2008年中国豪宅市场研究咨询报告

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2008年中国豪宅市场研究咨询报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2784927849.html>

报告价格：电子版: 7000元 纸介版：7500元 电子和纸介版: 8000

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

【英文版价】15000元【英文电子】16000元【交付方式】EMS特快专递 内容简介2008年房地产市场将会分化，分化的结果导致高端项目多是大户型，因为未来的供应量没有明显增加，而消费力和购买力明显增加，导致高端项目市场走势和普通住宅的走势是分开。2008年别墅产品的稀缺将更加明显，受到国家政策的影响，市场的供应量扑朔迷离，由于城市公寓的激烈竞争，价格的台阶式跳跃等因素，很多买家和投资客都会把目光放到更具有投资和收藏价值的别墅市场，供应的短缺，需求的增加，预测2008年的别墅价格走势将“急速上扬”。回顾2007年，1-10月整体市场是非常好的，到了11月、12月受到政策组合拳的影响，市场有一些变化。从2007年北京别墅市场销售和供给来看，整体出现供不应求的态势，别墅越发成为稀缺型产品，整体别墅产品的需求非常旺盛。小户型、低总价的别墅产品受到市场的追捧。2007年整体房地产市场呈现出一种奇怪的状态，别墅市场出现了涨价当中的热销的现象。随着别墅用地停批这个政策几乎是在不打折扣的执行，2007年北京别墅市场消化的别墅主要是在消化以往的存量，这既包括以往的存量别墅的房源，也包括以往存量别墅的地源。2007年不同项目都有不同的成熟的发展。各个不同别墅物业形态已经开始比较成熟的对自己在产品形态进行一些发挥和运用来创造一些新的卖点。别墅市场价值攀升一路走高。2008年1季度，北京别墅市场并没有受到第29届奥运会、市场低迷等影响而有明显变化，租金仍维持在134.5元/月/平方米。而空置率方面，由于2007年入市的新项目因装修风格、服务品质等方面的原因表现出了极强的吸纳能力，市场平均空置率也因此下降了7.3个百分点，达到12.7%。2008年前3个月，联体别墅成交量占上海市别墅总成交量的比重持续大幅下滑，分别为71.1%、62.3%和50.1%。未来由于70/90项目的普及，发展商会更多的利用剩余的土地建造利润率高的经济型别墅，所以上海市未来市场供应量会进一步增加，市场供不应求的现象会得到很大缓解。同时经济型别墅项目之间会出现分化，一些位于中外环间、性价比高的楼盘会畅销，而外环以外特别是一些配套设施不齐全的别墅项目将滞销。本咨询报告由咨询公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家住房和城乡建设部、国家发改委、国家商务部、国土资源部、国务院发展研究中心、全国商业信息中心、北京市统计局、上海市统计局、深圳市统计局、中国房地产业协会、国民经济景气监测中心、《中国房地产年鉴》、中国行业研究网、全国及海外多种相关报刊杂志的基础信息，结合深入的市场调查资料，以独特精辟的视角，对我国豪宅市场的发展现状、重点城市的豪宅市场发展状况、以及我国豪宅市场的发展趋势等内容进行了深入分析，探究我国别墅市场存在的缺陷，寻求中国别墅物业开发的有效策略。报告涵盖了豪宅市场的开发、销售、分布、以及发展趋势等重要板块，并对国家房地产相关政策进行了介绍和政策趋向研判，是从事豪宅物业开发、物业中介以及房地产研究机构等准确了解中国豪宅市场发展动态，把握企业定位和市场命脉不可多得的精品。目 录CONTENTS第一部分 住宅市场发展分析第一章 住宅市场概况分析 1第一节 我国住宅市场发展现状

1一、我国土地制度的特征及其对住宅市场的影响	1二、2007年住宅市场经济运行分析
7三、2008年中国房地产市场形势与发展趋势	8四、关于住宅价格的有效需求分析
15五、住宅区位选择与城市经济发展的分析	20第二节 2007年部分城市住宅市场分析
24一、2007年北京地产市场发展状况	24二、2007年上海市商品房均价情况
27三、2007-2008年武汉房地产市场状况及预测	
27四、2007-2008年深圳房地产市场回顾及展望	
36五、2007-2008年杭州市商业地产发展情况	39六、2008年1季度成都市房地产市场状况
73第三节 住宅市场趋势及策略分析	87一、央行加息并上调准备金率
	87二、二套房贷
92三、物业税	97四、城镇土地使用税
	104五、土地出让规定
	107六、物权法
111七、住宅法	136八、别墅类房地产开发用地政策
139第二部分 豪宅市场发展分析	第二章
豪宅发展概况	141第一节 豪宅的相关知识
	141一、豪宅的界定标准
	141二、别墅的定义
143三、豪宅的内涵	144四、豪宅的产品特性
	145五、优质的别墅的标准
148六、顶级豪宅的概念与分类	150第二节
	别墅市场发展状况及趋势
159一、可升降别墅的市场价值和创新理论	159二、别墅和低密度住宅的开发被限制情况
160三、2007年小产权别墅状况	161四、别墅群违建别墅事件分析
167五、严限外商投资高档写字楼和别墅政策	172六、豪宅别墅先开征物业税建议
173七、2008年别墅市场发展趋势	174八、“2008年谁住别墅”调查
	176第三章
北京豪宅市场状况	177第一节
	2007年北京别墅市场发展状况
177一、2007年北京别墅市场十大事件	177二、2007年度北京别墅单项奖
180三、2007年别墅市场特征	181四、2007年北京独栋别墅市场情况
	184第二节
2007年北京市别墅市场分析	186一、2007年北京市别墅市场供给情况分析
	186二、2007年北京市别墅市场需求情况分析
188三、2007年北京市别墅市场价格情况分析	192四、2007年北京二手别墅市场状况调查
193第三节 2008年北京别墅市场发展现状	
196一、2008年一季度北京豪宅交易现状	196二、2008年北京市公寓和别墅项目开发渐热
198三、人民币升值对北京高端住宅市场影响分析	
199四、2008年1季度北京中高端商品住宅价格指数分析	200第四节
2007-2008年北京高档住宅指数分析	204一、2008年3月北京中高端住宅成交指数报告
204二、2007年北京典型别墅指数	212三、2007年1-12月北京别墅市场分析
212四、2007年1-12月北京别墅市场典型区域分析	214第五节
2008年北京别墅市场发展趋势	216一、2008年北京别墅市场发展动向
216二、2008年别墅产品格局变化状况	217三、北京别墅用地开发方向
219四、2008年北京别墅价格走势预测	222五、2008年北京整体别墅市场预测
228第四章	
上海豪宅市场发展分析	231第一节 2007年别墅市场的回顾与思考
	231一、别墅市场政策
231二、别墅市场金融面	233三、别墅市场供求面
	234四、别墅大市场趋势
236五、别墅市场外部环境状况	236六、别墅市场销售策略
	237七、别墅市场的投资分析

238	第二节	上海经济别墅区域分析	239	一、莘闵	240	二、朱家角	240	三、颀桥	241	四、九亭	242																																	
242	第三节	2008年1-2月上海别墅指数报告	243	一、背景介绍	243	二、别墅市场总体分析	244	三、松江区	249	四、浦东新区	250	五、闵行区	252	六、青浦区	253	七、南汇区	255																											
255	第四节	2008年3-4月上海别墅价格状况及趋势	256	一、2008年3月份上海别墅价格情况	256	二、2008年4月份上海别墅价格状况	257	三、2008年外滩高档住宅状况	258	四、2008年上海别墅发展趋势	260																																	
260	第五章	广州豪宅市场分析	263	第一节	广州豪宅市场的变迁与趋向	263	一、按年代划分的广州豪宅	263	二、按形态划分的广州豪宅	264	三、广州豪宅发展的趋向和特点	266	四、广州千万豪宅的消费者分析	271	五、东莞豪宅二手房市场走旺	272	第二节	广州豪宅二手房市场状况	274	一、2007年广州二手别墅市场	274	二、2008年1月广州各区域二手豪宅状况	275	三、2008年3月广州二手豪宅市场状况	277	四、2008年广州二手豪宅市场趋势	278																	
278	第三节	广州别墅市场现状	279	一、广州别墅在珠三角的地位分析	279	二、广州经济别墅	282	三、豪宅投资状况	283	四、2008年2月广州别墅售价状况	285	五、2008年3月广州花都及从化新别墅情况	286	六、2008年3月广州别墅销售状况	289	七、2008年广州四大全新别墅发展趋势	290	八、2008年1季度广州豪宅价格状况	295																									
295	第六章	成都豪宅市场分析	297	第一节	成都豪宅市场状况分析	297	一、成都别墅市场发展历程	297	二、成都市别墅现状	299	三、成都别墅风格	301	第二节	2007年成都豪宅市场发展状况	303	一、2007年成都别墅市场发展状况	303	二、2007年成都别墅市场现状	312	四、2007年成都别墅市场布局情况	314	五、2007年成都豪华别墅出租情况	316	六、2007年第四季度成都高档住宅销售状况	318	第三节	成都各类别别墅市场分析	321	一、成都叠拼别墅市场分析	321	二、成都千万级别墅群核心价值分析	324	三、成都高尔夫别墅分析	326	四、成都别墅竞争趋势	328								
328	第七章	深圳豪宅市场分析	330	第一节	深圳豪宅市场概况	330	一、深圳别墅分类情况	330	二、深圳木质别墅发展状况	330	三、深圳Townhouse的特点	331	四、深圳洋房价格分析	332	五、深圳别墅装修的标准	333	第二节	深圳豪宅消费者分析	335	一、深圳购买别墅的阶层分析	335	二、别墅购买阶层的特点分析	338	四、别墅购买阶层的心理需求分析	338	五、别墅购买阶层对别墅的定位	339	六、别墅购买阶层与传统文化的关联分析	340	七、别墅购买阶层的不同需求分析	341	第三节	2007-2008年深圳豪宅市场发展状况	342	一、2007年深圳豪宅价格状况	342	二、2008年1月深圳豪宅市场状况	360	四、2008年3月深圳豪宅平均售价情况	362	五、2008年深圳豪宅市场发展趋势	362	六、2008年深圳豪宅投资潜力分析	365
365	第八章	其他城市豪宅市场分析	368	第一节	昆明豪宅市场分析	368	一、昆明高层住宅的未来变局	368	二、昆明别墅市场前景分析	373	三、昆明别墅项目分析	377	第二节	杭州豪宅市场分析	380	一、杭州别墅市场发展历程																												

380二、顶级豪宅市场竞争分析	382三、杭州别墅市场分析
385四、2008年1季杭州别墅市场形势分析	387第三节 武汉别墅市场分析
391一、武汉别墅市场的现状及发展趋势	391二、武汉豪宅市场的误区
396三、武汉盘龙城别墅分析	400四、武汉江城别墅群落分析
402五、武汉中央别墅区分析	
404第三部分 豪宅发展趋势第九章 豪宅发展趋势分析	409第一节 别墅地产发展趋势
409一、别墅市场供需缺口逐渐增大趋势	409二、别墅开发模式出现被动的转折趋势
410三、第二居所别墅概念的本质回归趋势	411四、第一居所类别墅产品发展趋势
411五、高端产品奢华程度趋势	412六、普通别墅产品发展趋势
413七、别墅品质与设计精度趋势分析	414八、别墅类产品高科技生态节能趋势
415第二节 别墅设计趋势	416一、未来别墅设计的三大趋势
416二、别墅室内设计四大潮流	
417三、别墅庭院市场的发展趋势	418四、户外生活是豪宅的重要生活方式
421五、豪宅的价格构成要有技术支撑	424六、公寓豪宅须有舒适度的突破
425第三节 顶级豪宅的发展趋势	426一、绿色住宅将涵盖顶级豪宅
426二、豪宅将从郊外别墅型转向市区高层型	427三、未来五年中国度假型酒店将迅猛发展
428四、中国别墅产品六趋势	433五、别墅多功能化趋势
435六、别墅开发顺应休闲经济趋势	437七、别墅绿色潮流趋势
438第四部分 豪宅发展策略第十章 豪宅发展策略	443第一节 房地产发展策略分析
443一、产品策略	443二、价格策略
444三、促销策略	445四、渠道策略
446五、客户策略	447第二节 别墅营销模式分析
451一、别墅营销的要素分析	451二、景观体验打造别墅营销全新模式
454三、别墅营销模式探讨	457四、高端别墅营销策略
460五、B\W推广模式与别墅营销	
461第三节 别墅跨地域营销的前提分析	463一、产权的明晰
463二、“富人区”标签的形成	
464三、产业政策的稳定和交易过程的稳定	465四、全国性的中介服务体系
465五、价格信息的公开化和透明化	466图表目录图表：2007年北京典型住宅指数走势图
25图表：2007年北京商品住宅新增供应量走势	26图表：2007年北京商品住宅成交量走势
27图表：2007年3月至2008年3月武汉商品房竣工面积	
28图表：2007年3月至2008年3月武汉商品房累计开工面积	
28图表：2007年3月至2008年3月武汉商品房新开工面积	
28图表：2007年3月至2008年3月武汉商品房新开工面积	
29图表：2005-2007年每季度武汉商品房住宅成交均价情况	
30图表：2005-2007年每季度武汉商品住宅成交均价走势图	
31图表：2005-2007年每季度武汉商品住宅成交均价走势初步拟合图	
31图表：2005-2007年每季度武汉商品住宅成交均价走势精确拟合图	
32图表：2007年12月份武汉房地产报媒广告推盘量及发布频次总量统计表：	
34图表：2007年1-12月份武汉广告推盘量和投放频次对比图	
34图表：武汉同区域各类物业楼盘广告发布偏向统计分析	

- 35图表：武汉投放广告的建筑形态对比图
- 35图表：2007年武汉房地产各版面广告发布总量统计
- 35图表：2007年1-12月深圳商品房及住宅交易价格走势
- 37图表：2007年1-12月深圳商品房及商品住宅交易量分布
- 37图表：2007年1-12月深圳商品房及销供比走势
- 37图表：杭州市发展规划
- 41图表：2000-2006年杭州市消费品零售总额
- 43图表：2004-2006年杭州市批发零售贸易企业发展状况
- 43图表：2005-2006年杭州市住宿业和餐饮业经营状况
- 44图表：杭州市商业区域分布
- 44图表：杭州市各商圈地理分布格局
- 45图表：杭州市商圈分布表
- 45图表：杭州市主要商圈规模
- 46图表：杭州市主要商圈分析
- 46图表：主要商圈租金竞争力分析
- 47图表：杭州市业种分布表
- 48图表：杭州市各商业街业种分布表
- 48图表：杭州市各商业街分布格局
- 49图表：杭州市业种租金格局分析
- 49图表：杭州市各城区连锁超市比例
- 50图表：杭州市的连锁超市主要分布
- 50图表：杭州市主要大型的专业店具体分布
- 51图表：杭州市主要商圈百货类比重
- 52图表：杭州市主要商圈百货类比重
- 52图表：杭州市主要商圈主要百货类项目
- 53图表：杭州市比较有竞争力的服装面料类市场
- 54图表：杭州市服装、面料类专业市场分布表
- 55图表：杭州市小商品类专业市场分布
- 56图表：杭州市家居建材类专业市场分布
- 56图表：杭州市家居建材类分布图
- 57图表：杭州市大型业态对外租金及周边商业租金
- 57图表：杭州主要优质写字楼市场分布特征
- 58图表：杭州市写字楼市场成交区域分析
- 58图表：杭州市写字楼类物业成交板块分析
- 59图表：杭州市写字楼类物业的成交价格发展趋势
- 59图表：杭州市土地出让性质比重
- 60图表：杭州土地出让面积
- 61图表：杭州市商业类物业成交分析
- 61图表：2007年杭州市纯商业类物业成交情况
- 62图表：杭州市国家级开发区投产情况
- 62图表：2008-2010年杭州市未来商业供应分析
- 63图表：杭州市未来主要商业建筑分布
- 64图表：杭州市未来主要商业建筑详情
- 64图表：杭州市滨江、城北未来供应分布
- 65图表：杭州市滨江、城北未来供应分布详情
- 65图表：杭州市钱江新城未来供应分布
- 66图表：杭州市钱江新城未来供应分布详情
- 67图表：2007-2008年1季度成都市供应土地业态比较
- 74图表：2007-2008年1季度成都市成交土地业态比较
- 74图表：2007-2008年1季度成都市城北土地供应
- 74图表：2007-2008年1季度成都市城北土地成交
- 75图表：2007-2008年1季度成都市城北楼市成交价格趋势
- 75图表：成都市区域分布图
- 76图表：2008年1季度成都市土地供应
- 76图表：2007-2008年1季度成都市主城区土地市场概况

- 76图表：2008年1季度成都市各区域土地成交情况
- 77图表：2007-2008年1季度成都市土地土地成交价格分析
- 77图表：2007-2008年1季度成都市商品房供应成交情况分析
- 78图表：2008年1季度成都市各城区商品房供应情况分析
- 78图表：2008年1季度成都市各环线商品房供应情况分析
- 78图表：2008年1季度成都市各方位商品房供应情况分析
- 79图表：2008年1季度成都市各城区商品房需求情况分析
- 79图表：2006-2008年1季度成都市城西住宅市场供应情况分析
- 80图表：成都市城西住宅市场供应量所占比重
- 80图表：2006-2008年1季度成都市城西住宅市场成交量情况
- 80图表：成都市城西住宅市场成交量所占比重
- 81图表：2007-2008年1季度成都市城西住宅市场成交均价分析
- 81图表：2008年1季度成都市温江土地市场情况
- 81图表：2008年1季度成都市土地供应成交套数情况
- 82图表：2008年1季度成都市土地供应成交面积情况
- 82图表：2008年1季度成都市供应楼盘数及供应物业形态分析
- 82图表：2008年1季度成都市物业形态分析
- 83图表：2007-2008年1季度成都市商品房成交均价分布图 83图表：成都市新城东大格局
- 84图表：2007-2008年1季度成都市城东土地市场分析
- 84图表：2008年1季度成都市城东房地产市场分析
- 85图表：成都市城东购房者置业目的分析 85图表：2008年1季度成都市二手房市场分析
- 85图表：2008年1季度成都市二手房成交量
- 86图表：2008年1季度成都市各行政区二手房成交面积比重
- 86图表：2008年1季度成都市各环线二手房成交面积比重
- 86图表：2008年1季度成都市二手房各户型成交比重
- 87图表：2008年1季度成都市二手房各户型面积成交情况
- 87图表：2004-2007年历次加息月供变化表 88图表：2007年北京别墅市场销售套数
- 184图表：2007年北京别墅市场销售面积 184图表：2007年北京别墅市场销售金额
- 185图表：2007年1-10月北京新增别墅区域分布
- 187图表：2007年1-10月北京新增别墅套价分布
- 188图表：2007年1-10月北京新增别墅户型分布188图表：2007年北京别墅销售月度分布图
- 189图表：2007年北京别墅销售单价分布比重图
- 190图表：2007年北京别墅销售客户分布比重图190图表：2007年北京别墅销售户型分布图
- 191图表：2007年北京别墅销售户型分布比重图191图表：2007年北京别墅销售套价分布图
- 192图表：2007年北京别墅销售套价分布比重图

- 192图表：2007年北京别墅各月成交价格走势图
- 193图表：2008年1季度北京中高端商品住宅挂牌价格指数
- 200图表：2008年1季度北京总体中高端商品住宅挂牌价格指数
- 201图表：2008年1季度北京中心区中高端商品住宅挂牌价格指数
- 202图表：2008年1季度北京朝阳区中高端商品住宅挂牌价格指数
- 202图表：2008年1季度北京海淀区中高端商品住宅挂牌价格指数
- 202图表：2008年1季度北京丰、石区中高端商品住宅挂牌价格指数
- 203图表：2008年1季度北京通州区中高端商品住宅挂牌价格指数
- 203图表：2008年1季度北京郊区中高端商品住宅挂牌价格指数
- 204图表：2004年6月至2008年3月北京中高档二手房指数
- 205图表：2004年6月至2008年3月北京中高档二手房各月环比
- 206图表：2008年3月北京朝阳区各板块成交价格指数
- 206图表：2008年3月北京海淀区各板块成交价格指数
- 208图表：2008年3月北京丰台区各板块成交价格指数
- 209图表：2008年3月北京中心四城区各板块成交价格指数
- 210图表：2008年3月北京石景山和亦庄区各板块成交价格指数
- 211图表:2007年1-12月北京典型别墅指数走势图
- 212图表：2007年1-12月北京别墅供销情况
- 213图表：2007年1-12月北京别墅销售区域分布图
- 214图表：2007年1-12月北京别墅销售区域分布比重图
- 215图表：2007年1-12月北京中央别墅区销售单价分布图
- 216图表：2007年1-12月北京中央别墅区销售客户分布比重图
- 216图表：2007年北京别墅市场新增供应量走势
- 223图表：2007年北京别墅市场成交量走势图 224图表：2007年北京别墅市场价格走势图
- 224图表：2007年北京别墅市场各户型面积成交情况
- 225图表：2007年北京别墅市场单套成交总价情况
- 225图表：2007年北京别墅市场各区域成交情况 226图表：2007年上海别墅市场供求走势
- 234图表：2007年上海别墅市场价格走势 234图表：东方庭院成交价格走势图
- 237图表：上海典型别墅指数样本项目重点分析
- 243图表：2007-2008年2月上海新增供应走势图
- 244图表：2007-2008年2月上海花园别墅新增供应走势图
- 245图表：2007-2008年2月上海连列别墅供应走势图
- 245图表：2007-2008年2月上海别墅成交走势图
- 246图表：2007-2008年2月上海花园住宅成交走势图
- 247图表：2007-2008年2月上海连列别墅成交走势图

- 247图表：2007-2008年2月上海别墅成交均价走势图
 - 248图表：2007-2008年2月上海松江区别墅成交走势图
 - 249图表：2007-2008年2月上海松江区别墅供应走势图
 - 250图表：2007-2008年2月上海浦东新区别墅成交走势图
 - 250图表：2007-2008年2月上海浦东新区别墅供应走势图
 - 251图表：2007-2008年2月上海闵行区别墅成交走势图
 - 252图表：2007-2008年2月上海闵行区别墅供应走势图
 - 253图表：2007-2008年2月上海青浦区别墅成交走势图
 - 253图表：2007-2008年2月上海青浦区别墅供应走势图
 - 254图表：2007-2008年2月上海南汇区别墅成交走势图
 - 255图表：2007-2008年2月上海南汇区别墅供应走势图
 - 256图表：2008年上海别墅物业供应比例预计
 - 260图表：2005-2007年四季度成都市高档公寓平均售价
 - 319图表：2005-2007年四季度成都市别墅市场平均售价
 - 320图表：2005-2007年四季度成都别墅市场租金走势
 - 321图表：2008年3-6月新盘重点项目基本情况
 - 388图表：2008年1季度杭州七大板块价格对比图
 - 389图表：2008年3月在售典型项目新增房源销售情况
 - 390图表：武汉别墅的发展历史
 - 391图表：武汉别墅分布图
 - 392图表：别墅限地政策对别墅价格的影响
 - 449图表：别墅消费者购买别墅的时间选择
 - 449图表：别墅消费者购买别墅的价格范围选择
 - 449图表：别墅消费者对别墅房型的选择
 - 450图表：别墅消费者对别墅面积的选择
 - 450图表：别墅消费者购买别墅的价格范围
 - 451图表：别墅消费者对别墅的价格走势的判断
- 451

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2784927849.html>