市、人和商业”的和谐发展,从优化商业布局、促进产业发展和完善商务环境三个方面着手,全面提升商业的能级。

“十一五”期间,在上海中心城区,将建设形成“多中心、超广域、网络状”的新商业布局体系,建设形成十大都市商业中心、24个区域商业中心和若干个国际品牌集聚区。在上海郊区,将构建“新城、新市镇和居民新村”三级居住和商业网络体系,建设发展具有江南特色的古镇文化旅游购物区、滨海特色功能区和山湖自然景观商旅休闲区。“十一五”期间,上海将规范发展社区商业、大力发展交通枢纽型商业、多元发展零售业、大力发展批发贸易业、推进和发展电子商务。2006年上海商业的发展,将按上海商业发展“十一五”规划确定的框架和内容全面推进。

## 前 言

---

2006 年,上海经济预计保持两位数增长,企业家、消费者对商业发展前景充满信心,消费品价格保持稳定,总体环境有利于上海消费市场正常和快速运行。2006 年上海商业发展有 8 大关注点:上海商业标志性地区和国际品牌高地的建设、郊区商业的发展、轨道交通枢纽商业的发展、商业企业的收购兼并、商业信息与物流技术的突破、商业产业的规范化建设、加强市场监管保障流通和食品安全、提倡文明消费与发展循环经济。2006 年,市政府将继续加强市场监管和食品安全管理,“完成 300 家菜市场标准化建设,实行规范化管理;在 60 万亩基本农田推广使用有机肥”,已经列为 2006 年上海市政府十大实事项目之一。

编 者

## FOREWORD

According to the requirement of "Scheme of Actions for Shanghai Commercial Development", Shanghai Commerce faced actively the new change of transition.

Period after the accession into WTO in 2005 and put forward currency modernization and system construction of commerce honesty actively so as to make the service quality and economical efficient soar up steadily, The thrived commodity consumption, service consumption and excellent commercial economy operation kept the leading place of Shanghai in all over the world, The Shang Hai commerce finished completely the various index of "the 10th Five-Year Plan" to pave the way for executing "the 11th Five-Year Plan" development plan in 2006. Shanghai consumption market realized the "three breakthrough": The first was that the total amount of the commodity sales broke through RMB1000000000000; the second was that the retail total amount of social Consumable broke through RMB 290 billion and exceed Hong Kong in tow continual years; The third was that the increase value of Shanghai commence broke through RMB 100 billion.

At the beginning of 2005 year, Municipal government set up reconstruction engineer of the standardized food market and reconstructed 100 standardized food market to make them realize "five converting" gradually Within this year: Such as: commercialization of shopping environment; generalization of commodity price; brand of principal commodity unionization of measurement instrument and humanization of market facilities. The investigate showed that the approval rate for citizen on the reconstruction of food market reached to 89%. This city's commerce finished the fixed asset investment of RMB 17.75 billion, a rise of 60.6%, than last year in 2005. The important commerce profit soared up steadily by introducing domestic and international famous brand, developing self commerce brand, promoting operation grade, advancing specialization and intensivism of commercial operation level. The above-mentioned 120 enterprises in the limited quantity realized profit amount of RMB 41 million, a rise 35.1%, than last year.

## FOREWORD

---

As a starting year of a new run development of "the 11th Five-Year Plan" in 2006. During the "the 11th Five-Year Plan", Shanghai commerce will surround the long term target on establishing international center to enrich the connotation of "shopping para dise" and "fashion city" further and accelerate the construction of international trade center. Shanghai commerce will embody the harmonious development of "city, people and commerce" in order to promote commercial energy grade completely from three aspect of optimizing the commercial layout and accelerating industry development and perfecting commercial environment.

During the "the 11th Five-Year Plan", in the center of Shanghai city constructed and formed new system of commercial layout with "Muti-center ,excessive area, network", one of the 10 commercial metropolis and 24 commercial area center and various centralization area of international brand. In the Shanghai suburban constructed three grade commercial network system of suburban town with "new city; new town and new resident village" to construct and develop the ancient cultural, tourism, shopping area; special sea function area and mountain , lake natural leisure area with Jiang Nan specialty. During the "the 11th Five-Year Plan", Shanghai will developed formally the community commerce; Traffic hinge commerce, multi-development retail; wholesale trade and pushed and developed the electrical business. The development and advance of commerce shall be in accordance with the content and frame specified by Shanghai commercial development "the 11th Five-Year Plan".

The Shanghai economy estimated will maintain two figures to increase in 2006, entrepreneur, consumer are confident of the commerce development prospect, consumable price generally keep stable, and overall environment shall have advantage to the normal and speed operation of consumable market. In 2006 the Shanghai commercial development has 8 big attentions: the construction of the commercial symbol area and international brand plateau, the development of suburban commerce, track transportation hinge of commercial development, buying and annexation of

## FOREWORD

---

Commercial Enterprise, the breakthrough of commercial information and logistic technology, the standard construction of commercial industry, the guarantee of circulation and safe food and the strengthening of market supervision, the advocating of civilized consumption and development of circle economy. Shanghai Municipal government will strengthen the market supervision and safe food continually in 2006 in order to "implement standardization management to finish the standard construction of 300 food markets and adopt organic fertilizer in 600000 Mu fundamental farmland" which is one of ten practical projects of Shanghai Municipal government.

## 目 录

**第一章 总 论**

- 一、2005 年上海商业发展特点 / 001
- 二、2006 年上海商业发展环境分析 / 006
- 三、2006 年上海商业发展基本预测 / 006
- 四、2006 年上海商业发展的关注点 / 007

**第二章 零售业及餐饮业**

- 一、零售业 / 011
- 二、餐饮业 / 017
- 三、外资零售和餐饮业 / 017

**第三章 批发及物流业**

- 一、批发业 / 019
- 二、物流业 / 019

**第四章 相关服务业**

- 一、现代服务业集聚区 / 021
- 二、旅游业 / 022
- 三、会展业 / 023
- 四、信息服务业 / 023
- 五、中介服务业 / 024
- 六、典当业 / 024
- 七、生活服务业 / 024

**第五章 区域商业发展报告**

- 一、浦东新区 / 027
- 二、黄浦区 / 029
- 三、卢湾区 / 031
- 四、徐汇区 / 033
- 五、长宁区 / 035

## 目 录

---

- 六、静安区 / 037
- 七、普陀区 / 039
- 八、闸北区 / 042
- 九、虹口区 / 045
- 十、杨浦区 / 047
- 十一、宝山区 / 049
- 十二、闵行区 / 051
- 十三、嘉定区 / 053
- 十四、金山区 / 055
- 十五、松江区 / 057
- 十六、青浦区 / 060
- 十七、南汇区 / 062
- 十八、奉贤区 / 064
- 十九、崇明县 / 067

### 第六章 2005 上海商业大事记

#### 附 录

- 附件 1: 2005 上海商业可持续发展能力评价表 / 071
- 附件 2: 2005 上海商业发展主要数据 / 072
- 附件 3: 各区县经委联系方式 / 080

### Part I General / 083

---

# CONTENTS

---

## Part I General

1. Basic Characteristics of Shanghai Commercial Development 2005 / 001
2. Main Environmental Factors of Shanghai Commercial Development 2006 / 006
3. Prediction of Trend of Shanghai Commercial Development 2006 / 006
4. Attention of Shanghai Commercial Development 2006 / 007

## Part II Retail and Catering

1. Retail / 011
2. Catering / 017
3. Foreign-invested retail and catering enterprise / 017

## Part III Wholesale and Logistic

1. Wholesale / 019
2. Logistic / 019

## Part IV Modern Service

1. Centralization area of Modern service / 021
2. Tourism / 022
3. Meeting and exhibit / 023
4. Information service / 023
5. Agency service / 024
6. Pawnbroking service / 024
7. Community service / 024

## Part III Report for Development of District Commerce

1. Pudong New Area / 027
2. Huangpu District / 029
3. Luwan District / 031

## CONTENTS

---

- 4. Xuhui District / 033
- 5. Changning District / 035
- 6. Jingan District / 037
- 7. Putuo District / 039
- 8. Zhabai District / 042
- 9. Hongkou District / 045
- 10. Yangpu District / 047
- 11. Baoshan District / 049
- 12. Minhang District / 051
- 13. Jiading District / 053
- 14. Jinshan District / 055
- 15. Songjiang District / 057
- 16. Qingpu District / 060
- 17. Nanhui District / 062
- 18. Fengxian District / 064
- 19. Chongming District / 067

### Part III The of Shanghai Commerce (2005)

#### Appendix

Appendix 1: Evaluation of Sustainable Development  
Capacity of Shanghai  
Commerce (2005) / 071

Appendix 2: The main data of Shanghai commercial  
development / 072

Appendix 3: The contact and organization structure of  
various district, county economic  
management committee / 080

### Part I General / 083

# 第一章 总 论

2005 年上海消费市场繁荣活跃,商业产业功能不断提升,上海商业全面完成了“十五”计划的各项经济指标,为 2006 年商业“十一五”发展规划的开局实施奠定了良好的基础,向建设国际贸易中心和“国际化购物天堂”的长期目标又迈进了坚实的一步。

## 一、2005 年上海商业发展特点

### 1. 市场繁荣活跃,零售规模保持全国城市第一

2005 年,上海实现社会消费品零售总额 2973 亿元,比上年增长 11.9%,剔除物价因素,实际增长 12.4%,高于全国平均增幅 0.4 个百分点。其中,批发零售贸易业实现零售总额 2611 亿元,增长 10.3%;餐饮业实现零售额 350 亿元,增长 25.4%,高于全国平均增幅 7.7 个百分点。上海商业保持了在全国中心城市中零售总额名列第一的领先地位,上海占全国零售总额的比重达到 4.43% (见图 1.1)。

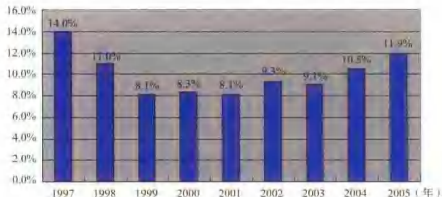


图 1.1 上海社会消费品零售总增长率(1997~2005)

上海消费品市场繁荣活跃,商品更新换代速度加快,促进了吃穿用商品销售全面上升,分别实现零售额 1172 亿元、381 亿元、1388 亿元,分别增长 12.3%、11.7% 和 11.3%。其中:穿、用商品增速分别比上年提高 3.5 个和 2.9 个百分点。燃料商品受国际石油价格上涨、汽车消费增加等因素影响,实现零售额 31 亿元,增长 25.3% (见图 1.2)。

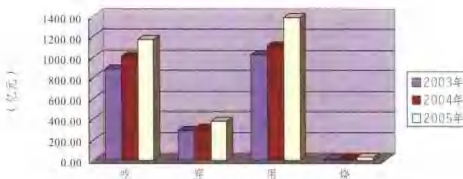


图 1.2 上海社会消费品零售总额结构与增长 (2003-2005)

上海郊区 9 个区县的社会消费品零售总额实现 1093 亿元, 增长 16.3%, 比中心区平均增速高出 6.8 个百分点。郊区除崇明县外, 各区的增速全部实现两位数增长, 零售总额均超过 100 亿元。郊区零售额占全市社会消费品零售总额的比重达到 36.8%, 比 2004 年提升了 0.9 个百分点。

## 2. 产业功能提升, 商业增加值在第三产业中保持第一

2005 年, 在上海消费市场繁荣活跃、销售扩大的推动下, 上海商业增加值达到 1004 亿元, 比上年增长 12.9%、高于全市 GDP 增幅 1.8 个百分点; 商业增加值对全市和第三产业增长的贡献率分别为 13.5% 和 29.1%, 比上年分别提高 3.1 个和 7.1 个百分点; 商业增加值在第三产业各行业中名列第一。其中: 批发零售业和餐饮住宿业分别实现 833 亿元和 171 亿元、分别增长 12.6% 和 13% (见图 1.3)。

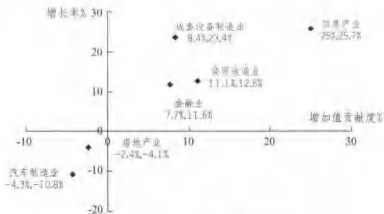


图 1.3 2005 年上海六大支柱产业的增长率和增加值贡献度

## 3. 繁荣中心城区商业, 丰富国际化购物天堂内涵

在上海中心城区, 通过对外开放和功能开发, 都市商业中心和区域商业中心的功能不断丰富和完善, 一批大型商业设施相继建成和成功开业, 如新世界城、百联世茂国际广场、来福士广场、龙之梦购物中心等。购物中心的建设, 与轨道交通枢纽的结合日益紧密。

上海努力丰富国际化“购物消费天堂”的内涵, 时尚高端消费发展很快。2005 年南京西路梅龙镇、中信泰富和恒隆三大购物中心, 零售额比上年增长 14.8%。国际顶级品牌旗舰店进驻外滩、淮海中路, 形成了新的高端消费区域。中青年消费主体逐渐成为推动消费能级上升的主要力量。

在“十五”期末,上海已经形成的国际品牌集聚地有:南京西路“梅泰恒”地区、淮海路和上海新天地等(见表1.1)。未来3~5年,上海中心城区有可能形成新的国际品牌集聚地的有:徐家汇(港汇广场、太平洋百货和东方商厦)、南京东路(外滩、西藏路口)和浦东(东方路交通枢纽)等地区。

表 1.1 “十五”期末上海已经形成的国际品牌集聚地

	淮海路	南京西路“梅泰恒”	上海新天地
形成年代	19世纪30~40年代	1997~2001年	1999~2001年
消费对象	上海年轻人、白领	超广域高层消费者	外籍人士、海外华人
功能定位	高雅淮海路	国际顶级品牌	休闲、会客、购物
商业模式	商业街发展模式	增长级发展模式	休闲街发展模式
建筑风格	传统和现代建筑混杂	20世纪末现代建筑	上海石库门建筑改建
大型商业设施	百货店、专卖店	三大都市型购物中心	酒吧、餐饮、专卖店
综合配套	宾馆、办公楼	宾馆、展览、办公楼	高级住宅、办公楼

#### 4. 落实市政府实事,建成100家标准化菜市场

2005年年初,市政府启动了标准化菜市场改造工程,明确2005年改建完成100家标准化菜市场。市经委和各区县政府协同作战,计划从2005年起用一年时间对本市600多家菜市场分期分批进行标准化改造,使菜市场逐步实现“五个化”:即购物环境商场化、商品价格大众化、主要商品品牌化、计量器具统一化、菜场设施人性化。据调查显示,市民对标准化菜市场改造的认同率达到89%。

标准化菜市场通过引入品牌经营,使食品安全工作得到加强。目前,共有380家品牌食品企业在标准化菜市场设立销售摊、柜、专区5000个,标准化菜市场内肉类、豆制品、熟食和大众早点的品牌签约率已达90%左右。品牌商品入驻后菜场内主副食品价格平稳,使市民真正实现了买得称心、吃得放心,受到市民的好评。尤其是增设大众早点专区,品牌早点的进入,使菜市场附近的无证摊点自然消亡,既满足了需求,又保障了消费安全。

#### 5. 居民收入增加,消费质量和档次提高

2005年上海城市居民家庭人均可支配收入达18645元,人均消费支出13773元,分别比上年增长11.8%和9%,上海居民耐用消费品消费热情不减,拥有水平大幅度增长,档次提升。至2005年末,上海城市居民家庭平均每户拥有彩色电视机、空调器、移动电话已接近各2台,洗衣机、电冰箱均各1台。上海平均每百户城市居民家庭拥有移动电话181部,比上年增长12.4%;拥有电脑81台,比上年增长15.7%。

农村居民家庭人均可支配收入为8342元,人均消费支出7265元,分别比上年增长10.7%和14.8%,上海农民家庭耐用消费品拥有量的增幅远远超过了城市居民。2005年末上海平均每百户农村居民家庭拥有空调器84台,比上年增长52.7%,增幅高出城市居民47个百分点;拥有电脑32台,比上年增长39.1%,增幅高出城市居民23.4个百分点,彩电为157台,比上年增长14.6%。

上海居民耐用消费品的需求档次在提升。在上海居民耐用消费品新的需求中,数码相机数量占全部照相机的90%;液晶、等离子等平板彩电数量份额已经上升到19%,金额份额已达40%。此外,上海居民在物质消费达到一定水平后,更加注重教育、通信、旅游等服务性消费。2005年上海城市居民人均服务性消费支出4447元,比上年增长8.9%,占消费总支出的32.3%;农村居民人均服务性消费支出2359元,比上年增长13.7%,占消费总支出的32.5%(见图1.4)。