

2007年中国房地产中介行业研究咨询报告（2007年第二版）

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2007年中国房地产中介行业研究咨询报告（2007年第二版）》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/fangwuzhuangshi/2788927889.html>

报告价格：电子版: 6300元 纸介版：6800元 电子和纸介版: 7300

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

内容简介2007年是二手房中介大举扩张“洗牌”年。中介市场竞争的趋势就是从分散走向集中，品牌中介公司的迅速崛起使得地产中介市场逐渐走向成熟和规范化。品牌中介公司借助连锁化的经营模式快速抢占市场份额，通过规范的服务，更低的成本和更多的房源更好地满足消费者的需求，从而重新分割庞大的“蛋糕”。一方面通过不断发展连锁的数量，抢占房源；另外一方面也不断地圈占客户资源，抢占市场份额。2007年，中介之间的跑马圈地与网点争夺会愈演愈烈。值得注意的是，外资向中介行业的渗透也在加快。外资机构在对中国一手房市场集中火力一番猛攻后，现在又开始将触角伸向了尚不甚发达的二手房中介市场。在推动中介机构实现规模化扩张的同时，也给这个原本竞争就很激烈的市场带来更浓的火药味。不久之后，在这个专业市场上，那些外资大品牌公司之间就会上演一幕幕龙争虎斗。可以预见的是，国内的二手房市场将随着全球资本的进入而不断成熟与完善，从而推动整个房地产市场的良性发展。事实上，在宏观调控制约下，国内房地产中介机构关门倒闭已经成为一道风景。不过，外资房产中介携资金、服务、品牌之优势大举扩张，而且大多采取低调入市策略。随着外资房地产服务机构的进入，中国房地产中介市场竞争将日趋激烈。外资之所以看中二手房市场的生意，一是因为中国二手房的交易规模正在逐年上升；二是二手房市场结构也在进一步优化。在欧美等发达国家，二手房是真正的市场主导者，二手房交易量占这些国家整个房地产交易量的80%左右，而在中国这个比例还不到40%。随着中国二、三级市场的开放，自1998年以来全国二手房市场迅速发展，已经在东南部沿海地区的一些大中城市如上海、广州等地形成了比较成熟的二手房交易市场。据统计，1998-2005年，上海市场中二手房与新建商品房交易面积的比例从0.28:1上升到1.1:1；广州由0.1:1上升至0.66:1；天津由2000年的0.27:1上升至0.96:1。对未来二手房市场，有关专家表示，到2020年中国房地产增长速度会持续高于固定资产投资速度。城镇住宅投资将快速增长，年均增长率达到13%，占总投资的比重将从2005年16.7%增加到2020年的20.4%，城乡合计住宅投资将占到总投资22%以上。到2020年人均使用面积是24.4平方米，折合建筑面积就是32余平方米，低于建设部规划的小康水平，房地产业面临极大的挑战。城镇住宅存量的面积将达到330亿平方米，城镇人口人均使用房屋的建筑面积将达到32.4平方米，年均改善率1.8%。2005-2020年累计新建面积将达到120.4亿平方米，新建面积年均增长5.5%，未来15年每年建房屋12亿平方米。因此，房地产中介行业市场前景极其广阔。本咨询研究报告依据国家统计局、国家商务部、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，是房地产中介服务企业及相关企业和单位、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，制定市场策略必备的精品。目 录CONTENTS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 2一、有机组成部分 2二、桥梁与纽带 2三、升级的重要力量 3第二章 房地产中介发展概况 5第一节 2007年上半年中国房屋销售价格指数 5第二节 房产中介从业员 6一、房产中介从业员的收入组成 6二、房产中介从业员收入调查 7三、房产中介从业员准入现状 18四、房产中介从业员信用分析 23第三节 房产中介产业集中度分析 24第四节 房产中介公司盈利分析 25第五节 房地产经纪市场信息不对称分析 30一、房地产经纪市场中的信息不对称 30二、政府对房地产经纪市场的监管 32第六节 中国房地产中介行业的地区差异分析 34一、房地产中介行业的地区差异 35二、地区差异的成因和政策启示 36第七节 中国各地的房产中介发展近况 37一、北京 37二、广州 38三、青岛 45四、杭州 46第八节 美国房地产经纪行业分析 48一、美国房地产市场的历史衍变 49二、佣金改变催生的行业变革 50三、经纪人与他们的组织 50四、特许经营的商业 51第九节 房屋中介分析 52一、满意度分析 52二、问题分析 53第十节 小中介求生存大中介谋发展 54一、挂牌信息 54二、买卖双方信息 54三、中介行业 55第十一节 房产中介行业竞争分析 55第三章 部分地区二手房市场分析 63第一节 2007年7月份北京二手房价格指数分析 63一、北京二手房价格指数走势分析 63二、北京二手房市场特征综合分析 64三、区域价格指数分析 65第二节 2007年7月份深圳二手房价格指数报告 71一、深圳二手房价格指数走势分析 71二、深圳二手房市场特征综合分析 72三、区域价格指数分析 73第三节 2007上半年深圳二手楼成交数据分析 78一、深圳市上半年整体投资分析 78二、上半年各行政区二手住宅市场变化分析 79第四节 2007年7月份上海二手房价格指数报告 94一、上海二手房价格指数走势分析 94二、上海二手房市场特征综合分析 95三、区域价格指数分析 96第五节 2007年7月份广州二手房价格指数报告 99一、广州二手房价格指数走势分析 99二、广州二手房市场特征综合分析 100三、区域价格指数分析 101第六节 2007上半年武汉二手房市场分析 107一、软调控（政策面） 107二、硬规范（行业面） 107三、软着陆（市场面） 108第四章 中国二手房市场发展分析 111第一节 2007年上半年中国二手房指数统计 111一、二手房价格指数 111二、二手房非住宅价格指数 111三、二手房住宅价格指数 111第二节 中国二手房市场的发展建议 111一、二手房市场的发展现状分析 112二、二手房市场发展中存在的主要问题 114三、二手房市场发展的建议 115第三节 中国部分地区二手房市场发展概况 117一、济南二手房市场 117二、北京二手房市场 118三、深圳二手房市场 121第四节

中国二手房交易近况	125一、交易房款	125二、二手房交易帐户
127三、二手房交易资金业务	130第五章 中国房屋估价市场发展分析	132第一节
房地产经纪行业监管体系	132第二节 房地产估价行业监管制度	133第三节
房地产估价的若干问题探讨	135一、问题的提出	135二、租约租金背离的原因分析
135三、租约对房地产价格的影响		136四、租约租金的取舍原则
137五、各种估价方法的适用性	138六、案例测算	139第四节 投资性房地产估价问题探讨
141一、为盈余管理提供了空间	141二、券商股受益较大	142第五节 房地产估价业规范分析
143一、中国范围整顿估价市场	144二、为物业税开征提供可能	144第六节
遏制房地产估价猫腻问题	145第六章 房屋租赁市场发展分析	147第一节
2007年一季度中国租赁价格指数统计		147一、住宅租赁价格指数
147二、办公用房租赁价格指数		147三、商业用房租赁价格指数
148四、厂房仓库租赁价格指数	148第二节 个人出租房屋征税的影响	149第三节
深圳上海租赁市场分析	149一、深圳普通住宅租赁	149二、上海出租房屋
156三、上海房屋惜售现象	157第四节 从房屋租售比看中国楼市风险	159一、新楼大量空置
159二、银行推波助澜	160三、租售比超警戒	161第二部分 发展环境分析第七章
房产中介政策分析	163第一节 新政后房产中介成交量影响分析	163第二节
房产中介“赚差价”等三种行为被禁	164第三节 出租房租金管制政策影响分析	165第四节
资金监管政策的影响分析	166一、房地产中介戴上紧箍	166二、止住房产中介圈地经营
169第五节 规范交易结算资金账户管理	171第六节 二手房经纪特许经营有法可依	174第七节
多道令牌规范二手房市场	177第八节 加息对房地产贷款影响分析	180第八章
2007年房地产运行分析	182第一节	2007年上半年房地产的相关指标统计
182一、商品房建筑与销售	182二、房地产投资完成额	183三、地区住宅建设完成情况
184第二节	2007年5月房地产中国综合指数分析	185第三节
2007年一季度房地产市场运行情况分析		195一、房地产开发投资增速有所加快
195二、房地产开发结构有所改善		195三、商品住宅需求比较旺盛
195四、房地产开发资金充足	196五、房价涨幅总体平稳	196第四节
2007中国房地产上市公司分析		197一、房地产上市公司综合实力排名
197二、房地产上市公司经济增加值排名	199三、房地产上市公司绩优股排名	200第五节
2007中国房地产投资规模分析	203第六节 2007年下半年房地产业调控政策走向	203第九章
房地产发展分析	205第一节	中国房地产资本市场的结构
205一、目前我国的房地产资本市场结构		205二、美国房地产资本市场简介
206三、中国未来房地产资本市场发展的设想		208第二节
抑制房地产市场“泡沫”的多重视角分析		209一、中国房地产泡沫判断
209二、房地产泡沫增多对我国经济社会的负面影响		
210三、中国房地产泡沫增多的致因及对策分析	211第三节	房地产客户忠诚度策略研究

214一、	房地产客户关系管理的特殊性	214二、	影响房地产客户忠诚度的因素
215三、	提高房地产客户忠诚度的建议与对策	218第四节	房地产业的产业细分研究
221一、	房地产业细分的理论分析和现状	222二、	细分变量
223三、	房地产业细分矩阵	225四、	房地产业细分与竞争优势
226第五节	主要国家房价比较分析	228一、	美国
228二、	英国	230三、	东京
231四、	澳大利亚	233五、	瑞士
234六、	韩国	235第六节	中国房价满意度分析
237第七节	房地产业发展四大政策重点	238第八节	房地产市场七大问题
240一、	商品住房市场供不应求	240二、	住房价格上涨的压力
241三、	房地产投机	242四、	外资进入增速
243五、	住房供应结构	244六、	股市的影响
246七、	政策措施的疑虑	246第九节	房地产企业的战略转型
247一、	问题的提出	247二、	战略转型的特征
247三、	如何实现战略转型	248第三部分	房地产中介公司分析第十章 主要的房地产中介公司分析
253第一节	21世纪中国不动产	253一、	公司简介
253二、	公司最新动态	263第二节	中国信义企业集团
272一、	公司简介	272二、	公司最新动态
282第三节	我爱我家(控股)公司	283一、	公司简介
283二、	公司经营策略分析	283三、	公司最新动态
285第四节	满堂红(中国)置业有限公司	286一、	公司简介
286二、	公司最新动态	286第五节	深圳市中联房地产企业发展有限公司
288一、	公司简介	288二、	公司最新动态
293第六节	深圳中原物业顾问有限公司	294一、	公司简介
294二、	公司最新动态	295第七节	上海汉宇房地产顾问有限公司
297一、	公司简介	297二、	公司最新动态
298第八节	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	299一、	公司简介
299二、	公司最新动态	300第九节	北京中大恒基房地产经纪有限公司
302一、	公司简介	302二、	公司最新动态
302第十节	广东合富房地产置业有限公司	303一、	公司简介
303二、	公司最新动态	305第四部分	发展问题及策略分析第十一章 房地产中介发展问题及策略分析
307第一节	2007年房地产中介业发展趋势分析	307一、	企业化市场化发展
307二、	专业化品牌化发展	307三、	集团化规模化发展
308四、	信息化网络化发展	308五、	人员素质综合化发展
309第二节	中国房地产经纪行业现存问题及对策	310一、	房地产经纪行业现存问题
310二、	现有问题的原因分析	311三、	中国房地产经纪行业发展对策
312第三节	台湾房地产经纪业管理制度及其启示	313一、	不动产经纪业管理条例
313二、	房地产经纪企业业界范围的界定	314三、	营业保证金及其管理
314四、	房地产经纪人资格认证管理	315五、	房地产经纪业务行为规范
316六、	行政监督管理与奖惩	316第四节	房地产中介企业的风险管理
318一、	房地产中介面临的风险	318二、	经纪业务的风险防范
322第五节	规范房地产中介市场管理应采取的对策	325一、	市场存在的问题
325二、	问题的原因分析	326三、	宜采取的对策
327图表目录	图表：房地产市场的升级示意图	3图表：	房地产中介与房地产市场
4图表：	2007年1-6月全国商品房价格指数	5图表：	2007年1-6月全国高档住宅价格指数
5图表：	2007年1-6月全国经济适用房价格指数		

- 5图表：2007年1-6月全国普通住宅价格指数
- 5图表：2007年1-6月全国商品房住宅价格指数
- 5图表：2007年1-6月度全国其他用房价格指数
- 6图表：2007年1-6月全国办公楼价格指数
- 6图表：2007年1-6月全国工业仓储用房价格指数
- 6图表：2007年1-6月全国商品房非住宅价格指数
- 6图表：2007年1-6月全国商业娱乐用房价格指数
- 6图表：2004年12月-2007年7月北京二手房价格指数走势图
- 63图表：2004年12月-2007年7月北京各城区二手房价格指数走势图
- 64图表：2007年7月份北京各城区二手房价格指数对比图
- 65图表：2007年7月北京各城区份指数环比变化图
- 65图表：2007年5、6、7月份中心四城区指数对比图
- 66图表：2007年5、6、7月份海淀区各片区指数对比图
- 67图表：2007年5、6、7月份朝阳区各片区指数对比图
- 68图表：2007年5、6、7月份近郊城区指数对比图
- 69图表：2007年7月北京市各片区二手房价格指数变化趋势表
- 69图表：2007年7月份深圳二手房价格指数
- 71图表：2004年12月-2007年7月深圳二手房价格走势
- 71图表：2004年12月-2007年7月深圳各城区二手房价格走势指数图
- 72图表：2007年7月份深圳各城区二手房价格指数对比图
- 73图表：2007年7月份深圳各城区指数环比变化图
- 73图表：2007年5、6、7月份盐田区各片区指数对比图
- 74图表：2007年5、6、7月份罗湖区各片区指数对比图
- 75图表：2007年5、6、7月份福田区各片区指数对比图
- 76图表：2007年5、6、7月份南山区各片区指数对比图
- 76图表：2007年5、6、7月份龙岗区各片区指数对比图
- 77图表：2007年5、6、7月份宝安区各片区指数对比图
- 78图表：2007年上半年深圳租金水平
- 79图表：2006年和2007年上半年各区二手住宅成交均价对比
- 79图表：2006年和2007年上半年福田区各月成交价格对比
- 80图表：2006年和2007年上半年福田区各月租赁价格对比
- 80图表：2006年和2007年上半年福田区各月租金回报率对比
- 81图表：2006年和2007年上半年福田区各月成交量对比
- 82图表：2006年和2007年上半年罗湖区各月成交均价对比
- 82图表：2006年和2007年上半年罗湖区各月租赁价格对比
- 83图表：2006年和2007年上半年罗湖区各月租金回报率对比
- 83图表：2006年和2007年上半年罗湖区各月成交量对比

- 84图表：2006年和2007年上半年南山区各月成交均价对比
- 85图表：2006年和2007年上半年南山区各月租赁价格对比
- 85图表：2006年和2007年上半年南山区各月租金回报率对比
- 86图表：2006年和2007年上半年南山区各月成交量对比
- 86图表：2006年和2007年上半年盐田区各月成交均价对比
- 87图表：2006年和2007年上半年盐田区各月租赁价格对比
- 88图表：2006年和2007年上半年盐田区各月租金回报率对比
- 88图表：2006年和2007年上半年盐田区各月成交量对比
- 89图表：2006年和2007年上半年宝安区各月成交均价对比
- 89图表：2006年和2007年上半年宝安区各月租赁价格对比
- 90图表：2006年和2007年上半年宝安区各月租金回报率对比
- 90图表：2006年和2007年上半年宝安区各月成交量对比
- 91图表：2006年和2007年上半年宝安区各月成交均价对比
- 92图表：2006年和2007年上半年宝安区各月租赁价格对比
- 92图表：2006年和2007年上半年宝安区各月租金回报率对比
- 93图表：2006年和2007年上半年宝安区各月成交量对比
- 93图表：2007年7月份上海二手房价格指数
- 94图表：2004年12月-2007年7月各城市二手房价格指数走势图
- 94图表：2004年12月-2007年7月上海各城区二手房价格指数走势图
- 95图表：2007年7月份上海各城区二手房价格指数对比图
- 96图表：2007年7月份上海各城区指数环比变化图
- 97图表：2007年5、6、7月份内环各城区指数对比图
- 97图表：2007年5、6、7月份中外环各城区指数对比图
- 98图表：2007年7月份广州二手房价格指数
- 99图表：2005年6月-2007年7月广州二手房价格指数走势图
- 100图表：2005年6月-2007年7月广州各城区二手房价格指数走势图
- 100图表：2007年7月份广州各城区二手房价格指数对比图
- 101图表：2007年7月份广州各城区指数环比变化图
- 102图表：2007年5、6、7月份天河区各片区指数对比图
- 102图表：2007年5、6、7月份荔湾区各片区指数对比图
- 103图表：2007年5、6、7月份越秀区各片区指数对比图
- 104图表：2007年5、6、7月份海珠区各片区指数对比图
- 105图表：2007年5、6、7月份白云区各片区指数对比图
- 105图表：2007年5、6、7月份番禺区各片区指数对比图
- 106图表：2006年和2007年上半年二手住宅成交量比较图

- 108图表：2007年上半年二手房住宅成交净单价走势图
- 109图表：2007年6、7月武汉主要片区二手住宅净单价
- 110图表：2007年1-6月全国二手房价格指数
- 111图表：2007年1-6月全国二手房非住宅价格指数
- 111图表：2007年1-6月全国二手房住宅价格指数
- 111图表：2007年一季度高档住宅租赁价格指数
- 147图表：2007年一季度经济适用房租赁价格指数
- 147图表：2007年一季度廉租房租赁价格指数
- 147图表：2007年一季度普通住宅租赁价格指数147图表：2007年一季度住宅租赁价格指数
- 147图表：2007年一季度办公楼租赁价格指数
- 147图表：2007年一季度普通办公用房租赁价格指数
- 148图表：2007年一季度写字楼租赁价格指数
- 148图表：2007年一季度商业娱乐用房租赁价格指数
- 148图表：2007年一季度仓库租赁价格指数148图表：2007年一季度工业仓储租赁价格指数
- 148图表：2007年一季度工业仓房租赁价格指数
- 148图表：2007年7月深圳普通住宅租赁价格指数
- 149图表：2005年12月-2007年7月深圳普通住宅租赁价格指数走势图
- 150图表：2007年7月份深圳各城区普通住宅租赁价格指数对比图
- 150图表：2007年7月份深圳挂牌样本量区域结构图
- 152图表：2007年7月份深圳挂牌样本量户型构成结构图
- 153图表：2007年7月份深圳各城区指数环比变化图153图表：2007年1-6月商品房施工面积
- 182图表：2007年1-6月商品房竣工面积 182图表：2007年1-6月全国完成开发土地面积
- 182图表：2007年1-6月全国购置土地面积 182图表：2007年1-6月商品房销售面积
- 182图表：2007年1-6月商品房销售额 183图表：2007年1-6月住宅投资完成额
- 183图表：2007年1-6月办公楼投资完成额183图表：2007年1-6月商业营业用房投资完成额
- 183图表：2007年1-6月其它工程用途类投资完成额
- 183图表：2007年1-6月东部地区房地产开发投资完成额
- 183图表：2007年1-6月东部地区房地产开发投资完成额
- 184图表：2007年1-6月西部地区房地产开发投资完成额
- 184图表：2007年1-2月分地区住宅建设完成情况 184图表：2007年5月全国综合指数
- 185图表：2007年1-4月土地开发面与购置面积走势
- 190图表：2007年1-4月房地产开发投资额与商品房销售额走势
- 191图表：2007年1-4月商品房竣工面积与销售面积走势比较
- 191图表：2007年1-4月商品住宅投资额与销售额走势比较
- 192图表：2007年1-4月商品住宅竣工面积与销售面积走势比较

- 192图表：2007年1-4月商品住宅施工面积与新开工面积走势比较
193图表：2007年1-4月写字楼投资额与销售额走势比较
193图表：2007年1-4月写字楼竣工面积与销售面积走势比较
194图表：2007年1-4月商铺投资额与销售额走势比较
194图表：2007年1-4月商铺竣工面积与销售面积走势比较
195图表：目前我国房地产资本市场的结构图
206图表：美国房地产资本初级市场的参与主体 206图表：美国房地产二级市场的参与主体
207图表：美国房地产二级市场系统
207图表：中国现在与未来房地产资本市场中资金的来源比较 208图表：房地产的特征
215图表：北京市公寓细分市场 224图表：房地产业简单产业细分矩阵
226图表：房地产行业五力分析 227图表：21世纪不动产美誉度
253图表：21世纪不动产品牌广告认知度 253图表：21世纪不动产品牌认知度
254图表：21世纪不动产品牌潜在使用度 254图表：21世纪不动产品牌电视广告认知度
254图表：21世纪不动产的地区分布情况 255图表：21世纪SIS数据区域排名
262图表：21世纪区域业绩排名 262图表：21世纪SIS数据区域加盟店业绩排名
263图表：21世纪加盟店边数排名 263图表：21世纪经纪人边数排名
263图表：中国信义集团公司结构 273图表：中国信义的营运范畴
273图表：中国信义上海门店分析 274图表：中国信义北京门店分析
278图表：中国信义重庆门店分析 279图表：中国信义浙江门店分析
279图表：中国信义江苏门店分析 281

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2788927889.html>