



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2007年中国房地产中介行业市场 分析及发展趋势研究报告

## 一、调研说明

《2007年中国房地产中介行业市场分析及发展趋势研究报告》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/49217.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

### 〔 描述 〕

#### 内容简介

2006年国内合肥、南京、天津等城市房地产经纪机构违法案件频发，影响很大。房地产中介行业面临全面整顿。房地产中介服务行业在我国发展近20年来，已经成长为一个具有广阔发展前景和高成长性的朝阳行业。2006年房地产中介服务行业百强企业经营收入和成长性有很大的提升，对综合实力的贡献率也分别提高了6.23%和8.72%。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。但同时行业还存在很多问题，行业诚信缺失阻碍了行业的发展。2005-2006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。

城市化进程加快为房地产行业发展提供了更广阔的市场空间；城镇个人住房拥有率迅速提升为房地产中介服务行业发展带来机遇；存量房交易量正迅速增长，并将逐渐成为房地产的主导市场。未来中国二手房市场的发展前景广阔，二手房市场终将取代新房市场成为房地产市场主流。预期2007-2009年，内地二手房市场的总体交易量将会达到10000亿，如果某个公司能够在全国取得领先地位，占据其中10%的份额，那么按照这个行业平均按房产成交价2.5%收取中介费的收费水平和其中15%的利润率来计算，该公司单二手房交易每年的利润就能达到接近4亿，再加上租赁业务和其他金融增值服务的利润，全国有可能出现年纯利6亿的经纪公司。未来我国房地产中介服务行业将大有可为！

本咨询研究报告依据国家统计局、国家发改委、国务院发展研究中心、国家经济信息中心、中国房地产行业协会、北京房地产中介服务行业协会、上海市房地产经纪行业协会、全国

商业信息中心、国民经济景气监测中心、中国行业研究网、国内外相关报刊杂志的基础信息，结合深入的市场调查研究，以独特精辟的视角，对我国房地产中介服务行业发展现状、发展趋势、投资前景等进行了分析。本报告还对我国房地产市场尤其是二手房市场、租赁市场做了深入探讨，并详细分析了房地产中介服务行业优势企业的发展战略、经营状况，是房地产中介服务及相关企业和单位、计划投资于房地产中介服务行业的机构等准确了解目前中国房地产中介服务市场发展动态，把握房地产中介服务行业发展趋势，制定市场策略的必备的精品。

## 【 目 录 】

### 第一部分 行业发展概况

#### 第一章 房地产中介服务行业概述 1

##### 第一节 房地产中介服务相关概念 1

##### 第二节 房地产中介业与房地产市场的关系 2

#### 第二章 全球房地产中介服务行业发展概述 4

##### 第一节 现状及特点 4

###### 一、发展历史悠久，中介事业发达 4

###### 二、法规健全，行业运行规范 4

###### 三、行业个人资格准入严格，机构准入市场化 4

###### 四、中介企业发展注重连锁经营和品牌效应 5

###### 五、利用网络信息技术，充分采集信息资源 5

###### 六、国外大型中介机构抢滩中国 6

##### 第二节 主要国家及地区概要 6

###### 一、美国 6

###### 二、中国香港 14

###### 三、中国台湾 16

#### 第三章 中国房地产中介服务行业发展概况 22

##### 第一节 房地产中介服务行业的发展 22

###### 一、行业的发源 22

二、步入成长期	23
三、竞争的加剧	25
四、市场的成熟	26
第二节 中国房地产服务行业分析	27
一、房产中介服务业趋势分析	28
二、国内房产中介服务业现状和存在的问题	29
三、房地产中介服务与WTO	31
四、我国房产中介服务企业的发展战略建议	33
第三节 2006年中国房地产经纪行业运行情况分析	36
一、行业总体状况分析	36
二、百强企业整体状况分析	38
三、十强企业整体状况分析	41
四、百强企业发展趋势分析	45
第四节 中国房地产服务市场现状	49
一、法律法规不健全，入门门槛过低	50
二、行业监管不力	50
三、规模小、能力差	51
四、人员素质及信誉偏低	51
第四节 法律政策解读	52
一、“国六条”系列政策	52
二、宏观调控令下的中国小房产中介	56
三、信托介入直捣现行中介模式软肋	59
四、“禁吃差价”对房产中介的影响	61

## 第二部分 细分行业概况

### 第四章 房地产中介服务行业细分行业 64

#### 第一节 房地产经纪行业 64

一、中国房地产经纪服务业的构成和特点	64
二、中国房地产经纪服务中存在的主要问题	67
四、房地产经纪行业存在问题的主要原因	69
五、规范房地产经纪行业的对策	71
六、房地产经纪服务市场的未来发展	72

七、房地产经纪迈向“独立”的现实和障碍	74
第二节 房地产评估行业	77
一、我国房地产估价业产权制度的演进脉络	77
二、我国房地产估价业产权现状特征	79
三、我国房地产估价业中产权基因的影响	80
四、房地产评估政策环境分析	83
五、目前房地产估价机构的经营环境	87
六、房地产估价机构的经营风险及应对	90
第三节 房地产咨询业	96
一、我国房地产咨询业概述	96
二、我国房地产咨询业发展中存在的问题	97
三、房地产咨询业的发展对策	99
四、房地产咨询代理企业战略联盟分析	100
第五章 房地产中介服务行业分地域发展概况	106
第一节 北京	106
一、近年北京房地产中介服务的发展	106
二、2006年北京房地产中介服务的现状	110
三、北京房地产经纪行业薪酬情况分析	113
第二节 上海	115
一、WTO对上海房地产中介行业的影响	115
二、上海二手房登记备案制的影响分析	117
三、上海二手房新政的影响分析	118
四、上海租赁市场大有潜力	119
第三节 深圳	123
一、政策导致竞争更激烈	123
二、转攻低端市场走专业化道路	124
三、瞄准高端赢利行业走综合化之路	125
四、租赁市场向专业化规模化发展	125
第四节 南京	127
一、房产中介接连撤离南京	127
二、南京经纪行业经营现状分析	129

### 三、南京经纪行业市场预测 133

#### 第五节 广州 136

##### 一、广州市房地产中介行业市场概况 136

##### 二、广州市房地产中介行业竞争分析 137

### 第三部分 行业竞争分析

#### 第六章 房地产中介服务行业竞争分析 141

##### 第一节 房地产中介服务行业竞争的发展 141

###### 一、产品竞争 141

###### 二、服务竞争 142

###### 三、品牌竞争 143

##### 第二节 房地产中介服务行业竞争现状与趋势 144

###### 一、“两税”时代的竞争态势 144

###### 二、当前行业竞争的关键 145

##### 第三节 中国房地产中介如何打造企业竞争力 146

###### 一、制定品牌发展战略 147

###### 二、合理定位商业模式 148

###### 三、建立高素质的行业人才队伍 151

###### 四、打造服务深耕的能力 152

###### 五、信息网络化和资源共享 154

###### 六、创新研发的能力 154

#### 第七章 房地产中介服务行业重点企业分析 160

##### 第一节 21世纪不动产 160

###### 一、企业简介 160

###### 二、发展战略分析 162

##### 第二节 上海信义房屋中介咨询有限公司 164

###### 一、企业简介 164

###### 二、宏观调控下的应对策略分析 165

##### 第三节 我爱我家(控股)公司 167

###### 一、企业简介 167

###### 二、主营业务分析 167

三、发展战略分析	168
第四节 满堂红(中国)置业有限公司	169
第五节 深圳市中联房地产企业发展有限公司	170
第六节 广东中原地产代理有限公司	171
第七节 上海汉宇物业代理有限公司	172
一、企业简介	172
二、公司业务方向分析	173
第八节 天津顺弛置业有限公司	174
第九节 北京中大恒基房地产经纪有限公司	174
一、公司简介	174
二、公司经营情况分析	175
第十节 广东合富房地产置业有限公司	176
一、公司简介	176
二、2006年上半年经营情况分析	178
三、公司业务创新	183

#### 第四部分 行业发展趋势与投资分析

第八章 房地产市场分析	185
第一节 房地产市场总体态势分析	185
一、2005年中国房地产运行分析	185
二、2006年中国房地产运行分析	191
三、我国房地产市场供应需求状况分析	196
第二节 2006年二手房价格指数分析	199
一、2006年北京二手房价格指数分析	199
二、2006年上海二手房价格指数分析	209
三、2006年深圳二手房价格指数分析	215
四、2006年广州二手房价格指数分析	224
第三节 商品房空置情况分析	234
一、全国商品房空置情况	234
二、广州商品房空置情况	237
三、解决商品房空置问题的出路	256
第四节 二手房市场需求及未来发展方向	258



第五节 城市化进程	259
一、城市化进程与房地产投资	259
二、中国城市化进程进入第四波浪潮	265
三、从城市化进程看中国房地产发展	270
第九章 2007-2009年房地产中介行业发展趋势	283
第一节 我国房地产中介服务业的发展趋势	283
一、经营主体的发展	283
二、经营方向的发展	283
三、组织结构的发展	284
四、经营手段的发展	284
五、从业人员素质的发展	285
第二节 后“两税”时代房地产中介服务业的发展	286
一、后“两税”时代二手房市场的发展	286
二、后“两税”时代房地产中介行业的发展	289
第三节 我国房地产中介服务业的发展对策	290
一、房地产中介行业的机遇和挑战	290
二、房地产中介行业面临全面整顿	291
三、房地产中介服务业的发展对策	294
第十章 2007-2009年行业经营模式发展预测	297
第一节 连锁经营模式	297
一、直营连锁模式	297
二、特许加盟连锁模式	298
三、直营和加盟混合连锁模式	298
四、房地产中介连锁发展趋势	304
第二节 二手地产代理新模式	307
第三节 独立经纪人	308
第十一章 房地产中介行业发展建议	310
第一节 加强房地产中介行业诚信建设	310
第二节 强化房地产经纪行业管理	313

图表目录

图表：房地产市场的升级示意图	2
图表：房地产中介与房地产市场	3
图表：2003-2005年房地产经纪百强企业成交总额分布	39
图表：2003-2005年房地产经纪百强企业经营收入分布	40
图表：2003-2005年房地产经纪百强企业门店数量分布	40
图表：2003-2005年房地产经纪百强企业成交总额和经营收入增长率分布	41
图表：2006年房地产经纪综合实力10强企业	41
图表：2006年房地产经纪华东地区综合实力10强企业	42
图表：2006年房地产经纪华北地区综合实力10强企业	43
图表：2006年房地产经纪华南地区综合实力10强企业	44
图表：2006年房地产经纪百强企业	47
图表：房地产宏观调控期主要出台政策运行情况表	52
图表：消费者选择房地产中介的结构比例	58
图表：中国房地产咨询行业竞争行为	59
图表：北京市房地产经纪机构统计表	109
图表：北京市房地产经纪机构企业类型状况图	109
图表：北京市房地产经纪机构数量增长统计表	109
图表：北京市房地产经纪机构下设分支机构数量增长统计表	110
图表：北京市房地产经纪人数量增长统计表	110
图表：21世纪不动产美誉度	160
图表：21世纪不动产品牌广告认知度	160
图表：21世纪不动产品牌认知度	161
图表：21世纪不动产品牌潜在使用度	161
图表：21世纪不动产品牌电视广告认知度	161
图表：信义获利能力分析	165
图表：中大恒基占北京市场份额	176
图表：2006年上半年合富综合收入情况	179
图表：2006年上半年合富综合资产负债情况	180
图表：2006年上半年合富现金流量表	181

图表：2004-2005年商品住宅供给状况	186
图表：2005年各月累计空置房面积增长情况	186
图表：2005年1-12月房屋投资结构	187
图表：2005年部分地区房地产投资结构变化情况	187
图表：2004-2005年新建房屋价格同比上涨情况	188
图表：2004-2005年住宅价格上涨趋势	189
图表：一些城市新建商品住宅销售价格同比上涨幅度变化情况	190
图表：2006年上半年全国房地产开发情况	192
图表：各城市二手房价格指数走势图	200
图表：北京各城区二手房价格指数走势图	200
图表：北京各城区9月份二手房价格指数对比图	202
图表：北京各城区9月份指数环比变化图	202
图表：中心四城区7、8、9月份指数对比图	203
图表：海淀区各片区7、8、9月份指数对比图	204
图表：朝阳区各片区7、8、9月份指数对比图	205
图表：丰台区、石景山区7、8、9月份指数对比图	206
图表：近郊城区7、8、9月份指数对比图	207
图表：9月北京市各片区二手房价格指数变化趋势表	207
图表：2005-2006年上海二手房指数趋势图	209
图表：上海各城区8月份指数环比变化图	211
图表：内环各城区6、7、8月份指数对比图	211
图表：中外环各城区6、7、8月份指数对比图	212
图表：8月份上海各片区二手房价格指数变化表	214
图表：深圳各城区二手房价格指数走势图	215
图表：深圳各城区9月份二手房价格指数对比图	216
图表：深圳各城区9月份二手房价格指数环比变化图	217
图表：盐田区各片区7、8、9月份指数对比图	217
图表：罗湖区各片区7、8、9月份指数对比图	218
图表：福田区各片区7、8、9月份指数对比图	219
图表：南山区各片区7、8、9月份指数对比图	220
图表：龙岗区各片区7、8、9月份指数对比图	221
图表：龙岗区各片区7、8、9月份指数对比图	221

图表：9月份深圳各片区二手房价格指数变化趋势表	222
图表：各城市二手房价格指数走势图	224
图表：广州各城区二手房价格指数走势图	224
图表：广州各城区9月份二手房价格指数对比图	226
图表：广州各城区9月份指数环比变化图	226
图表：天河区各片区7、8、9月份指数对比图	227
图表：荔湾区各片区7、8、9月份指数对比图	228
图表：越秀区各片区7、8、9月份指数对比图	229
图表：海珠区各片区7、8、9月份指数对比图	230
图表：白云区各片区7、8、9月份指数对比图	231
图表：番禺区各片区7、8、9月份指数对比图	232
图表：9月份广州各片区二手房价格指数变化表	233
图表：1998-2005年广州市商品房竣工、销售和空置情况表	238
图表：1998-2005年广州市商品房竣工、销售、空置面积比较	238
图表：2005年广州市空置商品房按用途分组	239
图表：1998-2005年住宅开发投资额占房地产开发投资总额的比重	239
图表：2005年广州市各区、县级市商品房空置情况表	240
图表：2005年广州市各路段商品房空置情况表	241
图表：2005年广州市按企业登记注册类型分组的商品房空置情况表	241
图表：2005年广州市按企业资质分组的商品房空置情况表	242
图表：2005年广州市商品房空置面积分类图	242
图表：2005年广州市按用途分组的商品房空置情况表	243
图表：1998-2005年广州市商品房空置率情况	244
图表：2004、2005年各区、县级市商品房空置率比较	245
图表：2004、2005年广州市各登记注册类型房地产开发企业商品房空置率情况	245
图表：1998-2005年广州市商品住宅价格走势	248
图表：房地产投资回归分析的最优相关模型	262
图表：两种相关模型回归结果	263
图表：城市化进程与房地产投资进行预测	264
图表：宏观经济稳步增长示意图	290

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49217.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提供专业投资咨询报告、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。