

四川大学网络教育学院

本科生(业余)毕业论文（设计）

题 目 成都美泉纪房地产项目市场研究方案

办学学院 建筑与环境学院

学习中心 成都职工大学

专 业 工程管理

年 级 2006 年（春）

指导教师 彭 盈

学生姓名 翁天宇

学 号 DI206114001

2008 年 4 月 22 日

成都美泉纪房地产项目市场研究方案

工程管理

学生：翁天宇

指导教师：彭盈

摘 要

本方案研究的成都”美泉纪”房地产项目，是四川美丽家园房产有限公司拟在温江鱼凫国都温泉大酒店旁开发的房地产项目。

本人作为公司主管前期和市场的高层管理人员，主持参与了该项目的开发准备、方案策划和撰写等工作。在项目前期，进行了大量的市场调研、市场论证分析等工作。通过分析所面临的市场机遇和竞争态势，找到产品的定位，并据此进行分析和风险及其防范分析，以便能对未来项目的实施发挥指导作用。

通过主持参与到项目开发全过程，使得笔者可以学以致用，理论联系实际，掌握了项目开发的许多技能和关键环节。这份市场研究方案由于笔者能力有限，加之时间匆忙，仍然存在若干不足之处，需在项目的实施过程中不断修正完善。

关键词：房地产 开发项目 项目策划 市场研究

The Market Study Plan for Chengdu Meiquanji Residential Project

Student:Weng Tianyu

Supervisor: PengYing

Abstract

This development plan is called Chengdu Meiquanji Residential Project, is a real one carried out by Sichuan Meili homestead real estate Ltd. I have been engaged in this project for internship, participating in such activities as preparing, designing and drafting the plan. During the early days of the project, we design and draft the plan to understand the present competitive situations, identify the market opportunities, and locate the position of the project according to which product design, marketing plan and sales decision are conducted. Besides, we have to analyze the economic feasibilities and risks of the project, with measures prepared in advance. I have learned a lot, especially of the important tasks for a residential development project. Of course there are also flaws and defects of the plan that have to be corrected in our implementation of the plan.

Key Words : commercial residential, development project, project design, market study

目 录

摘 要.....	错误！未定义书签。
第 1 章 市场宏观环境研究	1
1.1 项目概述	5
1.2 成都房地产市场发展关键要素回顾	6
1.3 项目调查范围内宏观经济环境分析	7
1.4 调查范围内房地产市场产品供求现状分析	12
1.5 项目调查范围内房地产市场价格状况分析及走势预测	14
1.6 国家宏观政策对行业影响的研究预测	16
第 2 章 区域供求关系及竞争楼盘研究	18
2.1 区域内宏观的房地产需求总体状况分析	18
2.2 销售情况分析.....	20
第 3 章 产品结构研究.....	20
3.1 整体产品风格研究.....	20
3.2 户型情况调查分析.....	23
3.3 主流户型研究.....	25
3.4 不同户型的市场适应性研究	33
3.5 建筑材料、结构形态、色彩等研究.....	33
3.6 产品其他要素对市场适应性的研究.....	37
参考文献.....	40

前 言

市场研究是房地产项目建设前期工作的重要步骤，是进行项目策划的重要依据。对房地产建设项目进行市场研究是房地产投资建设管理中的一项重要基础工作，是保证房地产建设项目以最小的投资换取最佳经济效益的科学方法，市场研究在项目投资决策和项目运作建设中具有十分重要的作用。

“美泉纪”房地产项目位于四川成都市温江区金马镇鱼凫国都温泉大酒店旁。该项目是本人所工作的浙江总公司在四川的第一个房产开发项目。

在项目前期，本人对成都市别墅项目进行了随机调查并对开发经营的市场环境进行了分析。本文依据调查分析结果，结合目前市场状况和对未来的预测，分析了该项目所面临的市场机遇和竞争态势，对项目的可行性与开发经营策划提出初步意见，并结合项目的特点优势，以期为该房地产项目的实施发挥指导作用。

第 1 章 市场宏观环境研究

1.1 项目概述

（1）项目来源

本方案研究的成都美泉纪房地产项目，是四川美丽家园房产有限公司拟在温江鱼凫国都温泉大酒店旁开发的房地产项目。

（2）产品概况

该项目定位是一个从外部到内里都充满了自身文化价值取向的风格纯粹的亚高端温泉别墅社区；根据项目处于鱼凫国都温泉酒店一侧的区位优势，我们提炼出项目的“个性化的、富于温泉文化气质”的市场定位，这也完全符合当代人的购房潮流。

1.2 成都房地产市场发展关键要素回顾

成都市房地产发展历史上有两个重要拐点，第一个拐点出现在 2001 年，当年房地产市场成交规模扩大了 70%左右。这个拐点反映出的是买方对房地产需求的上升。另外一个重要拐点出现在 2003 年，这一年房地产市场突然加速，与 2001 年的拐点不同的是，除了成交量放大之外，房价也大幅上扬，下半年市区内的平均房价上升超过 15%。到 2004 年，成都市商品房成交突破 1000 万平米，成都市房地产发展一夜之间进入前所未有的高速发展时期。

2004 年，831 土改政策出台，同年 10 月底，央行宣布加息基准利率 0.27 个百分点，2005 年 6 月 1 日，初期房限转，营业税开征……。在短短的 9 个月内，连续实施多项宏观调控政策。在此过程中，2005 年 6 月 1 日起后的近三个月时间里，成交量呈现波浪式的起伏，但房价却巍然不动，甚至持续小幅上扬。显然，这近三个月，卖方买方博弈僵持不下。

如果说 9 月份是因为秋交会的因素导致成交量放大，但是 2005 年 10 月份的成交量和成交价格显示，成都市房地产已经走出了 6/1 新政。

表 1-1 为成都市房地产 10 月份的部分数据，从这个表当中，我们看到，成交量方面与去年同期比较上升 33.41%，成交面积也比 6/1 新政前的 5 个月增长了 19.98%。而前十强销售总量为 23.5 万平米，比 9 月份也上升了 15.39 个百分点。虽然有金九银十的说法，但是对比 7、8 月份萎缩近 30%的成交量来看，成都市房市已经趋于正常，完成了新政后的蜕变回归。

表 1-1 2005 年 10 月份成都房地产住宅市场基本数据

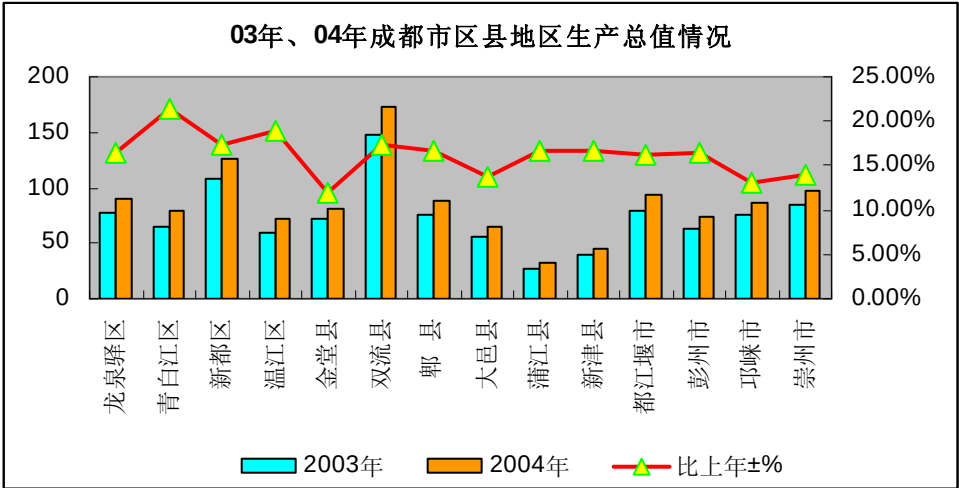
成交量面积 (万平米)	同比增率 (%)	成交单价 (元/平米)	同比增率 (%)	前 10 强成交量 (万平米)	同比增率 (%)
74.95	33.41	4004	4.08	23.5	15.39

数据来源：成都市房地产信息中心

成都市房地产历经两次发展拐点，已经进入较为成熟的高成长阶段，6/1 新政后的博弈僵持基本结束，房地产发展进入平稳回归时期。

1.3 项目调查范围内宏观经济环境分析

(1) 温江区总体经济情况

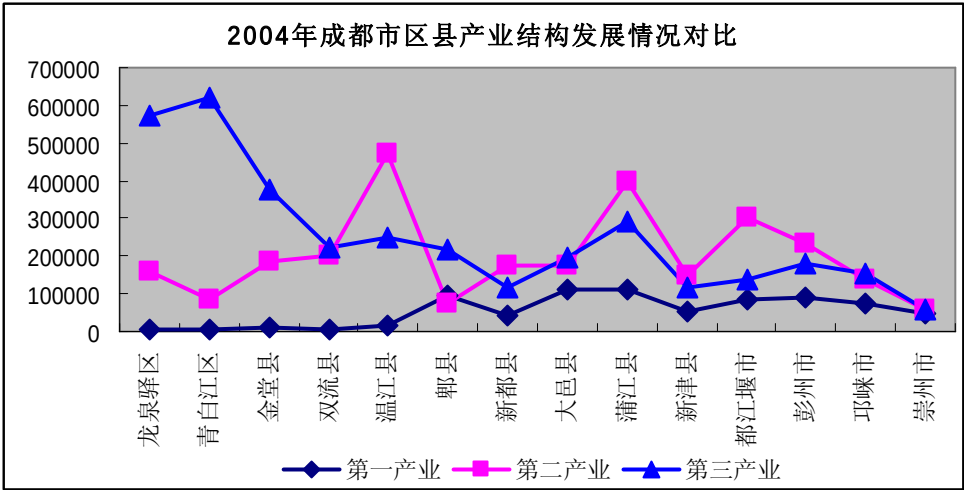


成都市区县名称	2003 年（单位：亿元）	2004 年（单位：亿元）	比上年 ± %
龙泉驿区	77.19	89.95	16.53%
青白江区	65.74	79.77	21.34%
新都区	108.04	126.69	17.26%

温江区	59.88	71.25	18.99%
金堂县	72.06	80.67	11.95%
双流县	147.88	173.45	17.29%
郫县	76.31	88.97	16.59%
大邑县	56.67	64.43	13.69%
蒲江县	27.07	31.61	16.77%
新津县	39.14	45.65	16.63%
都江堰市	80.11	93.17	16.30%
彭州市	63.43	73.85	16.43%
邛崃市	76.13	86.09	13.08%
崇州市	84.96	96.8	13.94%

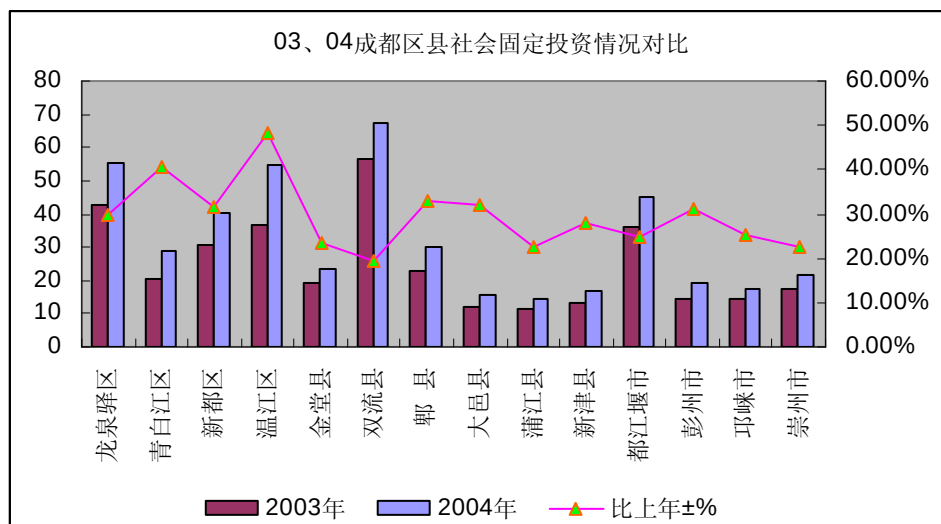
郫县不含高新西区数据，数据均来自于成都市统计局。

(2) 2004 各行业发展对比分析



成都市区县名称	第一产业 (万元)	第二产业 (万元)	第三产业 (万元)
龙泉驿区	7461	157884	573381
青白江区	6500	87037	618698
金堂县	12017	184986	375412
双流区	6101	199281	221120
温江区	18547	473036	250419
郫县	94589	72983	219337
新都县	42150	175573	114656
大邑县	112719	173013	195194
蒲江县	108796	397401	289290
新津县	51485	146186	116636
都江堰市	82370	299824	139722
彭州市	89381	235181	177818
邛崃市	72141	136179	156437
崇州市	45958	59202	57385

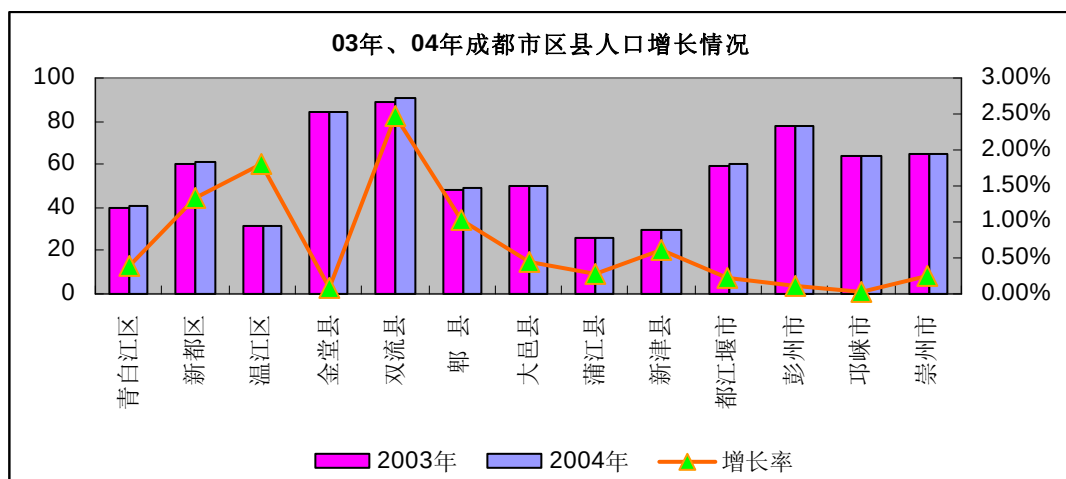
(3) 社会固定资产投资对比



成都市区县名称	2003 年（单位：亿元）	2004 年（单位：亿元）	比上年（±%）
龙泉驿区	42.65	55.34	29.75%
青白江区	20.46	28.79	40.71%
新都区	30.59	40.3	31.74%
温江区	36.73	54.47	48.30%
金堂县	19.22	23.73	23.47%
双流县	56.56	67.49	19.32%
郫县	22.6	30.03	32.88%
大邑县	11.78	15.55	32.00%
蒲江县	11.64	14.28	22.68%
新津县	13.14	16.83	28.08%
都江堰市	36.18	45.14	24.77%
彭州市	14.58	19.11	31.07%
邛崃市	14.15	17.72	25.23%
崇州市	17.56	21.53	22.61%

注：郫县不含高新西区数据

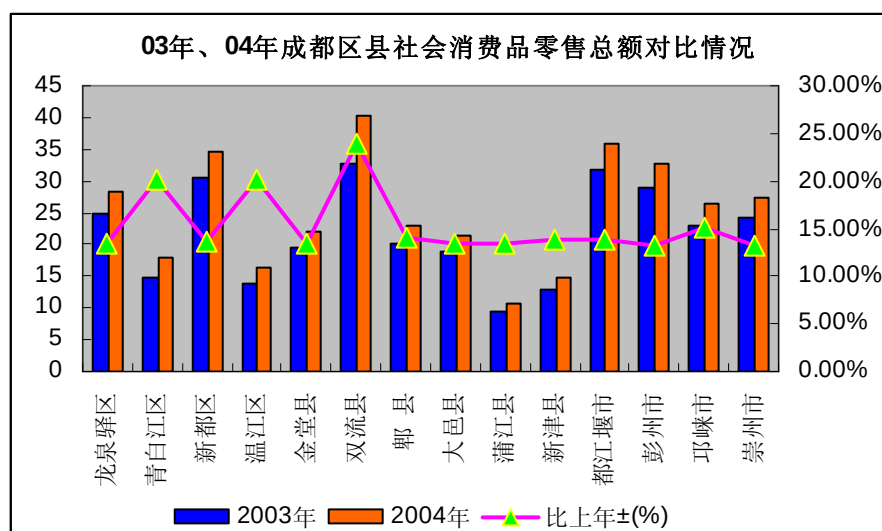
(4) 人口情况



成都市区县名称	2003 年（单位：万人）	2004 年（单位：万人）	比上年± (%)
龙泉驿区	51.08	52.51	2.80%
青白江区	40.24	40.4	0.40%
新都区	60.48	61.29	1.34%
温江区	31.37	31.94	1.82%
金堂县	84.49	84.55	0.07%
双流县	88.46	90.64	2.46%
郫县	48.33	48.83	1.03%
大邑县	49.68	49.9	0.44%
蒲江县	25.59	25.66	0.27%
新津县	29.2	29.38	0.62%
都江堰市	59.71	59.84	0.22%
彭州市	77.82	77.74	0.10%
邛崃市	63.54	63.53	0.02%
崇州市	64.92	65.08	0.25%

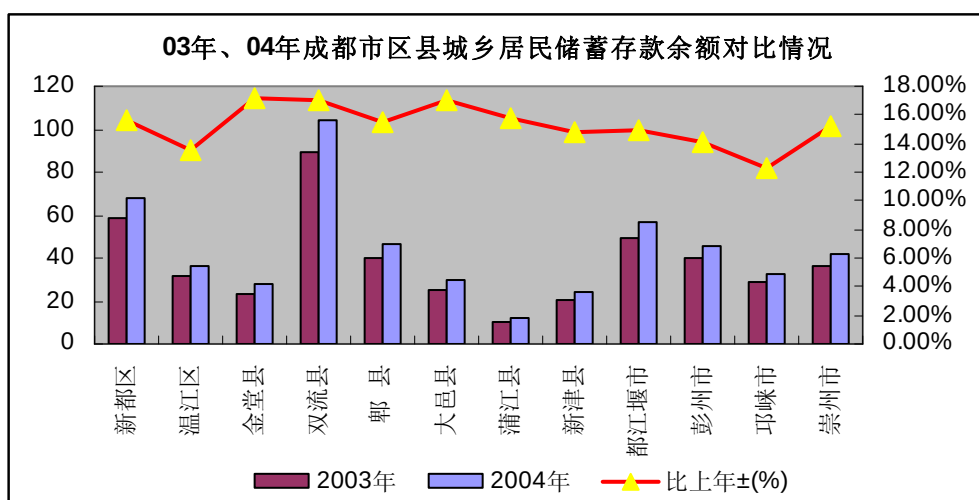
（5）社会消费情况

① 03 年、04 年社会消费品零售总额情况对比



成都市区县名称	2003 年（单位：亿元）	2004 年（单位：亿元）	比上年 ± (%)
龙泉驿区	24.99	28.37	13.53%
青白江区	14.85	17.85	20.20%
新都区	30.43	34.6	13.70%
温江区	13.73	16.49	20.10%
金堂县	19.47	22.1	13.51%
双流县	32.58	40.4	24.00%
郫县	19.99	22.82	14.16%
大邑县	18.96	21.52	13.50%
蒲江县	9.38	10.63	13.33%
新津县	12.98	14.78	13.87%
都江堰市	31.64	36	13.78%
彭州市	28.95	32.8	13.30%
邛崃市	22.84	26.3	15.15%
崇州市	24.23	27.41	13.12%

②2004 年成都市郊区县城居民储蓄存款情况城乡居民储蓄存款情况余额对比



成都市区县名称	2003 年（单位：亿元）	2004 年（单位：亿元）	比上年±(%)
新都区	58.41	67.57	15.68%
温江区	31.92	36.25	13.57%
金堂县	23.71	27.77	17.12%
双流县	89.32	104.48	16.97%
郫 县	40.18	46.41	15.51%
大邑县	25.53	29.86	16.96%
蒲江县	10.45	12.1	15.79%
新津县	20.84	23.93	14.83%
都江堰市	49.58	56.98	14.93%
彭州市	39.94	45.56	14.07%
邛崃市	28.77	32.29	12.23%
崇州市	36.21	41.72	15.22%

（5）温江宏观经济情况总结

①温江目前各项经济指标在众多郊区县中处于上中游水平，在成都市郊区县快速发展的今天，其整体经济情况目前看好。

②其产业结构发展发生重大变化，特别是第三产业发展较快，与其他城镇相比，具备相当的优势。

③社会固定资产投资总额较大和其增长幅度较高，预示其经济发展后继力较强。

④人均储蓄存款余额处于持续走高，短期内消费市场难有扩大。

⑤整体经济发展强劲，特别是花博会高新板块、鱼凫国都温泉和项目为核心的温泉经济板块以及芙蓉古城板块的形成，温江的宏观经济环境将越来越好，成都人的认同度也将越来越高。

1.4 调查范围内房地产市场产品供求现状分析

（1）市场份额研究

见成都别墅基本情况总表（表 1-3）。依据有确切销售结果的楼盘统计来看，共计销售 764 套，单套平均价值在 120-200 万之间。销售额总计为 9.1-15.3 亿元之间。平均每个楼盘销售额在 1.0 亿元-1.7 亿元之间，其时间跨度大致在 2004 年 6 月到 2005 年 10 月之间。也就是在 16 个月左右，年均销售 574 套左右，年度销售额为 7.0-11.6 亿元之间。按照成都市房地产整体规模计算，大致份额为 6.2%—10.3% 左右。扣除其中的伪别墅类以及考虑没有采样到的楼盘的部分，别墅市场年度份额估计还要高一点。由此得出，别墅的需求份额还是较大的。

（2）区域性供求分析

目前，别墅项目分布情况为，城南/华阳和温江区总计 12 个，占样本量的 52%左右。其他区域占 48%。各区域份额见图 1-2。

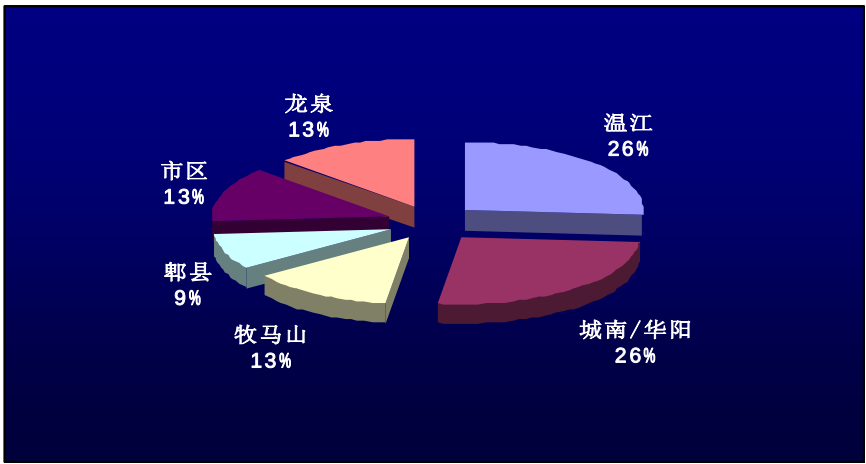


图 1-2 调查别墅区域分布图

这个份额基本能够表明市场需求和供应之间的区域关系。温江以及城南/华阳片区，目前是成都别墅较为集中的区域。另外牧马山片区、龙泉片区、市区虽然各有 13% 的份额，但是以现状及未来的发展趋势，这三个片区当中，预计牧马山将会有更大的发展。结合成都市房管局

的相关数据，可以得出如下结论：

① 近郊别墅市场认同度较高，温江/城南/华阳片区为别墅项目最为理想的开发片区。

② 牧马山由于标准高尔夫球场的存在，别墅存在一定需求，同时随着片区的开发量加大以及各项配套的完善，具备一定的市场竞争力。

③市区/龙泉/郫县等地不是别墅开发的主流方位，在别墅竞争逐渐加剧的情况下，该类区域别墅需求量将会相对减少。

④由于青城山和都江堰区域大部分别墅楼盘为伪别墅，多为小户型度假公寓。

⑤ 市场需求对于近郊别墅楼盘的交通区位认同度较大，远郊别墅除具有相当的特质之外，难以与近郊别墅竞争。

1.5 项目调查范围内房地产市场价格状况分析及走势预测

（1）市场均价分析

调查楼盘平均价为 6173 元/平方米，其中只有 3 个楼盘花园面积另外计价，其他楼盘花园均不计算价格。同时，还有相当多数楼盘地下室部分不计算建筑面积进行赠送，因此，从面积的角度来看，实际价格还要偏低一点。

随着针对别墅项目的相关政策的变化，在随后的一定时间范围内，别墅供求关系还会发生变化，因此，别墅价格的整体市场走势还将出现一定的波动。

（2）价格分布研究

虽然别墅产品均处于市场的高端，但产品依然存在差异。在调查的楼盘中，4000-5000 元之间别墅楼盘 5 个，占总量的 25%，5000-6000 元之间的有 4 个，占总量的 20%，6000-9000 元的 4 个，占总量的 20%，1 万元以上的三个，其中停盘一个，实际占 10%（15%），其他更低价价位的占 20%。见图 1-3。

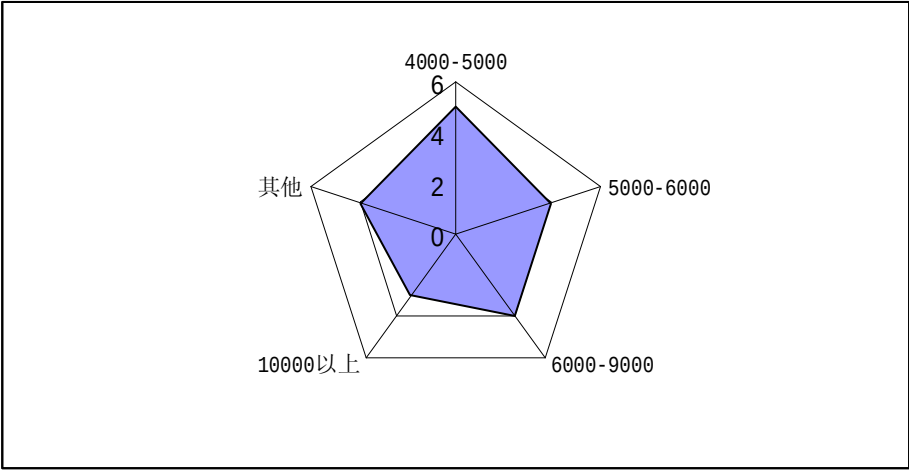


图 1-3 价格分布分析图

从图上可以看出，更多楼盘靠近 4000-5000 元/平米的区间方向。因此，需对平均价格进行权重修正，修正结果为：5480 元/平米-6480 元/平米。这个价格区间，更加接近别墅价格的主流需求价格区间。（修正计算方法为：按照各价格分布权重比例求和。）

（3）总价分析

在以上楼盘样本中，按套计价的别墅楼有四个，这四个楼盘几乎都处于较为高端的位置（中航-云岭、成都后花园、流水山庄、原乡），仅从单价来看，四个别墅中三个处于最高端，一个处于 6000-7000 元/平方米的区间。总价统计见下表：

表 1-4 总价分布表

楼盘名称	独栋	联排	双拼	叠拼	花园洋房	总价区间
香颐丽都	260-300	——	——	——	——	85-300

香颂岛	——	——	——	——	——	
城建双城	——	87-140	——	——	——	87-139
芙蓉古城-大宅门紫薇	——		——	——	——	
芙蓉古城-大宅门紫云	——	97-126	——	——	——	97-126
芙蓉古城-新唐华府		——	——	——	80-120	90-129
麓山国际-水晶岗	253-266	——	——	——	——	253-266
原乡		120-160	——	——	——	120-160
每日-蓉墅	220-276	——	140-180	——	——	170-500
三利宅院	200-276	140-200		——	——	140-276
蓝山美墅	——	——	——	70-85	——	68-85
易城	150-180	——	——	——	——	150-180
维也纳森林别墅	127-176	——	——	——	——	127-176
中航-云岭	342-900	——	——	——	——	342-900
今日润园	——	125-150	138-162	——	——	125-162
学林雅苑	——	——	——	——	——	93-130
成都后花园	——	——	——	——	——	180-300
流水山庄	330-800	——	——	——	——	330-800
迎宾大道1号	400-900	——	——	——	——	400-900
天鹅堡	——	——	——	60-100	——	60-100
天泉-聚龙山庄	220-383	——	——	——	——	155-383
鹰冠庄园	——	——	——	——	——	88-220

从上表中，可以看出总价区间大致为：独栋：120-900 万；联排：100-160 万元；其他：价格不等。

单纯就总价而言，100-200 万区间项目为 8 个，占总比例的 34%。而 19 个项目都有 180 万以下的别墅，占了整体的 83%以上。

（4）价格走势预测

别墅价格基数较大，面积也较大，对总价影响也较大。因此，认为，明年别墅的价格将会有一定增率，但这个增率应该低于市场平均增率。

1.6 国家宏观政策对行业影响的研究预测

1.6.1 政策回顾

(1) 中国在 2004 年 4 月宣布严格控制个人投资用住房贷款和别墅住房贷款，尤其是不再为个人购买第二套住房提供贷款，严格执行银发(2001)195 号文件有关规定，采取提高非经济适用房银行贷款利率、项目资本金比例、商品房预售条件等多种措施，严格控制高档房产项目开发，拟停止别墅个人住房贷款。高档别墅贷款限制将更加严格。

本政策主要针对成都高端项目开发，特别是别墅和投资性项目，但该政策带来的风险还是基本可以规避。因为在成都房地产市场中，银行跨行之间，仍能进行二次置业贷款。

(2) 2004 年 10 月 29 日中国人民银行决定从当天起上调金融机构存贷款基准利率 0.27%，使得第一次购房商业贷款利率为 5.508。二次购房商业贷款利率达到 6.12。但放宽人民币贷款利率浮动区间和允许人民币存款利率下浮，此次调整以为中国整体宏观市场环境将进入一个加息周期之中。

(3) 国务院发出通知，决定将房地产开发固定资产投资项目(不含经济适用房项目)的资本比例由 20%及以上提高到 35%及以上。

由于房地产是资金密集型行业，此项政策对实力不强的中小开发商有相当大的影响。对于别墅楼盘来讲，其前期要求本身就较高，一般来讲，开发商实力较为雄厚，因此，该条政策影响较小。另外，国务院八点意见严控房价上涨，该政策实际短期影响力较大，从长远来看，在卖方强力坚持下，该影响已经变得微弱。

1.6.2 规划政策分析

（1）成都整体规划情况（2020 年）

2020 年，成都将形成包括成都绕城高速公路以内区域，面积近 600 平方公里的“中心城区”以及包括市域内中心城五城区、高新区和新都、青白江、龙泉、华阳、东升、温江、郫县区域在内。总面积 3681 平方公里的“都市区”，这意味着成都将以多中心组团式的扩张方式取代单中心圈层式扩张方式，城市结构由单一的特大城市向城乡一体化的 6 市圈转变。届时，中心城将划分为 13 个分区及 22 个大区，各大区平均人口规模约 15 万人。

（2）温江在成都未来发展的角色分析

区县名称		角色定位	主要功能
龙泉驿区		东部分中心	国家级经济技术开发区所在地，现代制造业为主导的工业集中发展区，将发展休闲、度假产业的城市新区
新都区		北部分中心	依托铁路枢纽构建物流中心
温江区		西部分中心	以食品、印刷、高新产业为主导的工业集中发展区，依托大专院校形成教育科研、休闲、旅游为主的城市新区
双流县	华阳	南部分中心	以发展会展、商务服务、科研等为主的新城区
	东升	西南部分中心	以医药、电气机械设备制造等为主导的集中发展区，以发展物流配送、科研教育为主的园林式城区。
郫县		西北部分中心	以高新技术产业为主导的工业集中发展区，依托大专院校形成科研教育基地
大邑县、都江堰		——	以旅游服务，综合产业发展为主，兼备发展居住的生态城市
蒲江县		——	休闲度假基地，发展旅游度假、天然生物萃取加工
新津县		——	山水休闲城市，发展食品、机械、建材、化工

注：来源于成都市规划局

第 2 章 区域供求关系及竞争楼盘研究

2.1 区域内宏观的房地产需求总体状况分析

（1）供应总量

由于别墅消费本身处于房地产消费的高端部分，因此，在很大程度上，纯粹的区域性消费并不明显。依据第一章相关内容的研究，温江区和华阳/城南片区为主要区域。所以，对于区域内的宏观方房地产需求研究，在很大程度上只是对区域消费力进行判研。

目前温江区在售/形象宣传楼盘共计 33 个，供应规模超过 130 万平方米，约占成都市房地产总年度供应量的 10%——11%左右。由于这 33 个楼盘时间跨度年限从 2004 年初至今，所以，温江区年度实际供应量要远远小于该数字。（见附表 2-1）。

（2）需求、价格及区位

统计温江区 33 个在售楼盘的销售价格来看，平均销售均价 2550 元/平米。需要注意的是，其中置信房产的几个楼盘在很大程度上拉高平均价格。除置信房产的几个楼盘，本地的住宅销售均价在 2100 元左右。也就是说，温江区本身的消费力暂时没有与成都市内接轨。

从区位上讲，老城区和高新区部分为本地人所认同，而其他即便如成都森林之类（成温邛高速公路北侧）的项目，也难于得到认同。这也说明美丽家园早先确立的以成都市区消费者为主导无疑是完全正确的。

另外，即便从高端楼盘的角度来看，温江区本地的房地产开发项目海峡新城（一期都市水岸别墅均价 3200-3500，二期爱琴海住宅均价 2400 元/平米）项目，其销售价格和销售速度远远低于成都市区内同类楼盘。这也表明，温江区的高端消费力、消费观念已然有待提升。

2.2 销售情况分析

(1) 本土楼盘销售情况（见附表 2-1）

从表中可以看出，大部分的本地楼盘市场结构基本为两级构成——中端和中高端构成。这和成都北市区 2002 年前的情况非常类似。显然，温江区的作为卫星城，其房地产结构还未成熟。

(2) 外来楼盘销售情况

在外来楼盘当中，较为有代表性的是置信旗下几个公司的楼盘（附表 2-1 中注明部分），这几个楼盘无论从销售价格、销售周期抑或销售对象都完全建立在成都中心城区市场基础上的，当然其结果无疑也是非常辉煌的。因此，也才有了今天的香颂岛、城建-双城等楼盘的跟进。通过这些楼盘的成功销售，显然，成都人对自己的后花园的认同度还是很高的。

另外，花博会的召开在短期内有一定的推波助澜的作用，但是就更长远的时间来看，其影响力有限。因此，美丽家园对于推出时间上的市场热情还是需要保守的进行判断。

第 3 章 产品结构研究

3.1 整体产品风格研究

别墅——住宅房地产最高端的产品。在近几年国内的别墅产品发展当中流派纷呈。

（1） 中式别墅

南京-中国人家（中式别墅）



中式别墅式
最近几年才在中国大陆流行开来。由于中式别

墅着重在于中国传统居住、休闲文化的挖掘，因此中式别墅一露面，

就受到了热烈的追捧。温江区目前的芙蓉古城很多期都是典型的中式别墅。



成都-三利宅院

成都的清华坊，三利宅院都是中式别墅典型代表。北京，南京，西安都因为其浓厚的传统历史文化积淀，在最近几年，中式别墅越来越多。也激发了相当多中国本土建筑设计师的

创造力。

中式别墅最为引人注目的园落，回廊，小桥、流水等。这些亲



中式别墅的回廊/小桥很有吸引

近中国传统文化的建筑语言得到了大量成功人士的亲近和认同。芙蓉古城早期的热销，清华坊从成都能够复制到广州，也充分体现中式别墅的开发潜力。在我们调查的二十三个别墅楼盘当中，

中式别墅仅仅只有三个，这不能不说是一个很大遗憾。

（2）欧美流派别墅

从全国到成都，目前最多恐怕就是欧美风格为主的现代别墅。这些别



锦官丽城-亲水湾连排别墅

墅一提起来都是大名鼎鼎如雷贯耳。

在这些别墅当中，销售价格、销售进度处于前端的麓山国际、维也纳森林别墅一个是美式别墅，一个是奥地利风格。但是其成功的根本原因不在于



成都-麓山国际-美式别墅

别墅的风格流派方面，而在于其周边环境和本身环境的营造是其他项目不可比拟的。同时，欧美别墅的增多，很可能导致该类别墅的滥觞，最终导致大众的审美疲劳。

麓山国际围绕高尔夫特有的草坪植被展开别墅修建，无论别墅本身如何，其环境气势无可替代（见图一成都-麓山国际-美式别墅）。

麓山国际用活了高尔夫，也早就成都别墅销售的一个奇迹。



绿树掩映下的维也纳森林别墅二期

维也纳森林别墅早期并不为大多数成都人所欣赏。真正让成都高端人士认同的时间是在一起建设完成之后。也正是在这个时候开始，维也纳森林别墅渐入佳境。

(3) 其他

无论是成都还是全国，还有其他许多风格流派的别墅，这些别墅设计最大限度的想避免大众的审美疲劳，



其本意还是以较为少见的风格引起购房者的新鲜感。但这种设计风格与消费者审美的契合度还有待时间的检验。(图片为牧马山易城。按照他的宣传，该风格被称为新亚洲主义。)

3.2 户型情况调查分析

调查结果户型类指标列表统计如下（见表 3-1）：

调查楼盘户型面积表 表 3-1

方位	序	楼盘名称	户型面积	车位	花园面积
----	---	------	------	----	------

	号				
温江区	6	香颐丽都	188-540	双车/公共	50-300
		香颂岛	180-330	双车	
		城建双城	150-240	公共停车	——
		芙蓉古城-大宅门紫薇	——	部分双车	——
		芙蓉古城-大宅门紫云	225-292	部分双车	100-300
		芙蓉古城-新唐风华府	230-330	单车	——
城南/华阳	6	麓山国际-水晶岗	296-311	双车/双车	120-300
		原乡	230-350	局部双车	——
		每日-蓉墅	300-518	双车/三车	30-200
		三利宅院	238-460	局部双车	80-300
		蓝山美墅	150-170	公共停车	60-80
		兰桥尚舍	149-214	单车/公共	
牧马山	3	易城	290-340	局部双车	300-800
		维也纳森林别墅	230-320	局部双车	200-400
		中航-云岭	286-745	双车	200-1200
郫县	2	今日润园	260-336	局部双车	30-80
		学林雅苑	207-273	公共/单车	——
市区	3	成都后花园	298-380	单车/双车	120-300
		流水山庄	330（户均）	单车/双车	——
		迎宾大道1号	370-710	双车/三车	——
龙泉	3	天鹅堡	180-303	公共停车	——
		天泉-聚龙山庄	268-661	双车/单车	——
		鹰冠庄园	160-402	局部双车	——

上表当中，显示 80%以上的户型面积（含独栋、联排、双拼）都在 200 平米以上。我们大致可以将户型面积分为以下几个段（不考虑花园面积）：

200 平米/户以下：该类户型名为别墅，这类套型很大程度实为多层。其建筑形式多体现为：叠拼（天鹅堡、香颐丽都局部、蓝山美墅的山景联排，近日润园的叠拼部分等）。

200-300 平米/户：该面积段有叠拼、联排，双拼，独栋四种形式。也就是涵盖几乎目前有所得建筑类型。尽管这几类户型面积交叉，但就舒适度而言，差异巨大。从调查楼盘的情况来看，叠拼类为极少数，显然，市场对于叠拼类的别墅认同度不如其他户型。另外值得注意的

是，在这个区间当中，独栋别墅也不再少数，是对于小面积大花园的这样一个观念的最好诠释。该面积区间约占是目前调查楼盘户型都成的六成以上。

300 平方米以上/户：这类套型建筑形式多为独栋，几乎很少有其他建筑形式出现。也有少数例外的是比如三利宅院、原乡都有超过 300 平方米以上的联排出现。

3.3 主流户型研究

在别墅这一类拥有较大建筑面积的房地产产品类型上，空间不再局促，更多是如何使空间组合合理化、个性化，舒适度达到最高。因此，分别研究了调查楼盘中有代表性楼盘的户型平面和空间构成。就空间关系而言，成都的别墅缺少个性，缺少彰显本土文化特色的元素。另外，就户型本身来说，别墅户型空间较大，除了具备独特功能要求的以外，其对户型要求上当然也就有特异之处。以下，就目前调查过的户型进行简单分析。

（1）功能解构

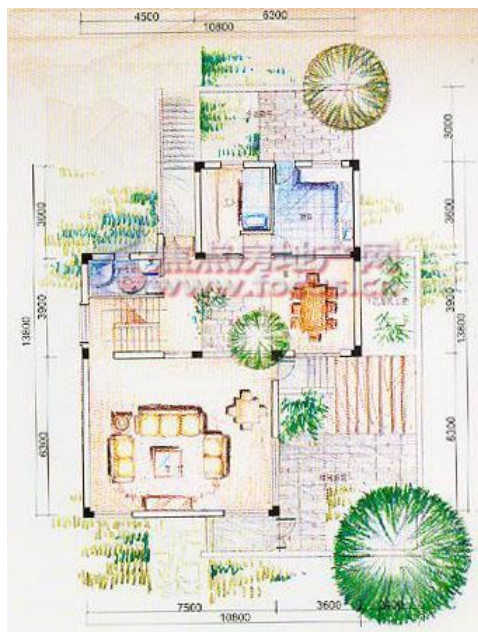
从纯粹的使用功能进行结构，目前调查楼盘的户型功能构成主要有以下几个方面：

- ①起居复合功能空间（客厅、餐厅、厨房空间）
- ②私密的生活空间（主卧、书房、卫浴）
- ③独立的休闲、娱乐（影音、健身、棋牌、收藏）
- ④室外休憩空间（私家花园、露台）

⑤车辆存放及工具空间（车库、工具房）

⑤灰空间部分

目前刚刚进入别墅时代，传统意义上的复合功能空间、私密生活空间，这类空间不管面积大小，无论如何变化，都是任何一套无论面积大小的住房都提供了的空间。别墅户型不过是将此类空间放大，功能增加更多。对于别墅而言，真正属于特有空间的为后面的四个部分的空间。这四部分空间的存在，才使得别墅看上去更有吸引力。

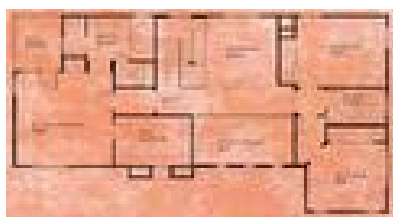


(2) 空间细分解析

①起居复合功能空间（客厅、餐厅、厨房空间）

图为三利宅院别墅户型之一的首层平面图。就客厅、餐厅之间的关系来讲，与普通住宅几乎没有差别。只是客厅面积达到了近 50 个平米。但是，客厅餐厅和院子之间的关系

三利宅院 08 型别墅首层（370.81 平米）（其中客厅、餐厅的室内标高比院子地平低一些），真正使参观者感觉客厅生动的不是客厅本身，而是客厅与院子之间的关系，让我们感觉异常舒服。



麓山国际-水晶岗首层平面
（298 平米）

麓山国际的户型去掉了这层关系，这个图没有表达花园的情况，显然，这个对于我们很难产生好感。

因此，对于该部分空间而言，作为别墅户型，注重的不应该是这个空间本身。重心还在于与独有的花园（院子）之间的关系。该类空间的面积的基本数据如下：客厅：40-60 平米 / 餐厅：15-30 平米 / 厨房：15-25 平米

②私密的生活空间（主卧、书房、卫浴）

在很大程度上，作为别墅室内空间来讲，这部分空间在设计上是同质化的。也就是说，该部分空间虽然有拓展余地，但是，并不见得大部分的成都人能够接受。因此，该部分的设计在很多设计师眼力，只是规定动作，没有其他发挥的可能。

这部分空间统计数据如下：

主卧复合功能区：40-80 平米 / 次卧及其他房间：15-30 平米。

③独立的休闲、娱乐（影音、健身、棋牌、收藏）



维也纳森林别墅 B 型架空层平面（453.65）

以维也纳森林别墅的 B 套型设计为例，在这个平面当中，其功能空间内容之丰富，令人侧目。虽然与面积有关，但反

映了别墅在室内空间当中的精华所在。——也就是普通住宅无法实现和达到的功能。

型面积小了近 100 平米。但该项目设置了一个小小的汤池，这一点从某种程度上弥补了这一缺陷。另外，



易城F型3层平面(294.40平米)

在三层平面当中，设计有一个硕大的自由空间。这个设计思想贯穿了它的多种户型，显然，易城更愿意把这部分空间交给业主自己安排。

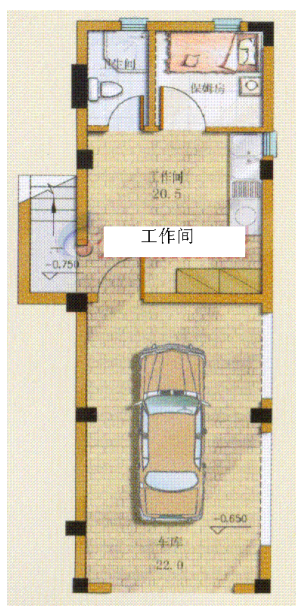
该部分空间统计总结如

下:

独立休闲娱乐空间：至少包括一种以上的娱乐功能

面积：30-100 平米不等。

④车辆停放及工具空间（车库、工具房）



半山卫城-车库/工作间

半山卫城这套别墅的车库为单车库。特别值得一提的是，这个车库和保姆房的关系。对于美国人来讲，由于很多别墅离城市较远，所以，这个保姆的工作间如果换成一个普通的工作间，那么就是有着很典型的美国别墅的车位风格（当然不考虑车位的数量）。而且这个车位处于半地下，更加符合美国人的习惯。而这个工作间，就会让我想起美国人喜欢鼓捣汽车、摩托以及其他多种爱好的工具存放间或者改装车间。

统计该部分空间情况如下：

车库数量：30%的以上的别墅有双车位。这部分的别墅类型为独立别墅。大约 90%以上有单车位。仅有不超过 10%的别墅为公共停车位。当然，对于叠拼别墅而言，这也是唯一的选择。

⑤室外休憩空间（私家花园、露台）

这部分空间成为别墅最重要的空间组成。因此，在某种意义上，对于叠拼别墅而言，虽然目前市场上有一定的成交量，但是该类形态基本上不能进入真正的别墅行列。据统计，花园面积基本可以分为以下区间(见表 3-2)：

30 平米——60 平米：以联排/叠拼最为常见。

60 平米——100 平米：以联排/早期独栋/叠拼/双拼为常见。

100 平米——200 平米：多见联排/双拼/独栋

200 平米以上：几乎均为独栋。

调查楼盘户型面积表 表 3-2

方位	序号	楼盘名称	车位	花园面积
温江区	6	香颐丽都	双车/公共	50-300
		香颂岛	双车	
		城建双城	公共停车	——
		芙蓉古城-大宅门紫薇	部分双车	
		芙蓉古城-大宅门紫云	部分双车	100-300
		芙蓉古城-新唐风华府	单车	
城南/华阳	6	麓山国际-水晶岗	双车/双车	120-300
		原乡	局部双车	——
		每日-蓉墅	双车/三车	30-200
		三利宅院	局部双车	80-300
		蓝山美墅	公共停车	60-80
		兰桥尚舍	单车/公共	
牧马山	3	易城	局部双车	300-800
		维也纳森林别墅	局部双车	200-400

		中航-云岭	双车	200-1200
郫县	2	今日润园	局部双车	30-80
		学林雅苑	公共/单车	——
市区	3	成都后花园	单车/双车	120-300
		流水山庄	单车/双车	——
		迎宾大道 1 号	双车/三车	——
龙泉	3	天鹅堡	公共停车	——
		天泉-聚龙山庄	双车/单车	——
		鹰冠庄园	局部双车	——



易城 F 型立面（294 平米）

在此，重点研究的私家花园与室内空间的关系，以及私家花园的开放性与院落之间的关系。

左图为易城 F 型别墅的立面（也是上一部分的那个平面），这只是一个美化效果。但是结合平面图可以看到

的是，这个私家花园式半开放的，没有中式庭院的那种自家后花园的效果。

这是北京有名的中式别墅——观唐。从这个角度看，院落感很强。注意，他依然是半开放的。

维也纳森林别墅、麓山国际高尔夫社区，都是全开放或者半开放。



北京-观唐（中式别墅）

从前面的图片中我们可以看到，这种全开放或者半开放的私家花园形成的社区，对于小区环境效果来讲是很美观的。但是就私有性来讲，似乎不如观唐这一类的效果。这要从别墅的底层平面进行考虑，而不仅仅单独对花园进行处理。



武汉-江枫园（中式别墅）

左图为武汉的一个中式别墅。这个别墅的院落感就特别强，与欧美类别墅的私家花园给人的感觉完全不一样。

芙蓉古城的大宅门继续延续中式别墅的风格，形成完全封闭的中国传统的院落住宅，每一对石头狮子后面都封闭着自己独有的院落。院落之间形成的区间道路也是很有特色，有着极其浓郁的传统文化特色。对于私家花园而言，到底那种方式更为成都人所喜欢，还需要进一步探讨，但是就这部分室外空间而言，我们还是比较赞成



南京-马斯兰特

带有较强的私属性。

⑥灰空间部分

这部分空间也是别墅所独有的，一般性只存在于建筑

的公共空间。就别墅的这部分空间而言，它



芙蓉古城-大宅门

是室内和室外空间的一个过渡和沟通，这部分空间对于别墅而言有着独特的意义。

别墅的会空间处理在一定会根据不同别墅形态的而有所不同。南京这个别墅的灰空间处理就趋于平庸。相对而言，缺少一定相当的适用性。

3.4 不同户型的市场适应性研究

通过第三节的研究，在此就户型的市场适应性问题分析如下：

(1) 户型本身不存在适应性问题，重要的是把握住不同户型都必须在相应的空间设计当中，体现出别墅的独有韵味。

(2) 根据调查资料显示，成都高端消费者对于别墅户型的面积存在各种层面的需求，180 平米-900 平米都有着其适应对象。

(3) 主力户型面积集中在 180-300 平米面积段。

(4) 无论是欧美式别墅的户型设计抑或是中式别墅的户型设计，我们认为在成都都有着自己的群体，其核心功能差异不大。

(5) 即便在叠拼别墅这一类产品方面，也要尽量考虑相应的室外空间，同时需要该部分空间面积达到一定的标准。

3.5 建筑材料、结构形态、色彩等研究

建筑材料和建筑形式的关系虽然看上去互为推动，但是建筑材料的发展为人们因为生活方式的变化而产生的建筑需求提供了基础，而建筑建筑形式只是这些内涵发展和变化的一个结果。另外，就色彩而

言，区域审美或民族性的集体审美是复杂多变的。比如，经常说蓝色欧罗巴，红色的美洲大陆，黄色的亚洲等等只是对于民族传统文化当中色彩方面的一个高度概括。所以，建筑色彩学以契合民族审美观以及产品特性而定。

（1）建筑材料

现代建筑材料已经发展得较为成熟，而目前大众主流的居住意识无外乎：环保、节能。因此也有了纯天然等等之类建筑材料一说。即便如此，纯天然的一些石材也有可能产生辐射性污染。因此，绿色环保也只能相对，也不必要拘泥于人工还是自然，只要污染达标，都是合格的建筑材料。当然，这只是对于普通建筑来说。对于别墅而言，无外乎标准提高一点而已。这是一个很功利的站在市场角度下的观点。我们也认同这个观点，在目前众多的楼盘宣传当中，绿色环保已经作为普通卖点出现，也成为了别墅的基本要素之一。

关于节能的话题，从建筑材料而言，有很多较为极端的倾向。比如瑞典的一个实验性建筑，在平均气温不超过 10 摄氏度的地区竟然可以不用壁炉，这的确是个奇迹。但是就我们从市场的调度来看，这只是是一个高尚的意识，一个别墅人群应有的品位而已。

（2）结构形态

目前别墅的结构形态从建筑材料的角度来说，大致有以下三种：

- ①木结构：代表楼盘，北京的西山美墅馆（美国预制木构件）等
- ②砖石结构：北京-易郡、北京运河上的院子
- ③混凝土结构：成都-维也纳森林（现浇），北京-观唐等

④钢结构：成都-麓山国际等。

以上结构形态当中，混凝土结构超过 90%以上，显然，混凝土结构具有合适的性价比。

（3）色彩及风格

在我们调查和收集的上百个别墅楼盘的相关资料来看，就别墅色彩以及别墅外观造型方面，基本上主流以中式，美式，欧式（含法式、北欧、地中海、西班牙式等）为主。其中也有在色彩及造型方面较为另类一点的别墅类型。

① 中式：色彩及立面



北京-易郡-中式（砖石结构）



北京-运河上的院子
（混凝土-砖石结构）

这两个中式别墅较为另类。为北京民居灰色调子。

不知道北京大众怎么看色彩这么

单调这么笨重的别墅。



北京-香山甲第-中式
（混凝土结构）



北京-美庐-中式（混凝土结构）

这两个中式别墅的色彩丰富许多，朱红

-明黄-褐灰多色调构成，感觉更适合大众审美。

② 美式色彩及立面

成都的麓山国际宣称自己是美式，当然这个美式不仅仅体现色彩外观，还有空间设计。



北京-枫桥别墅-美式



北京-枫桥别墅-美式



北京-西山美墅馆-美式



成都-麓山国际-美式

同样是美式别墅，色彩差异如此之大，看来色彩与流派关系不

大。

显然，美式风格差异也巨大。麓山国际更像乡

村别墅。西山美墅馆则偏现代。

③ 欧式别墅

欧式别墅风格众多，但作为大多数中国人来看，并不一定能够分清西班牙风格和奥地利风格有什么不同。总之，都是欧洲人的别墅，这就够了。



北京-财富公馆-法式



北京-东方普罗旺斯-法式

同为北京的法式别墅，可能大部分人会认同普罗旺斯。

④其他



毛主席密云水库边的别墅



陈逸飞未完成的别墅-边城



麦当娜的乡村别墅—美国

在这三个名人别墅当中，色彩趋于简朴，当然有历史的原因。

麦当娜的乡村别墅很有意思，厚重的美式乡村别墅风格有着浓郁、自由的西部田园生活浪漫。

3.6 产品其他要素对市场适应性的研究

(1) 容积率

容积率是一个较为重要的指标，由于目前项目容积率发生变化，所以放在这一节当中对市场情况进行分析。

调查楼盘容积率及地下建筑面积 表 3-3

方位	序号	楼盘名称	容积率	地下建筑
温江区	6	香颐丽都	0.96	50-80
		香颂岛		
		城建双城	1.1	——
		芙蓉古城-大宅门紫薇		
		芙蓉古城-大宅门紫云		
		芙蓉古城-新唐华府		
城南/华阳	6	麓山国际-水晶岗		——
		原乡		——
		每日-蓉墅		50-120
		三利宅院	0.81	70-150
		蓝山美墅		30-40
		兰桥尚舍		
牧马山	3	易城	0.318	局部半地下
		维也纳森林别墅	0.26	——
		中航-云岭	0.32	——
郫县	2	今日润园	0.72	40-60
		学林雅苑		——
市区	3	成都后花园	0.5	80-150
		流水山庄	1.08	——
		迎宾大道 1 号	0.3	——
龙泉	3	天鹅堡	——	——
		天泉-聚龙山庄	0.35	——
		鹰冠庄园	0.54	——

统计容积率基本上可以分为两个段：

第一段：0.3-0.5

第二段：0.5-1.08

这个容积率段当中，别墅当中的高端类，都集中在第一段。但就价格而言，流水山庄虽然价格不菲，但是由于其特殊的地理位置早就如此高（1.08）容积率，这个楼盘有特殊性。

在 0.5 以上的容积率当中，香颐丽都、三利宅院都很高。但是我们看到现场情况是，三利宅院的总规更像一个别墅楼盘，这也是中式院落式别墅的好处所在。而香颐丽都在 0.96 的容积率下，还有 16 个

独立别墅的存在，在很大程度上是因为其国色天香具备不可替代的独特优势。

（2）地下建筑部分

从上表中的情况来看，成都的别墅地下建筑部分还是非常可观的。不过大量地下建筑，在很大程度上是半地下，比如三利宅院的客厅部分套型的客厅就下挫了 0.6 米，其主要涉及思想还是在于强调院落和客厅之间的视线互动关系。

结束语

本文依据调查分析结果，结合目前市场状况和对未来的预测，分析了该项目所处市场的机遇和竞争环境，初步得出如下结论：

1. 区位供求关系：市区/龙泉/郫县等地不是别墅开发的主流方位，在别墅竞争逐渐加剧的情况下，该类区域别墅需求量将会相对减少；近郊别墅市场认同度较高，温江/城南/华阳片区为别墅项目最为理想的开发片区。

2. 需求、价格及区位分析：总价区间大致为：独栋：120-900 万；联排：100-160 万元；单纯就总价而言，100-200 万区间项目为 8 个，占总比例的 34%。而调查范围内的 19 个项目都有 180 万以下的别墅，占了整体的 83%以上。这也表明，温江区的高端消费力、消费观念已然有待提升。本项目以主导定位为成都市区消费者。

3. 项目结构分析：对该项目的整体产品风格、主流户型、不同户型的市场适应性以及建筑材料、结构形态、色彩等进行了研究，提出

了“美泉纪”的产品结构定位。

参考文献

- (1) 朱新民.创新与创业管理.成都。四川大学出版社。2001.
- (2) 王超.项目决策与管理.北京.中国对外经济贸易出版社.2003.
- (3) 谢紹志.房地产开发经营管理实务全书.合肥.安徽音像文化出版社.2001.
- (4) 张央济 房地产项目全程策划及成功运作模式全集.北京.中国知识

出版社.2002.

(5) 余渊源.房地产包装推广策划.北京.中国建筑工业出版社.2005

(6) 赵彦军, 薛文碧, 房地产策划与开发.北京.机械工业出版社.2005.