



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2013-2017年别墅市场监测及前景预测研究报告

## 一、调研说明

《2013-2017年别墅市场监测及前景预测研究报告》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/218040.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

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

别墅，即别业，是居宅之外用来享受生活的居所，是第二居所而非第一居所。现在普遍认识是，除"居住"这个住宅的基本功能以外，更主要体现生活品质及享用特点的高级住所，现在词义中通为独立的庄园式居所。

艾凯咨询集团发布的《2013-2017年别墅市场监测及前景预测研究报告》共十六章。首先介绍了别墅的相关概述、中国别墅市场发展的经济及行业环境等，接着分析了中国别墅市场的发展现状，然后介绍了北京别墅市场、上海别墅市场。随后，报告对其他城市别墅市场的发展做了重点分析，最后分析了中国别墅发展趋势及投资前景。您若想对别墅产业有个系统的了解或者想投资别墅行业，本报告是您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家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。

### 第一章、别墅的相关概述

#### 第一节、别墅的概念及特征

##### 一、别墅的定义

##### 二、别墅的特点

##### 三、五种主流别墅的定义

##### 四、新派别墅概述

#### 第二节、别墅的分类

##### 一、联排别墅

##### 二、空中别墅

##### 三、叠拼别墅

##### 四、双拼别墅

##### 五、独栋别墅

#### 第三节、别墅的建筑风格

##### 一、中式风格别墅

##### 二、美式风格别墅

##### 三、欧式风格别墅

##### 四、法式风格别墅

#### 第四节、影响别墅品质的因素

- 一、技术
- 二、室内空间
- 三、半室外空间
- 四、纯室外空间

### 第二章、中国别墅市场发展的经济及行业环境分析

#### 第一节、中国宏观经济环境分析

- 一、2009年中国经济发展状况
- 二、2010年中国经济发展状况
- 三、2011年中国经济发展状况
- 四、2012年中国经济发展状况

#### 第二节、中国房地产行业的整体概况

- 一、2009年中国房地产行业的发展分析
- 二、2010年中国房地产行业的发展分析
- 三、2011年中国房地产市场运行状况
- 四、2012年我国房地产市场运行状况

#### 第三节、中国住宅市场的发展现状

- 一、2010-2012年中国住宅市场发展分析
- 二、2010年中国住宅市场发展分析
- 三、2011年中国住宅市场运行状况
- 四、2012年中国住宅市场运行状况

### 第三章、中国别墅市场的发展

#### 第一节、中国别墅市场的发展综述

- 一、中国别墅市场的发展历程
- 二、中国别墅市场的发展特点
- 三、中国别墅市场逐渐走向成熟与理性
- 四、中国别墅市场中部力量崛起
- 五、中国别墅市场日益凸现中国元素

#### 第二节、2010-2012年中国别墅市场的发展

- 一、2010年中国别墅市场热点回顾

二、2011年中国别墅市场发展状况

三、2012年中国别墅市场发展状况

第三节、中国别墅市场的变化趋势

一、产品走向多样化

二、功能走向多样化

三、地理区域不断扩张竞争格局形成

四、消费群体发生异化

第四节、中国别墅市场的需求特征分析

一、别墅认知分析

二、调查对象背景情况分析

三、需求特征小结

第五节、中国别墅市场存在的问题及对策

一、中国别墅市场存在的主要问题

二、中国别墅市场发展冷热不均

三、中国别墅市场充斥大量“伪别墅”

四、文化致胜是中国别墅的发展方向

## 第四章、北京别墅市场

第一节、2010-2012年北京别墅市场发展分析

一、2010年北京别墅市场的发展分析

二、2011年北京别墅市场发展分析

三、2011年北京别墅市场热点分析

四、2012年北京二手别墅市场整体状况良好

第二节、2012年北京别墅市场发展分析

一、整体供求分析

二、别墅市场需求分析

三、别墅市场价格分析

四、别墅市场产品及区域分析

第三节、2012年北京别墅市场发展分析

一、新增供应分析

二、存量分析

三、市场成交及价格分析

## 四、产品结构分析

### 第四节、2012年北京别墅市场发展分析

#### 一、总体运行特征

#### 二、新增供应状况

#### 三、市场成交状况

#### 四、销售排行状况

### 第五节、2011年北京别墅市场发展分析

#### 一、总体运行特征

#### 二、新增供应状况

#### 三、市场成交状况

#### 四、价格走势状况

## 第五章、上海别墅市场

### 第一节、2012年上海别墅市场发展分析

#### 一、2012年上海别墅市场供不应求

#### 二、2012年上海别墅区域市场发展分析

#### 三、2012年上海联体别墅热销市场

#### 四、2012年上海别墅市场价格高涨逆市热销

### 第二节、2012年上海别墅市场发展分析

#### 一、2012年上海别墅市场供求价格分析

#### 二、2012年上海别墅市场区域情况分析

#### 三、2012年上海别墅市场关键区域发展分析

#### 四、2012年上海别墅市场步入发展调整期

### 第三节、2012年上海别墅市场发展分析

#### 一、别墅需求强劲反弹达历史最高值

#### 二、成交均价达历史最高值

#### 三、别墅市场供不应求

#### 四、300平方米以下经济型别墅成需求主流

### 第四节、2010年上海别墅市场发展分析

#### 一、整体状况综述

#### 二、新增供应状况

#### 三、市场成交状况

#### 四、销售排行情况

#### 第五节、2011年上海别墅市场发展分析

##### 一、成交总量状况

##### 二、成交价格走势

##### 三、成交区域分布

##### 四、销售排行情况

#### 第六节、上海别墅市场区域发展现状分析

##### 一、松江区

##### 二、青浦区

##### 三、闵行区

##### 四、浦东新区（不含原南汇区）

##### 五、南汇区（现大浦东）

##### 六、嘉定区

##### 七、奉贤区

#### 第七节、上海别墅市场未来趋势分析

##### 一、全球一体化的渗透影响

##### 二、国内经济的推波助澜

##### 三、独立别墅凸现投资价值

##### 四、“小独栋”仍将持续走俏

##### 五、联体别墅将会较快发展

#### 第六章、广州别墅市场

#### 第一节、广州别墅市场的发展综述

##### 一、广州别墅的区域分布

##### 二、广州别墅的供需特点分析

##### 三、广州别墅具有产品及价格竞争优势

##### 四、广州别墅设计的发展变化及特点

##### 五、广州别墅市场与上海比较分析

#### 第二节、2010-2011年广州别墅市场的发展

##### 一、2010年广州别墅逐渐走向城市之郊

##### 二、2011年广州别墅市场发展分析

##### 三、2011年广州别墅市场发展概况

#### 四、2012年广州别墅市场发展概况

##### 第三节、广州别墅市场消费需求特点调查研究

###### 一、广州别墅市场需求特征总体分析

###### 二、实用小户型别墅具有较强市场吸引力

###### 三、花都番禺两区别墅较受消费者追捧

###### 四、专业知名物业管理公司更受业主青睐

###### 五、广州别墅市场价格仍有上升空间

##### 第四节、广州别墅市场发展的的问题

###### 一、广州别墅市场发展的瓶颈

###### 二、广州别墅开发存在的误区

###### 三、广州别墅市场日渐平民消费

###### 四、广州别墅缺乏文化内涵与品位

##### 第五节、广州别墅市场未来发展趋势

###### 一、广州别墅市场未来前景光明

###### 二、广州别墅市场发展趋势展望

###### 三、未来别墅产品发展的四大趋势

###### 四、广州别墅设计未来发展趋势

#### 第七章、深圳别墅市场

##### 第一节、深圳别墅市场的发展综述

###### 一、深圳别墅市场的发展历程

###### 二、深圳别墅市场区域发展分析

###### 三、深圳别墅市场产品发展分析

###### 四、深圳别墅市场客户分析

###### 五、深圳别墅的建筑风格分析

##### 第二节、2009年深圳别墅市场的发展

###### 一、市场成交概况

###### 二、需求强劲的原因分析

###### 三、别墅供应相对不足

###### 四、市场价格概况

##### 第三节、2010年深圳别墅市场发展分析

###### 一、新增供应状况



二、市场销售状况

三、供求结构状况

四、成交价格走势

#### 第四节、2011年深圳别墅市场发展分析

一、市场供应情况

二、市场需求情况

三、价格波动情况

四、市场发展动态

#### 第五节、深圳联排别墅（TOWNHOUSE）的发展分析

一、联排别墅（TOWNHOUSE）概述

二、深圳联排别墅的发展概况

三、深圳联排别墅的发展特点

四、深圳联排别墅未来发展趋势

#### 第六节、深圳别墅市场的前景趋势分析

一、深圳别墅市场前景展望

二、深圳别墅市场的发展趋势

三、未来深圳别墅发展的主要区域

四、低密度综合型经济别墅将是未来主流

### 第八章、天津别墅市场

#### 第一节、天津别墅市场发展综述

一、天津别墅市场的发展沿革

二、天津别墅市场的区域化发展

三、天津别墅产品重视向国际化方向靠拢

四、天津别墅市场的价位概况

五、天津别墅发展正迎接市场的全面成熟

#### 第二节、2009-2012年天津别墅市场的发展

一、2009年天津别墅"稀缺性"导致价格不断上涨

二、2009年天津别墅市场量价表现坚挺

三、2009年天津别墅市场运行分析

四、2010年天津别墅市场较为沉闷

五、2011年天津别墅市场发展概况

## 六、2012年天津别墅市场发展概况

### 第三节、天津别墅市场未来发展前景展望

#### 一、花园洋房方兴未艾

#### 二、别墅成为置业者的终极梦想

#### 三、别墅市场更具升值潜力和发展空间

## 第九章、重庆别墅市场

### 第一节、重庆别墅市场的发展综述

#### 一、重庆别墅市场发展沿革

#### 二、重庆别墅市场的发展特点分析

#### 三、重庆别墅市场加速发展

#### 四、重庆别墅市场早熟仍有有进化空间

### 第二节、重庆别墅市场供需分析

#### 一、重庆别墅市场现有供应

#### 二、重庆别墅市场潜在供应

#### 三、影响别墅供应因素的分析

#### 四、重庆别墅市场需求概况

### 第三节、重庆别墅市场竞争分析

#### 一、供应量上升

#### 二、可替代产品增多

#### 三、市场需求量相对有限

#### 四、区域竞争分析

### 第四节、重庆别墅市场的发展前景分析

#### 一、重庆别墅的总体发展方向

#### 二、重庆别墅的区位发展方向

#### 三、重庆别墅的产品发展方向

## 第十章、长沙别墅市场

### 第一节、长沙别墅市场的发展综述

#### 一、长沙别墅竞争市场现状

#### 二、长沙别墅产品市场现状

#### 三、长沙别墅客户市场现状

## 四、长沙别墅价格市场现状

### 第二节、2009-2012年长沙别墅市场的发展

- 一、2009年长沙别墅市场发展分析
- 二、2010年长沙别墅市场的现状分析
- 三、2010年长沙别墅市场处于黄金期
- 四、2011年长沙别墅成交价再次刷新
- 五、2012年长沙别墅市场发展动态

### 第三节、2010-2012年长沙别墅市场的发展

- 一、2010年长沙别墅市场加快发展步伐
- 二、2011年长沙别墅市场发展特点
- 三、2012年长沙别墅市场发展概况
- 四、2012年长沙别墅市场发展动态

### 第四节、长沙别墅市场未来趋势展望

- 一、未来长沙别墅分布格局仍将持续现状
- 二、长沙别墅市场呈现多元化及社区型趋势
- 三、长沙别墅市场分类型别墅发展趋势
- 四、长沙别墅产品价格将进一步提升

## 第十一章、其他城市别墅市场的发展

### 第一节、南京

- 一、南京别墅风格渐趋丰富进入墅立方时代
- 二、2010年南京别墅市场发展状况
- 三、2011年南京别墅市场发展状况
- 四、2012年南京别墅市场发展状况

### 第二节、武汉

- 一、武汉别墅市场的发展概述
- 二、2010年武汉别墅市场迎来中央别墅区时代
- 三、2011年武汉别墅市场发展状况
- 四、2012年武汉别墅市场发展状况

### 第三节、青岛

- 一、青岛别墅市场的发展阶段
- 二、青岛别墅市场的供应结构

三、青岛别墅市场的板块分布

四、青岛南区旧城改造与老别墅区域保护及规划分析

第四节、西安

一、西安别墅市场的基本状况

二、西安别墅市场的多元化发展

三、2012年西安别墅市场发展动态

四、西安别墅市场进入黄金发展期

第十二章、别墅市场营销分析

第一节、中国房地产营销概况

一、中国房地产营销已进入第三轮变革时代

二、中国房地产行业危中有机销售转型之途

三、中国房地产营销存在的问题

四、中国房地产营销的方向及趋势

第二节、别墅营销的几种方式

一、有效的媒体组合

二、舆论引导

三、联手营销

四、网络宣传

五、体验营销

六、定制式营销

第三节、别墅的开发模式研究

一、别墅项目开发前期战略分析

二、别墅开发的核心要素

三、别墅项目致胜的五大支柱

四、别墅项目成功开发运作实例

第四节、别墅市场常用定价策略分析

一、成本定价策略

二、竞争导向定价策略

三、价值定价策略

四、动态灵活定价策略

第五节、房地产行业的营销策略探讨

- 一、房地产企业的绿色营销分析
- 二、房地产市场营销价格策略分析
- 三、房地产企业网络营销的策略选择
- 四、新形势下房地产的服务式营销
- 五、房地产低成本营销策略分析
- 六、房地产项目的小众营销模式分析

## 第十三章、中国别墅市场投资分析

### 第一节、投资现状

- 一、中国别墅市场迎来第三次开发浪潮
- 二、中国别墅市场进入交易活跃期
- 三、海外资金有效推动中国别墅市场良性发展
- 四、别墅市场初次置业者明显增加
- 五、中央别墅区项目吸引高端投资客

### 第二节、投资机遇

- 一、别墅投资价值越来越大
- 二、别墅投资迎来市场调整的好时机
- 三、独栋别墅投资价值凸现
- 四、高尔夫别墅具有极高的升值空间

### 第三节、投资风险及建议

- 一、投资别墅的市场风险
- 二、别墅投资价值的衡量
- 三、投资别墅的不同策略分析
- 四、应投资品质优良稀缺性的别墅
- 五、别墅投资资源理论的原则

## 第十四章、房地产市场融资分析

### 第一节、中国房地产行业的融资概况

- 一、中国房地产融资渠道现状分析
- 二、中国房地产融资的模式分析
- 三、房地产上市公司主要以公司债方式募集资金
- 四、信托创新房地产直接融资模式

## 第二节、房地产上市企业资本市场融资方式比较

### 一、资本市场融资方式比较

### 二、资本市场融资结构分析

### 三、比较之后得出的结论分析

## 第三节、中国房地产融资存在的问题及对策

### 一、中国房地产企业融资存在的问题

### 二、中国房地产信托存在的主要问题

### 三、中国房地产企业融资对策分析

### 四、发展我国房地产融资渠道的对策和建议

## 第四节、房地产企业提升融资能力的对策建议

### 一、提高房地产企业内源融资能力

### 二、提高房地产企业权益融资能力

### 三、提高房地产企业合作融资能力

### 四、提高房地产企业负债融资能力

## 第十五章、中国别墅市场政策法规背景分析

### 第一节 2009-2012年中国房地产行业政策综述

#### 一、2009年中国房地产行业相关政策

#### 二、2010年中国房地产行业相关政策

#### 三、2011年底中国出台新政策提振房地产市场

#### 四、2012年中国房地产市场相关政策

### 第二节 2009年-2012年中国房地产政策全面转向

#### 一、2009年中国房地产政策开始全面转向

#### 二、2009年-2010年12月中央调控政策概述

#### 三、2010年地方调控政策概述

#### 四、2011年初房地产第三轮调控序幕拉开

#### 五、2011年9月政府称房地产调控政策将坚定实施

#### 六、2012年我国房地产调控将继续

### 第三节、2010年1月"国十一条"解读

#### 一、政策背景

#### 二、政策回顾

#### 三、政策要点

## 四、政策解读

### 第四节、2010年4月"新国十条"解读

#### 一、政策调控背景

#### 二、政策出台起因

#### 三、政策要点细读

#### 四、对市场的影响

### 第五节、2011年1月"新国八条"解读

#### 一、新增内容

#### 二、政府监管方面

#### 三、金融政策方面

#### 四、土地交易方面

#### 五、交易税费方面

### 第六节 北京房地产政策调控动态

#### 一、2010年北京房地产市场调控政策

#### 二、2011年北京房地产市场调控政策

#### 三、房地产调控政策对北京楼市的影响

#### 四、北京坚持房地产市场宏观调控的政策不动摇

### 第七节 中国房地产政策法规介绍

#### 一、中华人民共和国土地管理法

#### 二、中华人民共和国城市房地产管理法

#### 三、关于进一步加强土地出让收支管理的通知

#### 四、关于促进房地产市场平稳健康发展的通知

#### 五、关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知

### 第八节 北京市房地产政策法规介绍

#### 一、北京市国有建设用地供应办法

#### 二、北京市土地储备和一级开发暂行办法

#### 三、北京市闲置土地处理办法

#### 四、北京市房地产抵押管理办法

#### 五、北京房地产开发企业土地增值税清算管理办法

#### 六、北京市城市房地产转让管理办法

## 第十六章、中国别墅市场的前景趋势分析

## 第一节、中国房地产行业的发展前景及趋势

一、中国房地产市场将逐渐步入理性发展

二、2012年中国房地产行业或将转型

三、"十二五"中国房地产业发展趋势预测

四、中长期中国房地产市场发展展望

## 第二节、中国别墅市场的发展前景及趋势

一、中国别墅市场未来发展仍然可期

二、2012年中国别墅市场发展形势预测

三、"十二五"我国别墅市场仍将保持增长趋势

四、中国别墅市场格局将更趋于细分

五、别墅个性化时代定制模式的发展趋势

## 第三节、中国别墅产品的发展趋势

一、"平民别墅"前途一片大好

二、本土别墅将会成为未来别墅市场的主流

三、引入四合院精神的别墅

四、高税制别墅

五、多人拥有型别墅

通过《2013-2017年别墅市场监测及前景预测研究报告》，生产企业及投资机构将充分了解产品市场、原材料供应、销售方式、市场供需、有效客户、潜在客户等详实信息，为研究竞争对手的市场定位，产品特征、产品定价、营销模式、销售网络和企业发展提供了科学决策依据。



详细请访问：<https://www.icandata.com/view/218040.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专业提供投资咨询报告、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。