

# 2009年中国房地产中介市场分析及发展趋势报告

## 报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2009年中国房地产中介市场分析及发展趋势报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/5346853468.html>

报告价格：电子版: 6800元 纸介版：7000元 电子和纸介版: 7200

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

### 第一章 2008-2009年中国房地产中介行业发展环境 1

#### 一、2008年中国经济发展环境 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 9

#### 二、2008-2009年中国房地产中介行业政策环境 19

- (一) 政府规范房产中介行业政策 19
- (二) 房产中介“赚差价”等三种行为被禁 20
- (三) 政府对房地产经纪市场的监管 21

#### 三、2008-2009年中国房地产中介行业社会环境 27

### 第二章 2008-2009年全球房地产中介服务业发展概况 29

#### 一、2008-2009年全球房地产中介行业发展现状 29

#### 二、2008-2009年全球房地产中介服务行业特点 30

- (一) 行业历史悠久 30
- (二) 行业法规健全，行业运行规范 30
- (三) 行业市场化程度高 30
- (四) 中介企业发展注重连锁经营和品牌效应 31
- (五) 行业网络化、共享化程度高 31
- (六) 国外大型房产中介机构抢滩中国 32

#### 三、2008-2009年主要国家、地区房地产中介服务行业发展概况 32

- (一) 美国房地产中介行业发展现状与特点 32
- (二) 英国房地产中介行业发展现状与特点 34
- (三) 德国房地产中介行业发展现状与特点 35
- (四) 日本房地产中介行业发展现状与特点 36
- (五) 加拿大房地产中介行业发展现状与特点 37
- (六) 香港房地产中介行业发展现状与特点 40
- (七) 台湾地区房地产中介行业发展现状与特点 41

### 第三章 2008-2009年中国房地产中介行业发展现状 45

#### 一、2008-2009年中国房地产中介行业发展概况 45

- (一) 中国房地产中介发展历程 45
- (二) 房地产中介经营范围 47
- (三) 房地产中介公司运营模式 48
- (四) 房地产中介收费标准 52

- (五) 房地产中介与二手房市场的关联 54
- 二、2008-2009年我国房地产中介行业发展现状 55
  - (一) 房产中介行业赢利现状 55
  - (二) 房产中介行业"马太效应"现象 56
  - (三) 经营模式由粗放型向集约型转变 57
  - (四) 香港房地产中介"美联地产"逆势进京 高调开店 58
- 三、2008-2009年中国房地产中介行业发展存在的问题 59
  - (一) 行业诚信经营状况堪忧 59
  - (二) 法律法规不健全,入门门槛过低 59
  - (三) 行业监管不力 59
  - (四) 规模小、能力差 60
  - (五) 人员素质及信誉偏低 60
- 第四章 2008-2009年中国房地产中介服务行业细分行业 61
  - 一、房地产经纪行业 61
    - (一) 中国房地产经纪服务业的构成和特点 61
    - (二) 中国房地产经纪服务中存在的主要问题 63
    - (三) 房地产经纪行业存在问题的主要原因 65
    - (四) 2008-2009年中国房地产经纪行业发展现状 66
    - (五) 2008-2009年中国房地产经纪行业运营状况 67
    - (六) 房地产经纪迈向"独立"的现实和障碍 68
  - 二、房地产评估行业 69
    - (一) 中国房地产估价业产权现状特征 69
    - (二) 中国房地产估价业中产权基因的影响 71
    - (三) 2008-2009年中国房地产评估行业发展现状 73
    - (四) 2008-2009年中国房地产评估行业运营状况 75
    - (五) 中国房地产评估行业中存在的主要问题 75
  - 三、房地产咨询业 76
    - (一) 中国房地产咨询业的构成和特点 76
    - (二) 中国房地产咨询业发展中存在的问题 77
    - (三) 2008-2009年中国房地产咨询业发展现状 77
    - (四) 2008-2009年中国房地产咨询业运营状况 77
    - (五) 中国房地产咨询业发展面临的主要问题 78
- 第五章 2008-2009年中国房地产中介行业竞争格局 80
  - 一、2008-2009年中国房地产中介行业整体竞争态势 80
    - (一) 行业竞争情况 80

- (二) 行业企业集中度 82
- (三) “两税”时代的竞争态势 83
- 二、2008-2009年中国房地产中介行业竞争状况 84
  - (一) 市场竞争状况 84
  - (二) 行业竞争格局 89
  - (三) 企业市场占有率 89
- 三、2008-2009年中国房地产中介打造企业竞争力策略 90
  - (一) 制定品牌发展战略 90
  - (二) 合理定位商业模式 91
  - (三) 建立高素质的行业人才队伍 93
  - (四) 打造服务深耕的能力 94
  - (五) 信息网络化和资源共享 96
  - (六) 创新研发的能力 96
- 第六章 2008-2009年中国重点城市房地产中介行业发展概况 101
  - 一、北京 101
  - 二、上海 119
  - 三、深圳 127
  - 四、南京 132
  - 五、广州 144
- 第七章 中国房地产中介行业优势企业 157
  - 一、21世纪中国不动产 157
    - (一) 企业概况 157
    - (二) 企业经营状况 158
    - (三) 企业竞争力 158
  - 二、中国信义企业集团 161
    - (一) 企业概况 161
    - (二) 企业经营状况 161
    - (三) 企业竞争力 161
  - 三、我爱我家(控股)公司 162
    - (一) 企业概况 162
    - (二) 企业经营状况 163
    - (三) 企业竞争力 163
  - 四、满堂红(中国)置业有限公司 164
    - (一) 企业概况 164
    - (二) 企业经营状况 164

- (三) 企业竞争力 164
- 五、深圳市中联房地产企业发展有限公司 165
  - (一) 企业概况 165
  - (二) 企业经营状况 166
  - (三) 企业竞争力 167
- 六、深圳中原物业顾问有限公司 168
  - (一) 企业概况 168
  - (二) 企业经营状况 168
  - (三) 企业竞争力 168
- 七、上海汉宇房地产顾问有限公司 169
  - (一) 企业概况 169
  - (二) 企业经营状况 169
  - (三) 企业竞争力 170
- 八、深圳市世华房地产投资顾问有限公司 170
  - (一) 企业概况 170
  - (二) 企业经营状况 171
  - (三) 企业竞争力 171
- 九、北京中大恒基房地产经纪有限公司 171
  - (一) 企业概况 171
  - (二) 企业经营状况 172
  - (三) 企业竞争力 173
- 十、广东合富房地产置业有限公司 174
  - (一) 企业概况 174
  - (二) 企业经营状况 175
  - (三) 企业竞争力 176
- 第八章 2008-2009年中国房地产市场概况 179
  - 一、2008-2009年中国现阶段房地产业发展特点 179
    - (一) 土地管理逐步规范 179
    - (二) 房地产价格动态 180
    - (三) 房地产开发投资有抬头迹象 191
    - (四) 房地产金融的监管力度不断加强 191
    - (五) 市场调控仍需大力改进 194
  - 二、2008-2009年中国房地产业发展存在的问题 195
    - (一) 房地产业存在的问题 195
    - (二) 房地产市场存在的问题 196

- (三) 房地产金融存在的问题 197
- (四) 中国房地产市场的三大矛盾及解决对策 198
- 三、2008-2009年中国房地产市场总体态势 202
  - (一) 中国房地产运行 202
  - (二) 中国房地产市场供应需求状况 209
- 四、2008-2009年二手房市场需求及发展方向 214
- 五、2008-2009年中国商品房空置情况 216
  - (一) 全国商品房空置情况 216
  - (二) 解决商品房空置问题的出路 216
- 第九章 2009-2012年中国房地产中介行业发展趋势及投资 218
  - 一、2009-2012年中国房地产中介行业发展机遇 218
    - (一) 经济与房地产业呈长期发展态势 218
    - (二) 房地产终端消费市场不断扩大 218
    - (三) 房地产开发商营销外包程度增加 219
    - (四) 政府规范深化了房地产中介服务的需求 220
  - 二、2009-2012年中国房地产中介服务业的发展趋势 220
    - (一) 企业化市场化发展 220
    - (二) 专业化品牌化发展 221
    - (三) 集团化规模化发展 221
    - (四) 信息化网络化发展 222
    - (五) 人员素质综合化发展 222
  - 三、2009-2012年中国房地产中介行业发展不利因素 223
    - (一) 受房地产政策调控影响较大 223
    - (二) 区域性特征明显 223
    - (三) 行业的专业化人才紧缺 224
  - 四、2009-2012年中国房地产中介行业发展趋势预测 224
    - (一) 中国房地产中介行业分化预测 224
    - (二) 中国房地产中介供需状况预测 225
  - 五、2009-2012年中国房地产中介行业投资 226
    - (一) 中国房地产中介行业投资环境 226
    - (二) 中国房地产中介行业投资机会 227
    - (三) 中国房地产中介行业投资风险 227
  - 六、2009-2012年中国房地产中介企业经营策略 229
    - (一) 房地产中介服务人员要面向职业化和专业化 229
    - (二) 房地产中介服务机构要实现规模化和品牌化 230

(三) 房地产中介服务机构要转向信息化和技术化 231

(四) 房地产中介服务机构要走向全球化和规范化 232

(五) 房地产中介服务的业务品种创新 232

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 4

图表 7：2008年1-9月份我国部分行业调整变化（同比增长率%） 7

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 12：2000年以来美联收购的企业 41

图表 13：2005-2009年中国房地产中介行业营业利润市场结构 56

图表 14：2005-2009年中国房地产经纪行业营业利润市场结构 67

图表 15：2005-2009年中国房地产评估行业营业利润市场结构 75

图表 16：2005-2009年中国房地产咨询业营业利润市场结构 77

图表 17：2008-2010年房地产行业企业集中度发展趋势预测 82

图表 18：2008年中国房地产行业竞争格局 89

图表 19：2008年中国主要企业重点市场（北京、上海、天津、广州、深圳）占有率 89

图表 20：2008年1-12月北京13城区存量房月成交 102

图表 21：2008年1-12月北京13城区存量房成交均价变动 103

图表 22：2008年北京各城区存量房成交比重 104

图表 23：2008年北京存量房面积成交比重 105

图表 24：2008年1-11月北京成交房值比重构成图 107

图表 25：2008年北京存量房购房人群年龄结构 107

图表 26：2008年1-11月北京二手房市场付款方式比重表 108

图表 27：2008年1-11月北京二手房市场付款方式比重图 108

图表 28：2008年10月北京二手房价格指数 110

图表 29：2004年12月-2008年10月北京二手房价格指数走势图 110

图表 30：2004年12月-2008年10月北京各城区二手房价格指数走势图 111

图表 31：2008年10月北京各城区二手房价格指数对比图 112

- 图表 32 : 2008年10月北京各城区二手房价格指数环比变化图 112
- 图表 33 : 2008年8-10月北京中心四城区二手房价格指数对比图 113
- 图表 34 : 2008年8-10月北京海淀区各片区二手房价格指数对比图 113
- 图表 35 : 2008年8-10月北京朝阳区各片区二手房价格指数对比图 114
- 图表 36 : 2008年8-10月北京丰台区、石景山区二手房价格指数对比图 114
- 图表 37 : 2008年8-10月北京近郊城区二手房价格指数对比图 115
- 图表 38 : 2008年8-10月北京市各片区二手房价格指数变化趋势表 115
- 图表 39 : 2008年北京市房地产经纪机构成交排名 118
- 图表 40 : 2000-2008年上海二手住宅成交量(万平方米) 119
- 图表 41 : 2008年1-12月上海二手住宅成交套数月度走势图 120
- 图表 42 : 2008年上海各区域二手住宅成交比例 121
- 图表 43 : 2006-2008年中原(上海)领先指数 122
- 图表 44 : 2008年上海二手住宅总价成交结构 122
- 图表 45 : 2008年上海二手住宅成交面积结构 123
- 图表 46 : 2008年上海中原租售套数比 123
- 图表 47 : 2008年二手房板块成交量前5名 124
- 图表 48 : 2008年上海中原二手房月度租赁成交量(套) 124
- 图表 49 : 2008年中原(上海)租赁指数(元/平方米) 125
- 图表 50 : 2008年上海中原租赁成交前十名区域(套) 125
- 图表 51 : 2008年11月深圳各区二手房挂牌均价比较 127
- 图表 52 : 2008年1-11月深圳市二手住宅挂牌均价走势图 128
- 图表 53 : 2008年1-11月深圳市罗湖区二手住宅挂牌均价走势图 128
- 图表 54 : 2008年1-11月深圳市福田区二手住宅挂牌均价走势图 128
- 图表 55 : 2008年1-11月深圳市南山区二手住宅挂牌均价走势图 129
- 图表 56 : 2008年1-11月深圳市盐田区二手住宅挂牌均价走势图 129
- 图表 57 : 2008年1-11月深圳市宝安区二手住宅挂牌均价走势图 129
- 图表 58 : 2008年1-11月深圳市龙岗区二手住宅挂牌均价走势图 130
- 图表 59 : 2008年11月深圳市二手商品房成交概况 130
- 图表 60 : 2008年11月深圳各行政区二手房成交套数占比 130
- 图表 61 : 2008年1-11月深圳市二手商品房成交套数走势图 131
- 图表 62 : 2008年11月深圳市二手房、新房成交比较 132
- 图表 63 : 2008-2009年南京市江南八区成交客户年龄表 134
- 图表 64 : 2008-2009年南京市江南八区成交单价表 134
- 图表 65 : 2008-2009年南京市江南八区购房动机表 135
- 图表 66 : 2008-2009年南京市江南八区成交区域表 135

- 图表 67 : 2008-2009年南京市江南八区成交面积表 136
- 图表 68 : 2008-2009年南京市江南八区成交金额表 136
- 图表 69 : 2008年12月南京二手房价格指数报告 137
- 图表 70 : 2008-2009年南京二手房价格指数走势图 138
- 图表 71 : 2008-2009年南京各城区二手房价格指数走势图 138
- 图表 72 : 2008年12月南京各城区二手房价格指数对比图 140
- 图表 73 : 2008年12月南京各城区指数环比变化图 141
- 图表 74 : 2008年10、11、12月南京白下区各片区指数对比图 142
- 图表 75 : 2008年10、11、12月南京建邺区各片区指数对比图 142
- 图表 76 : 2008年10、11、12月南京江宁区各片区指数对比图 143
- 图表 77 : 2008年10、11、12月南京浦口区各片区指数对比图 143
- 图表 78 : 2008年10、11、12月南京其它主城区各片区指数对比图 144
- 图表 79 : 2008年10月广州二手房价格指数 145
- 图表 80 : 2005年6月-2008年10月广州二手房价格指数走势图 145
- 图表 81 : 2005年6月-2008年10月广州各城区二手房价格指数走势图 146
- 图表 82 : 2008年10月广州各城区二手房价格指数对比图 147
- 图表 83 : 2008年10月广州各城区二手房价格指数环比变化图 148
- 图表 84 : 2008年8-10月广州天河区各片区二手房价格指数对比图 148
- 图表 85 : 2008年8-10月广州荔湾区各片区二手房价格指数对比图 149
- 图表 86 : 2008年8-10月广州越秀区各片区二手房价格指数对比图 150
- 图表 87 : 2008年8-10月广州海珠区各片区二手房价格指数对比图 151
- 图表 88 : 2008年8-10月广州白云区各片区二手房价格指数对比图 152
- 图表 89 : 2008年8-10月广州番禺区各片区二手房价格指数对比图 152
- 图表 90 : 2008年8-10月份广州各片区二手房价格指数变化表 153
- 图表 91 : 21世纪不动产业务市场分布图 157
- 图表 92 : 2008年我爱我家北京市存量房网上签约成交月统计 163
- 图表 93 : 2005-2007年中联地产营业收入 166
- 图表 94 : 2005-2007年中联地产门店数 167
- 图表 95 : 2004-2007年汉宇业绩 169
- 图表 96 : 2004-2008年汉宇门店 170
- 图表 97 : 中大恒基网点分布 172
- 图表 98 : 2008年中大恒基北京市存量房网上签约成交月统计 172
- 图表 99 : 优质写字楼租金/售价 180
- 图表 100 : 高档住宅租金/售价 180
- 图表 101 : 优质零售物业租金 182

- 图表 102 : 物流设施租金 182
- 图表 103 : 2004-2008年一季度土地交易价格涨幅回落 183
- 图表 104 : 2007年4季度-2008年2季度各城市土地交易价格指数对比 184
- 图表 105 : 2004-2008年一季度房屋租赁价格涨幅基本平稳 184
- 图表 106 : 2008年3季度房屋销售价格涨幅继续下降 185
- 图表 107 : 长三角地区住房价格环比变化 187
- 图表 108 : 珠三角地区住房价格环比变化 187
- 图表 109 : 环渤海地区住房价格环比变化 187
- 图表 110 : 东北地区住房价格环比变化 188
- 图表 111 : 北部沿海地区住房价格环比变化 188
- 图表 112 : 南部沿海地区住房价格环比变化 188
- 图表 113 : 黄河中游地区住房价格环比变化 189
- 图表 114 : 长江中游地区住房价格环比变化 189
- 图表 115 : 大西南地区住房价格环比变化 189
- 图表 116 : 大西北地区住房价格环比变化 190
- 图表 117 : 房地产市场重点发展区域示意图 190
- 图表 118 : 全国发展区域划分示意图 191
- 图表 119 : 2008年3季度房地产开发投资增幅回落 202
- 图表 120 : 2008年3季度各种主要类型开发物业投资增幅均回落 203
- 图表 121 : 2008年3季度国内贷款增幅逐季下降 203
- 图表 122 : 2008年3季度个人按揭贷款增幅逐季下降 204
- 图表 123 : 2008年3季度各项建设指标增幅下降 205
- 图表 124 : 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 205
- 图表 125 : 2008年3季度长三角地区房地产市场供给指标变化 206
- 图表 126 : 2008年3季度珠三角地区房地产市场供给指标变化 207
- 图表 127 : 2008年3季度环渤海地区房地产市场供给指标变化 207
- 图表 128 : 2008年3季度北京商品住宅市场供给指标变化 207
- 图表 129 : 2008年3季度上海商品住宅市场供给指标变化 208
- 图表 130 : 2008年3季度广州商品住宅市场供给指标变化 208
- 图表 131 : 2008年3季度深圳商品住宅市场供给指标变化 209
- 图表 132 : 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 210
- 图表 133 : 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 210
- 图表 134 : 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 211

图表 135 : 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 211

图表 136 : 2008年3季度商品房销售面积同比继续负增长 211

图表 137 : 2008年3季度商品住宅销售面积同比继续负增长 212

图表 138 : 2008年3季度办公楼销售面积同比继续负增长 212

图表 139 : 2008年3季度商业用房销售面积同比继续负增长 212

图表 140 : 2008年3季度宁波二手房交易面积负增长 213

图表 141 : 2008年3季度郑州二手房交易面积负增长程度加大 214

详细请访问 : <http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/5346853468.html>