

2008-2009年中国二手房交 易市场分析及投资前景预测报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2008-2009年中国二手房交易市场分析及投资前景预测报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/200812/8112.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

中国二手房的交易规模正在逐年上升，二手房市场结构也在进一步优化。以往房地产经纪企业单纯增加门店、对外扩张的粗放型经营发展模式，现在正在逐渐向对外扩张和内部挖潜相结合的集约型转变。金融服务、连锁经营发展迅速，成为百强企业扩张的重要方式。2006-2008年国家出台了一系列法律法规调控市场，房地产经纪行业面临一轮较大的洗牌。政府通过完善相关税收环节管理，增加二手房的交易成本，打击炒作。市场的骤然缩小，使企业间竞争更加激烈。国内5万多家房地产经纪企业竞争十分有限的市场空间，加速了市场的优胜劣汰，一大批中小型企业被迫退出市场。建设部、国家发改委以及工商总局三部委联合发布了《房地产交易秩序整治方案》，首次明确房产中介在代理买卖二手房时，将禁止赚取差价。此举也意味着房产中介行业大洗牌即将到来。

本报告共九章，主要依据国家统计局、国家发展改革委员会、国家商务部、国务院发展研究中心、中国经济信息中心、国外权威的统计机构、以及行业协会等权威机构公布和提供的大量资料。对国内外二手房市场的发展现状、趋势、投资前景等进行了分析，内容全面，概括精辟。是二手房行业企业及相关企业和单位准确了解目前中国二手房交易业发展现状，制定投资策略的必备的参考资料。

第一章 2007-2008年中国二手房交易市场发展环境分析 1

一、2008年中国经济发展环境分析 1

（一）2008年前三季度经济运行情况 1

（二）全球金融危机对中国产业格局影响 6

（三）中国应对金融危机的措施 10

二、2007-2008年中国二手房交易市场政策环境分析 19

（一）《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》 19

（二）行业相关法律法规 20

三、2007-2008年中国二手房交易市场社会环境分析 21

（一）2008年中国房地产市场 21

（二）中国居民生活消费水平的提高 21

第二章 2007-2008年全球二手房交易市场发展概况分析 24

一、2007-2008年全球二手房交易市场发展现状分析 24

（一）市场规模 24

（二）全球市场结构布局分析 24

二、2007-2008年美国二手房交易市场发展现状分析 25

(一) 环境很大程度决定二手房的销售 25

(二) 二手房越旧越好卖 26

(三) 贷款买房是最主要的购房形式 26

三、2007-2008年澳大利亚二手房交易市场发展现状分析 26

(一) 装修齐全 26

(二) 银行提供的贷款金额可占到整个房价的95% 26

四、2007-2008年英国二手房交易市场发展现状分析 26

(一) 二手房市场也很活跃 26

(二) 住房贷款利率不断下降 27

五、2007-2008年中国香港二手房交易市场发展现状分析 27

(一) 楼市表现较为反覆 27

(二) 住宅租金高速上升 28

(三) 二手居屋买卖有下跌迹象 28

第三章 2007-2008年中国二手房交易市场发展概况分析 30

一、2007-2008年中国二手房交易市场发展现状分析 30

(一) 中国二手房交易市场规模分析 30

(二) 中国二手房交易市场区域结构分析 30

(三) 中国二手房交易市场价格分析 30

二、2007-2008年中国二手房交易市场发展特点分析 31

三、2007-2008年中国二手房交易市场存在问题分析 34

(一) 行业规范尚不完整 34

(二) 行业价值尚需认可 35

(三) 企业间还存在无序竞争 35

第四章 2007-2008年中国主要城市二手房交易市场状况分析 37

一、北京 37

(一) 2008年上半年北京的二手房市场一直处于观望调整期 37

(二) 2008年下半年二手房市场或呈现先抑后扬的走势 37

(三) 北京的二手房成交平均面积及价格分析 38

(四) 75后年轻买家成二手房市场主力 41

(五) 2008年10月北京二手房价格指数分析 43

(六) 中介二手房交易竞争白热化 51

二、上海 51

(一) 投资客聚集, 空置率较高 51

(二) 2008年上半年上海二手房买卖市场状况 55

(三) 2008年下半年上海二手房买卖市场展望 57

(四) 2008年10月上海二手房价格指数分析 59

三、广州 68

(一) 二手住房成交量继续萎缩 68

(二) 2008年10月广州二手房价格指数分析 69

(三) 房地产中介服务的机构数量一直在增加 79

四、深圳 79

(一) 2008年深圳二手房市场成交基本情况 79

(二) 深圳二手房市场2008年与2007年成交比较分析 80

(三) 2008年上半年深圳房地产一手房与二手房比较 81

(四) 2008年10月深圳二手房价格指数分析 84

五、天津 93

(一) 2008年上半年天津二手房买卖市场整体状况 93

(二) 2008年上半年天津二手房买卖市场成交价格变化 94

(三) 2008年上半年天津市二手房买卖市场不同权属交易量变化 95

(四) 2008年上半年天津二手房买卖市场不同区域交易量变化 96

(五) 2008年上半年天津二手房买卖市场成交居室、成交面积比重变化 98

(六) 2008年上半年天津二手房买卖市场交易价格比重变化 99

(七) 2008年10月天津二手房价格指数分析 100

第五章 2007-2008年中国二手房交易市场竞争分析 107

一、2007-2008年二手房行业运营管理分析 107

二、2007-2008年中国二手房交易市场竞争格局 108

(一) 整体竞争态势分析 108

(二) 2007年中国主要二手房市场回顾 116

三、2007-2008年银行应严防我国房产中介信贷风险分析 138

第六章 中国二手房交易市场主力企业分析 141

一、易居中国 141

（一）企业概况 141

（二）企业财务分析 141

（三）企业竞争力分析 143

二、21世纪中国不动产 143

（一）企业概况 143

（二）企业财务分析 144

（三）企业竞争力分析 144

三、我爱我家(控股)公司 147

（一）企业概况 147

（二）企业财务分析 147

（三）企业竞争力分析 147

四、海信义房屋中介咨询有限公司 148

（一）企业概况 148

（二）企业财务分析 148

（三）企业竞争力分析 149

五、满堂红（中国）置业有限公司 150

（一）企业概况 150

（二）企业财务分析 151

（三）企业竞争力分析 151

六、深圳市中联房地产企业发展有限公司 151

（一）企业概况 151

（二）企业财务分析 152

（三）企业竞争力分析 152

七、北京中大恒基房地产经纪有限公司 153

（一）企业概况 153

（二）企业财务分析 153

（三）企业竞争力分析 154

第七章 2007-2008年中国二手房交易市场相关行业发展分析--房地产行业 155

一、2007-2008年中国现阶段房地产业发展特点分析 155

- (一) 土地管理逐步规范 155
- (二) 房地产价格动态 156
- (三) 房地产开发投资有抬头迹象 167
- (四) 房地产金融的监管力度不断加强 168
- (五) 市场调控仍需大力改进 169
- 二、2007-2008年中国房地产业发展存在的问题分析 169
 - (一) 房地产业存在的问题 169
 - (二) 房地产市场存在的问题 170
 - (三) 房地产金融存在的问题 171
 - (四) 中国房地产市场的三大矛盾及解决对策 173
- 三、2007-2008年中国房地产市场总体态势分析 176
 - (一) 中国房地产运行分析 176
 - (二) 中国房地产市场供应需求状况分析 183

第八章 2007-2008年中国二手房交易市场相关行业发展分析--房地产中介行业 190

- 一、2007-2008年中国房地产中介行业发展概况分析 190
 - (一) 中国房地产中介发展历程分析 190
 - (二) 房地产中介经营范围分析 192
 - (三) 房地产中介公司运营模式分析 193
 - (四) 房地产中介收费标准分析 197
 - (五) 房地产中介与二手房市场的关联分析 199
- 二、2007-2008年我国房地产中介行业发展现状 200
 - (一) 房产中介行业赢利现状分析 200
 - (二) 房产中介行业“马太效应”现象 201
 - (三) 经营模式由粗放型向集约型转变 202
 - (四) 香港房地产中介“美联地产”逆势进京 高调开店 203
- 三、2007-2008年中国房地产中介行业发展存在的问题分析 204
 - (一) 行业诚信经营状况堪忧 204
 - (二) 法律法规不健全，入门门槛过低 204
 - (三) 行业监管不力 204
 - (四) 规模小、能力差 205
 - (五) 人员素质及信誉偏低 205

第九章 2009-2012年中国二手房交易市场发展及投资分析 206

一、2009-2012年中国二手房行业发展趋势分析 206

（一）连锁化趋势 206

（二）专业化趋势 206

（三）品牌化趋势 207

（四）代理制趋势 208

（五）网络化趋势 209

（六）服务全面化趋势 210

（七）全球化趋势 211

二、2009-2012年中国二手房交易市场投资分析 212

（一）中国二手房交易市场投资环境分析 212

（二）中国二手房交易市场投资机会分析 212

（三）中国二手房交易市场投资风险分析 213

图表目录

图表 1：2006-2008年三季度中国GDP增长情况 1

图表 2：2008年前三季度中国三大产业结构 2

图表 3：2003-2008年中国工业增加值增长率 2

图表 4：2005-2008年中国固定资产投资及消费品零售增长情况 3

图表 5：2007年9月-2008年9月中国CPI、PPI走势 4

图表 6：2008年1-9月中国外贸增长情况 5

图表 7：2008年1-9月份我国部分行业调整变化（同比增长率%） 8

图表 8：2008年1-9月份我国周期性行业调整变化（同比增长率%） 8

图表 9：2008年1-9月份耐用消费类产业出现负增长（同比增长率%） 8

图表 10：近期公布的刺激经济的政策一览表 11

图表 11：提高出口退税率的商品清单 15

图表 12：1978-2007年我国居民消费水平 21

图表 13：全球二手房交易市场分布 24

图表 14：2008年上半年我国重点城市商品房市场供应量 30

图表 15：2008年上半年我国二手房交易市场价格分析 30

图表 16：2008年1-6月北京中高档二手商品房价格及价格环比走势图 39

图表 17：2008年1-6月新房与二手房成交平均面积 41

图表 18：二手房各面积区间成交量 42

图表 19：2008年10月北京二手房价格指数 43

图表 20：2004年12月-2008年10月北京二手房价格指数走势图 43

图表 21：2004年12月-2008年10月北京各城区二手房价格指数走势图 44

图表 22：2008年10月北京各城区二手房价格指数对比图 45

图表 23：2008年10月北京各城区二手房价格指数环比变化图 45

图表 24：2008年8-10月北京中心四城区二手房价格指数对比图 46

图表 25：2008年8-10月北京海淀区各片区二手房价格指数对比图 46

图表 26：2008年8-10月北京朝阳区各片区二手房价格指数对比图 47

图表 27：2008年8-10月北京丰台区、石景山区二手房价格指数对比图 47

图表 28：2008年8-10月北京近郊城区二手房价格指数对比图 48

图表 29：2008年8-10月北京市各片区二手房价格指数变化趋势表 48

图表 30：2008年10月上海二手房价格指数 59

图表 31：2004年12月-2008年10月上海二手房价格指数走势图 60

图表 32：2004年12月-2008年10月上海各城区二手房价格指数走势图 60

图表 33：2008年10月上海各城区二手房价格指数对比图 61

图表 34：2008年10月上海各城区二手房价格指数环比变化图 62

图表 35：2008年8-10月上海内环各城区二手房价格指数对比图 62

图表 36：2008年8-10月上海中外环各城区二手房价格指数对比图 63

图表 37：2008年10月上海各片区二手房价格指数变化表 64

图表 38：2008年10月广州二手房价格指数 69

图表 39：2005年6月-2008年10月广州二手房价格指数走势图 69

图表 40：2005年6月-2008年10月广州各城区二手房价格指数走势图 70

图表 41：2008年10月广州各城区二手房价格指数对比图 71

图表 42：2008年10月广州各城区二手房价格指数环比变化图 71

图表 43：2008年8-10月广州天河区各片区二手房价格指数对比图 72

图表 44：2008年8-10月广州荔湾区各片区二手房价格指数对比图 73

图表 45：2008年8-10月广州越秀区各片区二手房价格指数对比图 74

图表 46：2008年8-10月广州海珠区各片区二手房价格指数对比图 74

图表 47：2008年8-10月广州白云区各片区二手房价格指数对比图 75

图表 48：2008年8-10月广州番禺区各片区二手房价格指数对比图 76

图表 49：2008年8-10月份广州各片区二手房价格指数变化表 76

图表 50：2008年上半年各月深圳二手房成交套数（套） 80

图表 51：2008年上半年深圳各区二手房成交套数（套） 80

图表 52：2007年上半年与2008年上半年二手房成交套数对比图（套） 81

图表 53：2008年上半年深圳一手房与二手房成交套数对比图（套） 81

图表 54：2008年上半年深圳一手房与二手房成交均价对比图（元/m²） 82

图表 55：2008年上半年深圳各区一手房与二手房成交套数对比图（套） 82

图表 56：2008年上半年深圳一手房各区成交总套数比例图 83

图表 57：2008年上半年深圳二手房各区成交总套数比例图 83

图表 58：2008年10月深圳二手房价格指数 84

图表 59：2004年12月-2008年10月深圳二手房价格走势 84

图表 60：2004年12月-2008年10月深圳各城区二手房价格走势指数图 85

图表 61：2008年10月深圳各城区二手房价格指数对比图 86

图表 62：2008年10月深圳各城区二手房价格指数环比变化图 87

图表 63：2008年8-10月深圳盐田区各片区二手房价格指数对比图 87

图表 64：2008年8-10月深圳罗湖区各片区二手房价格指数对比图 88

图表 65：2008年8-10月深圳福田区各片区二手房价格指数对比图 89

图表 66：2008年8-10月深圳南山区各片区二手房价格指数对比图 90

图表 67：2008年8-10月深圳龙岗区各片区二手房价格指数对比图 90

图表 68：2008年8-10月深圳宝安区各片区二手房价格指数对比图 91

图表 69：2008年8-10月深圳各片区二手房价格指数变化趋势表 91

图表 70：2007年1季度至2008年2季度天津二手房市场交易状况分析 93

图表 71：2007年1季度至2008年2季度天津一、二手房市场交易状况对比 93

图表 72：2007年上半年与2008年上半年天津二手房销售均价对比 94

图表 73：2007年1季度至2008年2季度天津市二手房市场不同权属交易量状况分析 95

图表 74：2008年上半年与2007年上半年区域交易量比重对比 96

图表 75：2007年上半年与2008年上半年天津各区域交易比重对比分析 96

图表 76：2007年1季度至2008年2季度天津二手房交易面积比重对比 98

图表 77：2007年1季度至2008年2季度天津二手房交易居室比重对比 98

图表 78：2007年1季度至2008年2季度交易价格比重对比 99

图表 79：2008年10月天津二手房价格指数 100

图表 80：2007年4月-2008年10月天津二手房价格指数走势图 100

图表 81：2008年1-10月天津各城区二手房价格指数走势图 101

图表 82：2008年10月天津各城区二手房价格指数对比图 102

图表 83：2008年10月天津各城区二手房价格指数环比变化图 102

图表 84：2008年8-10月天津和平区各片区二手房价格指数对比图 103

图表 85：2008年8-10月天津河西区各片区二手房价格指数对比图 103

图表 86：2008年8-10月天津南开各片区二手房价格指数对比图 104

图表 87：2008年8-10月天津河东各片区二手房价格指数对比图 104

图表 88：2008年8-10月天津红桥各片区二手房价格指数对比图 105

图表 89：2008年8-10月天津河北各片区二手房价格指数对比图 105

图表 90：2008年8-10月天津滨海新区各片区二手房价格指数对比图 106

图表 91：2001-2007年北京二手房成交量走势图 116

图表 92：2005-2007年各月北京二手房成交量走势图 117

图表 93：2007年1-11月北京中高档二手商品房成交价格走势图 119

图表 94：2007年1-11月同比2006年1-11月北京不同区域成交套数走势图 120

图表 95：2003-2007年11月不同属性房屋占有比重图 121

图表 96：2003-2007年1-11月北京一、二手房成交比例继续缩小（套数） 122

图表 97：2004-2007年南京二手房市场交易状况分析 125

图表 98：2004-2007年南京二手房市场交易状况走势图 126

图表 99：2006-2007年各月南京二手房市场交易状况分析 126

图表 100：2006-2007年南京二手房成交量与成交均价变化 127

图表 101：2007年南京二手房市场不同权属交易量状况分析 128

图表 102：2007年与2006年区域交易量比重对比 129

图表 103：2006-2007年南京二手房交易面积比重对比 130

图表 104：2006-2007年南京二手房交易面积比重对比分析图 131

图表 105：2007年南京二手房市场客户购买居室情况分析数据 131

图表 106：2006-2007年南京二手房交易市场交易价格比重变化 132

图表 107：2006-2007年南京二手房交易单价比重对比分析图 132

图表 108：2006-2007年南京二手房交易总价比重对比分析图 133

图表 109：2006-2007年广州市二手住宅成交同比 134

图表 110：2007年广州实施的楼市政策及对二手市场影响 135

图表 111：2005-2007年广州二手住宅成交份额（按面积） 137

图表 112：21世纪不动产业务市场分布图 144

图表 113：优质写字楼租金/售价 156

图表 114：高档住宅租金/售价 156

图表 115：优质零售物业租金 158

图表 116：物流设施租金 158

图表 117：2004-2008年一季度土地交易价格涨幅回落 159

图表 118：2007年4季度-2008年2季度各城市土地交易价格指数对比 160

图表 119：2004-2008年一季度房屋租赁价格涨幅基本平稳 160

图表 120：2008年3季度房屋销售价格涨幅继续下降 161

图表 121：长三角地区住房价格环比变化 163

图表 122：珠三角地区住房价格环比变化 163

图表 123：环渤海地区住房价格环比变化 163

图表 124：东北地区住房价格环比变化 164

图表 125：北部沿海地区住房价格环比变化 164

图表 126：南部沿海地区住房价格环比变化 164

图表 127：黄河中游地区住房价格环比变化 165

图表 128：长江中游地区住房价格环比变化 165

图表 129：大西南地区住房价格环比变化 165

图表 130：大西北地区住房价格环比变化 166

图表 131：房地产市场重点发展区域示意图 166

图表 132：全国发展区域划分示意图 167

图表 133：2008年3季度房地产开发投资增幅回落 177

图表 134：2008年3季度各种主要类型开发物业投资增幅均回落 177

图表 135：2008年3季度国内贷款增幅逐季下降 178

图表 136：2008年3季度个人按揭贷款增幅逐季下降 178

图表 137：2008年3季度各项建设指标增幅下降 179

图表 138：2008年3季度各类主要开发物业新开工面积和竣工面积增幅下降 180

图表 139：2008年3季度长三角地区房地产市场供给指标变化 181

图表 140：2008年3季度珠三角地区房地产市场供给指标变化 181

图表 141：2008年3季度环渤海地区房地产市场供给指标变化 181

图表 142：2008年3季度北京商品住宅市场供给指标变化 182

图表 143：2008年3季度上海商品住宅市场供给指标变化 182

图表 144：2008年3季度广州商品住宅市场供给指标变化 183

图表 145：2008年3季度深圳商品住宅市场供给指标变化 183

图表 146：2008年1-9月全国房地产开发购置土地面积和完成开发土地面积增长变化 184

图表 147：2008年1-9月东部地区房地产开发购置土地面积和完成开发土地面积增长变化 185

图表 148：2008年1-9月中部地区房地产开发购置土地面积和完成开发土地面积增长变化 185

图表 149：2008年1-9月西部地区房地产开发购置土地面积和完成开发土地面积增长变化 185

图表 150：2008年3季度商品房销售面积同比继续负增长 186

图表 151：2008年3季度商品住宅销售面积同比继续负增长 186

图表 152：2008年3季度办公楼销售面积同比继续负增长 186

图表 153：2008年3季度商业用房销售面积同比继续负增长 187

图表 154：2008年3季度宁波二手房交易面积负增长 188

图表 155：2008年3季度郑州二手房交易面积负增长程度加大 188

图表 156：2005-2009中国房地产中介行业营业利润市场结构 201

详细请访问：<http://www.cction.com/report/200812/8112.html>