

2009年中国二手房交易市场研究 及投资趋势展望报告

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

《2009年中国二手房交易市场研究及投资趋势展望报告》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/200905/17835.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

目录

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二手房房市场成交情况 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图 84

图表 60 : 2004年12月-2008年10月深圳各城区二手房价格走势图 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/200905/17835.html>