

# 2007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](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2007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/2789227892.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

内容简介通常被区分为“别墅”和“高档公寓”的中国豪宅市场似乎正面临“冰火两重天”的境地。在高档公寓的销售有些低迷的时候，别墅市场反而迎来了销售的春天。2007年受政府不再审批别墅用地政策的限制，真正的别墅用地已经非常少，而就总体感觉而言，每一年的别墅的供应量相对于前一年都是接近或略少。从政策的角度分析，这种情况仍将继续存在，这也是别墅价格“逆市”上浮的背景所在。与之前经济型别墅大行其道不同，一些独栋别墅由于“稀缺”，反而在市场上更为受到追捧；但是同期，高档公寓的销售并没有明显的起色，反而在很多城市出现了“滞销 蔓延 弊端 般绩 颯度 勃摆 窠玲 壩

墅市场新批准销售别墅合计1243套，批准销售面积合计41.21万平方米，与2006年同期相比，批准销售套数和面积分别大幅下滑了56.42%、48.87%。从2007年1-6月北京别墅成交楼盘的典型区域分布来看，主要集中于北六环、城南阳光、京石高速、亦庄开发区、中央五大别墅区，这些区域别墅的销售套数都超过了200套，五大区域共销售了1217套，占成交总量的41.6%。其中北六环别墅区共成交276套、9.66万平方米，占成交总量的位居典型区域成交套数的首位。2007年上半年上海的独立别墅主要分布于青浦区、浦东新区、闵行、松江及南汇五大区。其中青浦区供应量最大，占整体供应的33.8；松江、闵行、浦东则平分秋色，各占整体出让的15。从区域需求来看，松江、闵行则占据了半壁江山。2007年，广州别墅就开始了一波又一波的价格上升潮，即使是多个别墅新盘上市，受到政策影响，别墅产品仍供不应求，价格涨势更强劲。尤其是一些社区环境发展成熟的大盘，别墅价格半年内几乎涨了5成。2007年4月下旬，《2007年全国土地利用计划》出台。继2003年叫停别墅用地之后，国土资源部再度明确禁止别墅类、高尔夫球场等项目用地批建。国土资源部反复重申“别墅土地禁批令”，不但没有令别墅市场走冷，反而为市场长期看好提供了契机，强化别墅未来增值潜力。别墅以其独特的居住、投资功能，成为房地产宏观调控环境下不可多得的选择。本研究咨询报告依据国家统计局、国家建设部、国家发改委、国务院发展研究中心、国土资源局、北京市统计局、上海市统计局、深圳市统计局、全国商业信息中心、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 8三、2007年上半年全国住宅市场供需分析 13四、我国住宅品质责任链剖析

20五、关于住宅价格的有效需求分析	25	26六、住宅区位选择与城市经济发展的分析	30
2007年部分城市住宅市场分析	34	34一、2007年上半年北京住宅市场分析	34
34二、2007年1-7月重庆商品住宅销售分析	66	34三、2007年上半年大连商品住宅价格分析	67
67四、2007年上半年郑州市住宅销售分析	69	69五、2007年上半年武汉市住宅成交均价走势分析	71
71六、2007年上半年深圳二手住宅市场分析	72	72七、2007年上半年成都住宅市场分析	76
76八、浙江省嘉兴市新农村住宅市场分析	80	80第三节 住宅市场趋势及策略分析	88
88一、住宅房地产有形展示营销策略分析	88	88二、中国住宅产业新的发展契机	94
94三、中小户型住宅市场分析	101	101四、我国住宅房地产税收政策的效应分析	105
105第二部分 豪宅市场发展分析	111	111第二章 豪宅发展概况	111
111第一节 豪宅的内涵和特性分析	111	111一、豪宅的内涵	111
111二、豪宅的产品特性	111	111三、广州对豪宅的界定	114
114第二节 2007年豪宅销售状况分析	115	115一、别墅呈现“供不应求”	115
115二、高档住宅租赁市场潜力巨大	117	117三、别墅愈稀缺愈升值	118
118四、珠三角“资源型”别墅分析	120	120第三节 2007年别墅市场流行分析	123
123一、300万元小独栋成最大亮点	123	123二、城郊结合部高端项目热销	125
125三、高端住宅的“后别墅时代”	126	126第三章 北京豪宅市场状况	127
127第一节 2007年二季度北京土地供应状况	127	127一、600万平方米“井喷”供应	127
127二、三线城市群雄混战	128	128第二节 北京别墅市场发展现状	129
129一、北京高档住宅遭遇内忧外患	129	129二、北京高端地产品质进化论	135
135三、2007年北京千万级豪宅供应量分析	137	137四、2007年北京别墅放量与涨价分析	143
143五、北京别墅区升值空间比较	144	144六、北京经济型别墅为市场分析	154
154七、2007年8月北京公寓别墅开盘项目分析	155	155第三节 2007年北京高档住宅指数分析	160
160一、2007年6月北京中高档住宅成交领先指数	160	160二、各监测区域指数分析	162
162三、各区域板块均价分析	162	162四、北京典型别墅指数变化趋势	169
169五、2007年1-6月北京别墅需求分析	173	173第四节 2007年1-6月北京别墅市场典型区域分析	178
178一、北六环别墅区	179	179二、城南阳光别墅区	181
181三、京石高速别墅区	182	182四、亦庄开发区别墅区	184
184五、中央别墅区	185	185六、怀柔别墅区	201
201七、东部泛CBD别墅区	202	202八、城西别墅区	203
203九、京沈高速别墅区	204	204十、亚奥别墅区	205
205第五节 北京酒店式公寓市场分析	208	208一、北京酒店式公寓的特征	208
208二、北京酒店式公寓的市场状况分析	209	209三、北京酒店式公寓发展中的问题与对策	210
210第四章 上海豪宅市场发展分析	212	212第一节 上海豪宅发展现状	212
212一、2007年上半年沪独立别墅供需分析	212	212二、2007年8月上海豪宅销售分析	214
214三、外资入市对上海豪宅的影响分析	215	215第二节 上海别墅发展变化	218
218一、上海高端别墅走俏	218	218二、2007年下半年上海别墅供应预测	219
219三、上海土地增值税率分析	221	221四、上海新城镇“别墅空城”分析	223
223五、上海工业别墅分析	227	227六、2007年上海别墅指数分析	231
231第三节			

2007年上海各类型别墅分析	239一、联体别墅市场状况	239二、经济型别墅市场状况
243三、湖畔别墅市场状况	247四、上海老洋房市场状况	248第四节 上海豪宅租赁市场分析
249一、2007年第二季度豪宅租赁价格分析		249二、别墅租金走高
250三、高端住宅潜力分析	251第五章 广州豪宅市场分析	254第一节 广州豪宅市场现状
254一、2007年上半年广州别墅价格分析		254二、2007年广州经济型别墅分析
255三、2007年二手豪宅市场分析	258四、2007年广州高档住宅市场需求与供应	261第二节 广州部分区域豪宅市场状况
274一、广州天河区领跑二手豪宅	274二、花都板块市场状况	276三、市中心与萝岗板块
279四、金沙洲板块市场状况	279五、广园东板块市场状况	280六、从化板块市场状况
281七、南部板块市场状况	281第三节 广州别墅政策及趋势分析	
285一、独栋别墅政策分析	285二、联排别墅政策分析	287三、广州商务公寓价格走势
288第六章 成都豪宅市场分析	290第一节 2007年成都豪宅市场现状	
290一、2007年上半年土地状况	290二、成都别墅市场分布	298三、成都别墅市场供需分析
299第二节 成都各类别别墅市场分析		302一、成都叠拼别墅市场分析
302二、成都千万级别墅群核心价值分析	305五、成都高尔夫别墅分析	307第三节 成都别墅发展趋势分析
309一、成都市别墅市场发展前景	309二、成都别墅竞争趋势	310三、2007城市别墅造新成都
312第七章 其他城市豪宅市场分析	315第一节 大连豪宅市场分析	315一、大连别墅市场的发展历程
315二、大连经典别墅风格类型分析	317第二节 昆明豪宅市场分析	320一、昆明高层住宅的未来变局
320二、昆明别墅市场前景分析	325三、昆明别墅项目分析	329第三节 杭州豪宅市场分析
332一、顶级豪宅市场竞争分析		332二、二手别墅需求分析
333三、杭州别墅市场“游艇战”升级		336四、杭州高端住宅争打“创新牌”
337五、杭州别墅板块分析	344第四节 武汉别墅市场分析	
349一、武汉别墅市场的现状及发展趋势		349二、武汉豪宅市场的误区
354三、武汉盘龙城别墅分析	358四、武汉江城别墅群落分析	360五、武汉中央别墅区分析
362第五节 深圳豪宅市场分析		366一、深圳豪宅投资需求分析
366二、深圳二手豪宅市场分析	367三、深圳Townhouse的特点	369四、深圳洋房价格分析
371第三部分 豪宅发展趋势第八章 豪宅发展趋势分析	373第一节 豪宅市场未来需求分析	
373一、供不应求	373二、投资别墅更稳健	374三、未来需求以经济型别墅为主
374四、小独栋升值潜力大	375第二节 高端独栋别墅发展方向	376一、风格纯粹
376二、景观纯粹	377三、设计纯粹	378四、客群纯粹
379第三节 2007年别墅装修流行趋势		379一、流行欧式风格
379二、舒适第一	380三、风格多样	381四、流行简约
382第四节 顶级豪宅的发展趋势		383一、绿色住宅将涵盖顶级豪宅
383二、豪宅将从郊外别墅型转向市区高层型	384三、未来五年中国度假型酒店将迅猛发展	385四、户外生活是豪宅的重要生活方式
390五、豪宅的价格构成要有技术支撑	393六、公寓豪宅须有舒适度的突破	394第四部分 豪宅发展策略第九章 豪宅发展策略

- 397第一节 房地产发展策略分析 397一、产品策略 397二、价格策略 398三、促销策略  
399四、渠道策略 400第二节 别墅全新营销模式分析 401一、别墅营销推出“体验区”  
402二、景观成为体验区重头戏 403三、定位清晰方有市场  
404四、B\W推广模式与别墅营销 405第三节 别墅营销策略分析 407一、围绕产品展示  
407二、注重口碑传播 408三、注重服务展示 408第四节 从人居环境看经济型别墅设计策略  
409一、新型社区文化是经济型别墅的特殊需要  
410二、从规划形态上提高经济型别墅的人居质量 411三、空间的动感与灵活性是衡量标准  
412四、室内外结合部分是环境质量的关键 413五、创造舒适的低能耗居住环境  
414图表目录  
图表：2007年上半年住宅投资完成额  
8图表：2007年一季度全国普通住宅用地价格指数  
8图表：2007年一季度全国居住用地价格指数  
8图表：2007年一季度全国经济适用房用地价格指数  
8图表：2007年一季度全国高档住宅用地价格指数  
8图表：2007年1-6月全国商品房住宅价格指数 9图表：2007年1-6月全国普通住宅价格指数  
9图表：2007年1-6月全国经济适用房价格指数 9图表：2007年1-6月全国高档住宅价格指数  
9图表：2007年一季度全国住宅租赁价格指数  
10图表：2007年一季度全国住宅物业管理价格指数  
10图表：2007年一季度全国普通住宅租赁价格指数  
10图表：2007年一季度全国经济适用房租赁价格指数  
10图表：2007年一季度全国高档住宅租赁价格指数  
10图表：2006年1-12月全国各地城镇住宅建设情况  
11图表：2007年1-2月全国分地区住宅建设完成情况 12图表：2007年4月北京典型住宅指数  
37图表：2006年-2007年4月北京市商品住宅市场月度上市量走势  
37图表：2006年-2007年4月北京市商品住宅市场月度成交量走势  
38图表：2006年-2007年4月北京市商品住宅市场月度供销对比  
38图表：2007年3月北京商品房及商品住宅分区县预售登记统计  
39图表：2007年4月北京商品房及商品住宅分区县预售登记统计  
40图表：2006年与2007年4月北京市商品住宅市场月度上市量比较  
40图表：北京西南区域基础设施配套一览  
43图表：2007年4月北京市商品住宅市场各行政区县上市量统计  
43图表：2007年4月北京市商品住宅市场各户型面积上市量统计  
44图表：2007年4月北京市商品住宅市场各行政区县成交量统计  
44图表：2007年4月北京市商品住宅市场各户型面积成交量统计  
45图表：2007年4月北京市商品住宅市场各居室成交量统计  
46图表：2007年4月北京市商品住宅市场成交价格统计

- 46图表：2007年4月北京市商品住宅市场各环线成交量统计
- 47图表：2007年1-5月北京典型住宅指数走势
- 48图表：2007年5月北京商品房住宅市场各行政区县上市量统计
- 48图表：2007年5月北京商品住宅市场各户型面积上市量统计
- 49图表：2007年5月北京商品住宅市场各行政区县成交量统计
- 50图表：2007年5月北京商品住宅市场各户型面积成交量统计
- 50图表：2007年5月北京商品住宅市场各居室成交量统计
- 51图表：2007年5月北京商品住宅市场成交价格统计
- 52图表：2007年5月北京商品住宅市场各环线成交量统计
- 52图表：2007年1-5月北京商品住宅市场成交客户分类统计
- 53图表：北京典型住宅区域市场分布
- 54图表：2007年1-5月北京八大区域典型住宅楼盘成交量统计
- 55图表：2007年1-5月北京八大区域典型住宅成交比重统计
- 55图表：2007年4-5月北京八大区域典型住宅楼盘成交价格情况
- 56图表：2007年4-5月东部发展带典型住宅楼盘成交量统计
- 57图表：2007年4-5月东部发展带典型住宅楼盘成交价格统计
- 57图表：2007年5月东部发展带热点板块在售住宅楼盘统计
- 58图表：2007年4-5月东部商务中心区典型住宅楼盘成交量统计
- 59图表：2007年4-5月东部商务中心区典型住宅楼盘成交价格统计
- 59图表：2007年5月东部商务中心区热点板块在售典型住宅楼盘统计
- 60图表：2007年4-5月西部发展带典型住宅楼盘成交量统计
- 61图表：2007年4-5月西部发展带典型住宅楼盘成交价格统计
- 61图表：2007年5月西部发展带热点板块在售住宅楼盘统计
- 62图表：2007年4-5月中关村核心区典型住宅楼盘成交量统计
- 63图表：2007年4-5月中关村核心区典型住宅楼盘成交价格统计
- 63图表：2007年5月中关村核心区热点板块在售典型住宅楼盘统计
- 64图表：2007年4-5月城市中心区典型住宅楼盘成交量统计
- 64图表：2007年4-5月城市中心区典型住宅楼盘成交价格统计
- 65图表：2007年5月城市中心区热点板块在售住宅楼盘统计
- 66图表：2007年1-7月武汉住宅累计成交均价
- 71图表：2004-2007年6月北京中高档二手房领先指数走势
- 161图表：2004-2007年北京中高档二手房领先指数环比图
- 161图表：2007年6月北京中高档住宅各区域价格走势
- 162图表：2007年6月与5月北京朝阳区各板块中高档住宅成交价格走势图
- 163图表：2007年6月与5月北京海淀区各板块中高档住宅成交价格走势图

- 164图表：2007年6月与5月北京丰台区中高档住宅成交价格走势图
- 166图表：2007年6月与5月北京中心四城各板块中高档住宅成交价格走势图
- 167图表：2007年6月份北京各板块中高档住宅成交价格监测
- 168图表：2007年6月北京别墅成交价格10强排行榜
- 169图表：2007年1-6月典型别墅指数趋势图
- 169图表：2007年1-6月北京新增别墅月度分布图
- 170图表：2007年1-6月北京新增别墅区域分布图
- 171图表：2007年1-6月北京新增别墅区域分布比重图
- 171图表：2007年1-6月新增别墅套价分布图 172图表：2007年1-6月新增别墅户型分布图
- 172图表：2007年1-6月北京别墅销售月度分布图173图表：2007年1-6月别墅销售单价分布
- 174图表：2007年1-6月别墅销售单价分布比重图175图表：2007年1-6月别墅销售客户分布
- 175图表：2007年1-6月别墅销售客户分布比重176图表：2007年1-6月别墅销售户型分布图
- 176图表：2007年1-6月别墅销售户型分布比重图
- 177图表：2007年1-6月别墅销售套价分布图
- 177图表：2007年1-6月别墅销售套价分布比重图
- 178图表：2007年1-6月北京别墅销售区域分布图
- 179图表：2007年1-6月北京别墅销售区域分布比重图
- 179图表：2007年1-6月北京北六环别墅区销售单价分布图
- 180图表：2007年1-6月北京北六环别墅区销售客户分布比重图
- 181图表：2007年1-6月北京城南阳光别墅区销售单价分布图
- 182图表：2007年1-6月北京城南阳光别墅区销售客户分布比重图
- 182图表：2007年1-6月北京京石高速别墅区销售单价分布图
- 183图表：2007年1-6月北京京石高速别墅区销售客户分布比重图
- 183图表：2007年1-6月北京亦庄开发区别墅区销售单价分布图
- 184图表：2007年1-6月北京亦庄开发区别墅区销售客户分布比重图
- 185图表：2007年1-6月北京中央别墅区销售单价分布图
- 196图表：2007年1-6月北京中央别墅区销售客户分布比重图
- 197图表：2007年1-6月北京怀柔别墅区销售单价分布图
- 202图表：2007年1-6月北京怀柔别墅区销售客户分布比重图
- 202图表：2007年1-6月北京东部泛CBD别墅区销售单价分布图
- 203图表：2007年1-6月北京东部泛CBD别墅区销售客户分布比重图
- 203图表：2007年1-6月北京城西别墅区销售单价分布图
- 204图表：2007年1-6月北京城西别墅区销售客户分布比重图
- 204图表：2007年1-6月北京京沈高速别墅区销售单价分布图
- 205图表：2007年1-6月北京京沈高速别墅区销售客户分布比重图



- 205图表：2007年1-6月北京亚奥别墅区销售单价分布图
- 206图表：2007年1-6月北京亚奥别墅区销售客户分布比重图
- 206图表：2007年6月上海别墅指数分析 231图表：2006-2007年6月上海别墅指数走势图
- 231图表：2007年6月上海独立和双拼别墅新增供应图
- 233图表：2007年6月上海联排别墅新增供应图
- 234图表：2007年6月上海独立和双拼别墅成交图
- 235图表：2007年6月上海联排别墅成交图 236图表：2007年6月上海别墅成交均价图
- 237图表：2007年第一季度广州住宅指数变化
- 261图表：2007年第一季度广州高档住宅租金及空置率
- 262图表：2007年第一季度服务式公寓租金和空置率区域分布
- 262图表：2007年第一季度广州新开盘的区域分布
- 264图表：2007年第一季度广州住宅价格分布
- 264图表：2007年第一季度广州高档住宅价格分布
- 265图表：2007年第一季度广州主要新开盘高档项目
- 266图表：2007年第一季度广州二手房成交案例
- 267图表：2007年第二季度广州住宅指数变化
- 268图表：2007年第二季度广州高档住宅租金及空置率
- 269图表：2007年第二季度服务式公寓租金和空置率区域分布
- 269图表：2007年第二季度新开盘的区域分布 271图表：2007年第二季度住宅价格分布
- 271图表：2007年第二季度高档住宅价格分布
- 272图表：2007年第二季度主要新开盘高档项目273图表：2007年第二季度二手房成交案例
- 274图表：2007年上半年广州花都楼盘价格表277图表：2007年上半年广州南沙楼盘价格表
- 283图表：2007年上半年成都土地成交情况表
- 290图表：2007年上半年与2006年成都驷马桥片区土地成交均价表
- 293图表：2007年上半年与2006年成都建设路片区土地成交均价表
- 293图表：2007年上半年与2006年国宾 - 营门口片区土地成交均价图
- 294图表：2007年上半年与2006年成都南三环板块土地成交均价图
- 295图表：2007年上半年与2006年光华大道沿线土地成交均价表
- 296图表：2007年上半年与2006年郫县土地成交均价表
- 297图表：2007年上半年成都郊区别墅分布 298图表：2007年上半年成都别墅供应量对比
- 299图表：2007年上半年成都别墅价格供应分布图
- 300图表：2007年上半年成都别墅主力户型供应区间比例分布图
- 301图表：2007年上半年成都别墅消费市场分析
- 301图表：2007年上半年成都别墅区域市场开发前景预测
- 309图表：2007年上半年成都别墅功能开发前景预测

310图表：2007年上半年成都别墅类型发展前景预测

310图表：武汉别墅的发展历史

349图表：武汉别墅分布图 350

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2789227892.html>