

2017-2022年中国豪宅行业盈利现状及投资趋势研究报告

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《2017-2022年中国豪宅行业盈利现状及投资趋势研究报告》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/zhongxiyao/292418292418.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

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

1、2015年豪宅公寓成交量同比增长350%

2015年四季度，一线城市豪宅公寓成交6159套，再创2014年以来的季度新高，环比增长65%，同比增长368%。2015年全年累计成交13770套，相比2014年增长350%，即增长了3.5倍，豪宅成交量的激增。本文中的豪宅公寓特指销售单价高于6万元/平方米，非别墅类的高端商品住宅和酒店式公寓产品。成交量持续快速增长原因较多，主要有以下几点：

第一，在楼市复苏的背景下，尤其一线城市楼市量价都大幅增长，由于买涨不买跌的心理驱动，部分高净值群体购房热情空前高涨。

第二，经济、股市前景难辨，相对有限的投资选择下，投资投机加快入市，进一步增长了对这种抗跌保值效果较好的产品的需求；城市间进一步分化，一线城市，特别是北上深最受投资者青睐。

第三，高端改善需求借机加快释放，随着收入水平的提高，居民对高品质生活的追求，加上一线城市更完善的公共配套，高收入群体也很乐意置换到居住更舒适、配套更完备的高端居住社区。

总的来说，不管出于自住还是保值目的，在当前楼市复苏、投资渠道受限、经济前景难辨的大环境下，豪宅公寓市场的热度还将进一步延续，但考虑高端市场容量毕竟有限，未来需求将更为温和。

2、四季度一线城市豪宅公寓成交量排名

2015年四季度，一线城市豪宅公寓有成交记录的楼盘达184个，相比三季度145个，增长26.9%。一方面，一线城市房价的大幅上涨，使得单价6万元以上的公寓楼盘大幅增加；另一方面，过去一些去化情况较差的高端楼盘也被带活。在四季度一线城市豪宅公寓成交量TOP50的排名中，上海、北京、深圳分别为2558套、373套、2100套，仍然无广州楼盘，相比三季度，分别增长58%、-1.3%、65%；上海、深圳两地项目成交占比超过92%。广州成交量最高排名在第68位，仍旧是天河区珠江新城的汇悦台项目，成交21套，合计5600多平方米。

四季度，成交量前十的项目被上海、深圳平分，合计成交2086套，相比三季度1764套，增长18%。成交量第一的深圳南山区华润城，成交套数464套，占整个前十总量的22%。从成交量排名前几个项目来看，首先楼盘区位优势明显，基本都位于城市核心商务区，较多

为精装交房，采取高品质高溢价的策略；此外，项目开发体量较大，且前期通过各种营销渠道进行蓄客，在项目开盘或加推时，产生轰动效果。

表：2015年四季度一线城市豪宅公寓成交量TOP50（按套数）资料来源：公开资料，中国报告网整理

3、2015年一线城市豪宅公寓成交量排名

2015年全年，北上广深四个一线城市豪宅公寓有成交发生的楼盘达224个，其中有31个楼盘全年仅成交了一套，成交两套或三套的楼盘合计18个，这些成交量极少的项目大部分都是尾盘。在成交量排名中，深圳南山区华润城以817套成交量位列第一位；第二位是上海闸北区（目前已并入静安区）大宁金茂府，成交638套；第三位是深圳宝安区鸿荣源壹方中心，成交435套。全年成交超过300套的豪宅公寓楼盘超过10个。全年成交量排名前50位楼盘成交量几乎都超过100套。

图：2015年一线城市豪宅公寓成交量TOP50（按套数）资料来源：公开资料，中国报告网整理

4、四季度深圳豪宅公寓成交面积同比大涨13倍多

2015年四季度，上海豪宅公寓成交3124套，位列四个一线城市之首，同比增长358%。四个一线城市同环比都保持较大增幅，深圳增幅仍然保持领先。北京成交691套，同比增长48%。广州成交63套，同比增长了近5倍。深圳成交2291套，同比增长了13.5倍。深圳豪宅公寓成交面积持续大涨的几个特殊原因，一是延续刚需盘的价格大涨，使得一部分人在高位出售旧房换新房，进而有资金进入豪宅公寓市场；第二个基于地缘优势，带来部分香港、澳门等高收入人群的投资投机需求；第三，价格涨得快，导致更多在售和开盘项目符合豪宅公寓标准。

四季度豪宅公寓成交结构中，相比三季度，上海、深圳、广州成交套数占比都有所上升，上海占比50.7%，再次超过半数；北京占比有所下降。

5、2015年上海、深圳豪宅公寓成交量最猛

2015年全年，北上广深四个一线城市豪宅公寓成交套数分别为2082套、7188套、98套、4402套。上海、深圳市场成交最猛，成交量分别增长了3倍多和8倍多。北京成交量前三的楼盘分别是盛德紫阙169套、泛海国际155套、华润萬橡府143套；上海成交量前三的楼盘分别是大宁金茂府638套、宝华紫薇花园422套、万科翡翠滨江379套；广州成交量前三的楼盘分别是汇悦台44套、凯旋新世界14套、东风广场11套；深圳成交量前三的楼盘分别是华

润城817套、鸿荣源壹方中心435套、海上世界双玺花园340套。

表：2015年一线城市豪宅公寓成交量与增幅

资料来源：公开资料，中国报告网整理

2015年豪宅公寓成交结构中，上海成交套数占比52.2%，预计占据全国豪宅公寓近半壁江山，毕竟豪宅公寓市场有限，主要楼盘集中在一线城市；其次是深圳和北京，占比分别为32%、15.1%；广州占比不及1%。

6、2015年一线城市豪宅公寓套均面积约177平方米

2015年一线城市豪宅公寓套均面积177平方米，相比2014年缩小15.9%。四季度，一线城市豪宅公寓套均面积157平方米，环比缩小12%，同比缩小25%（见表7）。年度数据对比来看，四个一线城市仅北京户均面积有所扩大，主要由于同一楼盘产品中，成交户型的增大，如泛海国际、紫辰院等，以及相对大户型项目的成交，如润泽御府、使馆壹号院、中粮瑞府等楼盘。

表：2015年一线城市豪宅公寓成交套均面积（单位：平方米） 资料来源：公开资料，中国报告网整理

当前豪宅公寓仍然延续以下发展趋势：市场需求不再盲目追逐大面积户型，更加关注产品本身的硬件设施，区位交通以及对小区内外的公共配套。从供应方面看，科技含量高、生态环境好、优质教育资源、高智能等都是当前豪宅公寓的标配和卖点。

7、小结

当前我国宏观经济面临调结构与稳增长的权衡，希望经济保持在中高速增长下，实现产业结构的调整，而其中的一项措施就是实行供给侧改革。简单来说，市场提供的产品和服务能够更好地满足消费者的需求。从豪宅公寓近一年的销售情况看，需求比较强劲，改革开放带来的一部分人先富起来，使得此类消费群体越来越大，未来此类群体还将扩大，因此，豪宅公寓仍然存在一定的市场空间。此外，对豪宅公寓产品的打造，必然会带来整个房地产业供应结构的升级，就像Apple能带来智能手机革命一样。曾经仅仅出现在豪宅项目中的高智能、低碳技术、绿色生态等配置，目前开始应用到一些普通商品住宅项目中，从而将激发新的住房消费需求。当然，豪宅公寓产品供应量的多少最终还是要让市场本身说话，从而实现土地资源的最有效配置，尤其是在土地极其稀缺的一线城市。

总的来说，当前国内外经济形势不容乐观，股市风险较大，投资渠道收窄的情况下，

豪宅公寓作为一类兼具投资和消费功能的产品，抗跌保值效果相对较好。此外，这类产品较高的资金接纳能力，以及较高的杠杆比率，很好地迎合了一些高净值人群和一些专业投资机构的需求。预计2016年上半年，在楼市持续复苏的背景下，豪宅公寓市场还将保持温和增长或高位运行的态势，成交依旧会较为活跃。

中国报告网发布的《2017-2022年中国豪宅行业盈利现状及投资趋势研究报告》内容严谨、数据翔实，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动向、市场前景、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。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，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。

目录：

- 第一章世界房地产业运行状况分析
 - 第一节世界房地产业运行环境分析
 - 一、世界经济环境及影响分析
 - 二、金融危机对世界房产业的影响
 - 三、政策环境分析
 - 四、世界房地产对世界经济复苏的重要意义
 - 五、世界各国调控房地产
 - 六、世界各国房产税
 - 第二节世界房地产市场动态分析
 - 一、世界房产投资呈新趋势
 - 二、世界商业地产市场已趋稳定
 - 三、世界房地产“主心骨”探讨
 - 四、世界房地产市场“触底”探讨
 - 五、世界房地产坏账分析
 - 六、世界房地产交易情况
 - 第三节世界部分国家房地产业运行分析

- 一、美国房地产市场
 - 二、欧洲房地产投资情况
 - 三、韩国高档住宅销售动态
 - 四、澳大利亚房地产投资环境分析
 - 五、世界金融危机对日本房地产市场的影响
 - 六、泰国房地产交易现状
- 第四节世界房地产业发展前景预测分析

第二章中国房地产行业运行新形势透析

第一节中国房地产供需分析

- 一、住房潜在需求分析
- 二、我国购置未开发土地情况
- 三、我国房地产价格情况
- 四、我国房地产市场调整分析
- 五、我国房地产购买力的外部抽离解析

第二节中国房地产市场运行分析

- 一、中国房地产市场整体情况
- 二、中国房地产市场热点问题
- 三、房地产开发完成情况
- 四、商品房销售和空置情况
- 五、房地产开发企业资金来源情况
- 六、全国房地产开发景气指数
- 七、中国企业景气指数分析

第三节近几年我国大中城市房屋市场销售价格指数

- 一、全国70个大中城市房屋销售价格指数
- 二、全国70个大中城市房屋销售价格指数
- 三、全国70个大中城市房屋销售价格指数
- 四、全国70个大中城市房屋销售价格指数
- 五、全国70个大中城市房屋销售价格指数

第三章中国豪宅市场发展概况

第一节豪宅的相关知识

- 一、豪宅的界定标准
- 二、别墅的定义
- 三、豪宅的内涵

四、豪宅的产品特性

五、优质的别墅的标准

六、顶级豪宅的概念与分类

第二节中国别墅市场发展现状分析

一、中国豪宅市场发展状况

二、经济对中高端豪宅市场影响分析

三、中端别墅市场产品升级分析

四、别墅市场发展走向分析

第三节中国一线城市豪宅市场发展状况分析

一、一线城市豪宅市场变化分析

二、京沪深别墅市场发展状况

第四章北京豪宅市场状况透析

第一节北京房地产市场分析

一、近几年北京房地产市场宏观数据分析

二、北京房地产市场的主要问题

三、北京市房价走势分析与预测

四、北京住宅供应量及特点

五、北京房地产热点产品、热点区域和板块

六、北京市开发商排名及其未来供应与举措

七、北京房地产市场发展的重大影响因素

第二节北京别墅市场发展状况分析

一、北京别墅市场销售状况

二、北京别墅市场走势

三、北京别墅市场问题分析

四、北京别墅市场需求分析

第三节近两年北京别墅市场发展状况

一、北京市别墅市场成交情况

二、北京市高端别墅市场成交情况

三、北京别墅成交情况同比分析

第四节北京别墅市场发展状况

一、北京别墅市场销量情况

二、北京别墅市场量价回升

三、北京别墅投资分析

第五章上海豪宅市场发展形势分析

第一节上海房地产市场分析

- 一、上海房地产开始迈入第三个阶段
- 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

第二节上海别墅市场动态分析

- 一、上海别墅市场销售形势
- 二、上海豪宅市场成交量分析
- 三、上海豪宅市场投资情况

第三节上海别墅市场竞争及发展趋势

- 一、上海豪宅市场两极分化现象分析
- 二、上海豪宅与酒店式公寓竞争分析
- 三、上海高端别墅库存消化预测
- 四、下半年上海豪宅市场成交量预测

第六章广州豪宅市场分析

第一节广州房地产市场分析

- 一、广州房地产行业的发展模式
- 二、广州房地产市场已经进入垄断时代
- 三、改革开放30年广州房地产业的发展思考

第二节广州豪宅市场的变迁与趋向

- 一、按年代划分的广州豪宅
- 二、按形态划分的广州豪宅
- 三、广州豪宅发展的趋向和特点

第三节广州豪宅市场发展状况

- 一、东莞豪宅大变革分析
- 二、广州高端豪宅市场供应情况
- 三、广州豪宅市场发展趋向分析

第四节广州豪宅市场消费调查

- 一、广州别墅产品调查
- 二、广州别墅购买意向调查
- 三、广州消费者最喜欢的别墅项目调查

第五节广州豪宅市场竞争分析

- 一、广州豪宅市场借势突围分析

二、广州豪宅市场两极分化情况

三、广州外围别墅市场竞争分析

第七章成都豪宅市场分析

第一节成都豪宅市场状况分析

一、成都别墅市场发展历程

二、成都别墅风格

第二节成都豪宅市场发展状况

一、成都别墅市场格局分析

二、成都别墅市场特征分析

三、成都别墅市场供需分析

第三节成都豪宅消费者分析

一、成都豪宅消费者类型分析

二、成都豪宅消费者新富阶层分析

三、成都豪宅投资客分析

第四节成都豪宅市场发展趋势

一、成都别墅发展趋势

二、未来成都别墅市场需求分析

三、成都别墅市场动向预测

第八章深圳豪宅市场动态分析

第一节深圳豪宅市场概况

一、深圳别墅分类情况

二、深圳木质别墅发展状况

三、深圳Townhouse的特点

四、深圳别墅装修的标准

第二节深圳豪宅消费者分析

一、深圳购买别墅的阶层分析

二、别墅购买阶层的特点分析

三、别墅购买阶层的需求分析

四、别墅购买阶层的心理需求分析

五、别墅购买阶层对别墅的定位

六、别墅购买阶层与传统文化的关联分析

七、别墅购买阶层的不同需求分析

第三节深圳豪宅市场发展分析

一、深圳豪宅市场供求分析

二、深圳别墅市场需求分析

三、深圳顶级别墅市场供应走势

四、深圳别墅市场分析

第四节深圳部分区域豪宅市场竞争状况

一、深圳湾豪宅市场竞争分析

二、深圳观塘片区豪宅市场竞争分析

三、深圳东部别墅市场发展走向分析

第九章南京豪宅市场运行态势分析

第一节南京别墅基础概述

一、南京别墅区域分布

二、南京别墅装修标准

三、南京别墅消费者消费心理及诉求

第二节南京别墅市场运行动态分析

一、南京：别墅市场“春来早”或形成供需两旺局面

二、近两年南京别墅成交（套）及面积同比分析

三、南京别墅市场竞争分析

四、南京别墅市场预测

研究院版权

第十章杭州豪宅市场分析

第一节杭州房地产市场分析

一、杭州市目前商业格局分析

二、杭州房地产市场年终回顾总述

三、杭州房地产市场展望

第二节杭州豪宅市场分析

一、杭州别墅市场发展历程

二、杭州豪宅市场供需现状分析

三、杭州排屋别墅购买意向调查

四、杭州创新别墅模式分析

五、杭州豪宅市场走势分析

第十一章其他城市豪宅市场分析

第一节武汉别墅市场分析

一、武汉别墅市场的现状及发展趋势

二、四月武汉别墅市场分析

三、五月武汉别墅市场走势分析

第二节重庆别墅市场分析

一、重庆别墅市场走向分析

二、重庆别墅消费误区分析

三、重庆别墅置业需求调查

第十二章中国豪宅发展趋势分析

第一节中国别墅地产发展趋势

一、别墅开发模式发展趋势

二、第一居所类别墅产品发展趋势

三、第二居所别墅概念的本质回归趋势

四、豪宅市场发展趋势

五、别墅产品功能两极分化趋势

第二节中国别墅设计趋势

一、未来别墅设计趋势

二、别墅室内设计趋势分析

三、别墅品质与设计精度趋势分析

四、珠三角别墅建筑风格多样化趋势

第三节中国顶级豪宅的发展趋势

一、绿色住宅将涵盖顶级豪宅

二、豪宅将从郊外别墅型转向市区高层型

三、未来五年中国度假型酒店将迅猛发展

四、中国别墅产品六趋势

五、别墅开发顺应休闲经济趋势

六、别墅绿色潮流趋势

第十三章中国豪宅营销策略分析

第一节中国别墅营销模式分析

一、别墅营销的要素分析

二、景观体验打造别墅营销全新模式

三、别墅营销模式探讨

四、高端别墅营销策略

五、B/W推广模式与别墅营销

第二节别墅跨地域营销的前提分析

- 一、产权的明晰
- 二、“富人区”标签的形成
- 三、产业政策的稳定和交易过程的稳定
- 四、全国性的中介服务体系
- 五、价格信息的公开化和透明化

第十四章中国房地产业投资分析

第一节世界房地产业投资分析

- 一、世界房地产市场投资形势
- 二、世界房地产市场区域性机会分析
- 三、世界房地产投资趋势

第二节中国房地产业投资分析

- 一、中国房地产投资问题
- 二、近两年房地产开发投资数据分析
- 三、全国房地产开发投资分析
- 四、一线城市房地产投资分析
- 五、未来十年中国二、三线城市房地产投资潜力

第十五章中国豪宅投资战略研究

第一节中国豪宅市场投资分析

- 一、豪宅市场投资分析
- 二、豪宅市场投资风险分析
- 三、金融危机中豪宅投资价值分析

第二节中国部分城市豪宅投资分析

- 一、杭州别墅市场投资分析
- 二、北京高端住宅市场投资趋势
- 三、深圳豪宅投资状况分析
- 四、上海豪宅投资分析

图表目录：

图表12季度国内生产总值分产业分析

图表2全国居民消费价格涨幅跌

图表37月份居民消费价格分类别同比涨跌幅

图表47月居民消费价格分类别环比涨跌幅

图表5社会消费品零售总额分月同比增长速度

图表66月份社会消费品零售总额主要数据

图表7固定资产投资（不含农户）同比增速

图表8规模以上工业增加值同比增长速度

图表96月份规模以上工业生产主要数据

图表：中国房地产销售情况对比图

图表：全国房地产开发企业完成投资及增速情况
(GYZJY)

图表详见正文

特别说明：中国报告网所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，请放心查阅。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/zhongxiyao/292418292418.html>