



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2016-2022年中国二手房交易市场分析及投资策略研究报告

# 一、调研说明

《2016-2022年中国二手房交易市场分析及投资策略研究报告》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/272907.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

二手房交易是指已经在房地产交易中心备过案、完成初始登记和总登记的、再次上市进行交易。二手房是相对开发商手里的商品房而言的，是房地产产权交易二级市场的俗称，包括商品房、允许上市交易的二手公房（房改房）、解困房、拆迁房、自建房、经济适用房、限价房。二手房交易，现在在北京、上海、深圳等大城市是一个非常活跃的现象，其发展前景相当可观。

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。

报告目录：

### 第一章 2015年全球二手房市场运行总况

#### 第一节 2015年全球经济运行分析

- 一、经济衰退隐约见底，局部复苏初现端倪
- 二、经济复苏不牢固、不稳定、不确定
- 三、全球经济运行状况冷热不均
- 四、我国外部经济环境依然严峻

#### 第二节 2015年美国二手房市场聚焦

- 一、环境很大程度决定二手房的销售
  - 二、二手房越旧越好卖
  - 三、平均每隔六七年就要换一次房
  - 四、贷款买房是最主要的购房形式
  - 五、2015年美国二手房销售增长率
    - 1、美国1月二手房销售情况及同比分析
    - 2、美国2月二手房销售情况及同比分析
    - 3、美国3月二手房销情况及同比分析
    - 4、美国4月二手房销售情况及同比分析
    - 5、美国5月二手房销售情况及同比分析
    - 6、美国6月二手房销情况及同比分析
    - 7、美国7月二手房销售情况及同比分析
- #### 第三节 2015年澳大利亚二手房市场透析

一、装修齐全

二、银行提供的贷款金额可占到整个房价比重

#### 第四节 2015年英国二手房市场分析

一、七八年就换一次房

二、住房贷款利率不断下降

#### 第五节 2015年中国香港二手房市场发展现状分析

一、香港楼市以二手房为主导

二、楼市表现较为反覆

三、住宅租金高速上升

四、香港二手房市场交易下降

### 第二章2015年中国二手房市场运行环境解析

#### 第一节 2015年中国宏观经济环境分析

一、国民经济运行情况GDP(季度更新)

二、消费价格指数CPI、PPI（按月度更新）

三、全国居民收入情况（季度更新）

四、恩格尔系数（年度更新）

五、工业发展形势（季度更新）

六、固定资产投资情况（季度更新）

七、财政收支状况（年度更新）

八、中国汇率调整（人民币升值）

九、存贷款基准利率调整情况

十、存款准备金率调整情况

十一、社会消费品零售总额

十二、对外贸易&进出口

#### 第二节2015年中国二手房市场政策环境分析

一、《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》

二、《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》

三、《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》

四、2015年银监会要求严格执行二套房贷政策

#### 第三节 2015年中国二手房市场社会环境分析

一、中国房地产升温或难持续

二、2015年上半年居民收入分析

### 第三章2015年中国房地产市场运行新形势透析

#### 第一节 2015年全国房地产市场运行情况

- 一、房地产开发完成情况
- 二、商品房销售和空置情况
- 三、房地产开发企业资金来源情况
- 四、70个大中城市房屋销售价格指数
- 五、全国房地产开发景气指数

#### 第二节 2015年全国房地产市场运行情况

- 一、房地产开发完成情况
- 二、商品房销售情况
- 三、房地产开发企业资金来源情况
- 四、70个大中城市房屋销售价格指数
- 五、全国房地产开发景气指数

### 第四章2015年中国二手房市场走势剖析

#### 第一节2015年中国二手房交易量分析

- 一、2015年成交量分析
- 二、2015年成交量分析
- 三、2015年上半年成交量情况
- 四、成交量同比分析

#### 第二节 2015年中国二手房交易价格分析

- 一、成交价格分析
- 二、价格指数情况

#### 第三节2015年中国二手房市场特点分析

#### 第四节2015年中国二手房市场存在问题分析

- 一、行业规范尚不完整
- 二、企业间还存在无序竞争
- 三、经纪公司坑害消费者利益
- 四、客户损害中介企业合法利益

### 第五章2015年中国二手房重点区域市场运行分析

#### 第一节 北京

- 一、北京二手房市场影响因素
- 二、2015年北京二手房成交量分析

- 三、北京二手房交易双方博弈分析
- 四、75后年轻买家成二手房市场主力
- 五、一二手房市场竞争激烈
- 六、中介二手房交易竞争白热化

## 第二节 上海

- 一、上海二手房市场特征分析
- 二、上海二手房市场走势分析
- 三、上海二手房市场后市预测

## 第三节 广州

- 一、一、二手联动成淡市亮点
- 二、二手楼或局部"供大于求"
- 三、房地产中介服务的机构数量一直在增加

## 第四节 深圳

- 一、深圳市2015年5月份搜房网二手房市场动态
- 二、深圳二手房退房潮暗涌
- 三、深圳暂停发放三套房以上房贷及影响分析
- 四、深圳新房成交低迷价格依然坚挺
- 六、深圳市二手房市场预测

## 第五节 天津

- 一、"天津模式"分析
- 二、天津二手房市场分析
- 三、2015年5月初天津商品房二手房销售情况
- 四、未来天津二手房市场博弈中的房价预测

# 第六章 2015年中国二手房交易市场相关行业发展分析——房地产行业

## 第一节 2015年中国现阶段房地产业发展特点分析

- 一、土地管理逐步规范
- 二、房地产价格动态
- 三、房地产开发投资有抬头迹象
- 四、房地产金融的监管力度不断加强
- 五、市场调控仍需大力改进

## 第二节 2015年中国房地产业运行概况

- 一、我国房地产调整空间情况

二、中国房地产市场调控分析

三、中国房地产市场发展的关键

四、中国房地产市场影响因素

第三节 2015年中国房地产走势分析

一、全国房地产市场总体形势

二、全国一二三线城市房地产市场形势

三、我国房地产主要区域市场形势

四、分类别楼盘市场形势

第四节 2015年中国房地产市场分析

一、2015年1-5月商品房施工面积及同比增长情况

二、2015年1-5月商品房竣工面积及同比增长情况

三、2015年1-5月土地开发与购置面积同比增长情况

四、2015年1-5月商品房销售额及同比增长情况

五、2015年1-5月商品房销售面积及同比增长情况

六、2015年1-5月商业营业用房投资完成额及同比增长情况

七、2015年1-5月其它工程用途类投资完成额及同比增长情况

八、2015年1-5月办公楼投资完成额及同比增长情况

九、2015年1-5月住宅投资完成额及同比增长情况

十、2015年11月70个大中城市房屋销售价格指数表

第五节 2015年中国房地产企业分析

一、中国房地产百强企业分析

二、中国房产经纪百强企业分析

第六节 2015年中国房地产行业面临的挑战

一、中国房地产行业三大弊端

二、中国房地产市场发展中存在的问题以及负面影响

三、中国房地产市场的新矛盾

四、我国房地产业亟需关注的八大问题

第七节 2015年中国房地产行业发展策略分析

一、中国房地产行业主要对策分析

二、我国房地产市场发展的调控措施

三、克服房地产困难的对策分析

第七章 2015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

## 第一节 中国房地产中介行业发展阶段分析

- 一、萌芽阶段(1988-1995年)
- 二、起步阶段(1996-1999年)
- 三、快速发展期(2000年至今)

## 第二节 2015年中国房地产中介行业的重要性分析

- 一、房地产中介服务行业是房地产市场的润滑剂
- 二、房地产中介服务行业具有较大的社会效益

## 第三节 2015年中国房地产中介行业深度剖析

- 一、房地产中介经营范围分析
- 二、房地产中介公司运营模式分析
- 三、房地产中介收费标准分析
- 四、房地产中介与二手房市场的关联分析

## 第四节 2015年我国房地产中介行业发展现状

- 一、房产中介行业赢利现状分析
- 二、房产中介行业“马太效应”现象
- 三、经营模式由粗放型向集约型转变
- 四、香港房地产中介“美联地产”逆势进京 高调开店

## 第五节 2015年中国房地产中介行业发展存在的问题分析

- 一、法律法规体系不完善
- 二、缺乏专业人才，影响产业的提升
- 三、中介机构行为尚不规范
- 四、中介机构职业道德和服务意识尚待强化
- 五、行业监管不力

## 第六节 未来中国房地产中介行业发展前景分析

- 一、房地产行业的持续向好将创造巨大的市场空间
- 二、房地产中介服务行业的自身发展将进一步拓展已有的市场空间

## 第八章 2015年中国二手房市场营销分析

### 第一节 二手房销售管理目标分析

- 一、制定
- 二、实施步骤
- 三、考核
- 四、激励



## 第二节 2015年苏州楼市营销策略分析

- 一、广告轰炸
- 二、低起价
- 三、免费送礼
- 四、一口价
- 五、特价房
- 六、打折销售
- 七、无理由退房
- 八、保值计划
- 九、灵活付款
- 十、流转房
- 十一、试住促销
- 十二、开盘发力

## 第三节 2015年广州楼市营销策略分析

- 一、降价
- 二、增加产品价值
- 三、增加个性化服务

## 第四节 2015年西安楼市营销策略分析

- 一、以价换量、快速出货
- 二、调整产品线、捕捉市场空白点
- 三、体验式营销、开展客户营销

## 第五节 客户心理策略分析

## 第九章 2015年中国二手房市场重点企业运营状况解析

### 第一节 易居（中国）控股有限公司

- 一、企业基本概况
- 二、经营业务
- 三、经营业绩
- 四、易居中国对2015年充满信心
- 五、战略规划

### 第二节 21世纪中国不动产

- 一、企业基本概况
- 二、发展历程

### 三、经营业务

### 四、国际品牌的本土崛起

### 五、21世纪不动产与中国特许经营行业共同成长

## 第三节 我爱我家控股公司

### 一、企业基本概况

### 二、发展历程

### 三、运作模式

## 第四节 上海信义房屋中介咨询有限公司

### 一、企业基本概况

### 二、发展历程

### 三、经营特色

## 第五节 满堂红（中国）置业有限公司

### 一、企业基本概况

### 二、战略规划

## 第六节 深圳市中联房地产企业发展有限公司

### 一、企业基本概况

### 二、发展历程

### 三、中联地产雄鹰会

### 三、企业文化

### 四、发展前景

## 第七节 北京中大恒基房地产经纪有限公司

### 一、企业基本概况

### 二、经营业务

### 三、竞争优势

## 第十章 2016-2022年中国二手房市场发展趋势及对策分析

### 第一节 2016-2022年中国二手房交易新趋势探析

### 第二节 2016-2022年中国二手房贷款市场的现状分析及发展对策

#### 一、二手房贷款市场所面临的风险和问题

#### 二、发展对策

### 第三节 2016-2022年中国二手房市场发展的政策建议

#### 一、及时有效地落实房地产调控政策

#### 二、严肃金融政策，严把信贷关

三、合理使用住房公积金，降低普通居民购房成本

四、促进房地产市场信息公开化和科学化

#### 第四节 2016-2022年中国二手房市场发展对策分析

一、政府政策要先行

二、加强对中介服务机构的监管

三、加大金融服务力度

#### 第十一章 2016-2022年中国二手房行业投资战略分析

##### 第一节 2015年中国二手房投资概况

一、二手房投资概况

二、税收优惠政策解读

三、二手房投资新渠道

##### 第二节 2016-2022年中国二手房行业投资机会分析

一、二手房区域投资潜力分析

二、赎楼贷款助推二手房投资悄然升温

##### 第三节 2016-2022年中国二手房行业投资风险预警

一、宏观调控政策风险

二、信贷风险

三、市场运营机制风险

##### 第四节 专家投资建议

图表目录：

图表：2015年第一季度上海二手房均价周走势情况

图表：2015年深圳二手房周成交量走势图

图表：2015年深圳二手房各区成交对比走势图

图表：2015年第一季度深圳二手房成交情况

图表：2015年第一季度各区所占市场份额情况

图表：2015年第一季度消费者购房动机比较图

图表：2015年第一季度深圳三级市场成交量与成交均价比较情况

图表：2015年第一季度天津各区域二手房总成交面积对比图

图表：2015年第一季度天津各区域二手房成交价格对比图

图表：2015年1-7月上海二手房价格走势情况

图表：2015年1-7月上海二手房挂牌量情况

图表：2015年5月上海市二手房区域均价

图表：2015年5月上海市二手房挂牌量

图表：2015年5月上海涨幅最快的前十位小区排行表

图表：2015年5月上海跌幅最快的前十位小区排行表

图表：2008-2015年5月全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2006-2015年天津二手房成交走势图

图表：2008-2015年天津二手房成交走势图

图表：2008-2015年上半年天津各区域二手房成交面积对比图

图表：2008-2015年上半年天津各区域二手房成交均价对比图

图表：2015年第一季度至2015年第一季度天津二手房成交情况

图表：2015年第一季度至2015年第一季度天津中心城区二手房成交情况

图表：2015年第一季度至2015年第一季度天津各区域二手房成交比重对比图

图表：2015年第一季度至2015年第一季度天津各区域二手房成交价走势图

图表：2008年-2015年深圳二手房月成交价格走势图

图表：2008年-2015年深圳各区域二手房成交均价走势图

图表：2015年居民消费价格比上年涨跌幅度情况

图表：2015年北京市二手房成交套数情况

图表：2015年北京市二手房交易面积情况

图表：2015年北京市二手住宅交易价格变动趋势图

图表：2015年1-6月全国二手房价格指数情况

图表：2015年1-6月全国二手房住宅价格指数情况

图表：2015年1-6月全国二手房非住宅价格指数情况

图表：2015年1-6月二手房普通住宅销售价格指数情况

图表：2015年1-6月二手房高档住宅销售价格指数情况

图表：2015年1-6月北京新房、二手房成交平均面积情况

图表：2007-2015年全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2004-2015年国内生产总值及增长速度情况

图表：2004-2015年居民消费价格涨跌幅度情况

图表：历年来各季度全国二手住宅价格同比变动情况

图表：二手房各面积区间成交量情况

图表：成交面积分布比例

图表：成交均价分布比例

图表：成交总价分布比例

图表：2005-2015年上半年中国GDP总量及增长趋势图

图表：2009.04-2015.06年中国月度CPI、PPI指数走势图

图表：2005-2015年上半年我国城镇居民可支配收入增长趋势图

图表：2005-2015年上半年我国农村居民人均纯收入增长趋势图

图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数对比表

图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数走势图

图表：2009-2015年一季度我国工业增加值分季度增速

图表：2005-2015年上半年我国全社会固定资产投资额走势图

图表：2005-2015年上半年我国财政收入支出走势图

图表：2015年美元兑人民币汇率中间价

图表：2009-2015年上半年中国货币供应量月度走势图

图表：2001-2015年6月中国外汇储备走势图

图表：1990-2015年央行存款利率调整统计表

图表：1990-2015年央行贷款利率调整统计表

图表：我国历年存款准备金率调整情况统计表

图表：2005-2015年上半年中国社会消费品零售总额增长趋势图

图表：2005-2015年上半年我国货物进出口总额走势图

图表：2005-2015年上半年中国货物进口总额和出口总额走势图

图表：1978-2015年我国人口出生率、死亡率及自然增长率走势图

图表：1978-2015年我国总人口数量增长趋势图

图表：2015年人口数量及其构成

图表：2005-2015年我国普通高等教育、中等职业教育及普通高中招生人数走势图

图表：2001-2015年我国广播和电视节目综合人口覆盖率走势图

图表：1978-2015年中国城镇化率走势图

图表：2005-2015年我国研究与试验发展（R&D）经费支出走势图

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/272907.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。