

URAR

上海城市分析

站在时代的风口，我们一直努力探索各种突破的可能，不断创造价值



探讨内容/CONTENTS

PART 1

宏观数据

人口聚集
城市建设
经济发展

PART 2

土地空间

土地价值
空间扩张

PART 3

市场分析

市场综览
市场趋势
市场周期

PART 4

客户分析

人口分布
人口流动
客户价值

从城市的三个价值要素，即规模、密度、结构36个指标综合研判城市的价值



城市价值

城市化本质是农村到城市、分散到集聚的过程，其可持续的经济增长可归因于

3个价值要素



规模

生产和消费多样化

人口、土地、资金规模越大，消费越多样化，促进生产多样消费品、提供多样服务，进而推动产业多样化发展



密度

经济人口密度提高

经济和人口的要素密度越高，往往单位土地的产出越高，所产生的聚集效应越强，进而促进经济的增长



结构

劳动生产率提升

经济增长初始动力来自农业向非农业的转移产生的劳动力生产率的提升，即“结构效率”，当其到达顶峰，源于非农产业内部生产率提升，即“产出效率”

36个研判指标

3个细分维度
17个指标

人口	土地	资金	
1.常住人口	1.人造地表面积	1.GDP	5.机构存款
2.外来人口	2.建成区面积	2.固定资产投资	6.机构贷款
3.城区人口	3.居住用地面积	3.财政收入	7.居民存款
4.就业人口	4.商业用地面积	4.财政支出	8.社会零售总额
5.小学生人口			

2个细分维度
10个指标

人均	地均
1.人均GDP	1.地均GDP
2.人均财政收入	2.地均财政收入
3.人均存款	3.地均存款
4.人均零售总额	4.地均零售总额
5.人均可支配收入	5.人口密度（地均常住人口）

2个细分维度
9个指标

人口结构	资金结构
1.外来人口/常住人口	1.GDP/固定资产投资
2.城区人口/常住人口	2.财政收入/财政支出
3.小学生人口/常住人口	3.财政收入/GDP
4.就业人口/常住人口	4.居民存款/GDP
	5.消费总额/GDP

将全国288城2009-2022年36个指标通过熵值法得出7个维度评分，进而得出历年城市价值评分

指标体系确定



样本量处理



指标降维



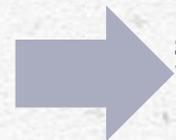
城市等级划分

3要素 → 7个维度 → 36指标



历史2009-2019年

指数平滑法



预测2020-2022年

在前期数量的实际数和预测数的基础上，利用事先确定的平滑指数预测未来数量

熵值法



不考虑指标本身重要程度，根据计算各项变量指标数据的效用值，来确定指标权重

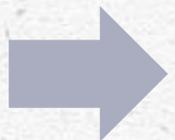
- ①人口规模评分
- ②土地规模评分
- ③资金规模评分
- ④人均密度评分
- ⑤地均密度评分
- ⑥人口结构评分
- ⑦资金结构评分

熵值法



2009-2022年城市价值评分

自然分段法



将对分类间隔加以识别，可对相似值进行最恰当地分组，并可使各个类之间的差异最大化

城市等级类型

- 强一线
- 一线
- 强二线
- 二线
- 强三线
- 三线
- 四线
- 五线
- 六线

全国288城

现状价值排名：2019年，上海全国排名为第1名，为强一线城市

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

三、市场周期

Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值

强一线	一线	强二线	二线	强三线	三线		四线			五线			六线	
1上海	3深圳	6成都	12长沙	20佛山	42唐山	70岳阳	88三亚	116连云港	144阜阳	170景德镇	198衡水	226牡丹江	254云浮	263忻州
2北京	4重庆	7天津	13青岛	21沈阳	43鄂尔多斯	71泸州	89宜宾	117秦皇岛	145湛江	171新余	199宿州	227揭阳	255松原	264保山
	5广州	8武汉	14西安	22昆明	44台州	72达州	90安庆	118漳州	146荆门	172铜陵	200安阳	228濮阳	256鹤岗	265钦州
		9杭州	15宁波	23合肥	45兰州	73柳州	91盘锦	119菏泽	147本溪	173许昌	201阳江	229齐齐哈尔	257亳州	266通辽
		10南京	16东莞	24福州	46南宁	74东营	92攀枝花	120邵阳	148聊城	174延安	202咸阳	230玉林	258乌兰察布	267平凉
		11苏州	17郑州	25乌鲁木齐	47金华	75南充	93保定	121抚顺	149晋城	175玉溪	203葫芦岛	231安康	259四平	268丽江
			18无锡	26南通	48中山	76济宁	94嘉峪关	122郴州	150张家口	176三门峡	204信阳	232淮北	260巴彦淖尔	269绥化
			19济南	27大连	49呼和浩特	77襄阳	95乌海	123资阳	151辽阳	177蚌埠	205承德	233阜新	261辽源	270白银
				28珠海	50克拉玛依	78江门	96银川	124丹东	152宝鸡	178韶关	206咸宁	234运城	262贵港	271张掖
				29温州	51惠州	79吉林	97鞍山	125广安	153茂名	179阳泉	207临汾	235佳木斯		272汕尾
				30常州	52潍坊	80芜湖	98廊坊	126滨州	154三明	180渭南	208吕梁	236安顺		273临沧
				31厦门	53拉萨	81临沂	99淮安	127营口	155内江	181永州	209汉中	237防城港		274双鸭山
				32贵阳	54徐州	82遵义	100赣州	128龙岩	156宜春	182张家界	210酒泉	238伊春		275商洛
				33南昌	55泰州	83盐城	101黄石	129怀化	157锦州	183滁州	211莱芜	239潮州		276河池
				34太原	56淄博	84常德	102十堰	130莆田	158宣城	184抚州	212白山	240庆阳		277固原
				35长春	57威海	85大庆	103泰安	131孝感	159上饶	185六安	213淮南	241河源		278吴忠
				36哈尔滨	58湖州	86邯郸	104马鞍山	132鄂州	160巴中	186吉安	214池州	242铜仁		279白城
				37泉州	59扬州	87汕头	105衡阳	133德阳	161新乡	187平顶山	215毕节	243铜川		280漯河
				38石家庄	60海口		106沧州	134德州	162广元	188宿迁	216随州	244梅州		281武威
				39绍兴	61湘潭		107益阳	135黄冈	163长治	189开封	217周口	245朝阳		282崇左
				40烟台	62镇江		108西宁	136乐山	164晋中	190六盘水	218漯河	246雅安		283铁岭
				41嘉兴	63宜昌		109桂林	137衢州	165枣庄	191朔州	219金昌	247普洱		284陇南
					64洛阳		110大同	138日照	166黄山	192曲靖	220赤峰	248通化		285贺州
					65株洲		111丽水	139焦作	167南平	193邢台	221梧州	249石嘴山		286中卫
					66包头		112自贡	140遂宁	168肇庆	194清远	222昭通	250七台河		287来宾
					67榆林		113南阳	141娄底	169宁德	195驻马店	223北海	251鹤壁		288定西
					68呼伦贝尔		114九江	142眉山		196鹰潭	224百色	252鸡西		
					69舟山		115绵阳	143荆州		197商丘	225萍乡	253天水		

备注：重庆和天津评价考虑管辖区的所有区县

未来城市价值排名变化：2022年，上海全国排名为第1名，为强一线城市

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

三、市场周期

Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值

强一线	一线	强二线	二线	强三线		三线		四线				五线		六线
1.上海	4.重庆	9.南京(11)	15.宁波	30.大连(13)	58.鄂尔多斯(115)	62.潍坊(110)	90.汕头(13)	117.莆田(113)	145.晋城(14)	173.玉溪(12)	201.安阳(11)	224.梧州(13)	252.贵港(110)	280.通化(132)
2.北京	5.广州	10.天津(13)	16.郑州(11)	31.南昌(12)	59.达州(113)	63.洛阳(11)	91.大庆(16)	118.龙岩(110)	146.南平(121)	174.许昌(11)	202.汉中(17)	225.佳木斯(110)	253.雅安(17)	281.固原(14)
3.深圳	6.成都	11.长沙(11)	17.东莞(11)	32.厦门(11)	60.泸州(111)	64.宜昌(11)	92.十堰(110)	119.呼伦贝尔(151)	147.内江(18)	175.宿州(124)	203.昭通(119)	226.赤峰(16)	254.鹤壁(13)	282.武威(11)
	7.武汉(11)	12.苏州(11)	18.无锡	33.泉州(14)	61.扬州(12)	65.舟山(14)	93.黄石(18)	120.泰安(17)	148.锦州(19)	176.辽阳(125)	204.咸阳(12)	227.铜仁(115)	255.天水(12)	283.白城(14)
	8.杭州(11)	13.青岛	19.合肥(14)	34.乌鲁木齐(19)		66.淄博(110)	94.赣州(16)	121.丹东(13)	149.日照(111)	177.抚州(17)	205.阳泉(126)	228.淮南(115)	256.保山(18)	284.通辽(118)
		14.西安	20.济南(11)	35.太原(11)		67.南充(18)	95.桂林(114)	122.秦皇岛(15)	150.滨州(124)	178.中卫(1108)	206.临汾(11)	229.齐齐哈尔	257.乌兰察布(11)	285.贺州
			21.昆明(11)	36.绍兴(13)		68.威海(111)	96.益阳(111)	123.孝感(18)	151.宣城(17)	179.张家界(13)	207.新余(136)	230.濮阳(12)	258.吴忠(120)	286.铁岭(13)
			22.佛山(12)	37.长春(12)		69.常德(115)	97.攀枝花(15)	124.南阳(111)	152.茂名(11)	180.本溪(133)	208.铜陵(136)	231.运城(13)	259.忻州(14)	287.来宾
			23.福州(11)	38.石家庄		70.阜阳(174)	98.廊坊	125.衡阳(120)	153.宜春(13)	181.曲靖(111)	209.金昌(110)	232.七台河(118)	260.鸡西(18)	288.定西
			24.南通(12)	39.嘉兴(12)		71.遵义(111)	99.自贡(113)	126.黄冈(19)	154.上饶(15)	182.肇庆(114)	210.阳江(19)	233.临沧(140)	261.云浮(17)	
			25.沈阳(14)	40.哈尔滨(14)		72.柳州(11)	100.九江(114)	127.鄂州(15)	155.永州(126)	183.信阳(121)	211.邢台(118)	234.淮北(12)	262.鹤岗(16)	
			26.温州(13)	41.台州(13)		73.宜宾(116)	101.淮安(12)	128.德阳(15)	156.巴中(14)	184.延安(110)	212.周口(15)	235.伊春(13)	263.陇南(121)	
			27.常州(13)	42.烟台(12)		74.襄阳(13)	102.保定(19)	129.衢州(18)	157.聊城(19)	185.随州(131)	213.漯河(15)	236.铜川(17)	264.钦州(11)	
			28.珠海	43.拉萨(110)		75.湘潭(114)	103.漳州(115)	130.荆州(113)	158.六安(127)	186.景德镇(116)	214.毕节(11)	237.揭阳(110)	265.四平(16)	
			29.贵阳(13)	44.唐山(12)		76.镇江(114)	104.马鞍山	131.资阳(18)	159.驻马店(136)	187.开封(12)	215.安康(116)	238.白山(126)	266.石嘴山(117)	
				45.金华(12)		77.芜湖(13)	105.菏泽(114)	132.眉山(110)	160.宝鸡(18)	188.吉安(12)	216.松原(139)	239.朝阳(16)	267.巴彦淖尔(17)	
				46.南宁		78.岳阳(18)	106.广安(119)	133.滁州(150)	161.渭南(119)	189.吕梁(119)	217.牡丹江(19)	240.亳州(117)	268.绥化(11)	
				47.兰州(12)		79.邯郸(17)	107.嘉峪关(113)	134.营口(17)	162.娄底(121)	190.鹰潭(16)	218.百色(16)	241.潮州(12)	269.河池(17)	
				48.湖州(110)		80.三亚(18)	108.吉林(129)	135.乐山(11)	163.湛江(118)	191.葫芦岛(112)	219.池州(15)	242.河源(11)	270.平凉(13)	
				49.克拉玛依(11)		81.江门(13)	109.大同(11)	136.遂宁(14)	164.晋中	192.衡水(16)	220.承德(115)	243.普洱(14)	271.辽源(110)	
				50.榆林(117)		82.东营(18)	110.乌海(15)	137.郴州(115)	165.张家口(115)	193.韶关(115)	221.六盘水(131)	244.阜新(111)	272.丽江(14)	
				51.徐州(13)		83.济宁(17)	111.绵阳(14)	138.怀化(19)	166.黄山	194.清远	222.北海(11)	245.庆阳(15)	273.张掖(12)	
				52.惠州(11)		84.包头(118)	112.邵阳(18)	139.沧州(133)	167.抚顺(146)	195.枣庄(130)	223.酒泉(113)	246.莱芜(135)	274.白银(14)	
				53.中山(15)		85.临沂(14)	113.银川(117)	140.荆门(16)	168.新乡(17)	196.宿迁(18)		247.防城港(110)	275.汕尾(13)	
				54.泰州(11)		86.安庆(14)	114.连云港(12)	141.广元(121)	169.蚌埠(18)	197.咸宁(19)		248.萍乡(123)	276.黑河(14)	
				55.呼和浩特(16)		87.盐城(14)	115.西宁(17)	142.宁德(127)	170.长治(17)	198.平顶山(111)		249.玉林(119)	277.商洛(12)	
				56.海口(14)		88.丽水(123)	116.鞍山(119)	143.三明(111)	171.德州(137)	199.商丘(12)		250.梅州(16)	278.双鸭山(14)	
				57.株洲(18)		89.盘锦(12)		144.焦作(15)	172.三门峡(14)	200.朔州(19)		251.安顺(115)	279.崇左(13)	

备注：重庆和天津评价考虑管辖区的所有区县

城市化阶段对比：上海以规模扩张为主导，人口规模、资金规模位于全国前列

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

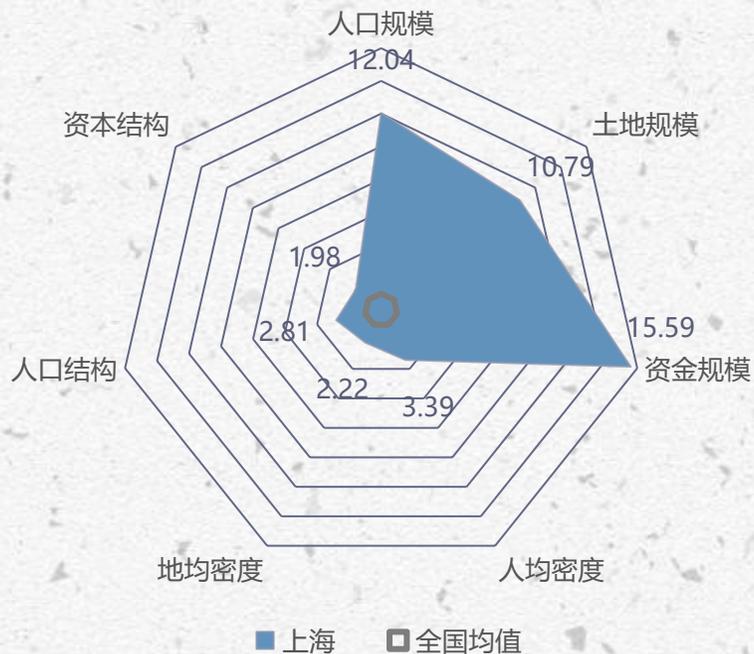
- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值

资金规模，人口规模极高

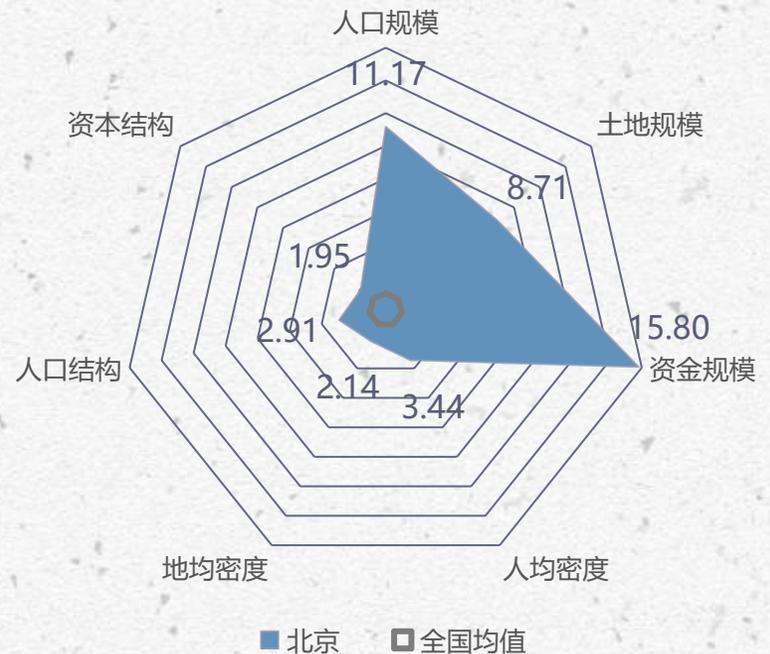
上海7个维度VS全国均值倍数



- 规模均凸出，资金规模极高，人口聚集明显，土地聚集不足

与上海情况基本一致

北京7个维度VS全国均值倍数



- 规模均凸出，资金规模极高，土地规模略显不足

人口需求规模：人口规模大，常住人口达到2428万人，和强一线平均常住人口数基本持平；外来人口为977.57万人，吸引力强

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

三、市场周期

Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值

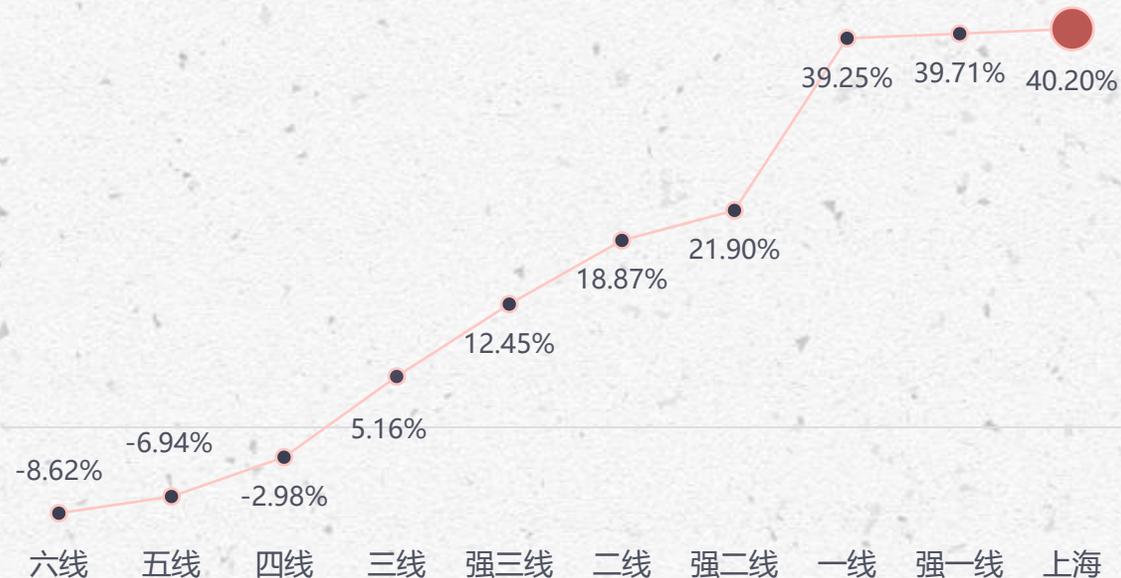
上海2019年人口为2428万人，比强一线高13万人

城市常住人口规模 (万人)



上海2019年外来人口977.57万人，占总人口40.2%，比强一线高0.49%

城市人口流入流出比例 (万人)



备注：人口流入流出比例=外来人口/常住人口

城市建设：建成区面积1043.8km²，比强一线城市低402.2km²；人口密度2.34万人/km²，较强一线城市非常密集

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

三、市场周期

Part IV 客户分析

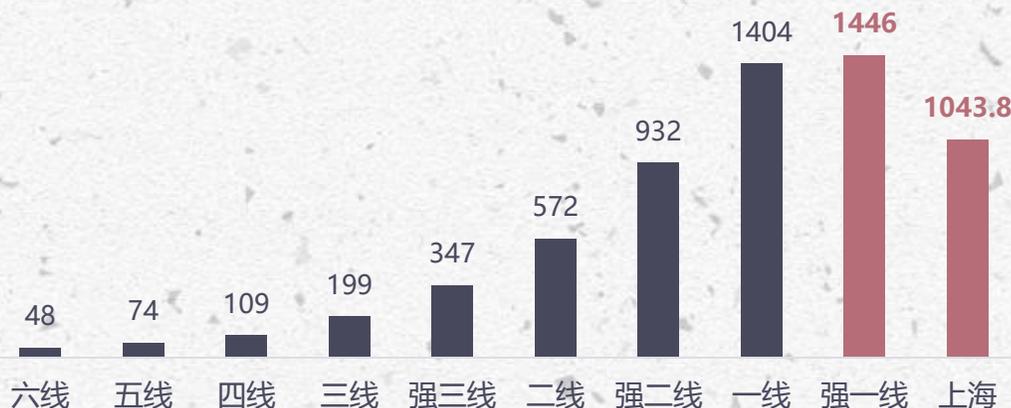
一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值

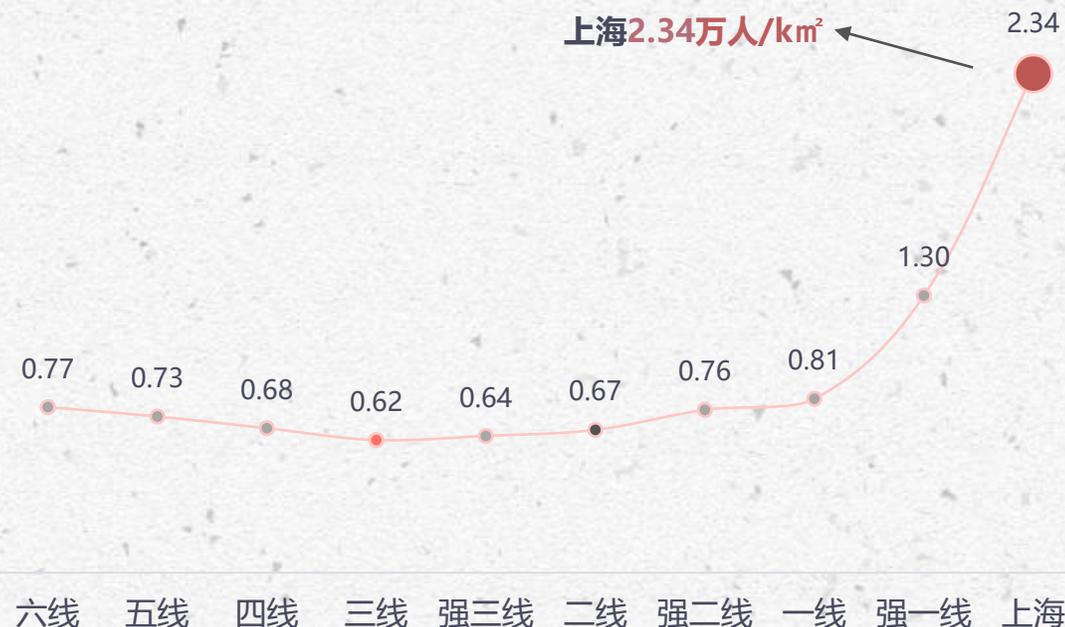
上海2019年建成区面积1043.8km²，比强一线低402.2km²

城市建成区面积 (km²)



上海人口密度2.34万人/km²，人口非常密集

城市人口密度 (万人/km²)



经济发展：上海经济规模大，GDP为38155.3亿元，比强一线平均GDP高1481.3亿元。产业方面上海为三产主导型城市

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

三、市场周期

Part IV 客户分析

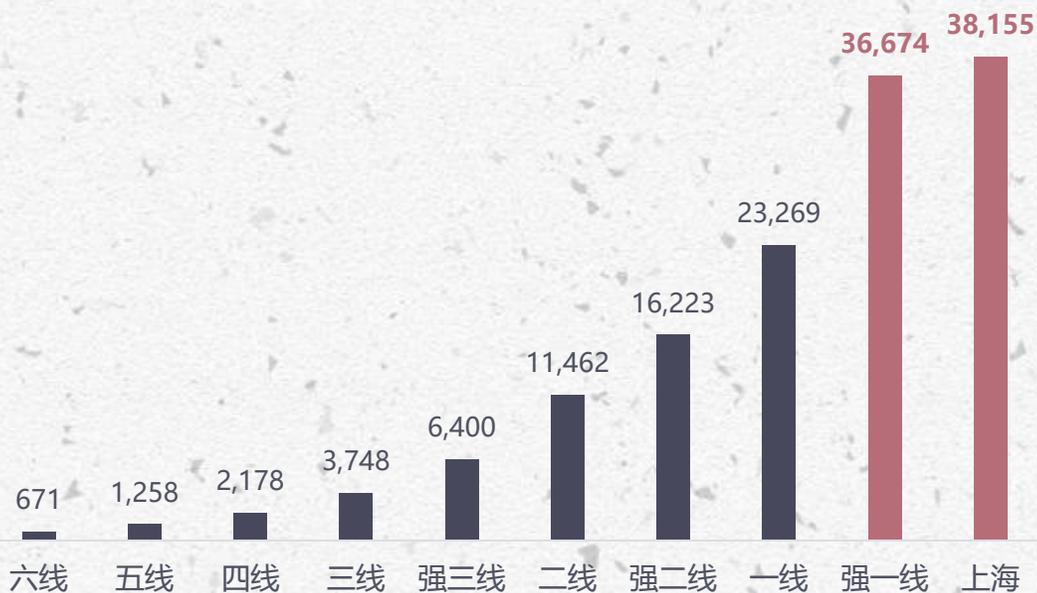
一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值

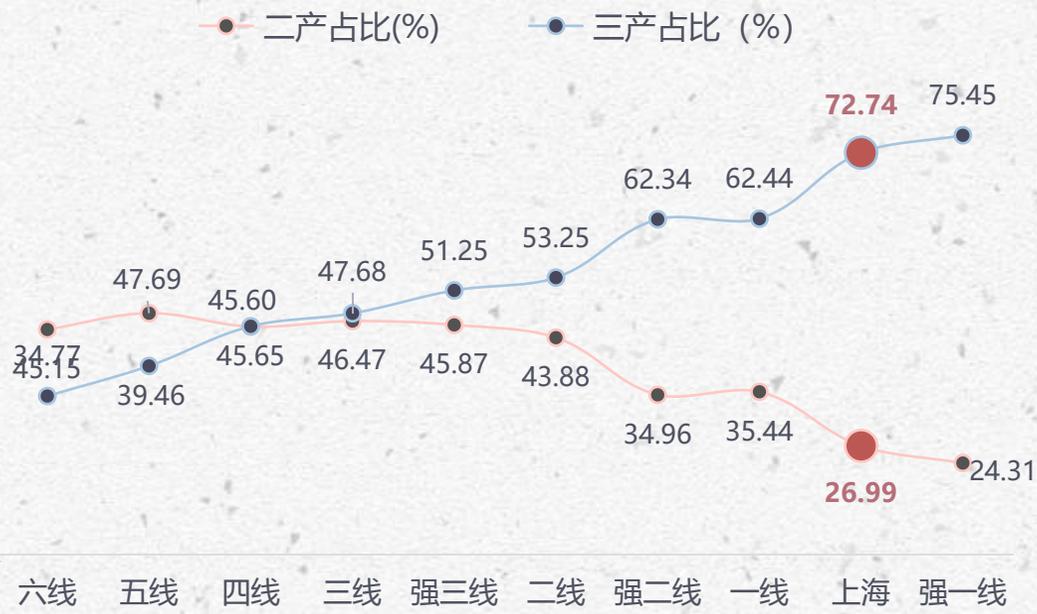
上海2019年GDP为**38155.3**亿元，比强一线高1481亿元

城市GDP规模 (亿元)



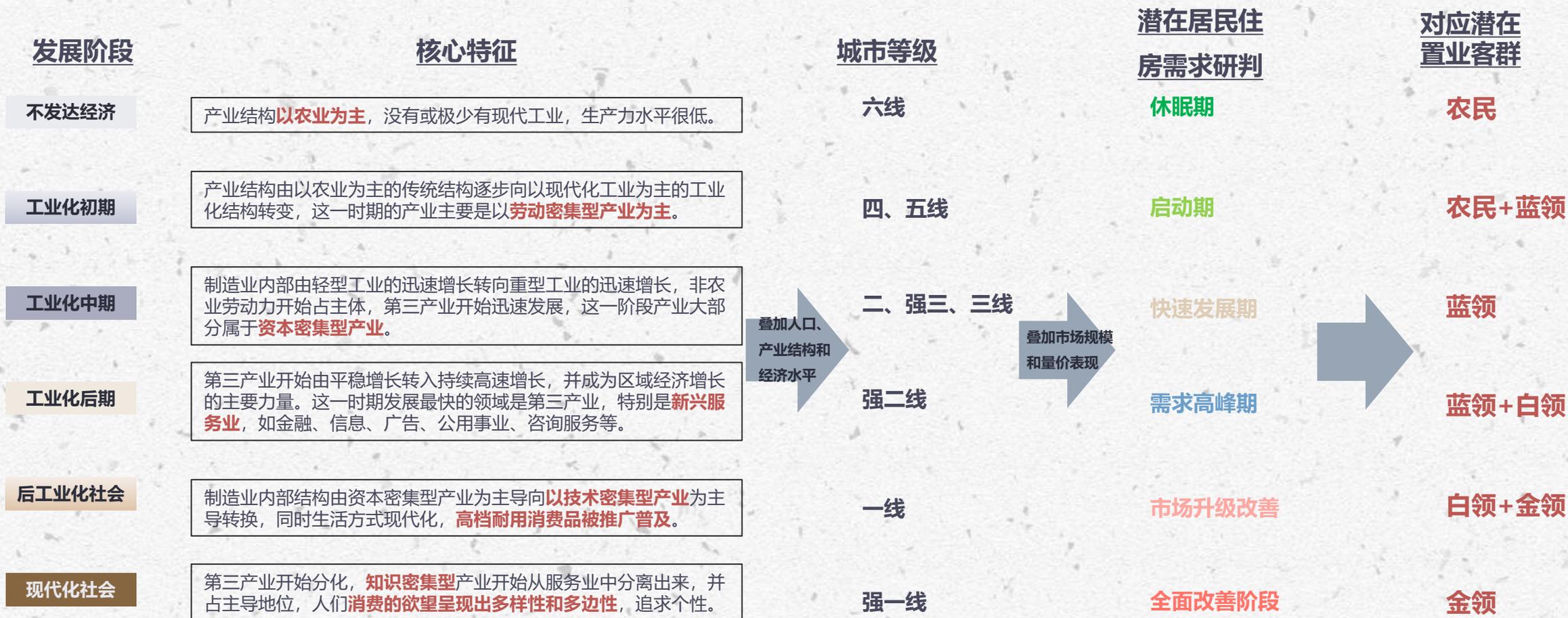
上海三产比例为**72.74%**，以三产为主导型城市

城市二三产结构 (%)



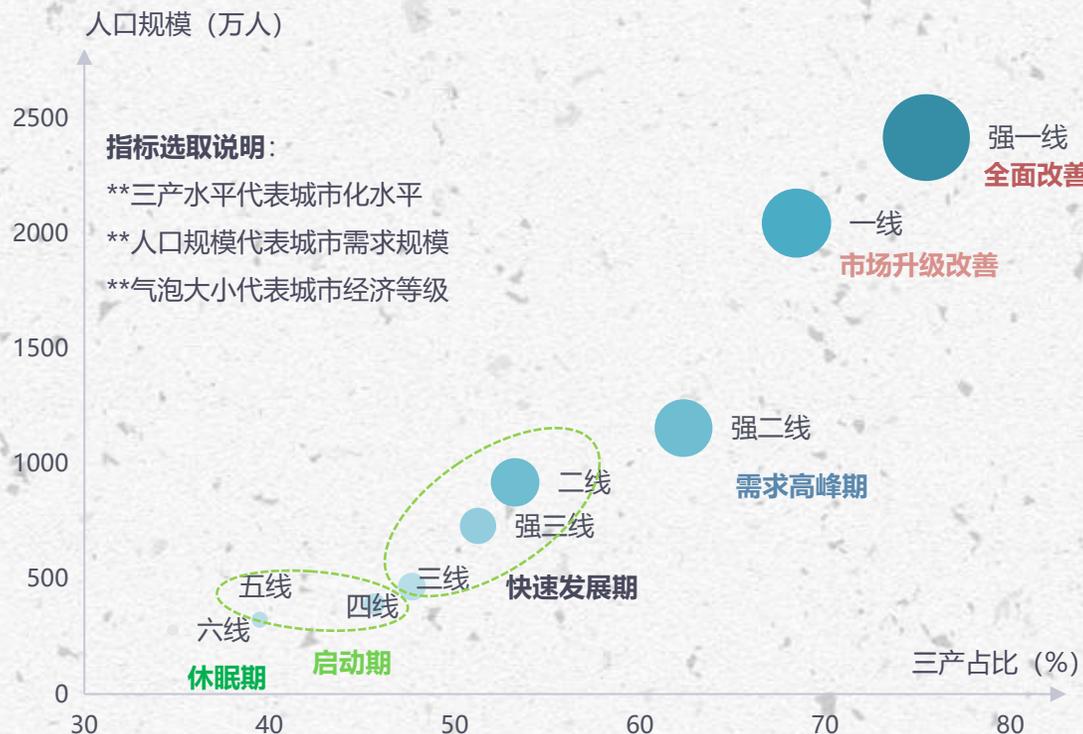
市场发展阶段研判思路

钱纳里6个阶段理论，根据GDP从不发达经济到成熟工业经济整个变化过程划分为三个阶段六个时期，分别对应不同住房需求周期及客群



市场发展阶段：将城市价值与发展阶段匹配，进而得出相应市场表现及投资机会

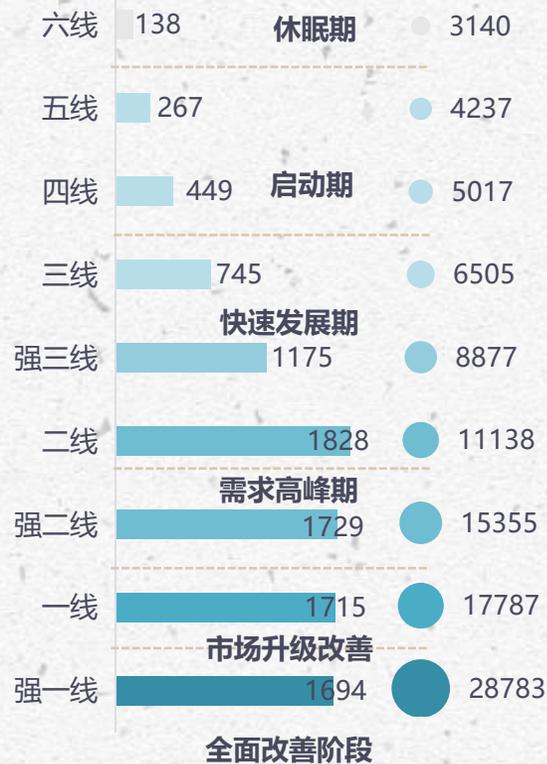
城市发展类型及市场发展阶段



市场发展阶段

市场量价结构

商品房销售面积(万平) 商品房价格(元/平)



量稳价稳

- ① 市场启动期，劳动密集型主导(农民→蓝领)
- ② 聚焦主城人口城镇化的市场红利

量价齐涨

- ① 摊大饼阶段，人群规模及类型增加(蓝领→白领)
- ② 把握城市新区突围的红利

量稳价升

- ① 改善化主导，人群购买力提升(白领→金领)
- ② 关注城市聚集高地的演变

发展阶段对比：上海属于强一线城市，该类市场红利属于量稳价升阶段，主要关注白领与金领的需求

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

三、市场周期

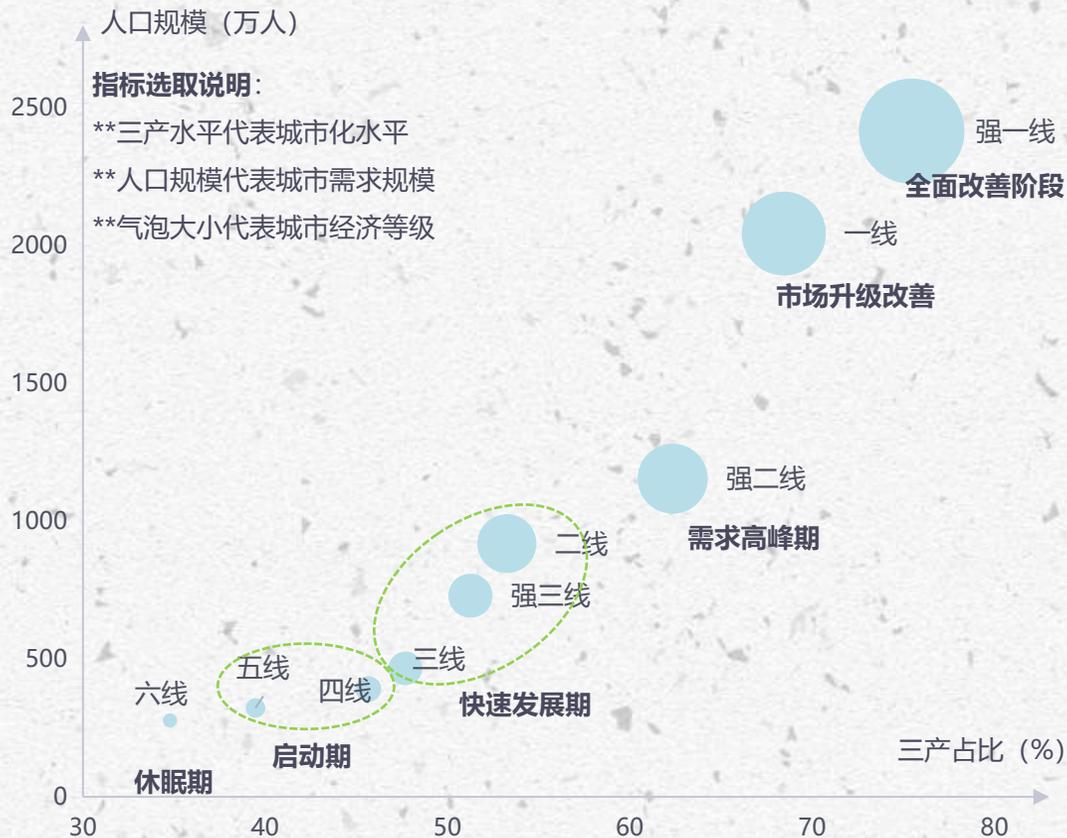
Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值

城市发展类型



城市阶段	城市等级	三产比值	常住人口 (万人)	GDP (亿元)	商品房销售面积 (万平方米)	商品房销售均价 (元/平方米)	主流客群	市场红利	城市
不发达经济	六线	34.8	277	671	138	3140	农民	无	
工业化初期	五线	39.5	322	1258	267	4237	农民+蓝领	量稳价稳	
	四线	45.7	391	2178	449	5017			
工业化中期	三线	47.7	466	3748	745	6505	蓝领	量价齐涨	
	强三线	51.2	730	6400	1175	8877			
	二线	53.3	919	11462	1828	11138			
工业化后期	强二线	62.3	1154	16223	1729	15355	蓝领+白领		
后工业化社会	一线	62.4	2044	23269	1715	17787	白领+金领	量稳价升	
现代化社会	强一线	75.4	2415	36674	1694	28783	金领		上海

数据来源：禾略研究院

城市发展阶段：从2015年开始上海为强一线城市，即第三产业大规模聚集阶段，人口规模大，三产占比越来越高

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

三、市场周期

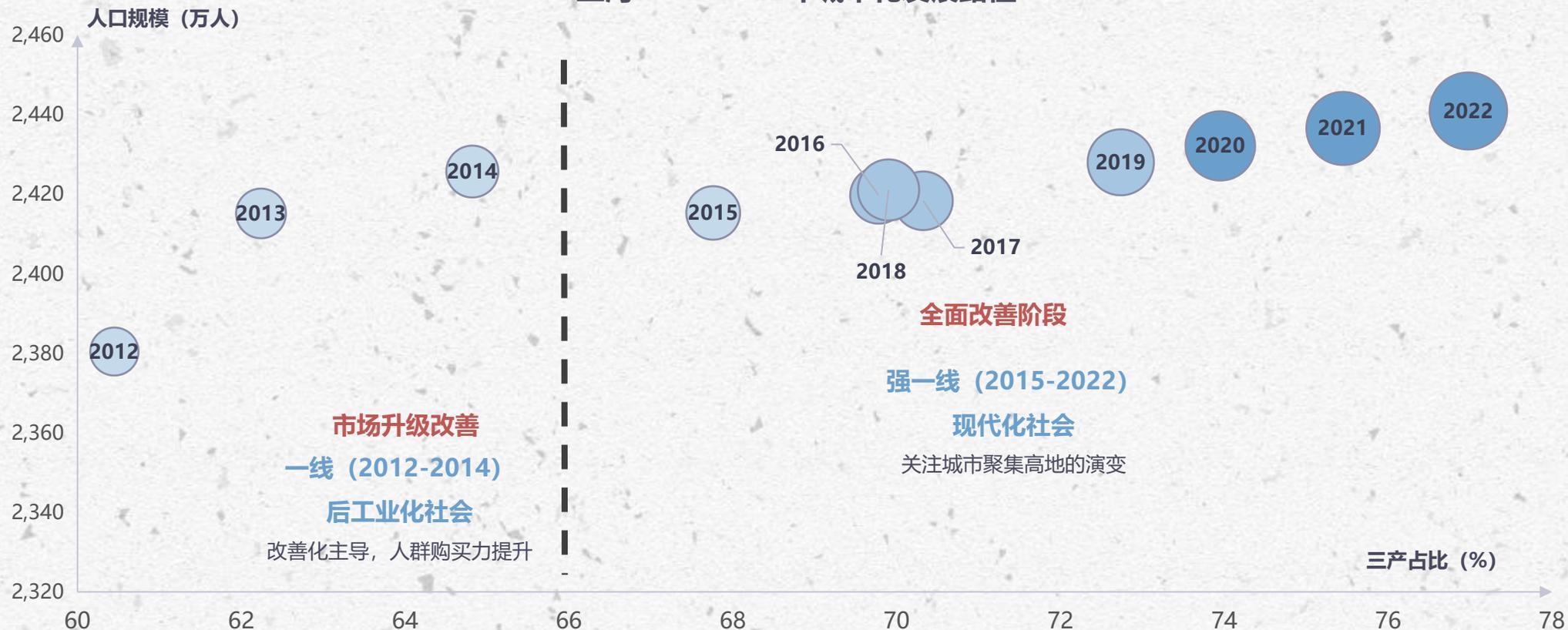
Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值

上海2012-2022年城市化发展路径



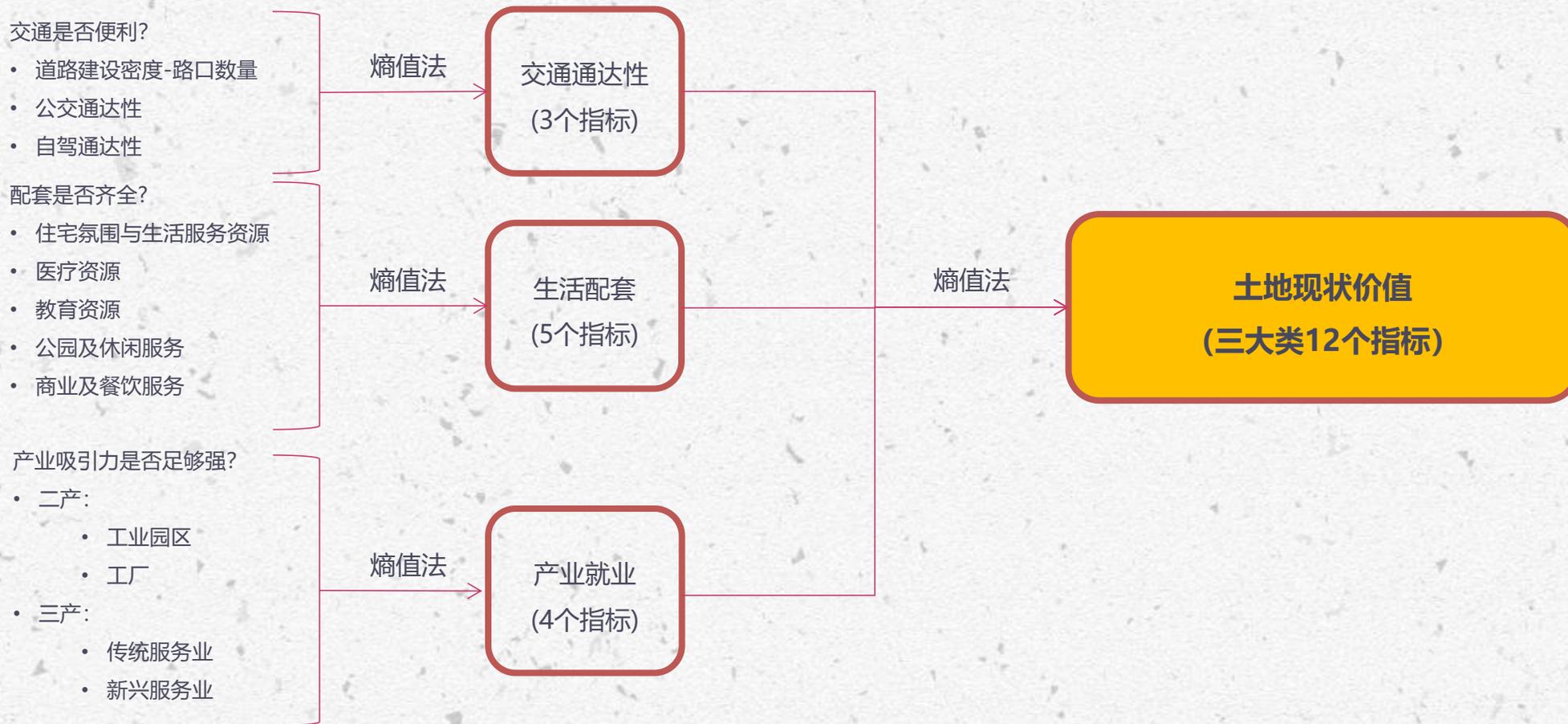
备注：气泡大小GDP（亿元），划段为根据综合评分，自然分段。

土地空间

L a n d S p a c e

- 土地价值
- 空间扩张

土地现状价值研究模型



土地价值-道路建设密度 (网格)

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

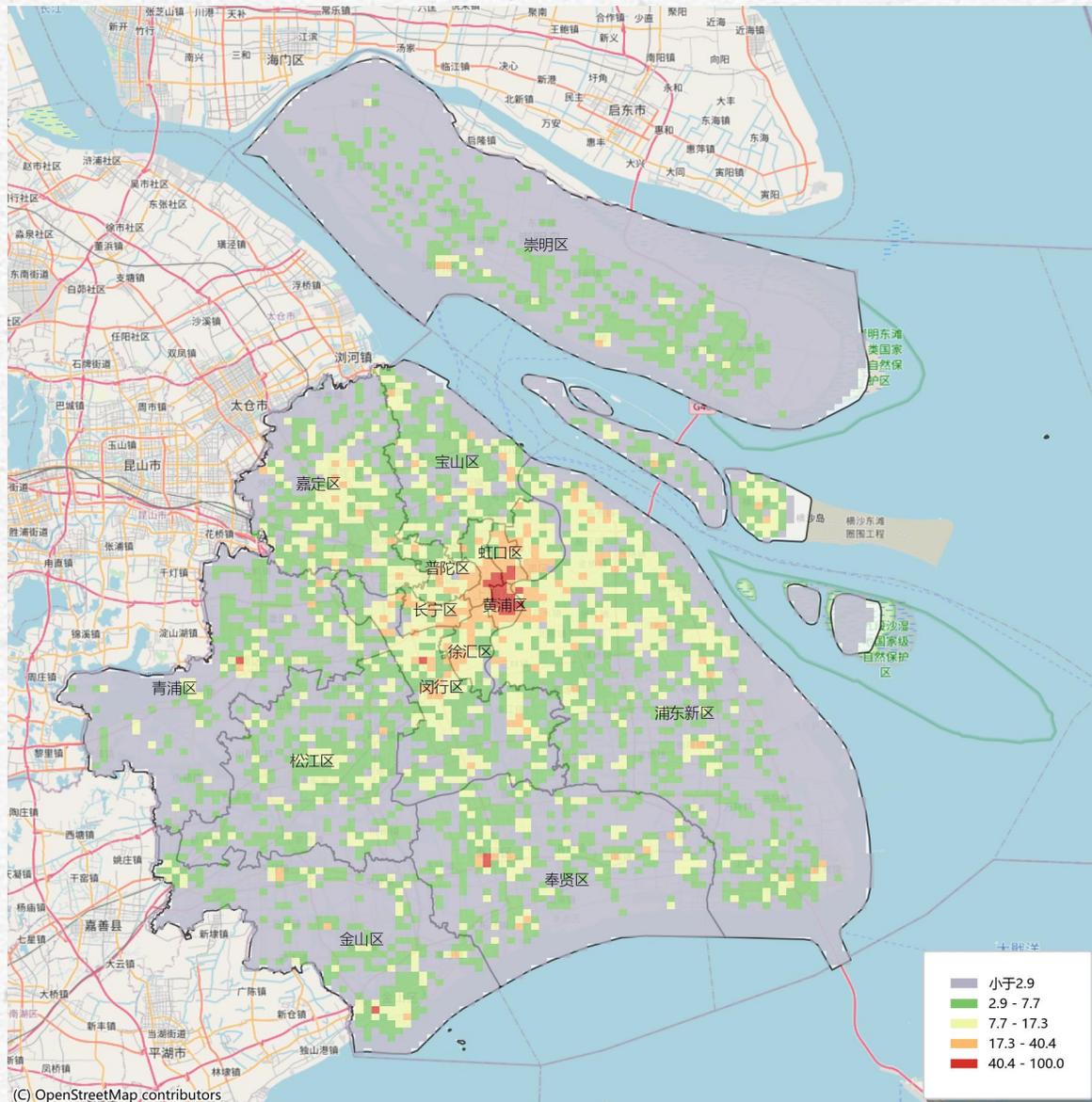
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	道路建设密度
豫园街道	100
外滩街道	98.94
老西门街道	94.41
南京东路街道	93.24
淮海中路街道	92.23
北站街道	81.38
小东门街道	68.39
四川北路街道	66.57
提篮桥街道	61.91
半淞园路街道	59.93
打浦桥街道	56.53
瑞金二路街道	55.65
石门二路街道	52.34
宝山路街道	50.8
天目西路街道	49.79

(C) OpenStreetMap contributors

土地价值-公交通达性 (网格)

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

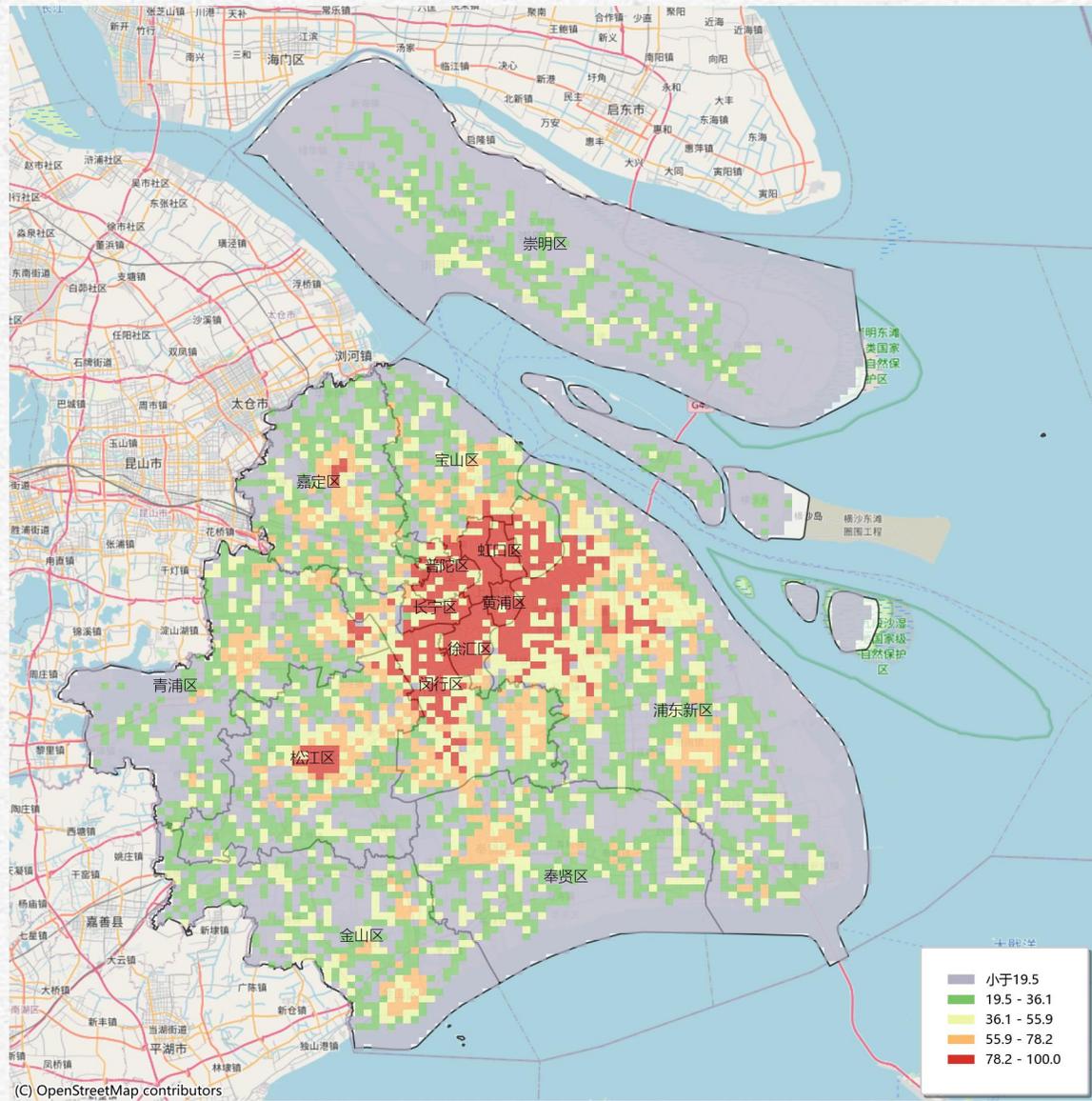
二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	公交通达性
南京西路街道	100
豫园街道	99.83
北站街道	99.79
宝山路街道	99.7
南京东路街道	99.55
四川北路街道	99.55
共和新路街道	99.47
外滩街道	99.38
淮海中路街道	99.13
瑞金二路街道	98.96
湖南路街道	98.89
天平路街道	98.67
石泉路街道	98.24
静安寺街道	93.83
徐家汇街道	93.66

土地价值-自驾通达性 (网格)

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

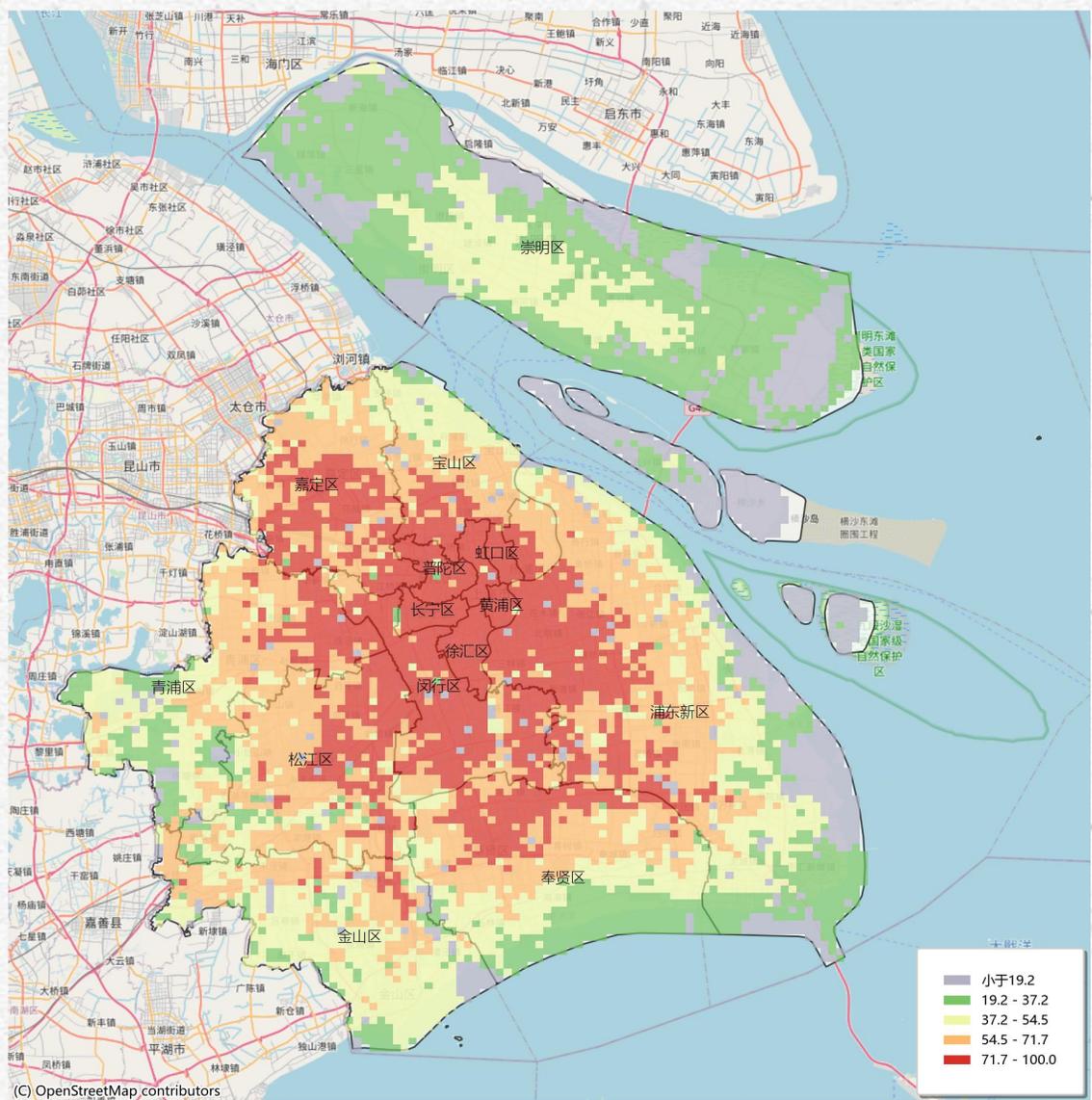
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	自驾通达性
宜川路街道	100
天山路街道	99.65
仙霞新村街道	98.68
北新泾街道	98.59
静安寺街道	98.39
打浦桥街道	98.37
漕河泾新兴技术开发区	98.34
淮海中路街道	98.18
虹桥镇	98.08
徐家汇街道	98.06
甘泉路街道	97.97
曹家渡街道	97.9
新华路街道	97.87
古美街道	97.61
南京东路街道	97.55

土地价值-综合交通通达性 (网格)：综合交通通达性较高的板块集中在市中心区域

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

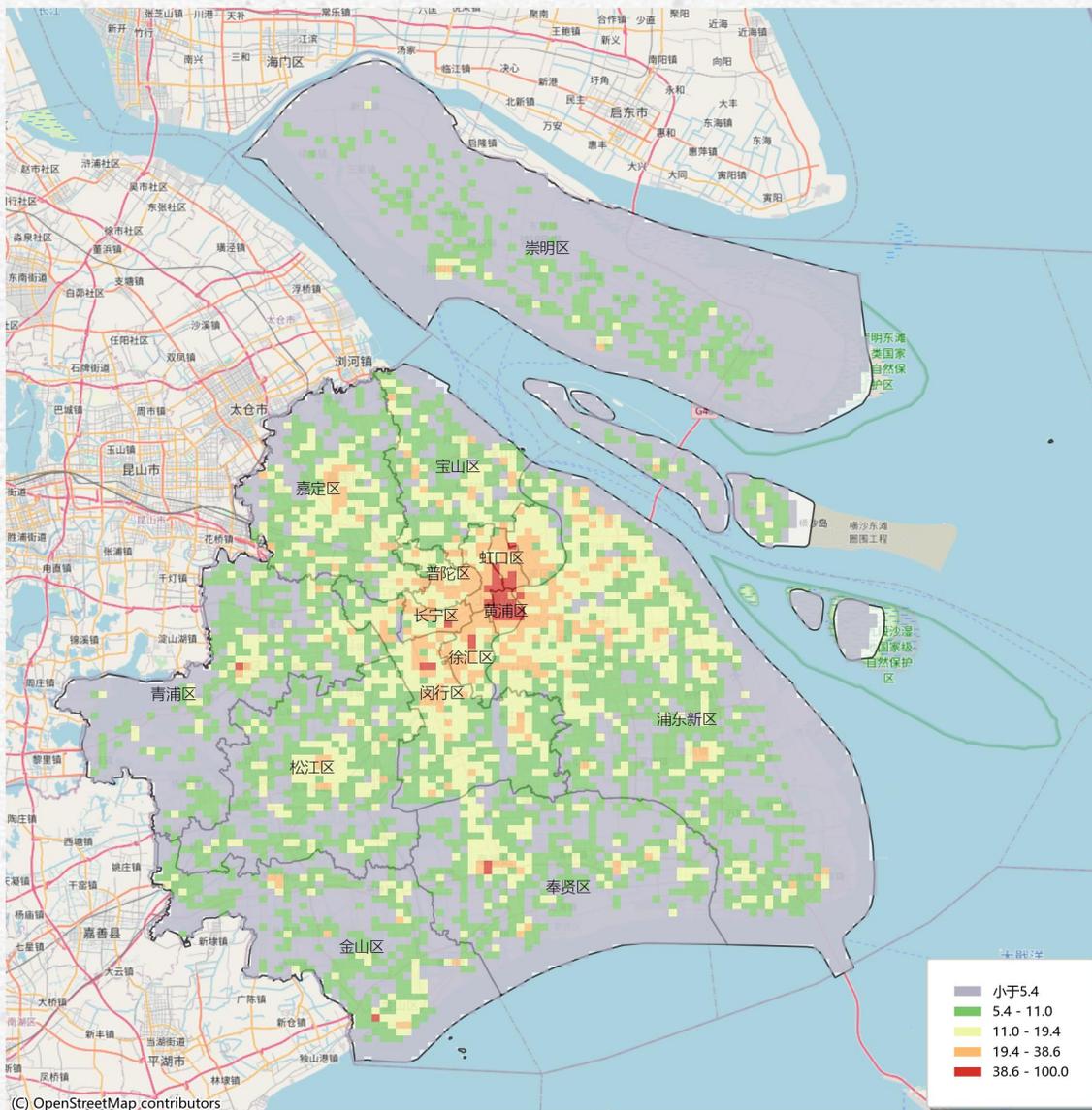
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	综合交通通达性
豫园街道	100
外滩街道	99.01
老西门街道	94.38
南京东路街道	94.06
淮海中路街道	93.15
北站街道	83.11
小东门街道	71.15
四川北路街道	69.98
提篮桥街道	65.16
半淞园路街道	63.36
打浦桥街道	60.92
瑞金二路街道	60.69
石门二路街道	56.96
宝山路街道	55.85
嘉兴路街道	54.2

土地价值-住宅氛围与生活服务 (网格)

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

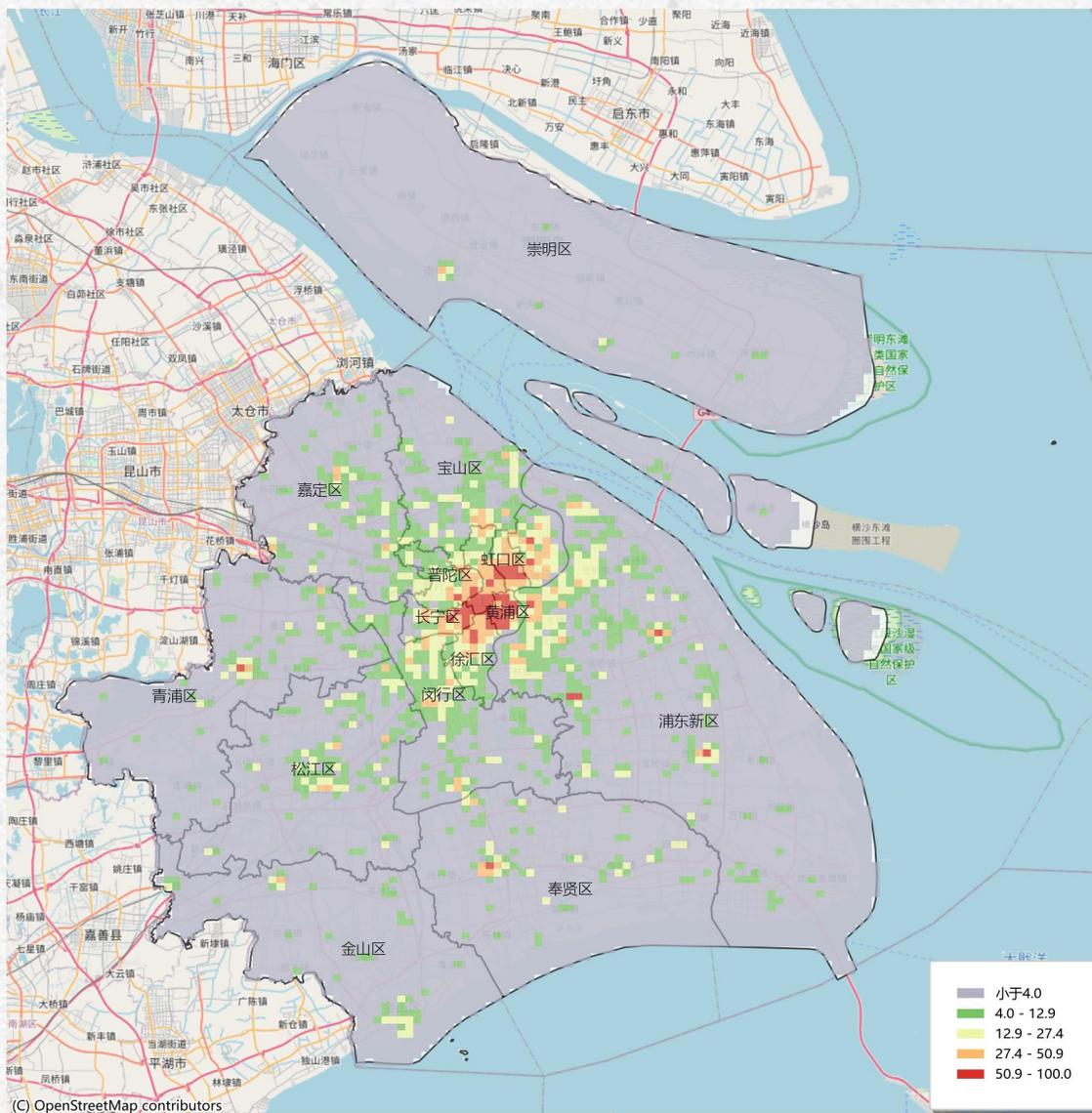
二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	住宅氛围与生活服务
瑞金二路街道	100
南京西路街道	98.06
打浦桥街道	96.24
江宁路街道	96.23
静安寺街道	92.06
老西门街道	90.01
南京东路街道	88.68
曹家渡街道	84.06
湖南路街道	83.85
淮海中路街道	83.09
石门二路街道	82.86
四川北路街道	81.53
天平路街道	80.95
豫园街道	75.75
嘉兴路街道	75.32

土地价值-医疗服务资源 (网格)

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

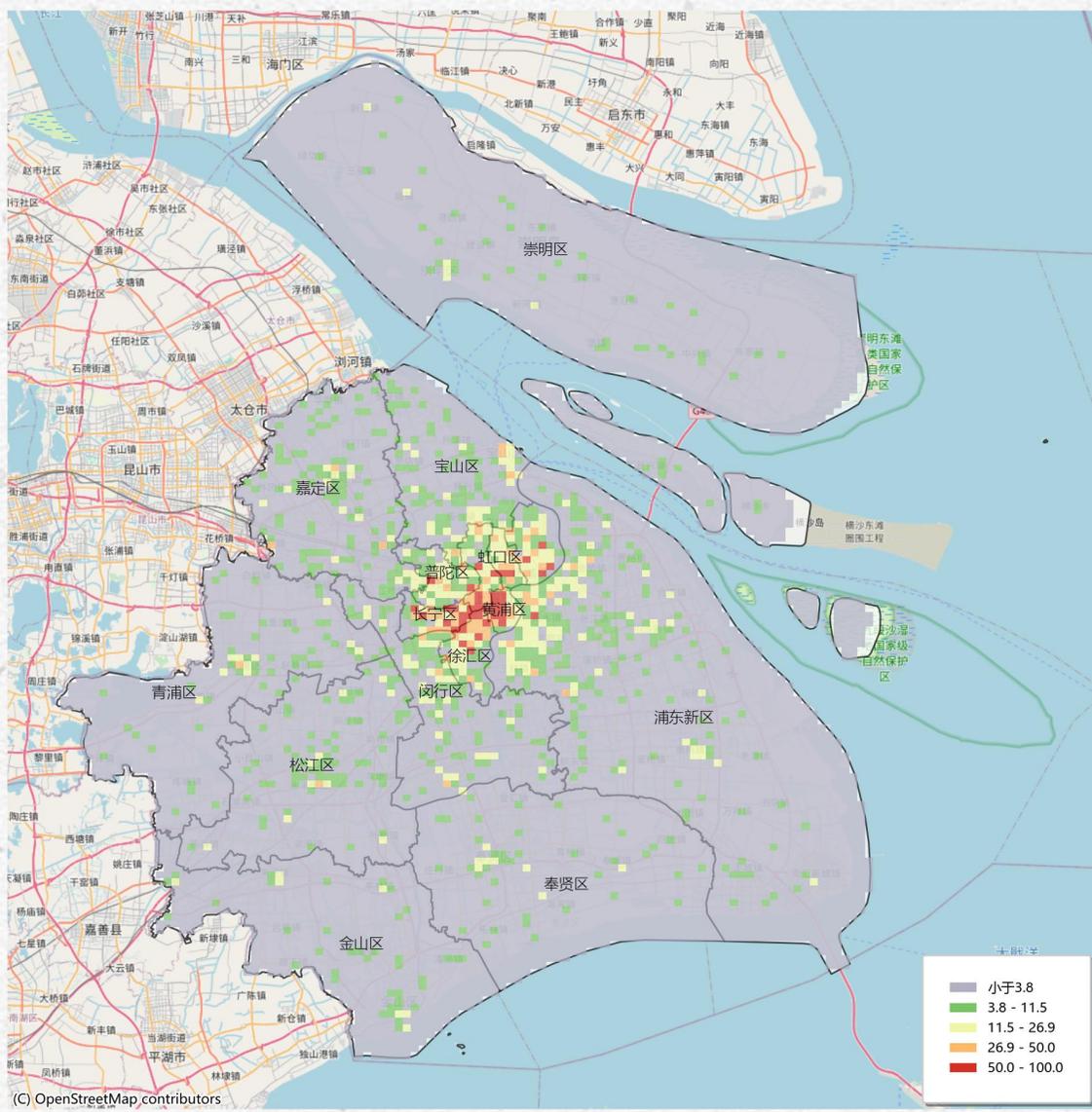
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	医疗服务资源
湖南路街道	100
打浦桥街道	99.33
淮海中路街道	97.57
瑞金二路街道	93.93
天平路街道	90.34
南京西路街道	89.72
老西门街道	85.05
静安寺街道	81.71
江宁路街道	80.37
石门二路街道	79.63
江苏路街道	70.49
豫园街道	70.09
新华路街道	68.89
枫林路街道	66.67
徐家汇街道	64.49

土地价值-教育服务资源 (网格)

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

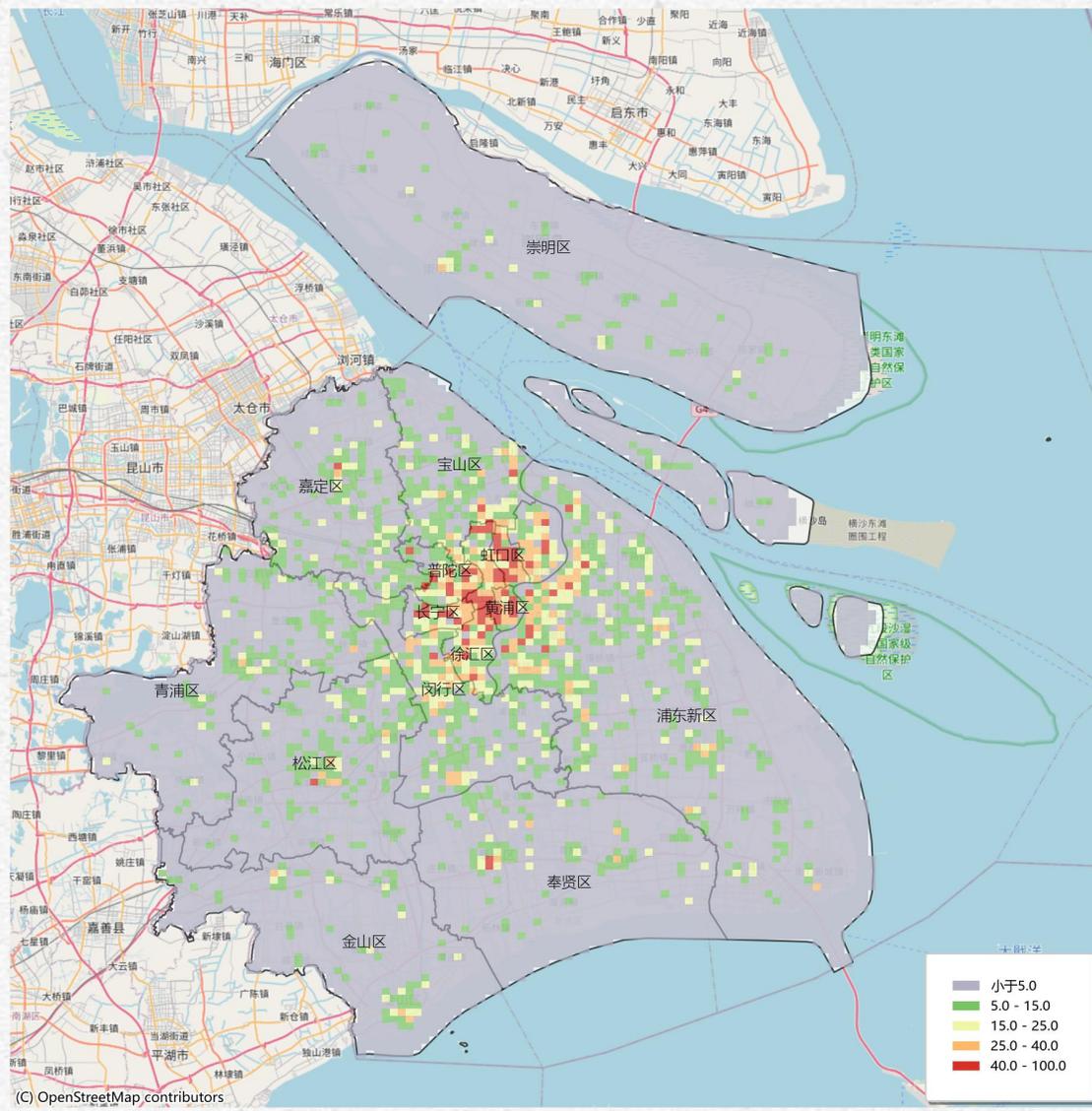
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	教育服务资源
瑞金二路街道	100
曹家渡街道	90.53
老西门街道	88.42
南京西路街道	88.42
打浦桥街道	87.82
静安寺街道	87.82
天平路街道	84.21
江宁路街道	77.19
湖南路街道	75.79
四川北路街道	74.59
嘉兴路街道	73.26
淮海中路街道	70.74
小东门街道	68.57
曲阳路街道	67.37
广中路街道	66.53

(C) OpenStreetMap contributors

土地价值-公园及休闲服务资源 (网格)

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

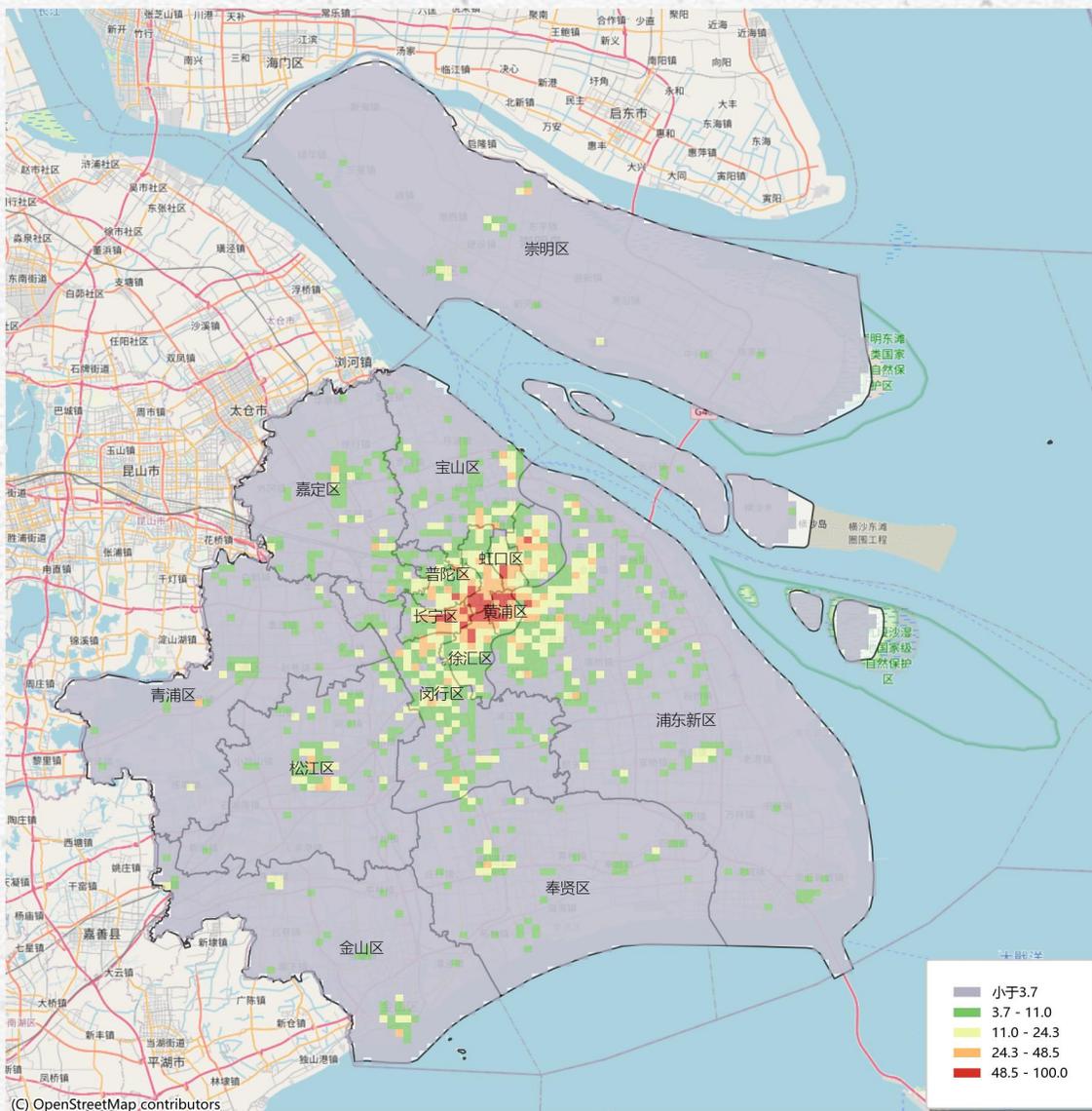
二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	公园及休闲服务
瑞金二路街道	100
南京西路街道	96.19
豫园街道	90.67
江宁路街道	90.48
淮海中路街道	86.86
外滩街道	86.57
南京东路街道	85.06
老西门街道	80.57
静安寺街道	79.35
天平路街道	77.08
打浦桥街道	76.9
石门二路街道	76.11
湖南路街道	73.71
曹家渡街道	68
新华路街道	57.47

土地价值-商业及餐饮服务 (网格)

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

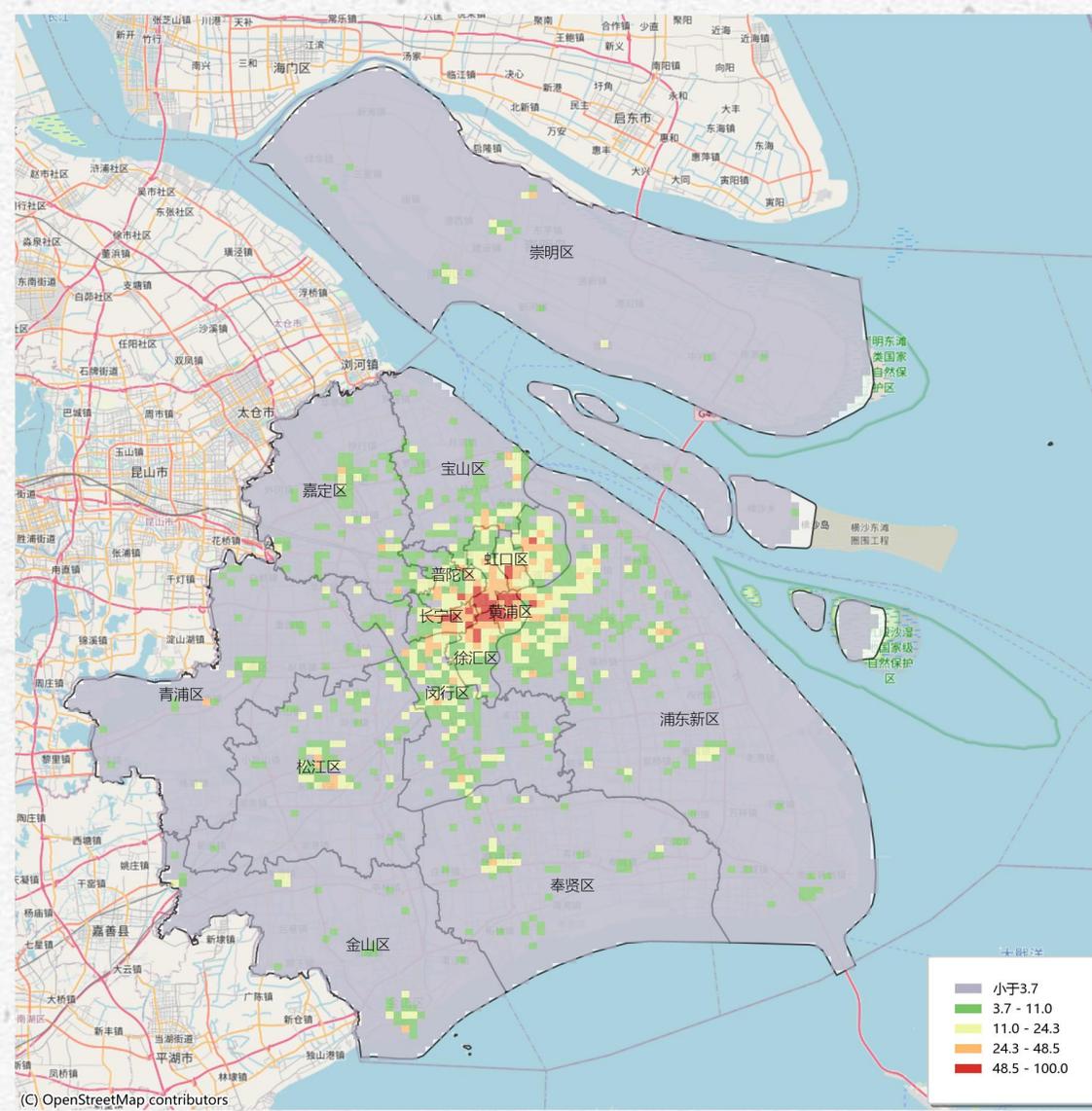
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	商业及餐饮服务
豫园街道	100
南京东路街道	96.92
外滩街道	90.39
老西门街道	88.63
淮海中路街道	84.48
瑞金二路街道	82.04
江宁路街道	78.59
四川北路街道	76.54
南京西路街道	76.49
打浦桥街道	71.05
静安寺街道	69.82
北站街道	69.47
石门二路街道	67.26
曹家渡街道	67.03
宝山路街道	65.83

(C) OpenStreetMap contributors

土地价值-综合生活配套价值（网格）：综合生活配套价值较高的区域集中在黄浦江两岸的核心区域

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

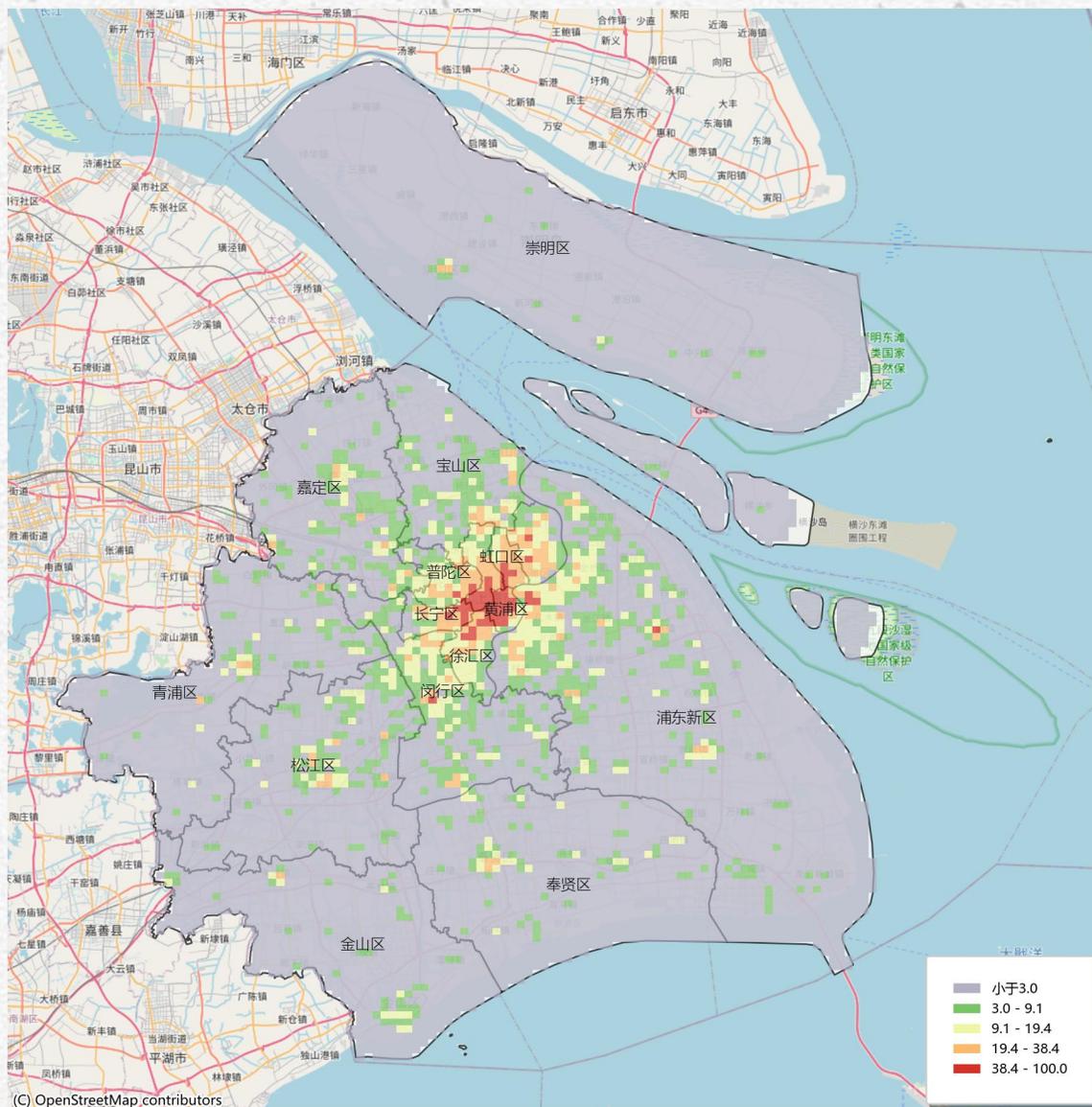
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	生活配套价值
瑞金二路街道	100
南京西路街道	94.29
南京东路街道	89.65
江宁路街道	89.62
打浦桥街道	88.91
淮海中路街道	88.41
豫园街道	85.81
老西门街道	85.63
静安寺街道	85.48
湖南路街道	80.34
石门二路街道	80.14
外滩街道	79.66
天平路街道	78.4
曹家渡街道	73.12
四川北路街道	67.62

土地价值-第二产业 (网格)

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

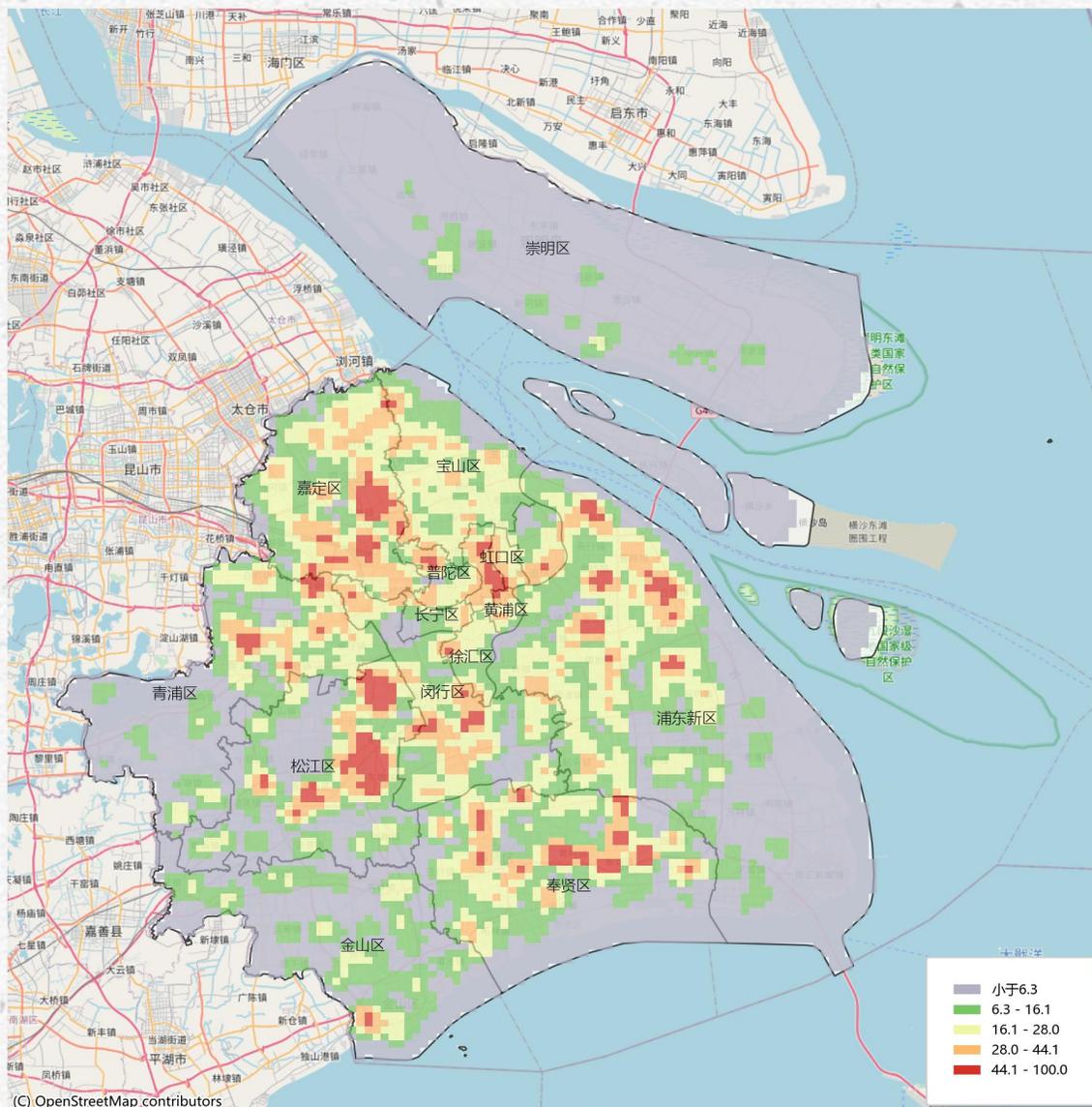
二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	第二产业
北站街道	100
宝山路街道	95.27
四川北路街道	89
芷江西路街道	84.86
外滩街道	82.77
南京东路街道	77.61
九亭镇	74.41
广中路街道	73.51
天目西路街道	72.43
凉城新村街道	71.62
共和新路街道	69.82
大宁路街道	67.37
石门二路街道	66.22
漕河泾新兴技术开发区	65.77
提篮桥街道	64.73

土地价值-第三产业 (网格)

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

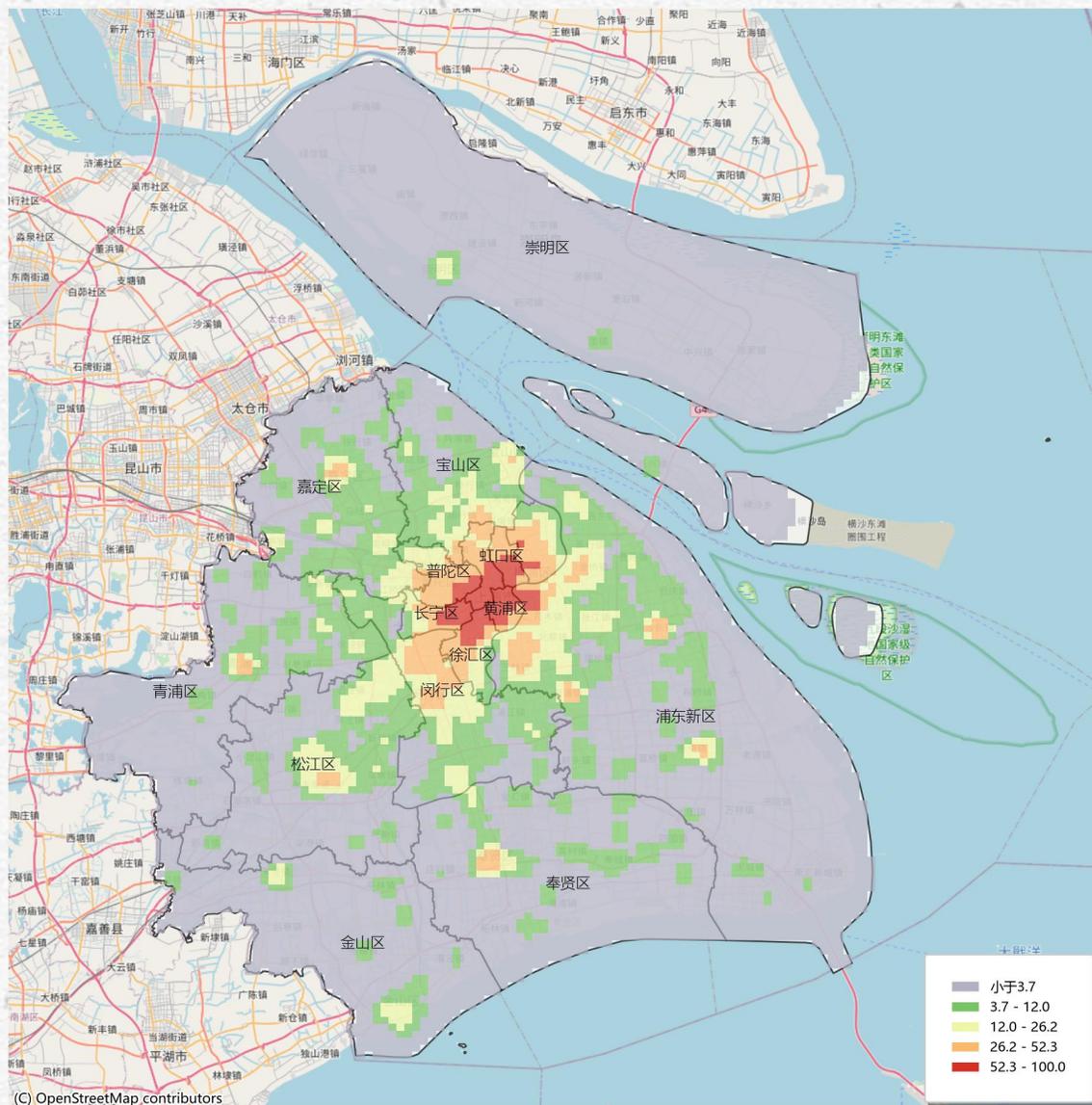
二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	第三产业
淮海中路街道	100
瑞金二路街道	99.09
南京西路街道	95.53
南京东路街道	94.68
豫园街道	93.58
外滩街道	93.07
江宁路街道	89.41
静安寺街道	88.32
石门二路街道	88.13
老西门街道	87.6
曹家渡街道	86.57
打浦桥街道	86.21
湖南路街道	84.33
天平路街道	82.56
北站街道	79.84

土地价值-综合产业就业（网格）：综合产业就业发达地区为黄浦江两岸核心区，陆家嘴与南京东路；其次在郊区也有明显的产业外扩趋势

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

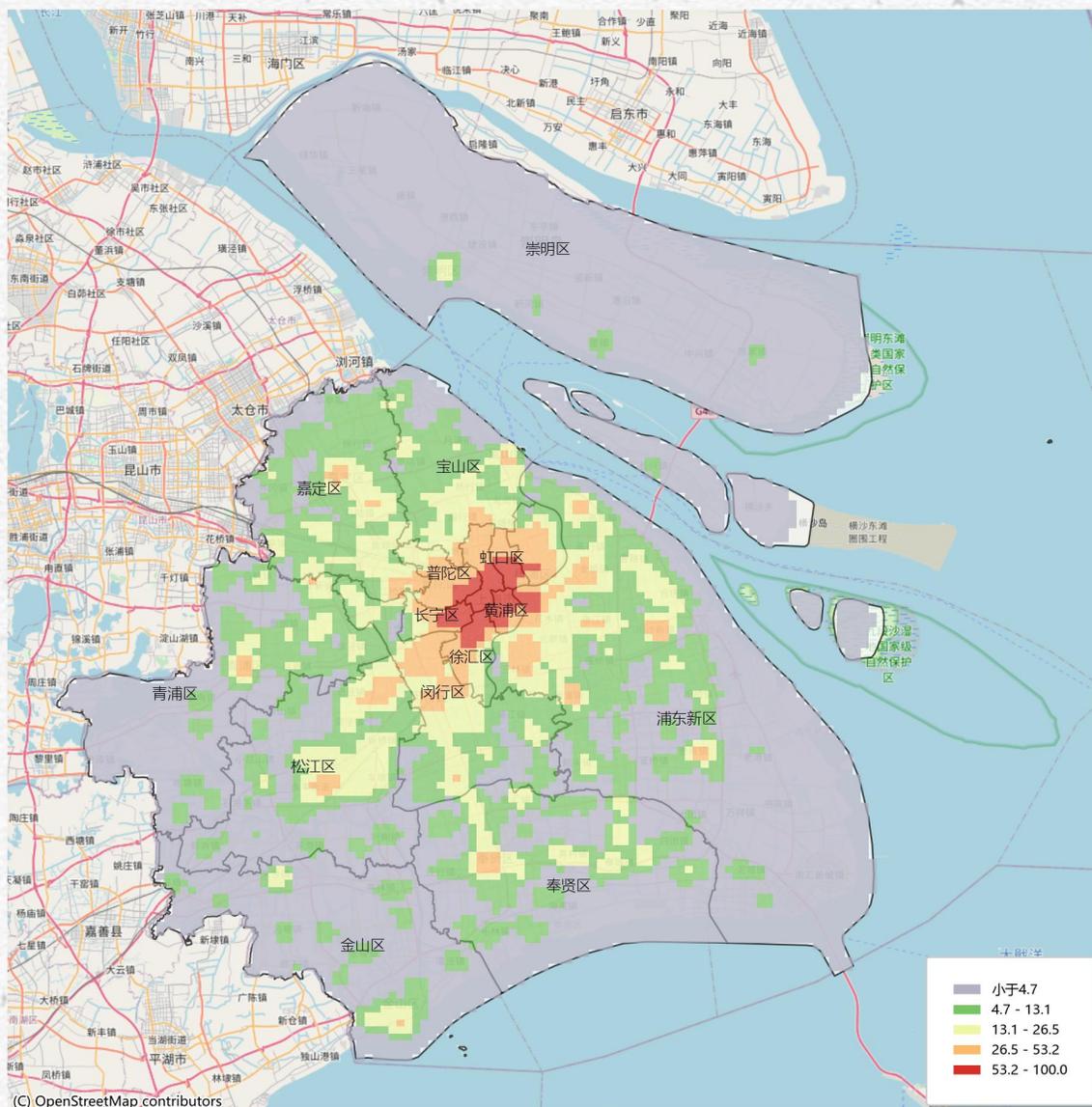
二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	综合产业就业
南京东路街道	100
外滩街道	99.8
淮海中路街道	99.78
瑞金二路街道	96.8
南京西路街道	95.43
豫园街道	95.21
北站街道	92.33
石门二路街道	91.68
江宁路街道	91.34
四川北路街道	89.65
静安寺街道	88.54
曹家渡街道	88.22
老西门街道	87.21
打浦桥街道	85.64
宝山路街道	82.91

土地价值-土地现状价值（网格）：结合各个指标进行熵值法得出每个网格的土地现状价值，现状价值较高的区域为市中心区域，集中在黄浦区以及静安区

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

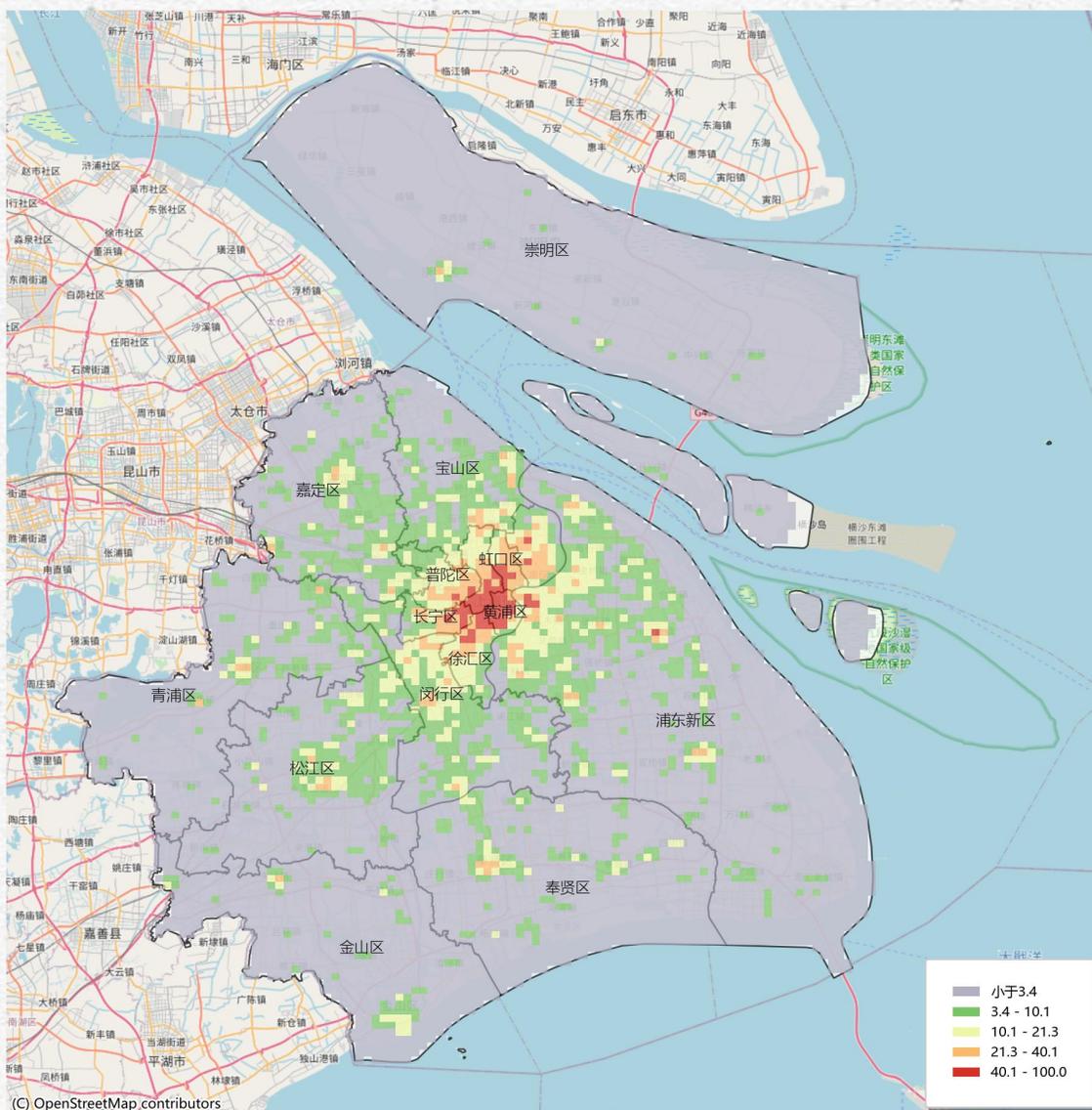
二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



名称	土地现状价值
瑞金二路街道	100
南京东路街道	96.95
淮海中路街道	95.82
豫园街道	94.15
南京西路街道	94.12
老西门街道	92.19
打浦桥街道	89.85
外滩街道	89.72
江宁路街道	88.67
静安寺街道	85.03
石门二路街道	83.11
湖南路街道	80.68
天平路街道	78.49
四川北路街道	74.8
曹家渡街道	74.46

(C) OpenStreetMap contributors

土地价值-土地现状价值（街道办）：土地现状价值较高的街道办主要以在黄浦区的街道办为主

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

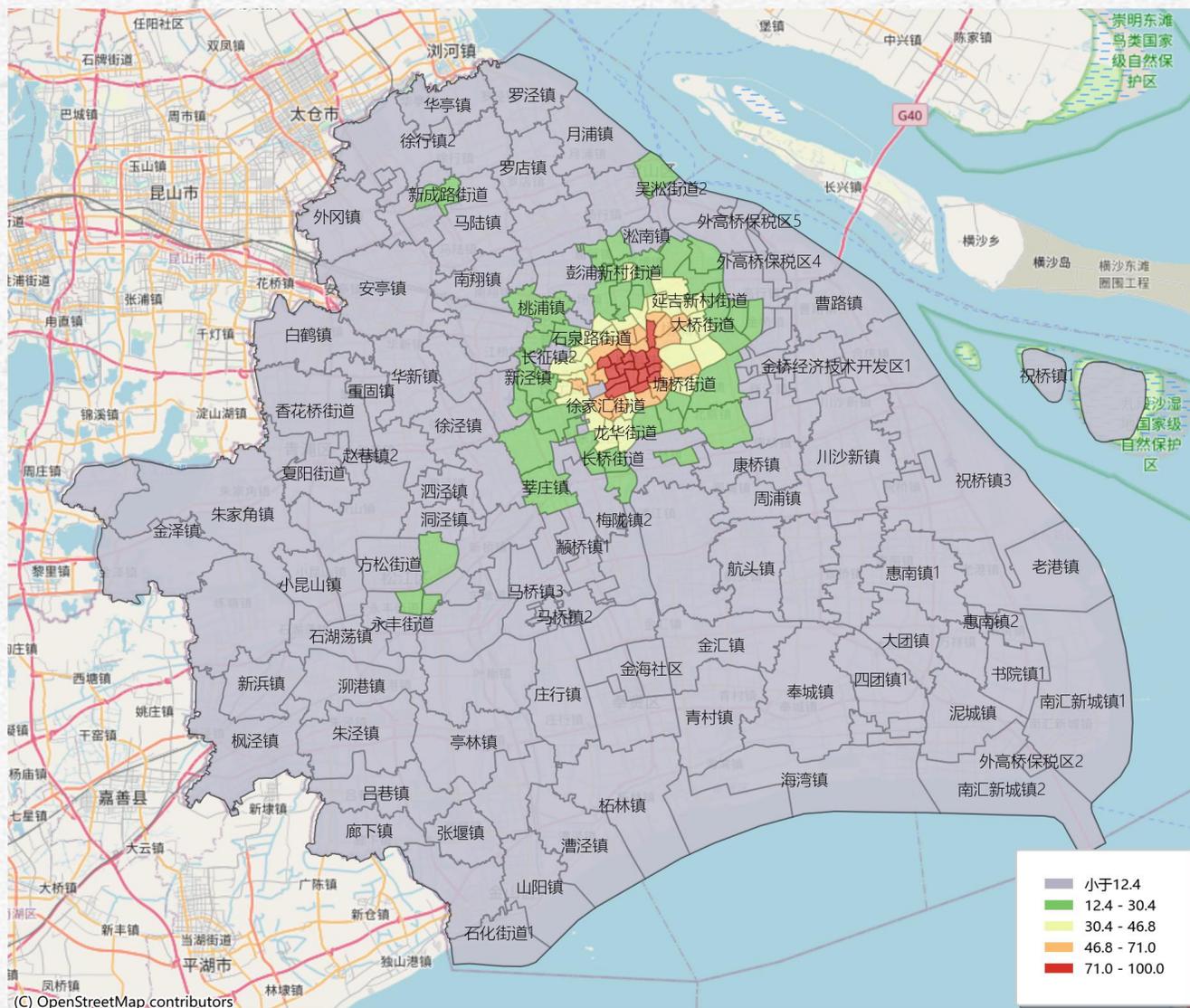
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



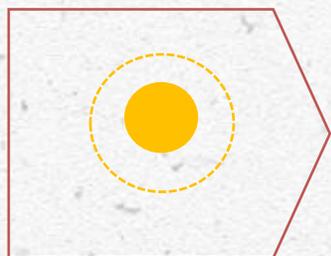
名称	土地现状价值
瑞金二路街道	100
南京东路街道	96.95
淮海中路街道	95.82
豫园街道	94.15
南京西路街道	94.12
老西门街道	92.19
打浦桥街道	89.85
外滩街道	89.72
江宁路街道	88.67
静安寺街道	85.03
石门二路街道	83.11
湖南路街道	80.68
天平路街道	78.49
四川北路街道	74.8
曹家渡街道	74.46

上海为强一线城市，目前处于现代化社会，都市化趋势明显

随着城市人口、经济的规模聚集，城市空间扩张伴随着从一到六的六个阶段，上海目前为强一线城市。

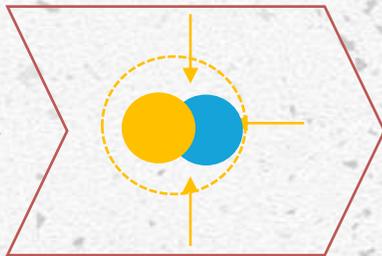
城市发展阶段	不发达经济	工业化初期		工业化中期			工业化后期	后工业化社会	现代化社会
城市类型	六线	五线	四线	三线	强三线	二线	强二线	一线	强一线
建成区中位数 (平方公里)	48	74	109	199	347	572	932	1404	1446
发展阶段	历史老城	中心聚集		轴向扩张			四向扩张	郊区化	都市化

阶段1：历史老城



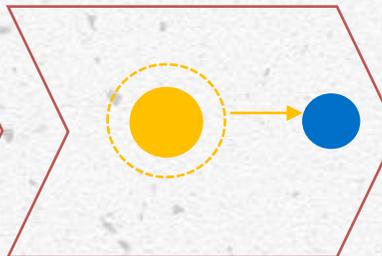
传统商业、贸易、教育、行政等中心聚核地

阶段2：中心聚集



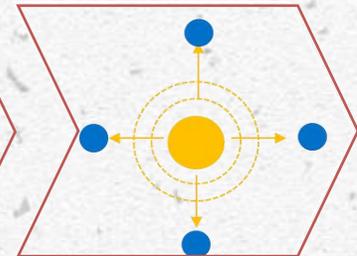
- 政务驱动，城市新区建设，树立城市形象
- 工业化起步
- 城市中心由传统商业中心转变为商务中心

阶段3：轴向扩张



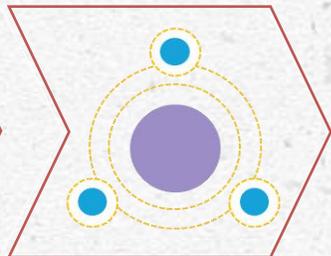
- 人口城镇化开始增长
- 工业化持续加速
- 城市土地轴向性发展

阶段4：四向扩张



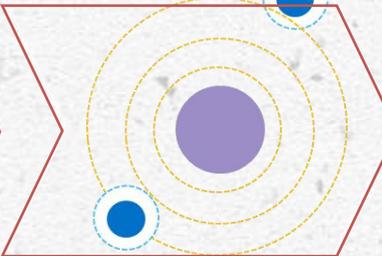
- 人口城市化开始规模增长
- 工业化驱动三产快速发展
- 城市土地四向发展

阶段5：郊区化



- 城区人口交通压力涌现
- 三产占据主要地位
- 土地蛙跳式扩张
- 郊区分流城区居住&工业功能

阶段6：都市化



- 城市人口交通压力巨大
- 服务业成为城市主导产业
- 伴随周边卫星城建设，城际交通疏导人口及产业分流

空间扩张-土地扩张：土地空间扩张呈现明显的郊区化特征

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

- 一、土地价值
- 二、空间扩张

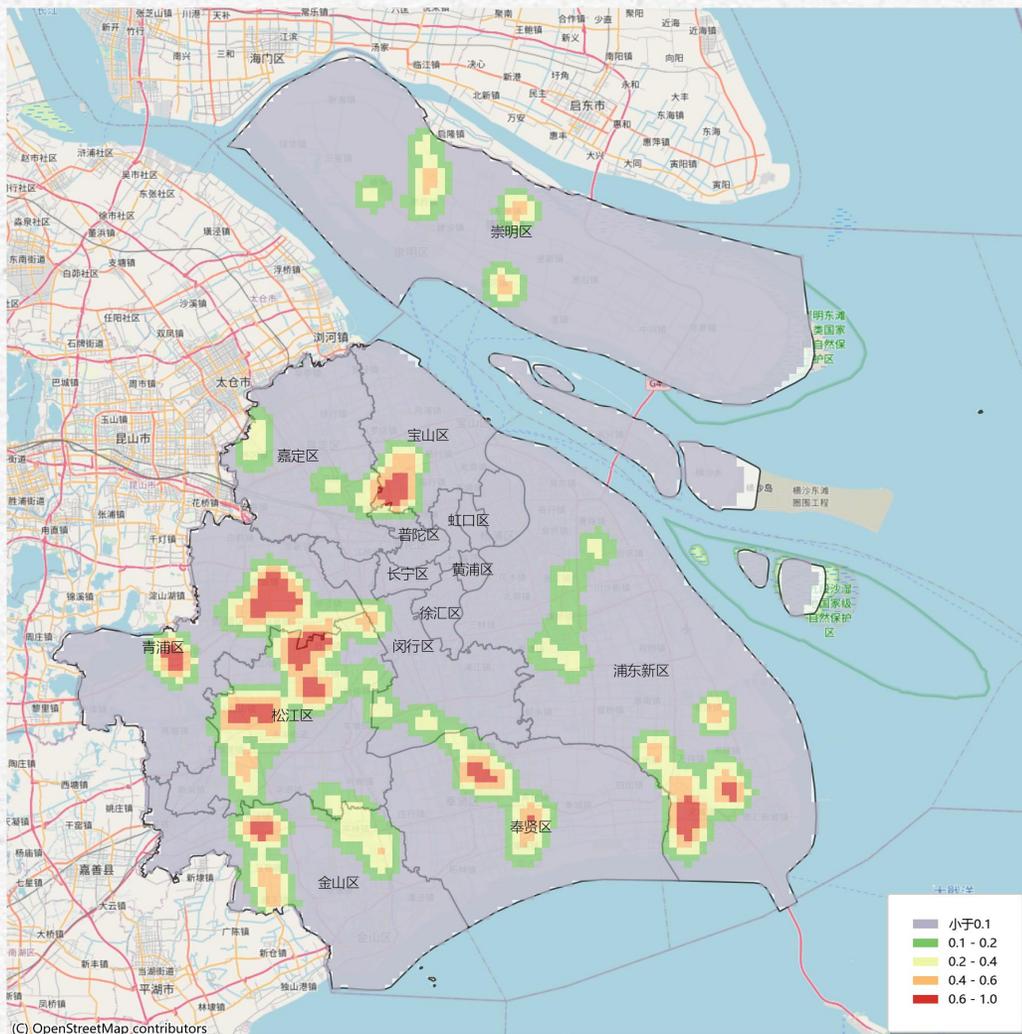
Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

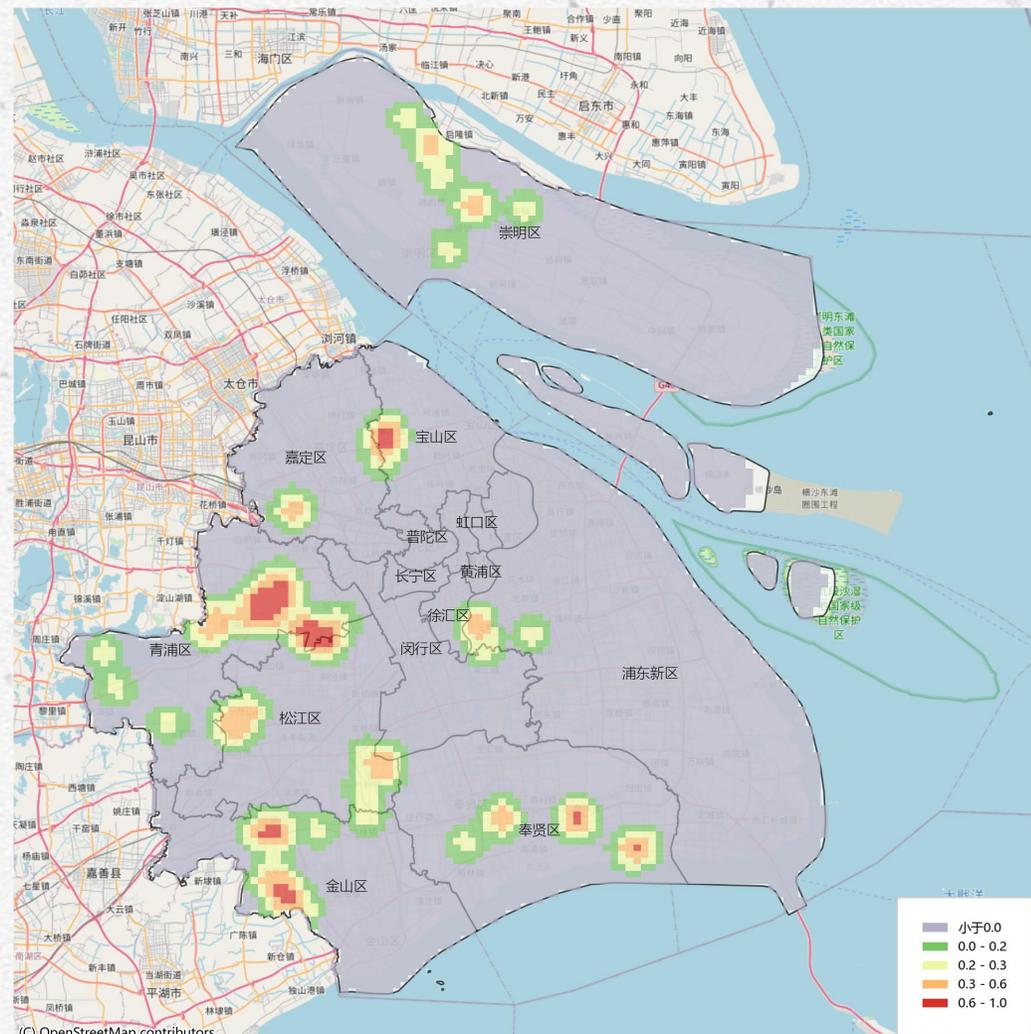
Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值

2020-2023土地空间扩张



2022-2025土地空间扩张



土地价值-土地未来价值：土地未来价值高的地区集中在九亭，洞泾以及临港新城

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

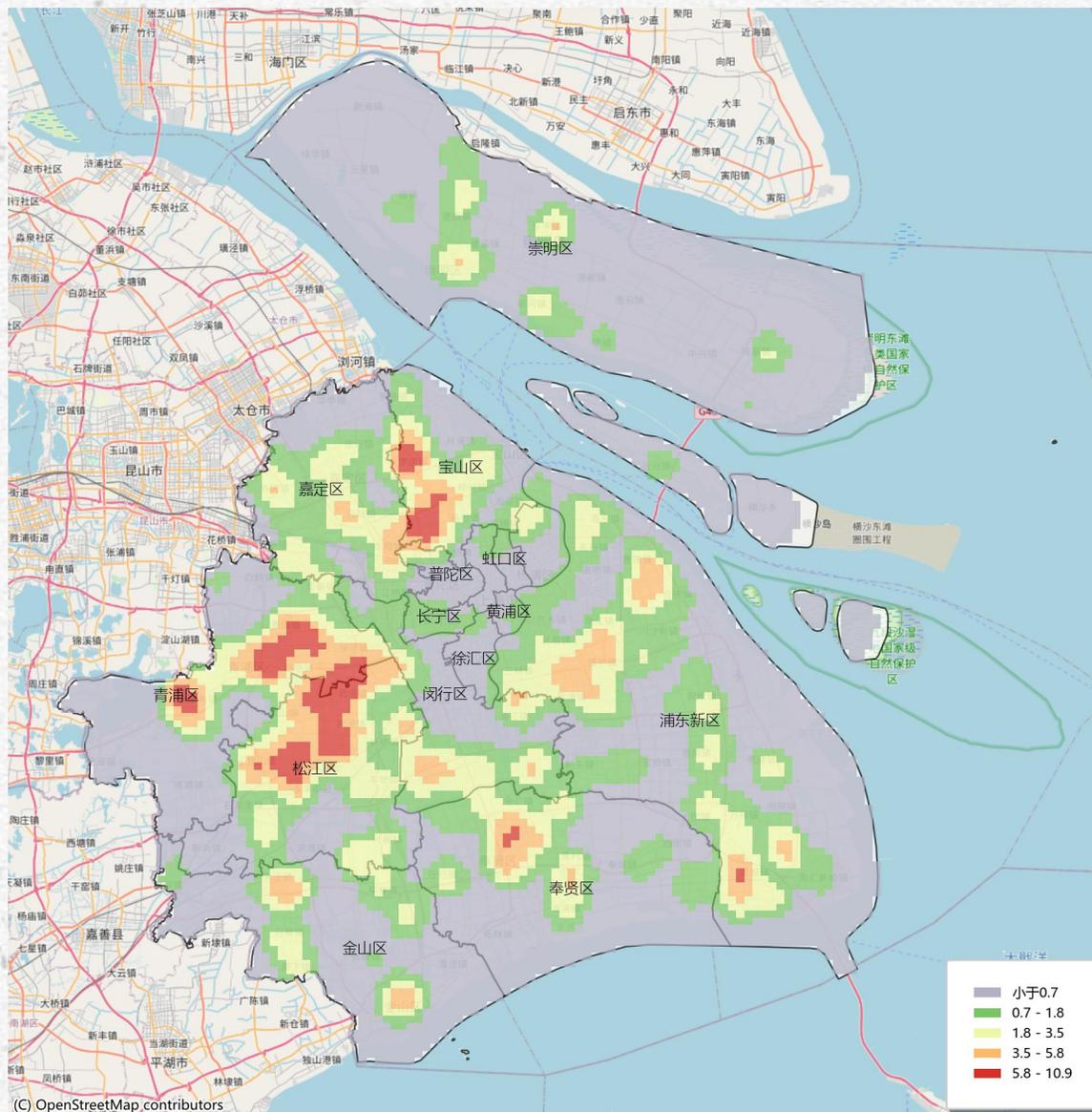
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



土地价值-土地赢率回报率：上海市区主要以高赢率-低回报率为主，近郊区外围以中赢率-低回报率为主，远郊区以低赢率-高回报率为主

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

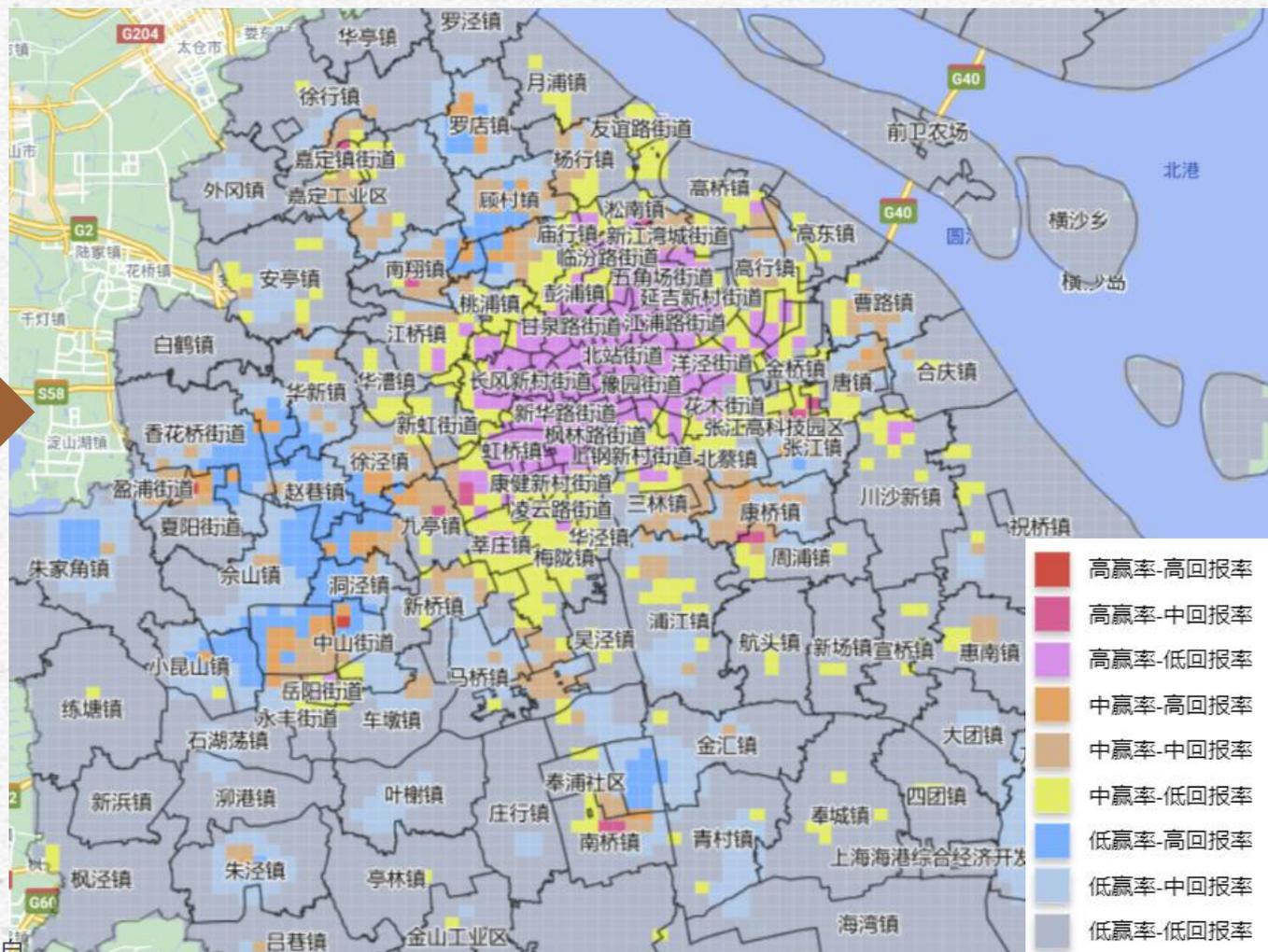
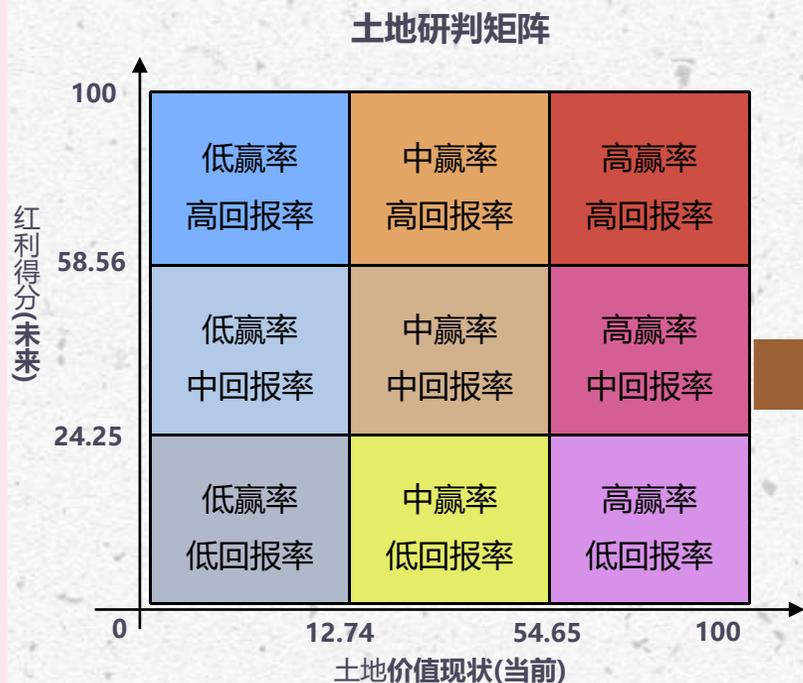
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



注：以全市土地现状自然分三段，作为高、中、低赢率；以土地潜力价值自然分三段，作为高、中、低回报率，两者交叉划分土地研判类型。

03

市场分析

M a r k e t A n a l y s i s

- 市场综览
- 市场趋势
- 市场周期

市场容量研判：将城市量级和市场实际表现对比，2019年起住宅销售额均值倍数被低估，存在回归均值的态势

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综述

二、市场趋势

三、市场周期

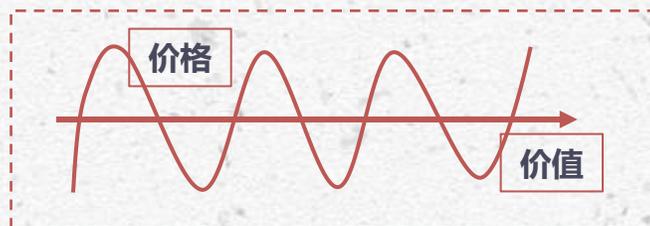
Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值

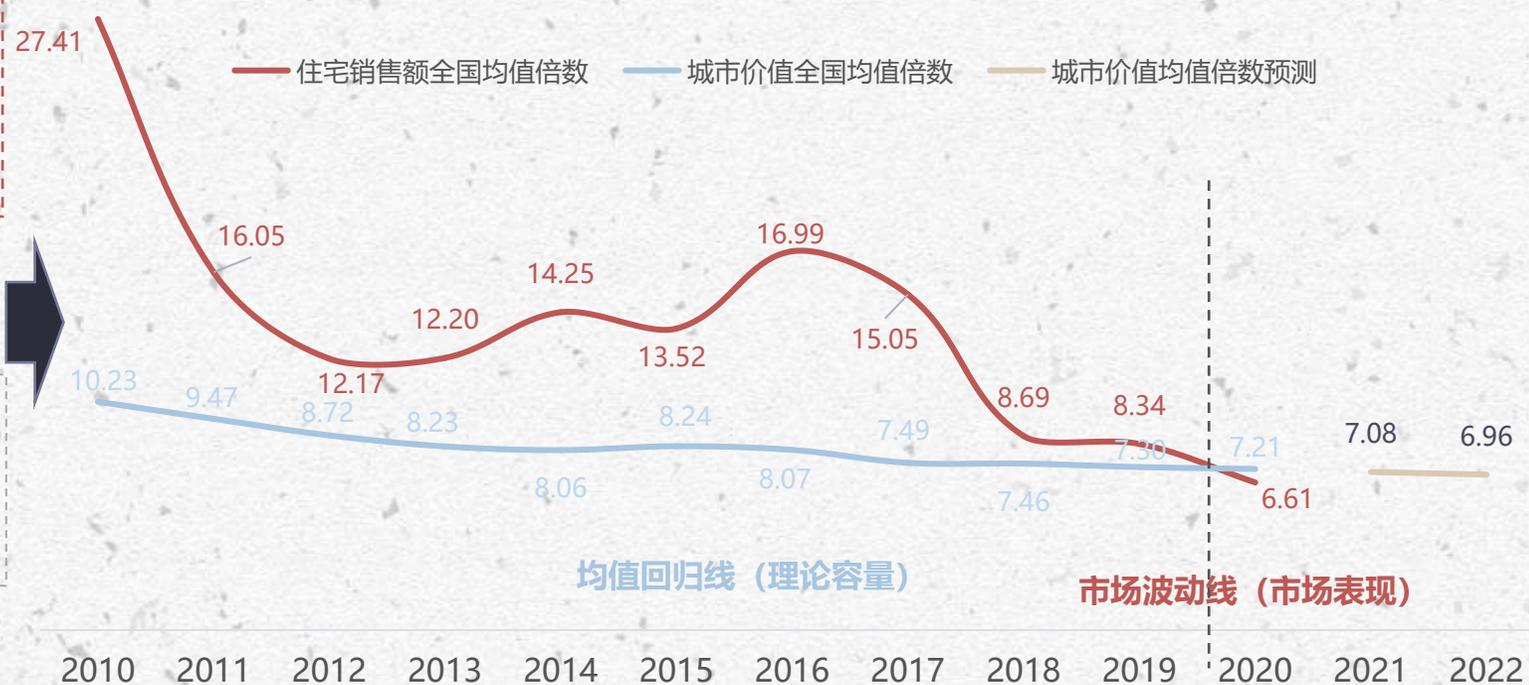
市场容量研判理论基础



无论是价格还是市场表现，都围绕实际价值波动，根据**均值回归**的思想，城市的**内生需求**与自身**价值**正相关

*城市价值根据即规模、密度、效率36个指标综合研判得出

上海2009-2020年住宅销售额VS城市价值



注：城市价值均值倍数=A城城市价值得分/全国平均城市价值得分
住宅销售额均值倍数=A城住宅销售额/全国平均住宅销售额
房价均值倍数=A城房价/全国平均房价

市场价格研判：将城市量级和房价实际表现对比，上海的房价始终低于城市价值均值倍数

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

三、市场周期

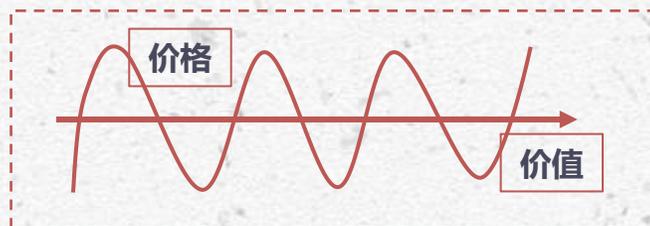
Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值

市场容量研判理论基础

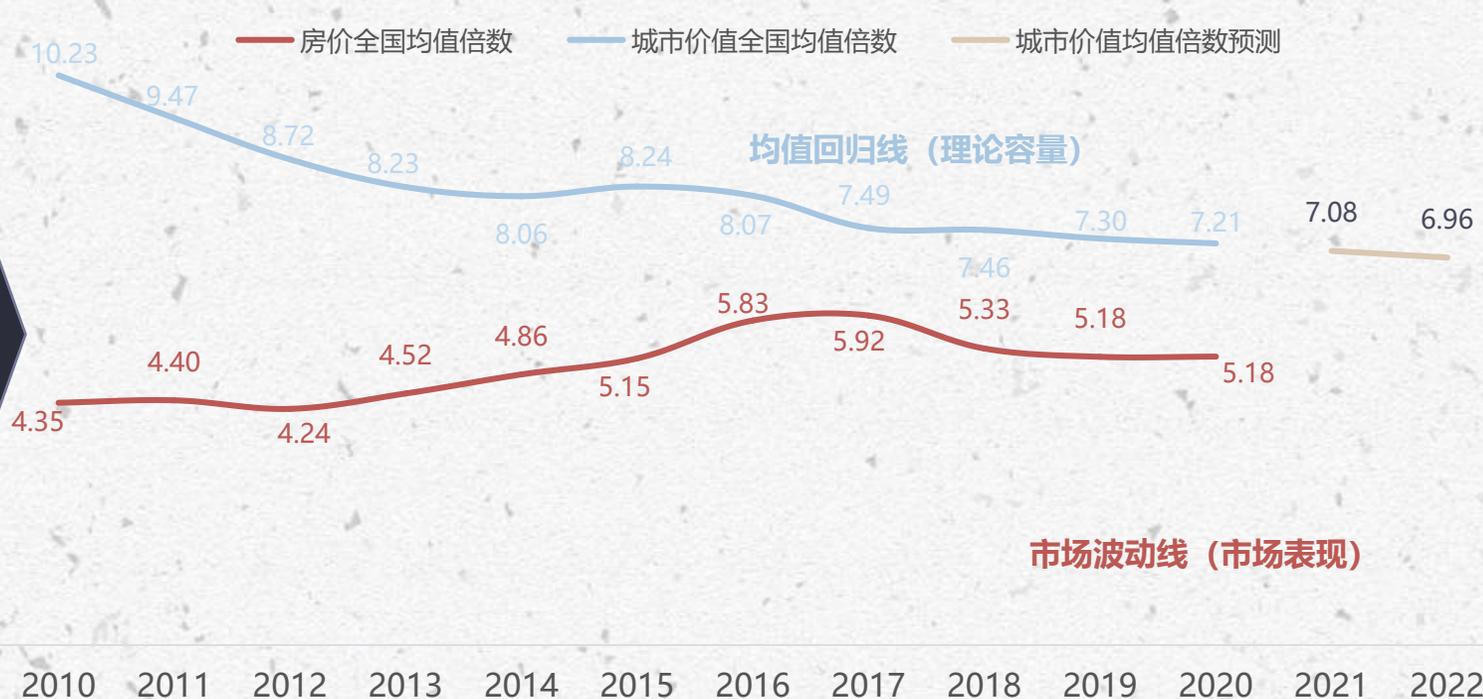


无论是价格还是市场表现，都围绕实际价值波动，根据**均值回归**的思想，城市的**内生需求**与自身**价值**正相关

*城市价值根据即规模、密度、效率36个指标综合研判得出

数据来源：禾略研究院

上海2009-2019年房价均值倍数VS城市价值



注：城市价值均值倍数=A城城市价值得分/全国平均城市价值得分
住宅销售额均值倍数=A城住宅销售额/全国平均住宅销售额
房价均值倍数=A城房价/全国平均房价

市场趋势-单价分析：上海今年房价较为稳定，综合价格为58025元/m²，提升值同比为-4.23%，说明上海房价增速低于全国房价增速

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

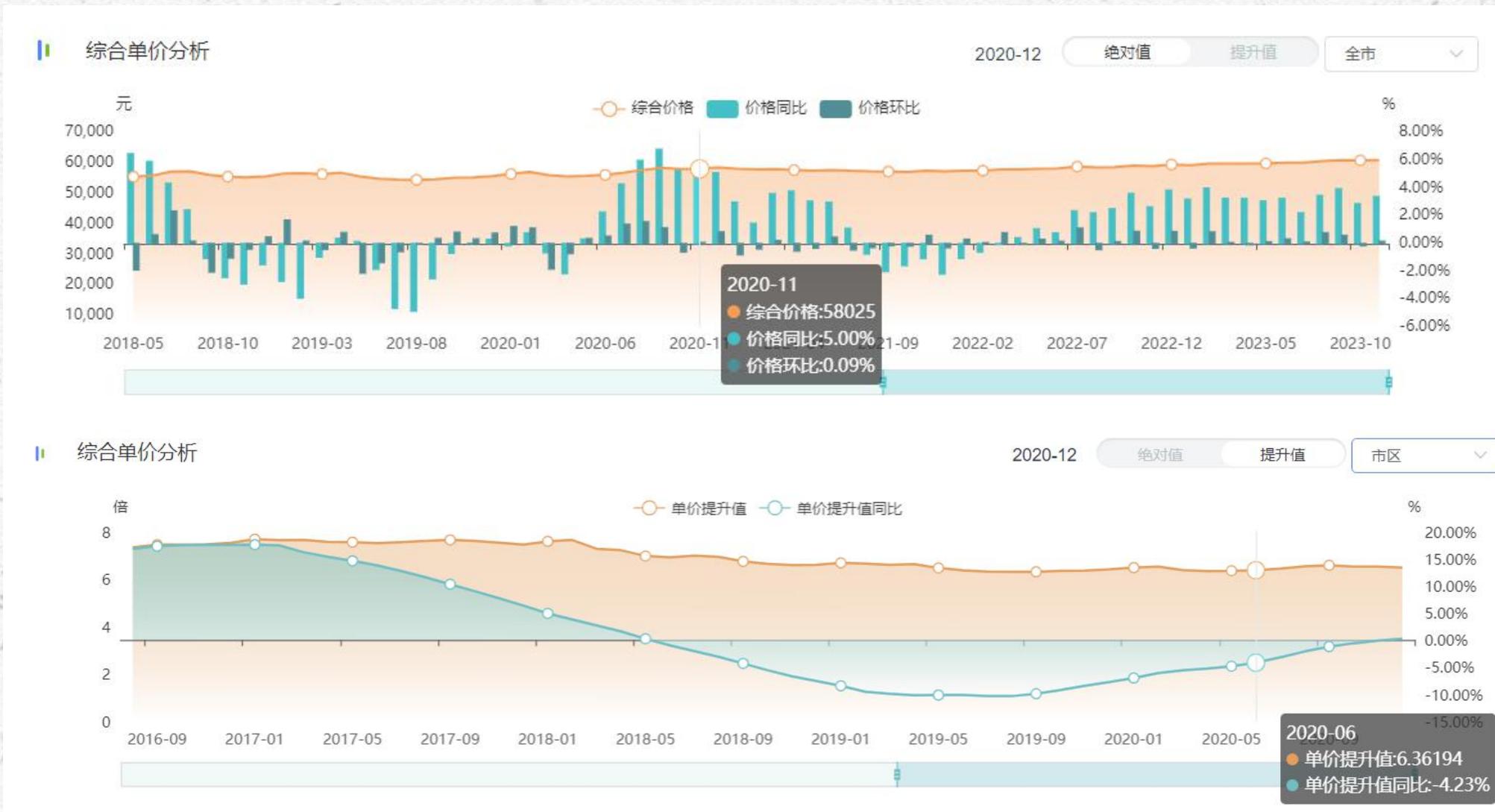
三、市场周期

Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值



备注：2020年房价提升值同比=(2020某城市房价/2020年全国平均房价)/(2019年某城市房价/2019年全国平均房价)-1

市场趋势-一手单价分析：上海今年房价较为稳定，一手单价为57337元/m²，提升值同比为-10.14%，说明上海房价增速远低于全国房价增速

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

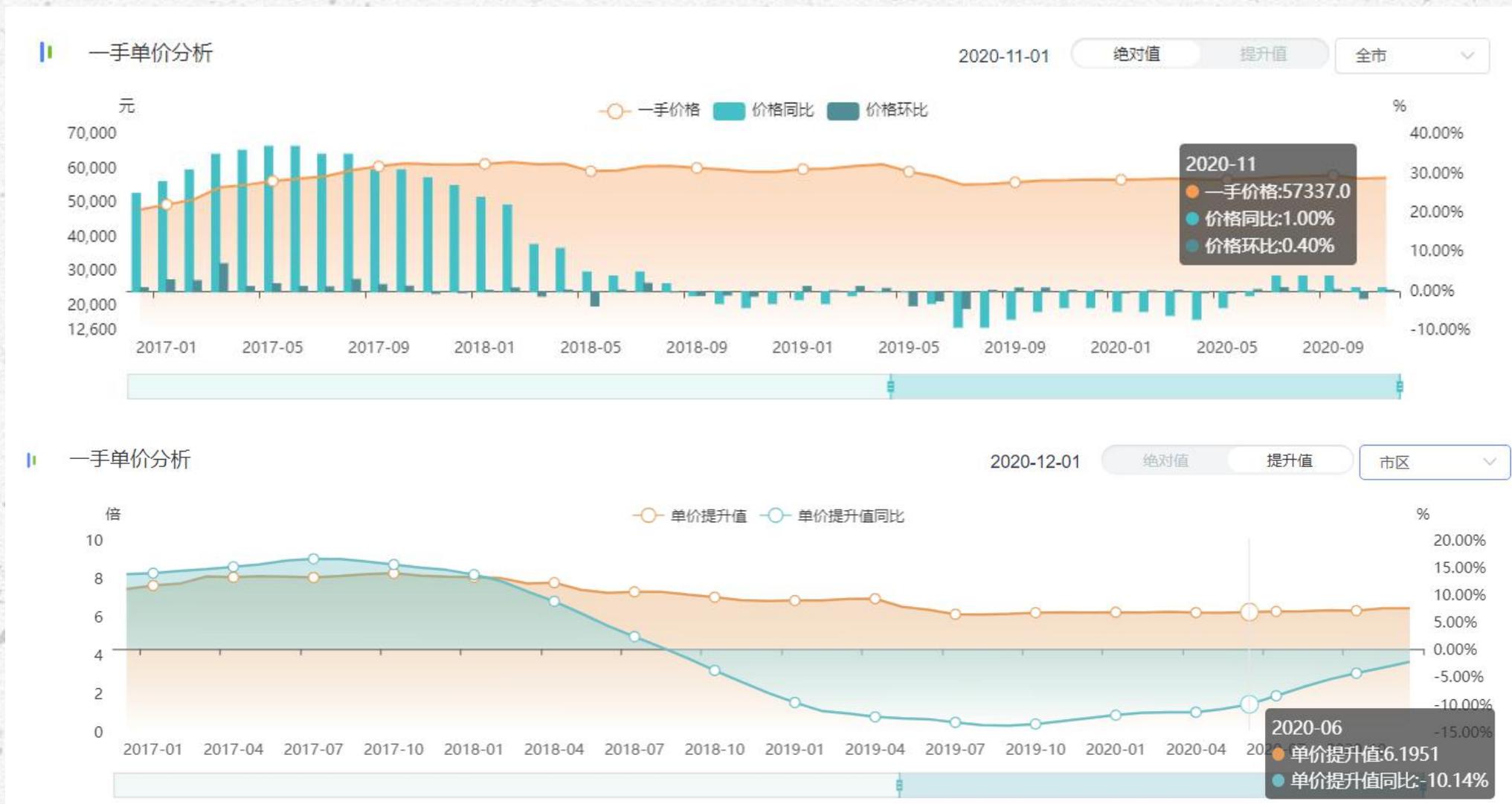
三、市场周期

Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值



备注：2020年房价提升值同比=(2020某城市房价/2020年全国平均房价)/(2019年某城市房价/2019年全国平均房价)-1

市场趋势-二手单价分析：上海今年房价较为稳定，二手单价价格为58720.5元/m²，提升值同比为0.15%，说明上海房价与全国房价增速保持一致

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

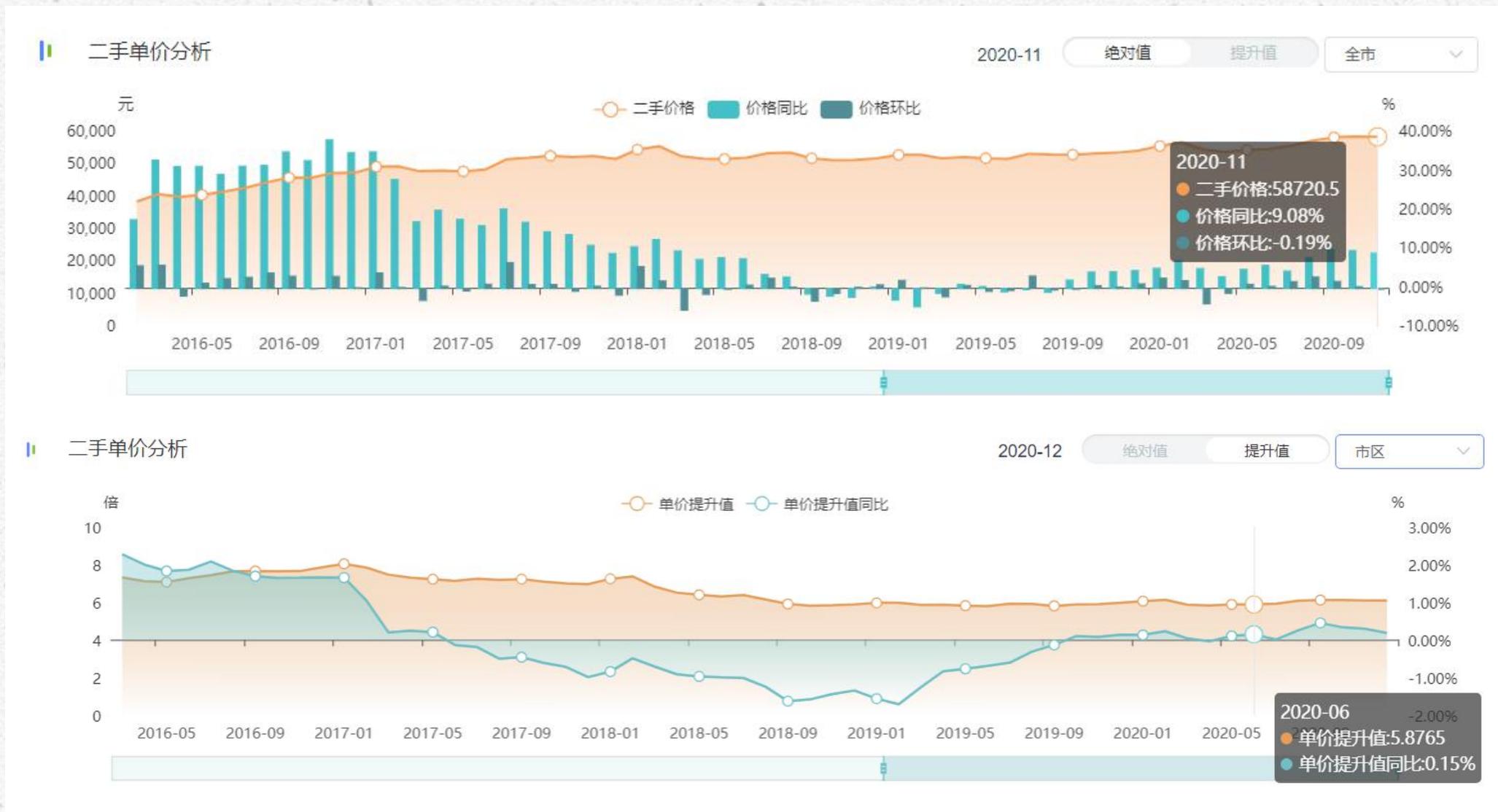
三、市场周期

Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值



备注：2020年房价提升值同比=(2020某城市房价/2020年全国平均房价)/(2019年某城市房价/2019年全国平均房价)-1

市场周期-房价水平现状

房价水平现状

区县	房价(元/m ²)	环比	同比
黄浦区	116619	-0.10%	5.87%
卢湾区	104359	0.00%	-3.26%
长宁区	98762	-0.01%	13.00%
徐汇区	92003	0.78%	-2.41%
静安区	87938	0.19%	7.90%
虹口区	80755	0.70%	-4.65%
杨浦区	78996	0.33%	5.20%
普陀区	77437	0.16%	4.04%
浦东新区	65923	0.99%	6.88%
闸北区	65523	0.00%	0.00%
闵行区	60113	0.35%	9.98%
全市	58025	0.09%	5.00%
市区	58025	0.09%	5.00%
宝山区	45757	0.45%	3.67%
青浦区	42827	0.84%	2.25%
松江区	41368	0.35%	6.11%
嘉定区	37505	0.69%	5.30%
奉贤区	29046	1.17%	8.07%
崇明区	25769	0.46%	-0.82%
金山区	20583	0.39%	-1.19%

从房价现状来看：

黄浦区2020年11月份均价在各区县排名第一，为116618元/m²，环比下降0.10%，同比上涨5.87%；

排名第二的为原卢湾区，均价为104358元/m²，环比基本不变，同比下降3.26%；

排名第三的为长宁区，均价为98762元/m²，环比下降0.01%，同比上涨13.00%。

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

三、市场周期

Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值

市场周期-需求周期&房价动力

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

三、市场周期

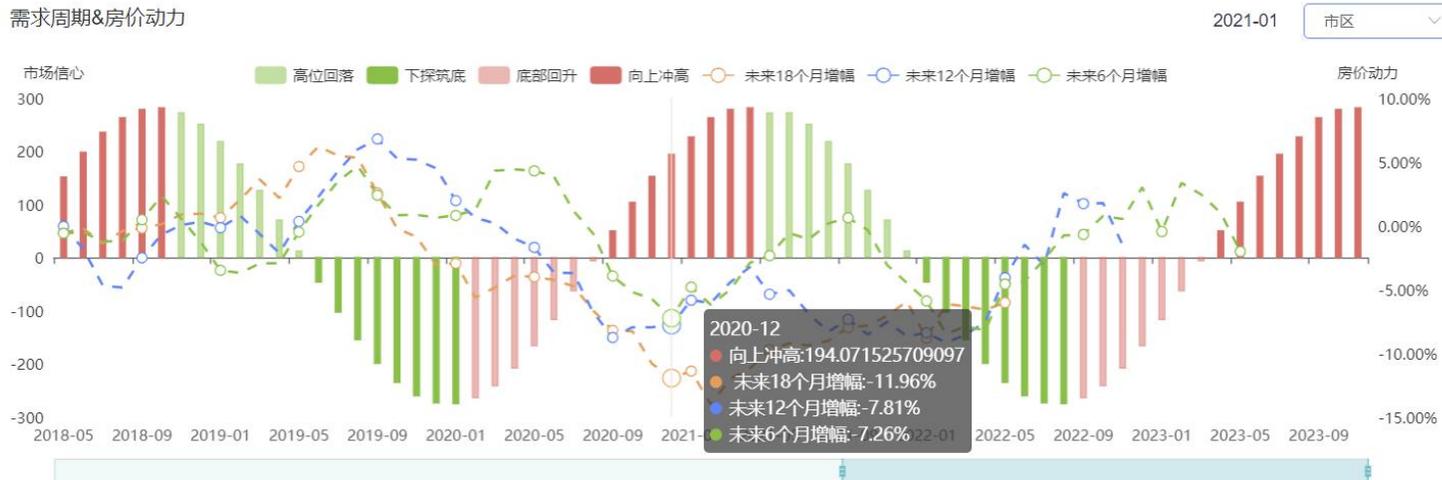
Part IV 客户分析

一、人口分布

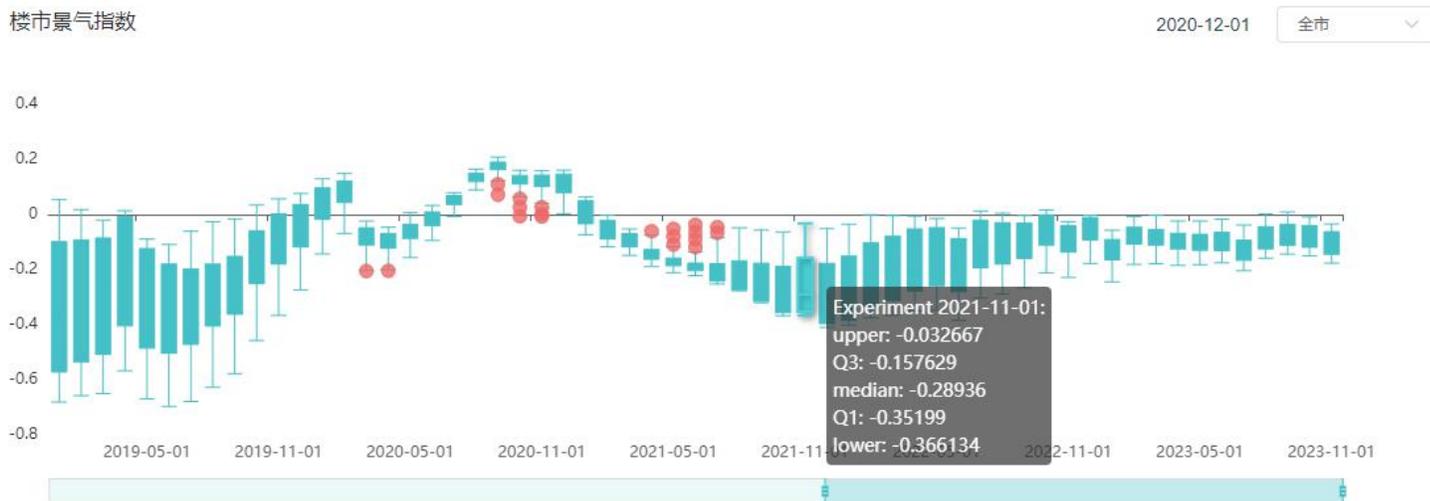
二、人口流动

三、客户价值

需求周期&房价动力



楼市景气指数



目前上海房价需求周期为向上冲高阶段，到2021年4月才会到达需求周期峰值并转而需求周期高位回落，

上海房价明年依然会有上涨趋势，根据房价预测，在2022年上海市房价会有所回调

04

客户分析

C u s t o m e r A n a l y s i s

- 人口分布
- 人口流动
- 客户价值

人口分布：人口分布从市中心向外溢，除了市中心人口聚集密度较高，在近郊区的人口分布有明显上升

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

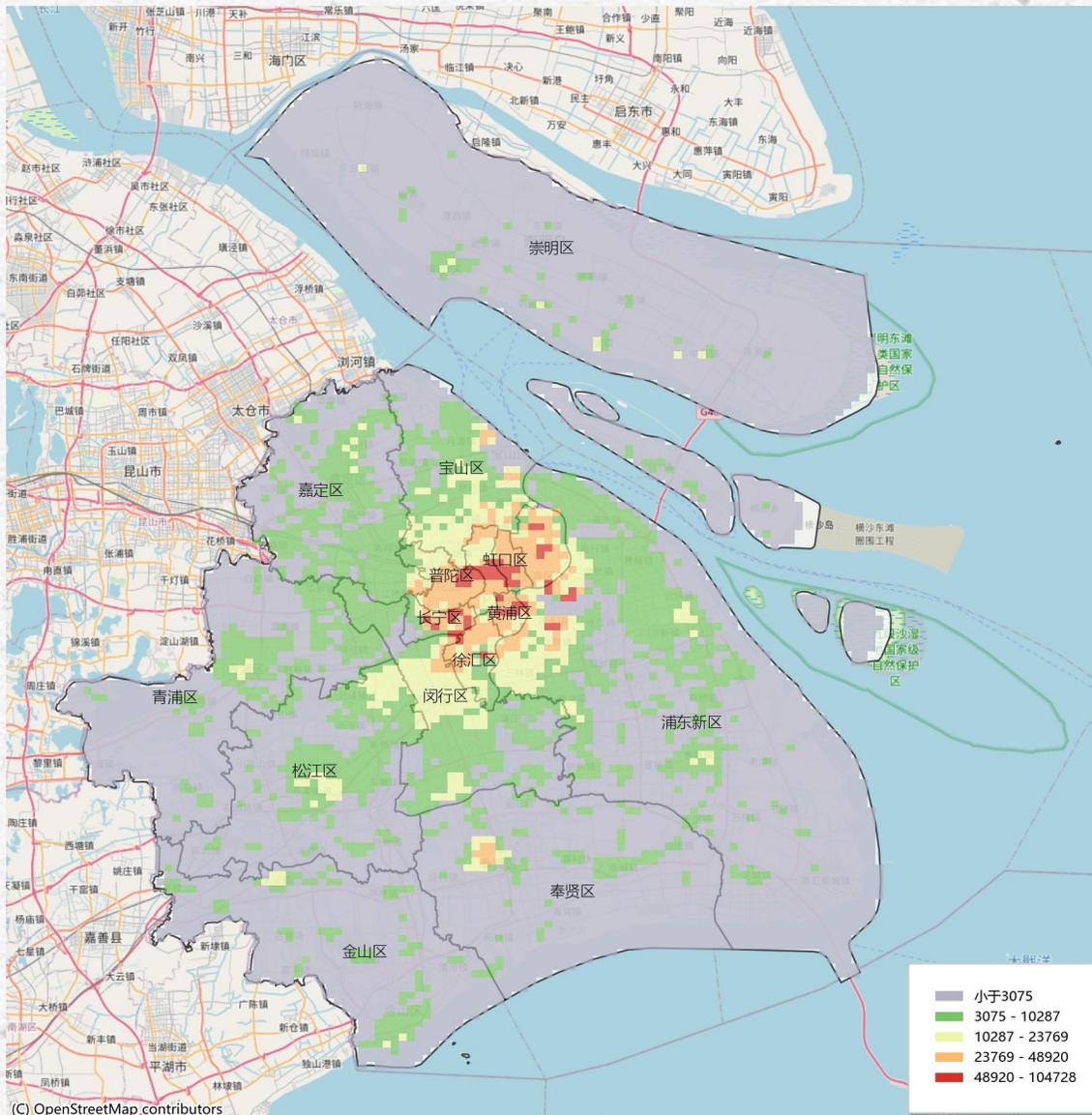
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



人口扩张：人口流出主要是上海最外围的区域向市内流动，集中涌入区为中心城区，次一级为近郊片区

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

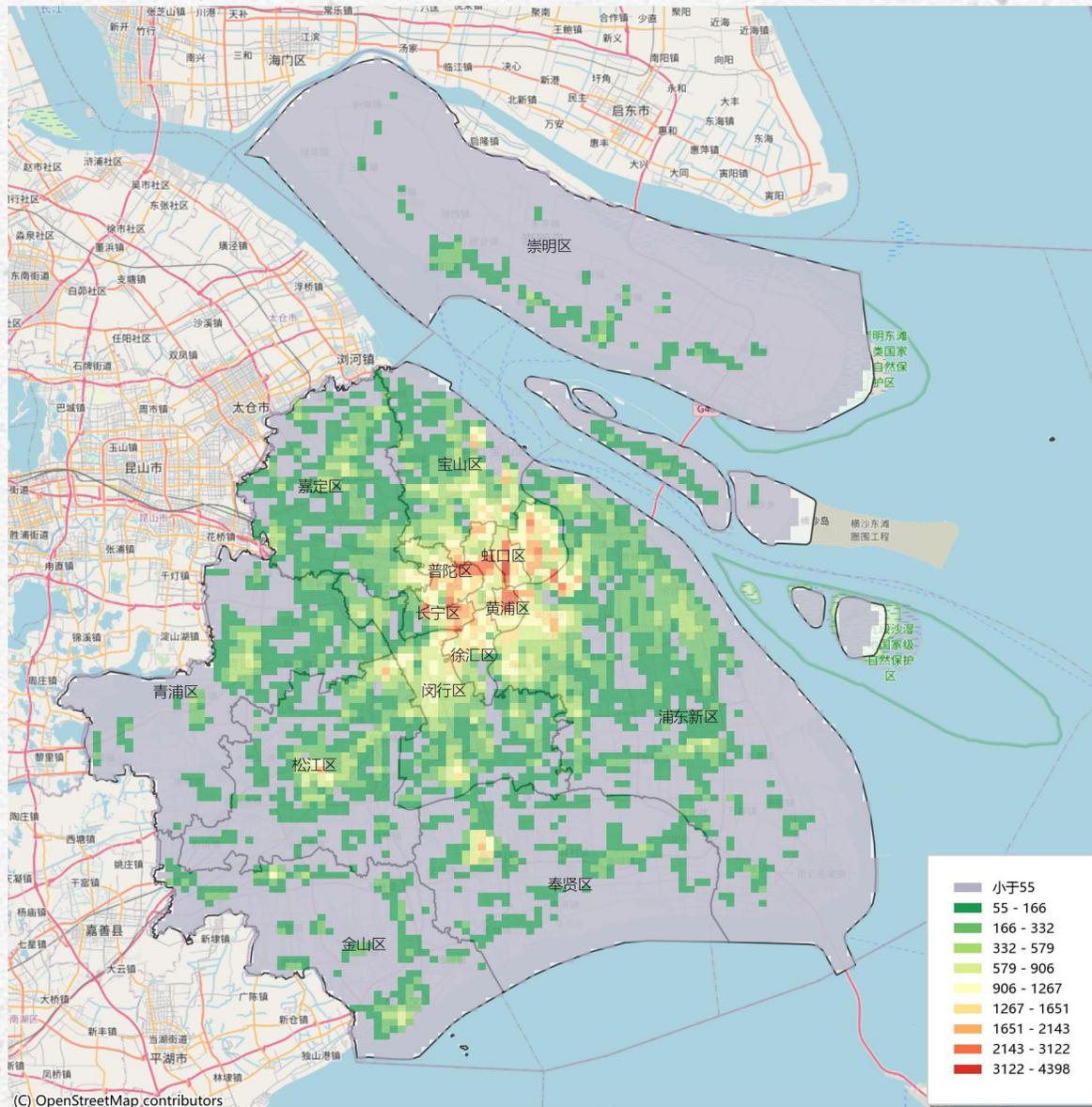
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



人口流动：人口流动较大的区域为市中心区域。崇明岛人口流动有明显的上升趋势

Part I 宏观数据

一、人口聚集

二、城市建设

三、经济发展

Part II 土地空间

一、土地价值

二、空间扩张

Part III 市场分析

一、市场综览

二、市场趋势

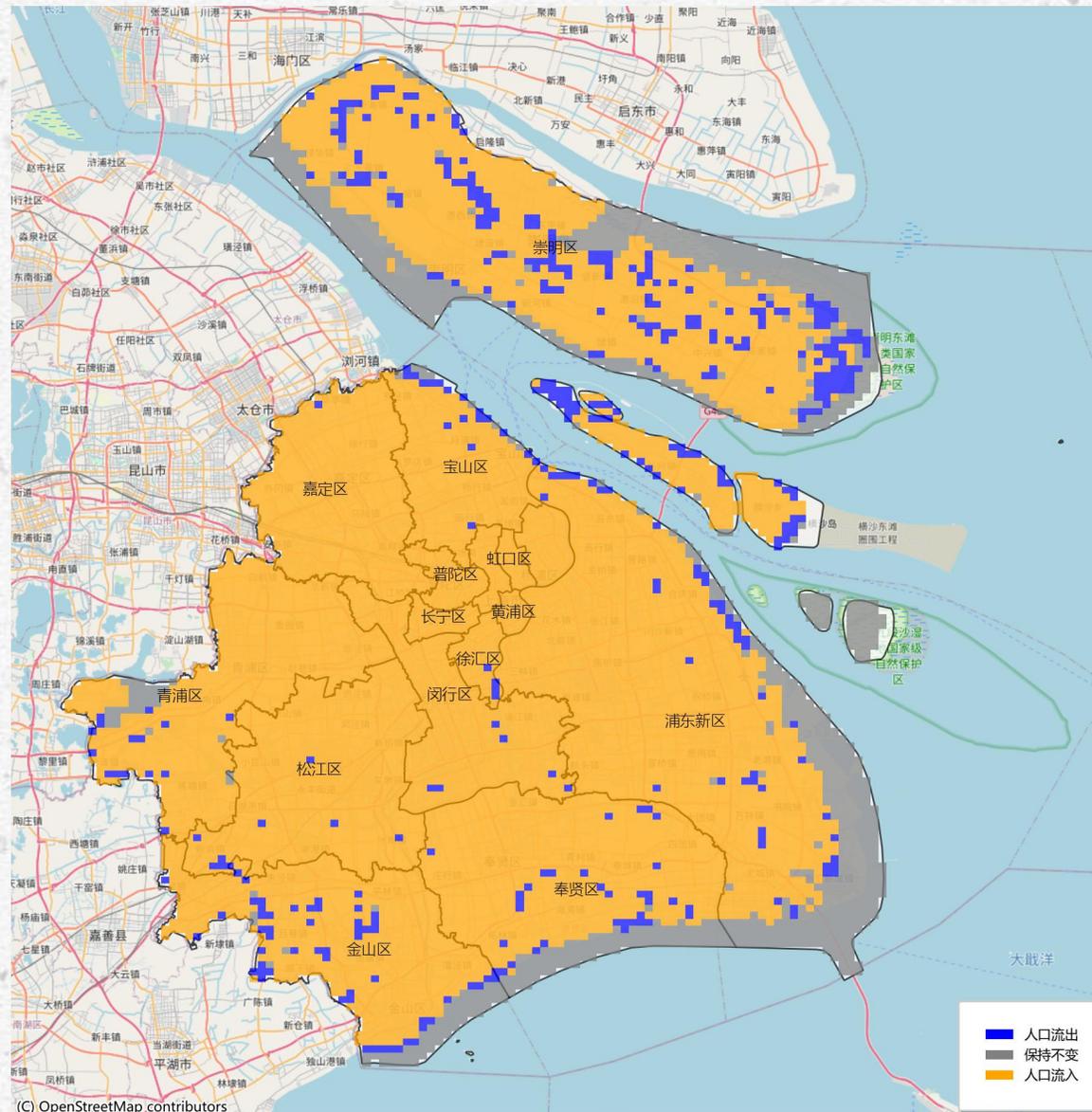
三、市场周期

Part IV 客户分析

一、人口分布

二、人口流动

三、客户价值



客户价值：收入较高会购买高房价的客户主要集中在黄浦区，静安区等中心板块，外围以第三第四梯队为主

Part I 宏观数据

- 一、人口聚集
- 二、城市建设
- 三、经济发展

Part II 土地空间

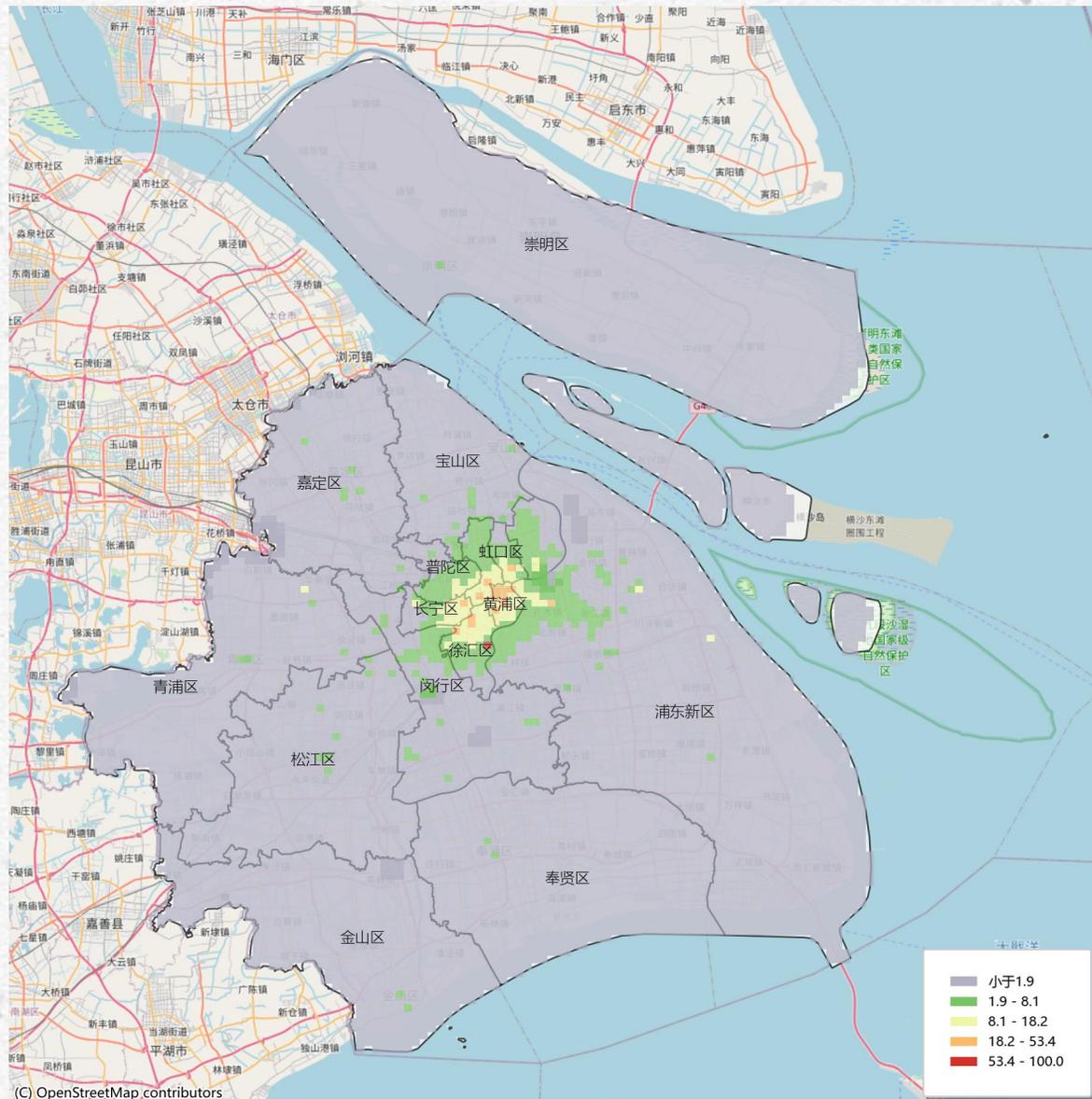
- 一、土地价值
- 二、空间扩张

Part III 市场分析

- 一、市场综览
- 二、市场趋势
- 三、市场周期

Part IV 客户分析

- 一、人口分布
- 二、人口流动
- 三、客户价值



感谢聆听 谢谢观看

专业，让事业更简单

让世界更理性，赋能普通人，创造无限可能



商务联系方式：

TEL：13380397119

邮箱：yumx@urasr.com

URASR