

2019-2025年中国上海房地 产行业全景调研及战略咨询报告

报告目录及图表目录

中国产业研究报告网 编制
www.chinairr.org

一、报告报价

《2019-2025年中国上海房地产行业全景调研及战略咨询报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201905/23-296714.html>

产品价格：纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

订购电话: 400-600-8596 010-80993936

传真: 010-60343813

网址: <http://www.chinairr.org>

Email: sales@chyxx.com

联系人：刘老师 陈老师 谭老师

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、说明、目录、图表目录

房地产是一个综合的较为复杂的概念，从实物现象看，它是由建筑物与土地共同构成。土地可以分为未开发的土地和已开发的土地，建筑物依附土地而存在，与土地结合在一起。建筑物是指人工建筑而成的产物，包括房屋和构筑物两大类。[1]

对于房地产的概念，应该从两个方面来理解：房地产既是一种客观存在的物质形态，同时也是一项法律权利。

作为一种客观存在的物质形态，房地产是指房产和地产的总称，包括土地和土地上永久建筑物及其所衍生的权利。房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。地产是指土地及其上下一定的空间，包括地下的各种基础设施、地面道路等。房地产由于其自己的特点即位置的固定性和不可移动性，在经济学上又被称为不动产。可以有三种存在形态：即土地、建筑物、房地合一。在房地产拍卖中，其拍卖标的也可以有三种存在形态，即土地（或土地使用权）、建筑物和房地合一状态下的物质实体及其权益。随着个人财产所有权的发展，房地产已经成为商业交易的主要组成部分。

法律意义上的房地产本质是一种财产权利，这种财产权利是指寓含于房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权利，如所有权、使用权、抵押权、典当权、租赁权等。

2018年1-3月上海市商品房施工面积为12075.5万 m^2 ，同比下降6.1%；2017年1-12月上海市商品房施工面积为15362.24万 m^2 ，同比增长1.7%。2016-2018年上海市商品房施工面积及增速 数据来源：国信房地产信息网，中国产业研究报告网整理 2018年1-3月上海市商品房新开工面积为262.81万 m^2 ，同比下降50.3%；2017年1-12月上海市商品房新开工面积为2618万 m^2 ，同比下降7.8%。2016-2018年上海市商品房新开工面积及增速 数据来源：国信房地产信息网，中国产业研究报告网整理 2018年1-3月上海市商品房竣工面积为1088.07万 m^2 ，同比下降9.2%；2017年1-12月上海市商品房竣工面积为3387.56万 m^2 ，同比增长32.8%。2016-2018年上海市商品房竣工面积及增速 数据来源：国信房地产信息网，中国产业研究报告网整理

中国产业研究报告网发布的《2019-2025年中国上海房地产行业全景调研及战略咨询报告》共十八章。首先介绍了上海房地产行业市场发展环境、上海房地产整体运行态势等，接着分析了上海房地产行业市场运行的现状，然后介绍了上海房地产市场竞争格局。随后，报告对上海房地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了上海房地产行业发展趋势与投资预测。您若想对上海房地产产业有个系统的了解或者想投资上海房地产行业，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：

第一部分 上海房地产市场发展分析

第一章 房地产行业相关概述

第一节 房地产概念阐释

一、房地产的定义

二、房地产的特征

三、房地产的自然形态

四、房地产的类别

第二节 房地产行业概述

一、房地产行业的定义

二、房地产行业的主要领域

三、房地产行业的特点

四、房地产业的地位

第三节 房地产市场分析的内容和特点

一、房地产市场分析的层次

二、房地产市场分析的内容

三、房地地市场分析的特点

四、提高房地产市场分析有效性的途径

第二章 中国房地产市场发展分析

第一节 中国房地产行业的发展综述

一、改革开放30年中国房地产的发展概述

二、中国房地产行业的改革发展

三、中国房地产行业周期化特征

四、中国房地产行业整体利润率超过30%

第一节 2018年全国房地产市场概况

一、房地产投资

二、房地产市场运营

三、影响2018年房地产走势的因素分析

第二节 2016-2018年全国房地产业运行情况分析

一、土地开发及购置面积

(一) 2017年土地供应及开发面积情况

(二) 2018年房地产土地供应情况

二、房地产投资完成额

(一) 2017年房地产开发投资增速情况分析

(二) 2018年房地产开发投资增速情况分析 2018年1-3月上海市房地产开发投资额为909.38亿元，同比增长4.6%；2017年1-12月上海市房地产开发投资额为3856.52亿元，同比增长4%

。2016-2018年上海市房地产开发投资额及增速 数据来源：国信房地产信息网，中国产业研究报告网整理

三、资金来源分析

(一) 2017年房地产开发企业资金来源情况分析

(二) 2018年房地产开发企业资金来源情况分析

四、房屋施竣工面积

五、国房景气指数分析

第三节 2016-2018年我国房地产市场运行状况

一、房地产开发投资

二、商品房销售面积与销售额

(一) 2017年全国商品房销售面积与销售额情况

(二) 2018年全国商品房销售面积与销售额情况 2018年1-3月上海市商品房销售面积为355.43万 m^2 ，同比增长5.2%；2017年1-12月上海市商品房销售面积为1691.6万 m^2 ，同比下降37.5%

。2016-2018年上海市商品房销售面积及增速 数据来源：国信房地产信息网，中国产业研究报告网整理 2018年1-3月上海市商品房销售额为707.56亿元，同比下降17.6%；2017年1-12月上海市商品房销售额为4026.67亿元，同比下降39.9%。2016-2018年上海市商品房销售额及增速 数据来源：国信房地产信息网，中国产业研究报告网整理

三、房地产价格

(一) 2017年全国房地产市场价格变动情况

(二) 2018年全国房地产市场价格变动情况

四、住宅市场

五、办公楼、商业营业用房市场

第三章 上海市房地产的发展环境

第一节 中国房地产周期性波动的取决因素

一、国民经济运行态势

二、体制因素

三、政策因素

四、消费因素

五、投资因素

第二节 上海市宏观环境概况

一、上海市政区概况

二、上海世博会的经济社会效应

三、上海市城乡规划建设加快步伐

第三节 2018年上海市国民经济发展概况

一、综合经济情况

二、产业经济情况

三、对外贸易情况

四、居民消费及收入情况

第四节 上海市产业结构分析

一、上海产业结构升级发展概况

二、两个中心建设将推进上海产业结构调整升级

三、上海推动高新技术发展提升产业结构

第四章 上海房地产市场分析

第一节 上海房地产市场发展概况

一、上海房地产迈入第三个阶段

二、上海房地产业对城市建设的主要贡献

三、上海房地产业的调整与转型

四、影响上海房地产发展的主要因素

五、上海房地产开发企业的发展

六、温州炒房团再次追逐上海房地产

第二节 2016-2018年上海房地产市场分析

一、2018年上海房地产开发投资增速

二、2018年上海房地产市场状况分析

三、2018年上海房地产市场状况分析

四、2018年上海加大房地产市场调控力度

五、2018年上海房地产市场的购买力分析

第四节 促进上海房地产市场发展的策略

一、完善政策环境促进上海房地产市场的发展

二、提升上海房地产业综合实力的途径

第五节 上海房地产企业的经营管理策略分析

一、资产重组和企业的兼并与合作

二、根据自身的情况选择合适的融资渠道

三、建立房地产企业品牌

四、走出上海，异地开发

第二部分 上海房地产细分市场分析

第五章 上海市土地市场

第一节 土地市场的相关概念

一、土地市场概念

二、土地市场的特殊性

三、房价与土地成本

四、房价与地价

五、地价与土地供应

第二节 中国土地市场状况

一、中国土地市场的特点

二、2018年中国土地市场的特点

三、2018年中国土地市场状况分析

四、2018年我国土地出让收入情况

五、2018年我国土地市场状况分析

第三节 上海土地市场状况

一、2018年上海市纯住宅用地供应情况

二、2018年上海土地出让情况

三、2018年上海土地市场状况分析

第四节 上海土地市场的管理状况

一、上海计划加大土地供应以平抑房价

二、上海计划进行土地出让制度改革

三、2018年上海农村土地流转新政分析

第五节 中国土地政策及其对房地产市场的影响

一、我国土地政策对房地产业的调控机理及手段

二、我国出台有关土地调控的新政策

三、中国土地调控新政策对房地产市场的六大影响解析

四、中国土地供应政策对房地产市场的影响剖析

五、2018年土地政策对房地产市场的主要影响

第六章 上海住宅市场

第一节 2016-2018年上海住宅市场状况

一、2018年上海住宅的供应与销售情况

二、2018年上海商品住宅市场成交价格分析

三、2018年上海商品住宅市场分析

第二节 上海高端住宅市场分析

一、2017年上海高端住宅市场分析

二、2018年上海高端住宅租赁市场

三、2018年上海高端住宅市场分析

四、2018年上海豪宅市场热销

第三节 上海住宅市场发展趋势分析

一、2018年上海住宅市场展望

二、上海住宅的总体发展趋势分析

三、上海住宅建设的发展趋向

第七章 上海公寓市场

第一节 2016-2018年上海公寓市场状况分析

一、2018年上海公寓市场状况分析

二、2018年上海高端公寓市场分析

第二节 上海服务式酒店公寓市场分析

一、2018年上海服务式公寓市场现状

二、2018年上海服务式酒店公寓分析

三、上海酒店式公寓深入剖析

四、上海服务式公寓前景依旧被看好

第三节 上海公寓市场的新动态

一、上海浦东推出廉租公寓促进毕业生就业

二、上海求职公寓走俏市场

三、上海陆家嘴规划建造万套金融人才公寓

五、2018年上海首现“定制公寓”

第四节、上海高端公寓市场趋势展望

一、高端公寓市场的基本特征

二、未来的高端公寓产品可分解成以下几个类型：

三、未来高端公寓市场发展趋势：

第八章 上海别墅市场

第一节 别墅概述

一、别墅的定义

二、别墅的分类

三、别墅的特点

四、影响别墅品质的因素分析

第二节 中国别墅市场概况

一、中国别墅的发展变革和南北差异

二、中国“第五代别墅”的六大基本定律

三、我国主要城市别墅的发展

第三节 2016-2018年上海别墅市场分析

一、2018年上海别墅市场状况分析

二、2018年上海别墅项目售价涨幅

三、2018年上海别墅市场发展特点分析

四、2018年上海别墅市场状况分析

第四节 2018年上海别墅市场现状分析

一、2018年上海别墅市场分析

三、2018年上海千万级别墅销售情况分析

第五节 上海别墅市场发展趋势

一、未来上海别墅需求呈上涨趋势

二、上海别墅市场总体趋势及投资分析

第九章 上海商业地产市场

第一节 中国商业地产概况

- 一、商业房地产概述
- 二、2018年中国商业地产市场状况
- 三、2018年中国商业地产市场的主要特点
- 四、2018年商业地产存在的机遇
- 五、2018年商业地产总结分析
- 六、未来中国商业地产市场成长动因及趋势

第二节 上海商业地产发展概况

- 一、上海商业地产发展历程
- 二、上海商业地产的经营模式分析
- 三、上海商业地产的发展需注意的几个方面

第三节 2016-2018年上海商业地产市场分析

- 一、2018年上海商业物业供求情况分析
- 二、2018年上海商圈发展的新特点
- 三、2018年商业地产逐步回暖
- 四、2018年上海商业地产市场发展特点

第四节 上海地铁商业地产发展分析

- 一、地铁的商业功能与价值体现
- 二、上海地铁商业经营现状分析
- 三、“十三五”期间上海大力发展地铁商业
- 四、上海地铁商业地产具有广阔发展前景

第五节 上海商业地产面临的问题及发展对策

- 一、上海商业地产再次遭遇“售后包租”隐患
- 二、浅析商业地产开发与经营过程中的品牌策略

第六节 上海商业地产投资与趋势分析

- 一、未来商业地产将成投资热点
- 二、上海商业地产的走势预测
- 三、上海商业地产开发的投资取向

第十章 上海写字楼市场

第一节 写字楼投资

一、写字楼投资的原则

二、写字楼投资要素分析

第二节 2016-2018年上海写字楼市场分析

一、2018年上海写字楼市场分析

二、2018年上海写字楼市场

三、2018年上海写字楼市场出现回暖

四、2018年上海写字楼市场交易情况

第三节 上海甲级写字楼市场分析

一、2018年上海甲级写字楼市场分析

二、2018年上海市甲级写字楼市场租金下滑

三、2018年上海甲级写字楼租赁市场的变化及策略分析

四、上海甲级写字楼格局分化日渐明显

第四节 上海写字楼市场趋势分析

一、未来上海甲级写字楼供应展望

二、上海新兴写字楼分布的多极化发展趋势

第十一章 上海商铺市场

第一节 商铺概述

一、商铺的定义

二、市场类商铺的概念

三、商业街商铺的概念

第二节 商铺投资

一、商铺投资的种类

二、商铺投资与其他投资的区别

三、商铺投资的特点

四、投资商铺评估很重要

第三节 上海商铺市场分析

一、2018年上海成功建立商铺租赁价格指数

三、2018年上海商铺市场分析

四、2018年上海商铺市场分析

第四节 上海地铁商铺市场分析

- 一、上海地铁商铺发展概述
- 二、上海地铁商铺发展潜力大
- 三、上海地铁商铺市场尚待培育
- 四、上海地铁商铺投资机会分析
- 五、投资地铁商铺的五大要素

第十二章 上海市二手房市场

第一节 二手房概述

- 一、二手房的概念及种类
- 二、二手房专有名词的概念
- 三、二手房升值的因素

第二节 2018年上海二手房市场分析

- 一、2018年上海二手房市场总体状况分析
- 二、2018年上海房地产市场特征分析
- 三、2018年上海二手房市场的政策影响分析

第三节 2018年上海二手房市场现状分析

- 一、2018年上海二手房市场交易情况
- 二、上海中高档二手房成交比重

第四节 上海走向二手房时代发展分析

- 一、上海及世界二大金融中心城市背景对比
- 二、三城市住宅市场对比
- 三、未来上海二手房将占据主要地位
- 四、应对市场结构变化的发展建议

第三部分 上海房地产企业与营销分析

第十三章 上海房地产行业上市企业分析

第一节 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

- 一、公司简介
- 二、2016-2018年企业经营情况分析
- 三、2016-2018年企业财务数据分析

第二节 上海金桥出口加工区开发股份有限公司

- 一、公司简介

二、2016-2018年企业经营情况分析

三、2016-2018年企业财务数据分析

四、2018年企业发展动态及策略

第三节 上海外高桥保税区开发股份有限公司

一、公司简介

二、2016-2018年企业经营情况分析

三、2016-2018年企业财务数据分析

第四节 上海新黄浦置业股份有限公司

一、公司简介

二、2016-2018年企业经营情况分析

三、2016-2018年企业财务数据分析

四、2018年企业发展动态及策略

第五节 上海世茂股份有限公司

一、公司简介

二、2016-2018年企业经营情况分析

三、2016-2018年企业财务数据分析

第六节 中华企业股份有限公司

一、公司简介

二、2016-2018年企业经营情况分析

三、2016-2018年企业财务数据分析

四、2018年企业发展动态及策略

第七节 上海海鸟企业发展股份有限公司

一、公司简介

二、2016-2018年企业经营情况分析

三、2016-2018年企业财务数据分析

四、2017年企业发展动态及策略

第八节 运盛（上海）实业股份有限公司

一、公司简介

二、2016-2018年企业经营情况分析

三、2016-2018年企业财务数据分析

四、2018年企业发展动态及策略

第十四章 房地产营销分析

第一节 房地产市场销售渠道

- 一、传统销售渠道
- 二、新型销售模式
- 三、渠道选择的要素考虑

第二节 房地产行业营销概况

- 一、我国房地产营销存在的问题及对策
- 二、房地产行业营销终端突围策略分析

第三节 房地产网络营销分析

- 一、房地产网络营销综述
- 二、房地产网络营销发展的制约因素及存在的问题
- 三、“网上售楼处”打开房地产网络营销的新局面
- 四、房地产网络营销模式的主要创新
- 五、房地产网络营销的发展方向
- 六、浅析房地产营销网站的设计理念与开发思路

第四节 房地产行业整合营销分析

- 一、整合营销概述
- 二、房地产整合营销的内涵
- 三、中国房地产业所面临的市场营销问题
- 四、如何有效地实施房地产整合营销

第四部分 上海房地产政策及趋势展望

第十五章 房地产政策环境分析

第一节 中国房地产市场宏观调控分析

- 一、中国房地产业现状
- 二、政府进行宏观调控的必要性
- 三、目前房地产市场宏观调控存在的缺陷
- 四、我国对房地产市场宏观调控的对策

第二节 土地、货币、税收政策与中国房地产市场

- 一、土地政策对房地产市场发展的影响
- 二、土地供给政策对房地产市场影响分析
- 三、当前适度宽松货币政策下房地产市场发展

四、中国房地产税收政策的变革

第三节 2016-2018年中国房地产行业政策综述

一、2017年中国房地产行业相关政策

二、2018年中国房地产行业相关政策

三、2018年我国房地产行业政策预期

第四节 上海房地产业政策分析

一、上海房地产交易税发展变迁的三个阶段

二、《上海市经济适用住房管理暂行办法》政策解读

三、新版《上海市房地产登记条例》政策解读

四、2018年上海确保房地产市场稳健发展的政策措施

第五节 上海房地产政策法规介绍

一、上海市城市地下空间建设用地审批和房地产登记试行规定

二、上海市房地产开发项目信息申报管理办法（试行）

三、闲置出让土地处置试行规定

四、上海市经济适用住房管理暂行办法

五、上海市房地产登记条例

第十六章 上海房地产发展趋势分析

第一节 2019-2025年中国房地产发展环境分析

第二节 2019-2025年中国房地产发展预测

一、促进房地产市场长期繁荣的因素

二、2019-2025年我国房地产市场预测

三、2019-2025年我国房地产价格预测

四、2019-2025年中国楼市消费者变化趋势

五、2019-2025年中国楼市政策预测

四、中国房地产未来三十年发展趋势

第三节 上海房地产业发展趋势

一、2018年上海房地产市场趋势分析

二、未来上海房地产发展机遇与趋势

第五部分 房地产投融资策略

第十七章 2019-2025年上海房地产行业投资策略探讨

第一节 中国房地产市场投资概况

- 一、中国房地产行业的投资全球化
- 二、二三线城市是中国房地产未来投资热点
- 三、外资投资中国房地产领域的主要特点
- 四、中国房地产业投资全球化面临的主要挑战

第二节 上海房地产投资前景及机会分析

- 一、上海房地产投资前景依旧看好
- 二、2018年上海房地产投资机会分析
- 三、上海郊区房地产发展空间不断放大
- 四、南汇并入浦东掀起房地产市场新热潮

第三节 2018年世博会带给上海房地产行业的商机

- 一、世博会对上海房地产业意义重大
- 二、未来三林规划建成“世博新城”及其影响分析

第四节 房地产投资的风险

- 一、中国房地产投资特有的风险
- 二、房地产开发的法律风险及其防范
- 三、房地产投资风险的防范策略
- 四、房地产投资风险的识别方法及其控制措施

第十八章 2019-2025年上海房地产行业融资策略探讨（ZYPX）

第一节 中国房地产融资渠道的多元化

- 一、银行贷款
- 二、上市融资
- 三、房地产债券融资
- 四、夹层融资
- 五、房地产信托
- 六、海外地产基金
- 七、房地产信托投资基金（REITS）
- 八、其他方式

第二节 中国房地产融资现状

- 一、我国房地产融资渠道现状分析
- 二、房地产融资政策回顾

三、房地产融资渠道的发展趋势与路径选择

第三节 房地产信托投资基金拓宽融资渠道

一、房地产投资信托基金的基本概念与特点

二、中国房地产信托投资基金发展概况

三、怎样投资房地产投资信托基金

四、中国发展房地产投资信托基金面临的问题及政策建议

第四节 上海房地产融资状况分析

一、2018年上海房地产开发商自筹资金创新高

二、2018年上海房地产开发贷款增长情况

三、2018年上海发行首个房地产REITS

第五节 房地产企业融资能力构成分析

一、内源融资能力

二、权益融资能力

三、负债融资能力

第六节 房地产融资存在的问题及发展策略建议

一、我国房地产企业融资存在的主要问题

二、房地产企业的融资对策

三、我国房地产融资方式现状与问题研究

四、房地产融资方式的选择

图表目录：

图表：2018年房地产开发企业完成投资及增速情况

图表：2016-2018年全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2018年全国各大中城市房屋销售价格指数

图表：2016-2018年累计全国房地产企业购置与完成开发土地面积及同比增长情况

图表：2016-2018年累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况

图表：2016-2018年累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况

图表：2018年累计全国购置土地面积及同比增长情况

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201905/23-296714.html>