



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2008年中国豪宅市场研究预测报告 告

## 一、调研说明

《2008年中国豪宅市场研究预测报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/49197.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：[sales@icandata.com](mailto:sales@icandata.com)

联系人：刘老师

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、摘要、目录、图表

第一章 2006-2007年住宅市场现状分析	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	6
三、2007年上半年全国住宅市场供需分析	10
四、我国住宅品质责任链剖析	14
五、关于住宅价格的有效需求分析	16
六、住宅区位选择与城市经济发展的分析	18
第二节 2007年部分城市住宅市场分析	20
一、2007年上半年北京住宅市场分析	20
二、2007年1-7月重庆商品住宅销售分析	28
三、2007年上半年大连商品住宅价格分析	29
四、2007年上半年郑州市住宅销售分析	30
五、2007年上半年武汉市住宅成交均价走势分析	33
六、2007年上半年深圳二手住宅市场分析及预测	34
七、2007年上半年成都住宅市场分析	42
第三节 住宅市场趋势及策略分析	43
一、中国住宅产业新的发展契机	43
二、中小户型住宅市场分析	45
三、我国住宅房地产税收政策的效应分析	46
第二章 豪宅发展概况	48
第一节 豪宅的内涵和特性分析	48
一、豪宅的内涵	48
二、豪宅的产品特性	48
第二节 中国豪宅市场发展现状	49
一、我国豪宅市场发展的现状	49
二、我国豪宅市场发展影响因素分析	49
三、我国豪宅市场发展趋势	50

第三节 豪宅市场的城市间比较分析	51
一、国内四大城市别墅市场比较分析	51
二、与欧美等发达国家别墅市场比较分析	56
第四节 2007年我国豪宅市场分析	58
一、2007年1-5月我国别墅市场供求状况分析	58
二、2007年高档住宅租赁市场	61
三、别墅愈稀缺愈升值	63
四、珠三角“资源型”别墅分析	64
第五节 2007年别墅市场流行趋势分析	66
一、2007年别墅热销品种分析	66
二、高端住宅消费新趋向	69
第三章 2007年北京豪宅市场	70
第一节 2006年北京豪宅市场	70
一、别墅市场供给分析	70
二、别墅市场需求分析	72
三、别墅市场价格分析	75
第二节 2007年北京土地供应状况	77
一、2007年二季度北京土地供应	77
二、2007年上半年北京总成交土地面积	79
第三节 2007年北京豪宅市场发展状况	80
一、2007年1-6月北京别墅供应分析	80
二、2007年1-6月北京别墅需求分析	83
三、2007年北京高档住宅市场分析	88
四、2007年北京千万级豪宅供应量分析	89
五、2007年北京别墅放量与涨价分析	91
六、2007年7月北京别墅销售情况	93
第四节 2007年北京高档住宅指数分析	94
一、2007年6月北京中高档住宅成交领先指数	94
二、各监测区域指数分析	95
三、各区域板块均价分析	96
四、北京典型别墅指数变化趋势	102

第五节 2007年1-6月北京别墅市场典型区域分析	102
一、北六环别墅区	104
二、城南阳光别墅区	105
三、京石高速别墅区	107
四、亦庄开发区别墅区	108
五、中央别墅区	109
六、怀柔别墅区	111
七、东部泛CBD别墅区	112
八、城西别墅区	114
九、京沈高速别墅区	115
十、亚奥别墅区	116
第四章 2007-2008上海豪宅市场发展分析及预测	118
第一节 2007年上海豪宅市场	118
一、2007年上半年上海别墅市场销售情况	118
二、2007年上海豪宅市场供应量分析	119
三、2007年上海高档房租赁市场	120
四、外资入市对上海豪宅的影响分析	121
第二节 2007上海别墅市场发展变化分析	123
一、2007上海高端别墅市场	123
二、2007年下半年上海别墅供应预测	124
三、上海土地增值税率分析	126
四、上海新城镇“别墅空城”分析	127
五、2007年上海工业别墅市场分析	128
六、2007年6月上海别墅指数分析	132
第三节 2007年上海各类型别墅分析	132
一、联体别墅市场状况	132
二、经济型别墅市场状况	133
三、上海老洋房市场状况	135
第四节 上海豪宅租赁市场分析	136
一、2007年第二季度豪宅租赁价格分析	136
二、上海别墅租赁市场租金情况	136

### 三、高端住宅潜力分析 137

## 第五章 2006-2007年广州豪宅市场分析 139

### 第一节 广州豪宅市场现状 139

#### 一、2006年广州高档住宅市场 139

#### 二、2007年上半年广州别墅价格分析 143

#### 三、2007年广州高档住宅市场需求与供应 145

### 第二节 2007年广州豪宅市场发展变化分析 146

#### 一、2007年广州经济型别墅市场分析 146

#### 二、2007年二手豪宅市场分析 148

#### 三、2007年广州高档住宅租赁市场 152

### 第三节 2007年广州部分区域豪宅市场状况 153

#### 一、广州天河区二手豪宅市场 153

#### 二、花都板块市场状况 154

#### 三、市中心与萝岗板块 157

#### 四、金沙洲板块市场状况 157

#### 五、广园东板块市场状况 158

#### 六、从化板块市场状况 159

#### 七、南部板块市场状况 159

## 第六章 成都豪宅市场分析 161

### 第一节 2007年成都豪宅市场现状 161

#### 一、2007年土地供应状况 161

#### 二、2007年成都别墅市场发展 162

#### 三、成都别墅市场分布 164

#### 四、成都别墅市场供需分析 165

### 第二节 成都各类别别墅市场分析 167

#### 一、成都叠拼别墅市场分析 167

#### 二、成都千万级别墅群核心价值分析 169

#### 三、成都高尔夫别墅分析 170

### 第三节 成都别墅发展趋势分析 171

#### 一、成都城郊别墅市场发展 171

二、成都别墅竞争趋势 172

三、2007城市别墅造新成都 173

第七章 其他城市豪宅市场分析 176

第一节 大连豪宅市场分析 176

一、大连别墅市场的发展变化 176

二、2007年大连经典别墅风格类型分析 177

第二节 昆明豪宅市场分析 179

一、2006昆明别墅供需状况 179

二、昆明高层住宅的未来变局 180

三、昆明别墅市场前景分析 184

第三节 2007年杭州豪宅市场分析 185

一、顶级豪宅市场竞争分析 185

二、二手别墅需求分析 187

三、2007年杭州别墅市场 188

四、杭州高端住宅市场发展变化 189

五、杭州别墅板块分析 191

第四节 2007年武汉别墅市场分析 194

一、武汉别墅市场的现状及发展趋势 195

二、武汉豪宅市场的误区 198

三、武汉盘龙城别墅分析 202

四、武汉江城别墅群落分析 205

五、武汉中央别墅区分析 207

第五节 2007年深圳豪宅市场分析 210

一、深圳豪宅投资需求分析 210

二、2007年上半年深圳二手豪宅市场分析 211

三、深圳Townhouse的特点 212

四、深圳豪宅价格分析 214

第八章 豪宅发展趋势分析 215

第一节 豪宅市场未来需求分析 215

一、供求状况 215

二、投资别墅更稳健	215
三、别墅未来需求的特点	216
四、小独栋升值潜力	216
第二节 高端独栋别墅发展方向	217
一、风格发展	217
二、景观发展	218
三、设计发展	219
四、客群发展	219
第三节 2007年别墅装修流行趋势	220
一、流行欧式风格	220
二、舒适第一	221
三、风格多样	222
四、流行简约	222
第四节 顶级豪宅的发展趋势	223
一、绿色住宅将涵盖顶级豪宅	223
二、豪宅将从郊外别墅型转向市区高层型	224
三、未来五年中国度假型酒店将迅猛发展	224
四、户外生活是豪宅的重要生活方式	224
五、豪宅的价格构成要有技术支撑	226
六、公寓豪宅须有舒适度的突破	226
第九章 豪宅发展策略	228
第一节 房地产发展策略分析	228
一、产品策略	228
二、价格策略	232
三、促销策略	234
四、渠道策略	236
第二节 别墅全新营销模式分析	237
一、别墅营销推出“体验区”	237
二、景观成为体验区重头戏	238
三、定位清晰方有市场	238
四、B\W推广模式与别墅营销	239



第三节 别墅营销策略分析	241
一、围绕产品展示	241
二、注重口碑传播	241
三、注重服务展示	241
第四节 从人居环境看经济型别墅设计策略	242
一、新型社区文化是经济型别墅的特殊需要	243
二、从规划形态上提高经济型别墅的人居质量	243
三、空间的动感与灵活性是衡量标准	244
四、室内外结合部分是环境质量的关键	245
五、创造舒适的低能耗居住环境	246

## 图表目录

图表1-1 2007年第2季度70个大中城市房屋销售价格分析	7
图表1-2 2007年1-6月一线城市房地产市场指标变化	8
图表1-3 2007年1-6月房地产开发资金来源情况	8
图表1-4 2007年1-6月我国别墅和高档公寓在商品住宅中的投资比重分析	9
图表1-5 2007年1-6月商品房销售面积统计	10
图表1-6 2007年2月70个大中城市房屋销售价格指数	10
图表1-7 2007年2-3月全国主要城市一手住宅销售统计	11
图表1-8 我国有效需求下的主要城市住宅价格	18
图表1-9 2007年6月份北京市新建商品住宅价格分析	21
图表1-10 2004-2006年北京市每年形成购房需求情况	22
图表1-11 2005-2006年非北京居民购买住宅(包含商品房和存量房)面积统计	22
图表1-12 2007年上半年北京市住宅竣工面积统计	23
图表1-13 2007年上半年北京市新建商品房批准预售面积统计	23
图表1-14 2007年上半年北京市存量房成交面积统计	24
图表1-15 2007年上半年北京住宅市场年供给量(竣工面积 + 存量成交房)分析	24
图表1-16 2007年上半年北京市商品住宅空置面积统计	24
图表1-17 2007年1-7月重庆市商品房销售额统计	28
图表1-18 2007年1-7月重庆市商品房累计销售面积统计	28
图表1-19 2007年1-7月重庆房地产开发投资统计	28
图表1-20 2007年1-7月重庆市商品房建设施工面积统计	29

图表1-21	2007年上半年郑州市累计销售住宅统计	31
图表1-22	2007年上半年郑州市房地产开发投资情况	31
图表1-23	2007年上半年郑州市商品房累计销售	31
图表1-24	2007年上半年郑州市累计新批准商品房预（销）售面积	31
图表1-25	2007年上半年郑州市商品房开工和竣工面积统计	32
图表1-26	2007年1-7月武汉市住宅成累计成交均价走势	33
图表1-27	2007年上半年商品房批准预售面积、销售面积对比	35
图表1-28	2007年上半年深圳二手住宅成交均价走上势	36
图表1-29	2007年上半年深圳二手住宅成交按面积区间分类	37
图表1-30	2007年上半年深圳二手住宅成交按均价区间分类	38
图表1-31	2007年上半年深圳二手住宅租赁成交均价走势	39
图表1-32	2007年上半年深圳二手住宅租赁成交各面积区间平均租金对比	40
图表1-33	2007年上半年深圳二手住宅租赁成交按总价分类	40
图表2-1	2007年1-5月份北京别墅指数统计	59
图表2-2	2007年1-5月份北京别墅市场平均价格统计	59
图表2-3	2007年1-5月北京别墅成交套型分析	59
图表2-4	2007年1-5月份上海别墅指数统计	60
图表2-5	2007年1-5月份上海别墅市场平均价格统计	60
图表2-6	2007年1-5月上海别墅市场累计供应和成交量统计	60
图表3-1	2006年北京别墅分月销售量	70
图表3-2	2006年北京别墅分月批准销售量统计	70
图表3-3	2006年北京别墅分区县销售量统计	71
图表3-4	2006年北京别墅分区域批准销售量	72
图表3-5	2006年北京别墅分区域销售量统计	72
图表3-6	2006年北京别墅分月销售量统计	73
图表3-7	2006年北京别墅分区县批准销售量统计	74
图表3-8	2006年北京别墅分区域批准销售量统计	75
图表3-9	2006年北京别墅分月销售价格分析	75
图表3-10	2006年北京别墅分区县销售价格分析	76
图表3-11	2006年北京别墅分客户销售价格	76
图表3-12	2007年1-6月北京市土地交易市场成交土地情况	79
图表3-13	2007年1-6月北京新增别墅月度分布	80

图表3-14	2007年1-6月新增别墅区域分布	81
图表3-15	2007年1-6月新增别墅区域分布比重	81
图表3-16	2007年1-6月新增别墅套价分布	82
图表3-17	2007年1-6月新增别墅户型分布	82
图表3-18	2007年1-6月北京别墅销售月度分布	84
图表3-19	2007年1-6月别墅销售单价分布	84
图表3-20	2007年1-6月别墅销售单价分布比重	84
图表3-21	2007年1-6月别墅销售客户分布	85
图表3-22	2007年1-6月别墅销售客户分布比重	85
图表3-23	2007年1-6月别墅销售户型分布	86
图表3-24	2007年1-6月别墅销售户型分布比重	86
图表3-25	2007年1-6月别墅销售套价分布图	87
图表3-26	2007年1-6月别墅销售套价分布比重	87
图表3-27	2007年6月北京中高档住宅领先指数月度走势	94
图表3-28	2007年6月北京中高档住宅领先指数各月环比	95
图表3-29	2007年6月北京中高档住宅各区域价格走势	95
图表3-30	2007年6月北京中高档住宅朝阳区各板块价格走势	96
图表3-31	2007年6月北京中高档住宅海淀区各板块价格走势	98
图表3-32	2007年6月北京中高档住宅丰台区各板块价格走势	99
图表3-33	2007年6月北京中高档住宅中心四城区各板块价格走势	100
图表3-34	2007年6月份各监测板块成交价格	100
图表3-35	2007年1-6月典型别墅指数趋势	102
图表3-36	2007年1-6月北京别墅销售区域分布	103
图表3-37	2007年1-6月北京别墅销售区域分布比重	103
图表3-38	2007年1-6月北京六环别墅区销售单价分布	104
图表3-39	2007年1-6月北京六环别墅区销售客户分布比重	105
图表3-40	2007年1-6月北京城南阳光别墅区销售单价分布	106
图表3-41	2007年1-6月北京城南阳光别墅区销售客户分布比重	106
图表3-42	2007年1-6月京石高速别墅区销售单价分布	107
图表3-43	2007年1-6月京石高速别墅区销售客户分布比重	107
图表3-44	2007年1-6月北京亦庄开发区别墅区销售单价分布	108
图表3-45	2007年1-6月北京亦庄开发区别墅区销售客户分布比重	109

图表3-46	2007年1-6月中央别墅区销售单价分布	110
图表3-47	2007年1-6月中央别墅区销售客户分布比重	110
图表3-48	2007年1-6月怀柔别墅区销售单价分布	111
图表3-49	2007年1-6月怀柔别墅区销售客户分布比重	111
图表3-50	2007年1-6月东部泛CBD别墅区销售单价分布	112
图表3-51	2007年1-6月东部泛CBD别墅区销售客户分布比重	113
图表3-52	2007年1-6月城西别墅区销售单价分布	114
图表3-53	2007年1-6月城西别墅区销售客户分布比重	114
图表3-54	2007年1-6月京沈高速别墅区销售单价分布	116
图表3-55	2007年1-6月京沈高速别墅区销售客户分布比重	116
图表3-56	2007年1-6月亚奥别墅区销售单价分布	117
图表3-57	2007年1-6月亚奥别墅区销售客户分布比重	117
图表4-1	2006年上海独栋别墅的全年成交量统计	118
图表4-2	2007年1-2月上海独栋别墅供需分析	118
图表4-3	2007年5月份上海全市别墅成交套数统计	119
图表4-4	2007年3月上海内环以内豪宅成交量、成交价格增长情况	120
图表4-5	2007年6月上海豪宅市场的成交率分析	120
图表4-6	2006年上海别墅市场供应量统计	125
图表4-7	2007年上海别墅市场供应量分析	125
图表5-1	2006年第四季度广州高档住宅新开盘的区域分布	139
图表5-2	2006年广州第四季度住宅价格分布	139
图表5-3	2006年广州第四季度高档住宅价格分布	140
图表5-4	2006年广州第四季度成交地块用途占比图	141
图表5-5	2006年第四季度广州高档住宅租金及空置率	142
图表5-6	2006年第四季度广州服务式公寓租金和空置率区域分布	142
图表5-7	2006年第四季度广州主要新开盘高档项目	143
图表5-8	2007年第一季度广州高档住宅新开盘的区域分布	145
图表5-9	2007年第一季度广州高档住宅住宅价格分布	145
图表5-10	2007年上半年广州的别墅销售情况	146
图表5-11	2007年第一季度广州服务式公寓租金和空置率区域分布	152
图表6-1	2007年下半年成都中心城区供地量	161
图表6-2	2007年下半年成都中心城区和二圈层计划总供地量	161

图表6-3 2007年全年成都中心城区和二圈层总供地量 161

图表7-1 2006年昆明别墅供应量分析 180

图表7-2 武汉的别墅市场三次热潮分析 195

图表7-3 武汉市开发的别墅项目集中区域分析 196

图表7-4 2007年8月深圳二手豪宅成交量分析 212

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49197.html>

### 三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

### 四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

## 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业提供专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

### 研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景；

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴；

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等；

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。