



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2009-2010年中国二手房交易市场分析及发展前景预测报告

# 一、调研说明

《2009-2010年中国二手房交易市场分析及发展前景预测报告》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/10357.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

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 2008-2009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、2008-2009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、2008-2009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 2008-2009年全球二手房交易市场发展概况分析 24一、2008-2009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、2008-2009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、2008-2009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、2008-2009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、2008-2009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 2008-2009年中国二手房交易市场发展概况分析 30一、2008-2009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、2008-2009年中国二手房交易市场发展特点分析 31三、2008-2009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 2008-2009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交易市场状况 55(三) 2008年下半年上海二手房交易市场展望 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交易市场整体状况 93(二) 2008年上半年天津二手房交易市场成交价格变化 94(三) 2008年上半年天津市二手房交易市场不同权属交易量变化 95(四) 2008年上半年天津二手房交易市场不同区域交易量变化 96(五) 2008年上半年天津二手房交易市场成交居室、成交面积比重变化 98(六) 2008年上半年天津二手房交易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 2008-2009年中国二手房交易市场竞争分析 107一、2008-2009年二手房行业运营管理分析分析 107二、2008-2009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、2008-2009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 2008-2009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、2008-2009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、2008-2009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、2008-2009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 2008-2009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、2008-2009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、2008-2009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、2008-2009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/m<sup>2</sup>） 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 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：<https://www.icandata.com/view/10357.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。