

# 2007年中国房地产中介行业研究咨询报告

## 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《2007年中国房地产中介行业研究咨询报告》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/fangwuzhuangshi/2793827938.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 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	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	64	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	141	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
162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
168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
171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
174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
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
256二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
283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
297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
304二手地产代理新模式	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
310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第三节	做好迎接与资本合作浪潮准备	317图表目录
317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：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2793827938.html>