

2006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《2006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/2793127931.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 房价过快的增长，楼市供应结构不合理，特别是大户型过多，招致了近年来国家针对房地产市场持续进行宏观调控。“豪宅”以超高的价位和超大的户型面积，每次都成为首当其冲的调控对象，站在“风口浪尖”。在近两年出台的调控政策中，无论是去年明确规定144平方米以下的普通住宅享受税收优惠政策，还是2006年国家鼓励发展的套型建筑面积90平方米以下的小户型，“豪宅”都被排除在外，成为调控的对象。国六条对包括别墅在内的高端住宅的封杀让已经现成别墅的拥有者喜形于色，也让未能走运办完手续的别墅项目陷入停滞困境。自2006年8月19日起上调金融机构人民币存贷款基准利率，商业性个人住房贷款利率的下限由贷款基准利率的0.9倍扩大为0.85倍，可以说调高利率以后，对自住与投资之间的利率差将会越来越大，对于房产投资来讲贷款的利息成本会相应增加。随着中央调控房地产业的政策逐步到位，房地产市场开始陆续出现各种下调“征兆”，渐渐显示出中央调控政策的紧缩能量。吸引了全国乃至全球目光的沪上天价楼盘，汤臣集团将“汤臣一品”豪宅进行全球公开招标，开始了全球“叫卖”。而根据销售统计数据显示，开盘数月以来，均价11万元/平方米的“汤臣一品”严重滞销，集团的销售压力可想而知。“汤臣一品”遭遇的滞销危机，足可以窥见当前我国豪宅市场一角。但随着我国经济起飞，我国居民对衣食住行的要求亦相应提高，造就了豪宅市场的发展空间。中国千万富翁人数已经达到24.5万人（以人民币计算），也就是每5000多人中，就有一个千万富翁。我国香港地区拥有3.5万名千万富翁，另外百万富翁高达26万人。这群富豪手头共有流动资金8000亿港元，平均每人可随时调动310万港元投资或消费。全球的百万富翁（以美元计算）达近800万人。可以说豪宅市场的客户群体还是庞大的，加上外国企业高层行政人员对高质素豪宅的需求，在我国发展售价动辄过千万的豪宅单位。预示着豪宅市场发展空间广阔。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纸杂志的基础信息，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、豪宅市场的客源、Townhouse在我国的发展、以及我国豪宅市场的发展趋势等内容进行了深入分析，并重点剖析了我国典型的别墅物业以及欧美等发达国家的别墅市场，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、客源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

我国市场现状分析第一章	我国住宅市场发展概况	1第一节	我国住宅产业发展概况
1一、住宅产业的休眠期	1二、住宅产业的复苏期		1三、住宅产业的成长期
2四、住宅产业的变革期	3五、住宅产业的发展期		3六、住宅市场的新阶段

4七、中外住宅产业发展对比分析	8第二节	我国住宅市场发展的基本态势
14一、我国住宅市场发展概况		14二、住宅市场运行情况分析
18三、我国商品住宅空置状况分析	22四、全国主要城市住宅市场现状	23第三节
我国住宅市场供给分析	54一、住宅市场供给结构分析	54二、住宅供给的制约因素
55第四节	我国住宅市场价格分析	57一、房屋销售价格继续增长
57二、土地交易价格保持增长趋势	74第五节	我国城市居民住房需求分析
75一、我国居民购买力水平分析		75二、我国居民住房水平分析
76三、我国城镇居民住房水平差异性分析	78第六节	住宅产业的发展特征和存在问题
79一、现阶段我国住宅业的发展特征分析		79二、我国住宅产业的国际比较
80三、我国住宅产业发展中存在的主要问题	86四、中国住宅产业如何面对WTO	92第七节
我国住宅市场发展前景和需求预测		95一、中国住宅市场未来的发展趋势
95二、我国住宅市场需求量	99第二章	我国豪宅市场发展概况
豪宅的内涵和特性分析	108一、豪宅的内涵	108二、豪宅的产品特性
108三、广州对豪宅的界定	111第二节	中国豪宅市场发展现状
112二、豪宅市场发展存在问题	118第三节	豪宅市场的城市间比较分析
120一、国内四大城市别墅市场比较分析	120二、与欧美等发达国家别墅市场比较分析	
123第四节	香港豪宅市场的现状分析	124一、香港豪宅市场销售情况
124二、香港豪宅的分布及各自的特色	127第五节	TOWERHOUSE在我国的发展
128一、TOWNHOUSE的实质和标准	128二、TOWNHOUSE在不同地区的发展	
129三、TOWNHOUSE在国内的发展状况	130第六节	酒店式公寓前景及客户分析
132一、酒店式公寓概念及特征	132二、酒店式公寓的市场投资前景分析	
134三、产品开发模式	136四、客户分析	136第二部分
上海豪宅市场分析	141第一节	上海高档住宅市场分析
141二、高档住宅销售市场分析	143第二节	上海TOWNHOUSE市场的发展概况
144一、上海TOWNHOUSE市场发展的历史沿革	144二、当前上海TOWNHOUSE市场分析	
146三、TOWNHOUSE未来的发展空间	148第三节	上海别墅市场发展概况
148一、上海别墅市场发展状况		148二、上海别墅市场现状分析
150三、上海别墅供给结构状况	166四、上海别墅客户分析	167第四节
169一、闵行板块	169二、青浦板块	169三、浦东板块
170四、虹桥板块	170五、松江板块	171六、南汇板块
171第五节	上海别墅租赁市场分布	173第六节
174一、上海别墅价格现状		175二、上海别墅各区域价格现状
180三、上海别墅价格发展趋势	185第七节	上海别墅市场发展趋势
186一、上海土地市场分析		186二、上海别墅面临激烈竞争
188三、上海别墅市场面临的问题与机会	189四、上海别墅市场发展趋势	191第四章
深圳豪宅市场分析	197第一节	深圳豪宅市场发展概述
		197一、深圳豪宅市场现状

197二、后新政时代深圳豪宅市场分析	204第二节	深圳TOWNHOUSE的发展状况
209一、深圳Townhouse发展情况		209二、深圳Townhouse的特点
212三、深圳Townhouse未来发展趋势	214第三节	深圳别墅市场发展概况
215一、深圳别墅市场发展历程		215二、深圳别墅市场发展概况
216三、深圳别墅市场区域分析		222四、深圳别墅市场价格分析
226五、深圳别墅营销方式分析	227六、深圳别墅市场发展前景	230第四节
深圳豪宅片区市场分析	232一、豪宅“区变”，深圳“富人区”崭新格局	
232二、深圳豪宅集中传统区域中、西部唱主角销量可观	234第五节	深圳豪宅市场发展趋势
237一、深圳市土地市场动态	237二、深圳豪宅的发展特征	246三、深圳豪宅发展趋势
248第五章 北京豪宅市场分析	252第一节	北京高档住宅发展概况
252二、租赁市场	252一、	252二、销售市场
253三、亚奥高市场	255第二节	北京高档公寓后市可期
258第三节		北京别墅市场分析
263一、北京别墅发展的历史沿革	263二、	263二、别墅市场现状
263三、别墅区域格局分析	266四、北京别墅指数分析	272第四节
北京TOWNHOUSE市场分析	281第五节	北京豪宅市场发展趋势
284一、北京土地市场分析		284二、北京豪宅需求分析
288第六章 其它部分重点城市豪宅市场分析	290第一节	广州豪宅市场概况
290一、广州豪宅发展沿革	290二、	290二、广州豪宅发展的趋向和特点
293三、广州豪宅区域分析	299四、	299四、广州别墅市场发展概况
300五、广州高档公寓发展现状		305第二节
杭州别墅市场概况	309一、	309一、杭州豪宅市场的发展
309二、杭州豪宅市场现状		309二、杭州豪宅市场现状
311三、杭州别墅市场发展概况		312四、杭州别墅市场现状
314五、杭州别墅市场的未来走势	316第三节	苏州别墅市场概况
318一、苏州别墅的历史演变		318二、苏州别墅市场发展现状
319三、三湖板块别墅市场分析	321四、苏州联体别墅市场分析	323第四节
武汉豪宅市场概况	326一、	326一、武汉豪宅市场现状
326二、武汉高端住宅市场分析		329三、武汉市城市化发展的研究
331四、武汉土地市场分析	343五、	343五、武汉住宅市场需求
356第五节 成都豪宅市场概况	361一、	361一、成都豪宅市场现状
361二、成都别墅市场分析		363三、成都别墅市场走势
367第三部分 市场发展趋势分析	第七章	豪宅市场客源分析
371第一节 全球富人情况分析	371一、	371一、全球富人人数与分布
371二、我国富人人数与分布		372第二节
在华外籍人士居住需求分析	374第八章	豪宅市场发展趋势分析
377第一节		国家政策对豪宅市场的影响
377一、新政对豪宅市场的影响	377二、	377二、别墅停牌之后
379三、金融政策分析	381四、	381四、政策走向分析
382第二节		豪宅市场发展趋势分析
384第三节		豪宅需求预测分析
390一、豪宅客户需求变化分析	390二、	390二、豪宅市场需求预测
395三、二手豪宅需求分析	398四、	398四、豪宅投机市场分析
399第九章		我国豪宅物业的开发战略研究
402第一节		房地产开发的典型模式分析
402一、规模化品牌扩张开发模式	402二、	402二、可持续性发展模式
403三、复合房地产开发模式		404四、专业化连锁开发模式
405五、完善积累型开发模式	407六、	407六、城镇开发模式

408七、集约化开发模式 408八、唯景观开发模式 409九、营造开发模式 410第二节
别墅物业开发模式 411一、别墅项目开发的致命陷阱 411二、别墅开发市场背景分析
412三、掌握别墅开发核心要素 412四、别墅项目致胜的五大支柱
417附录附录2002-2005影响别墅市场的土地政策一览
421图表目录图表：美国住宅发展历程 10图表：中国住宅投资情况
18图表：全国房地产开发景气指数趋势图 21图表：2006年1-7月北京典型住宅指数走势图
23图表：2006年1-7月月度北京住宅上市套数走势
24图表：2006年1-7月份北京各区县住宅上市套数
25图表：2006年1-7月份北京各面积户型上市套数比例
25图表：2006年1-7月月度北京住宅供销情况
26图表：2006年6-7月份北京各区县住宅成交套数
27图表：2006年6-7月份北京各面积户型成交套数比例
27图表：2006年7月份北京各面积户型供销情况
28图表：2006年7月份北京各户型住宅成交套数比
29图表：2006年7月份北京各环线成交套数比
29图表：2006年7月份北京各购房人群购买住宅套数比
30图表：2006年1-7月份北京商品住宅成交均价走势
30图表：2006年6-7月份北京各区县商品住宅成交均价
31图表：2006年6-7月份北京各面积户型成交均价
32图表：2006年6-7月份北京各环线户型成交均价
32图表：2006年7月八大区域典型住宅项目成交情况
33图表：2006年7月北京八大区域典型住宅成交套数
33图表：2006年6-7月北京八大区域典型住宅成交均价
34图表：2006年1-7月东部发展带典型住宅项目成交情况
34图表：2006年6-7月北京东部发展带典型住宅成交套数
35图表：2006年6-7月北京东部发展带典型住宅成交价格
36图表：2006年1-7月西部发展带典型住宅项目成交情况
36图表：2006年1-7月西部发展带典型住宅项目成交套数
37图表：2006年6-7月西部发展带典型住宅项目成交价格
37图表：2006年1-7月南城区各板块典型住宅项目成交情况
38图表：2006年6-7月南城区各板块典型住宅项目成交套数
38图表：2006年6-7月南城区各板块典型住宅项目成交价格
39图表：2006年1-7月中关村核心区各板块典型住宅项目成交情况
39图表：2006年6-7月中关村核心区各板块典型住宅项目成交套数
40图表：2006年6-7月中关村核心区各板块典型住宅项目成交价格

- 40图表：2006年1-7月东部商务中心区各板块典型住宅项目成交情况
- 41图表：2006年6-7月东部商务中心区各板块典型住宅项目成交套数
- 41图表：2006年6-7月东部商务中心区各板块典型住宅项目成交价格
- 42图表：近期重庆商品住宅市场新盘上市量
- 43图表：2006年3月重庆新增住宅供应量及供应分布情况
- 43图表：近期重庆商品住宅均价走势图
- 44图表：2006年3月重庆各区均价对比图
- 44图表：2006年1-6月上海住宅价格指数走势图
- 45图表：2006年6月上海公寓类住宅成交前十强
- 46图表：2006年6月上海各区供求情况
- 47图表：2006年6月浦东区住宅供求情况
- 48图表：2006年6月徐汇区住宅供求情况
- 48图表：2006年6月长宁区住宅供求情况
- 49图表：2006年6月闵行区住宅供求情况
- 50图表：2006年6月北三区住宅供求情况
- 52图表：2006年6月近郊六区住宅供求情况
- 53图表：2006年6月市中心三区住宅供求情况
- 54图表：2006年1月份70个大中城市房屋销售价格指数
- 59图表：2006年1月份70个大中城市房屋销售价格指数续表
- 60图表：2006年2月份70个大中城市房屋销售价格指数
- 61图表：2006年2月份70个大中城市房屋销售价格指数续表
- 62图表：2006年3月份70个大中城市房屋销售价格指数
- 63图表：2006年3月份70个大中城市房屋销售价格指数续表
- 65图表：2006年4月份70个大中城市房屋销售价格指数
- 66图表：2006年4月份70个大中城市房屋销售价格指数续表
- 67图表：2006年5月份70个大中城市房屋销售价格指数
- 68图表：2006年5月份70个大中城市房屋销售价格指数续表
- 69图表：2006年6月份70个大中城市房屋销售价格指数
- 70图表：2006年6月份70个大中城市房屋销售价格指数续表
- 71图表：2006年7月份70个大中城市房屋销售价格指数
- 72图表：2006年7月份70个大中城市房屋销售价格指数续表
- 73图表：不同收入国家人均住房建筑面积比较
- 77图表：未来50年的人口城市化进程
- 104图表：与2000年相比城市化水平的提高引起未来50年住宅自然需求
- 105图表：折旧率为1.25%情况下未来50年住宅自然需求
- 106图表：折旧率为2.5%的情况下未来50年住宅自然需求
- 106图表：未来50年住宅市场的市场空间
- 107图表：2005年上海别墅第一至第四季度成交面积一览
- 150图表：主要别墅区季度成交状况(独栋/联排)
- 150图表：2005年上海房地产成交状况
- 151图表：2005年上海成交比重最大的别墅
- 151图表：2005年上海独立别墅成交走势
- 151图表：2000-2005年上海独栋别墅成交单价
- 152图表：2006年上海别墅成交数量走势图

- 153图表：2006年1-6月上海别墅新增供应月度走势图
- 154图表：2006年1-6月上海别墅月度成交均价走势图
- 155图表：2006年5-6月份上海别墅成交结构图
- 156图表：2006年3-7月上海别墅供应量走势图
- 157图表：2006年3-7月上海别墅成交均价走势图
- 157图表：2006年3-7月上海别墅月成交套数走势图
- 157图表：2006年1月上海别墅成交区域分布图
- 158图表：2006年2月上海别墅成交区域分布图
- 158图表：2006年5月上海别墅成交区域分布图
- 158图表：2006年6月上海别墅成交区域分布图
- 158图表：2006年7月上海别墅成交区域分布图
- 159图表：2006年1月上海别墅成交排行榜
- 159图表：2006年2月上海别墅成交排行榜
- 159图表：2006年3月上海别墅成交排行榜
- 160图表：2006年4月上海别墅成交排行榜
- 160图表：2006年5月上海别墅成交排行榜
- 161图表：2006年6月上海别墅成交排行榜
- 161图表：2006年7月上海别墅成交排行榜
- 162图表：上海别墅分布区域图
- 166图表：上海市别墅供给类型图
- 167图表：上海别墅市场供给面积结构分布图
- 167图表：上海别墅客源职业分布
- 168图表：上海别墅市场整体价格走势
- 176图表：2005年3月-2006年3月上海别墅月度成交量走势图
- 177图表：2005年3月-2006年3月上海经济型别墅月度成交量走势图
- 178图表：2005年上海成交别墅单套面积分布图
- 179图表：2005年上海成交别墅区域分布图
- 181图表：2005年松江别墅成交均价走势图
- 181图表：2005年闵行区别墅成交均价走势图
- 182图表：2005年浦东新区别墅成交均价走势图
- 184图表：2006年1月-7月上海分物业土地成交情
- 187图表：2006年1月-7月上海各区土地成交情
- 187图表：2006年1月-7月上海各容积率土地成交面积
- 188图表：2006年1-5月深圳商品住宅成交价格
- 205图表：深圳豪宅近四年供应量
- 205图表：深圳豪宅各区供应比例
- 206图表：2006年1-5月豪宅供应列表
- 207图表：新政后深圳即将上市的豪宅项目
- 208图表：深圳Townhouse市场的热点
- 210图表：2001-2004年深圳Townhouse统计表
- 211图表：深圳历年TOWNHOUSE供应比较
- 211图表：深圳历年TOWNHOUSE均价比较
- 212图表：深圳各主要片区TOWNHOUSE主流价位比较
- 212图表：深圳历年批准预售别墅面积列表
- 217图表：深圳市2001-2004年别墅供销情况列表
- 217图表：深圳别墅一览表
- 218图表：深圳别墅一览表续表
- 219图表：深圳别墅一览表续表
- 220图表：深圳别墅一览表续表
- 221图表：2005年全年深圳144平米以上住宅销售情况

- 222图表：深圳别墅供应变化
225图表：深圳三级市场租售价格
226图表：深圳别墅消费案例分析 229图表：2006年与2005年土地供应计划用途结构对比
238图表：北京高档公寓租金指数 254图表：北京高档公寓售价指数
254图表：北京豪宅供应吸纳及空置率 258图表：北京1 - 4月高档公寓成交均价
259图表：北京1 - 4月高档公寓成交面积 259图表：北京2006年1-4月高档公寓的客户情况
260图表：北京1 - 4月单高档公寓交易的区域分布情况
261图表：朝阳区不同客户购买高档公寓项目列表
261图表：海淀区不同客户购买高档公寓项目列表 262图表：2006年上半年新开别墅项目
264图表：朝青区域2006年主要在销别墅项目 265图表：北京别墅指数
272图表：2006年1、2月新批准别墅销售面积分布情况
274图表：2006年1、2月新批准别墅销售面积分布情况
274图表：东部泛CBD别墅区部分项目累计批准销售面积、对外报价情况
275图表：亚奥京北别墅区部分项目累计批准销售面积、对外报价情况
276图表：西山别墅区部分项目累计批准销售面积、对外报价情况
278图表：中央别墅区部分项目累计批准销售面积、对外报价情况
279图表：中央别墅区部分项目累计批准销售面积、对外报价情况
280图表：城南阳光别墅区部分项目累计批准销售面积、对外报价情况
281图表：2005-2006年上半年北京土地成交情况
286图表：2006年北京土地供应计划用途表 286图表：2006年下半年预计入市地块分布
288图表：广州十区别墅市场整体价格走势
301图表：广州中心城区别墅市场整体价格走势
302图表：广州郊区四区别墅市场整体价格走势
303图表：广州番禺区别墅市场价格走势图 304图表：广州别墅各档次项目市场份额图
305图表：2003年武汉土地交易情况 343图表：2003年武汉城区土地交易情况（分区）
344图表：2003年武汉城区土地交易情况（用途） 344图表：2003年武汉土地交易明细
345图表：2003年武汉土地开发进度一览（部分） 346图表：2004年土地交易统计
347图表：2004年武汉城区土地交易情况（分区）
348图表：2004年武汉城区土地成交面积情况
348图表：2004年武汉城区土地交易情况（用途） 349图表：2004年武汉土地交易明细
350图表：2004年武汉土地开发进度一览（部分） 351图表：2005年武汉土地交易统计
353图表：2005年武汉城区土地交易面积情况（分区）
353图表：2005年武汉城区土地交易面积情况
354图表：2005年武汉城区土地交易情况（用途） 354图表：2005年武汉土地交易情况明细
355图表：2005年武汉土地开发进度一览（部分）
356图表：房价走势判断调查结果（武汉） 357图表：购房时间决策调查结果（武汉）

358图表：购房目的调查结果（武汉）

358图表：购房次数调查结果（武汉）

359图表：最可能购房板块之一调查结果（武汉）

360图表：居住地与娱乐地间愿意接受的出租车费用（武汉）

360图表：居住地与工作地间期望车程（武汉）

361图表：百万富翁的地区分布

373图表：近年广东省内兴建的新式别墅

415图表：深圳目前主要别墅选择的物业管理

416图表：深圳目前主要别墅的配套设施 416

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2793127931.html>