

2017-2022年中国二手房市场发展现状及投资规划 研究报告

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《2017-2022年中国二手房市场发展现状及投资规划研究报告》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/293193293193.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

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

1. 我国二手房的发展概况

随着我国房产产业的快速发展，二手房市场的发展也越来越备受关注。二手房已经成为市场交易的主力。近年来，二手房交易规模迅速扩大，尤其在中心城区的二手房交易量已经远远超过了一手房交易量。在我国住房制度改革下诞生的二手房交易市场，发展前景十分广阔。二手房相对新房而言，价格低廉，地段较好，社区成熟等优势得到广大百姓的青睐。城市中心等地段新房价格长时间居高不下，城市拆迁工使得很多相关人员需要二次置业，外来人口不满足于原来的租赁而想购买，城市交通改善带动相关区域价值上升和其他因素增加，使二手房的需求逐年增加。

图：2013-2015年二手房成交量：环比升24.5%，同比持平资料来源：公开资料，中国报告网整理

2. 二手房市场的解决对策

“安居乐业”，不能“安居”如何“乐业”？“安居”是保证社会稳定发展的基本因素。政府应该积极的采取措施来促进二手房市场健康、有序的发展。

2.1 平衡二手房的供求矛盾。由于我国人口不断的增加，因此对新增住房的需求越来越大，但是我国房产还处在增量型发展时期，房屋市场整体无法满足不断新增的住房需求。另一方面是因为收到房地产市场环境的影响，大量的存量房屋无法流入市场，存量房屋在市场中容量过小，反而使得增量房屋市场容量相对的变大。所以，政府要采取多种有效的措施来解决问题：调整总量、弱化供给和需求、平衡供给和需求矛盾，使存量房屋和增量房屋市场维持着恰当的比例，提供一个合理的空间发展健康的房地产市场。

2.2 完善房地产业法律体系。完善二手房贷款发展格局，形成一个合理化、规范化的，以住房公积金抵押贷款为主，商业二手房贷款为辅的形式。要积极开发贷款品种，合理降低二手房贷款条件，使二手房贷款业务更加满足中低收入者的需要。

提高个人信用制度，改进住房信贷体系。提高个人信用制度，审查借款人的住房信贷为银行提供依据，从而降低银行进行二手房贷款业务的金融风险；建立住房置业担保制度，保证在一定期限内，借款人承担支付欠款，化解个人贷款的违约风险，消除银行住房贷款业务的顾虑，从而促进二手房贷款的发展。

2.3 发展规范中介组织。对从事二手房交易的房屋中介公司进行监督和管理，对二手房市场制定统一的收费标准，核算中介机构的成本和收益。进一步完善相应的交易细则。确立健康的中介市场运行规则，防止发生违规操作，规范整个中介服务市场。

中介组织不仅能够搞活二手房市场，而且能够连接客体和主体，是主要的房地产信息来源，在二手房市场上起着很大的作用。随着房地产市场的发展，二手房市场对中介的依赖性更加强烈。有序的行业管理、诚信的经营理念、健全的中介管理立法，都是中介市场发展的关键所在。政府部门应该加强对中介市场的管理监督，提升人员素质，树立行业道德意识，规范行为，实施行业品牌战略，指导中介组织向积极健康的方向发展。此外，增强信息透明度，建立退款和惩罚机制能够有效规范中介机构行为。

3. 二手房市场未来的发展态势

随着国民经济的日趋稳定，以及国家的宏观调控，未来的二手房价格终将趋于稳定。

1) 国家调控房地产经济。对于目前的二手房地产经济发展情况，国家将会不断出台相关的政策法规。通过宏观调控及一系列举措，引导房地产经济越来越好的发展。变革房地产落后的管理体制，建立科学完善的管理机制，调整政府相关管理部门的职能，明确房地产经济在发展中的主体和主体职责，对主体的各种行为进行监督管理。

2) 房价将逐渐趋于稳定。目前，房地产价格飙升不仅影响到人口的生活水平，也影响了国民经济的发展，但随着国民经济的发展以及政府通过加强政治稳定的宏观调控，未来房价最终将趋于稳定。至于何时稳定的时间和稳定的价格会因为地点的不同和价格的不同而不一样，也取决于各地房地产经济的泡沫程度。

3) 房地产市场发展逐渐成熟。总的来看，我国正处于繁荣的房地产经济发展阶段，虽然有很多急需解决和尚待解决的问题，但我国的二手房市场从整体来看一直呈现出逐步向上的发展态势。国家不断出台的一些相关政策和政策改革，将对二手房地产经济进行宏观调控，调节和引导二手房市场经济朝着健康有序的方向发展。

中国报告网发布的《2017-2022年中国二手房市场发展现状及投资规划研究报告》内容严谨、数据翔实，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动向、市场前景、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。它是业内企业、相关投资公司及政府部

门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

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。

目录：

第一部分二手房行业发展分析

第一章全球二手房市场运行总况

第一节全球经济运行分析

一、世界经济运行分析

二、世界经济形势与展望

第二节美国二手房市场聚焦

一、美国二手房市场概况

二、美国二手房市场分析

三、美国二手房销量增长超过预期

第三节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

三、澳大利亚房产受中国买家热捧

四、澳大利亚房价预期创近三年新高

第四节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

第五节中国香港二手房市场发展现状分析

一、香港起售卖二手房须公布实用面积

二、中国香港二手房市场发展现状

第二章中国二手房市场运行环境解析

第一节中国宏观经济环境分析

一、中国宏观经济运行分析

二、中国宏观经济运行分析

三、中国经济发展预测

第二节中国二手房市场政策环境分析

- 一、国五条
- 二、国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知
- 三、“国五条”实施情况
- 四、二手房交易税费最新政策
- 五、国五条实施效果.

第三节中国二手房市场社会环境分析

- 一、居民收入分析
- 二、中国二手房市场社会环境

第三章中国房地产市场运行新形势透析

第一节中国房地产市场运行分析

- 一、中国土地情况
- 二、房地产开发完成情况
- 三、商品房销售和待售情况
- 四、房地产开发企业资金来源情况
- 五、全国房地产开发景气指数
- 六、大中城市房屋市场销售价格指数

第二节中国房地产供需分析

- 一、房屋新开工面积
- 二、全国商品房销售面积
- 三、住房需求分析
- 四、中国房地产市场调整分析
- 五、房地产市场供求或将阶段性释放

第三节中国房地产政策调控分析

- 一、中国房地产调控效果分析
- 二、中国房地产调控政策分析

第四章中国二手房市场走势剖析

第一节中国二手房市场数据分析

- 一、二手房市场概况
- 二、二手房市场分析
 - (一) 二手房挂牌量
 - (二) 二手房挂牌价格
 - (三) 二手房成交量

第二节中国二手房市场数据分析

一、二手房市场概况

二、二手房市场分析

(一) 二手房成交量

(二) 二手房挂牌量

(三) 二手房挂牌价格

(四) 北京和深圳市场分析

三、市场总结与展望

第三节中国二手房市场数据分析

一、二手房市场概况

二、二手房市场分析

(一) 二手房挂牌量

(二) 二手房挂牌价格

(三) 二手房成交量

三、市场综述与展望

第四节中国二手房市场存在问题分析

一、二手房交易市场存在漏洞

二、二手房交易“阴阳合同”成潜规则

第五章中国二手房重点区域市场运行分析

第一节北京

一、北京二手房市场分析

二、北京二手房市场分析

三、北京二手房市场趋势

第二节上海

一、上海二手房市场分析

二、上海二手房指数

三、上海二手房市场分析

第三节广州

一、广州二手房市场分析

二、广州二手房市场分析

第四节深圳

一、深圳房地产市场分析

二、深圳二手房市场分析

第五节天津

一、天津二手房市场分析

二、天津二手房市场分析

第六节石家庄

一、石家庄二手房市场分析

二、石家庄二手房市场分析

第二部分二手房相关行业分析

第六章中国二手房交易市场相关行业发展分析——房地产行业

第一节中国现阶段房地产业运行分析

一、年度房地产调控政策走向

二、宏观经济背景下房地产业的年度格局

三、全年房地产投资、建设和销售情况

四、年度全国土地供应情况

五、房地产开发企业运行特点

六、房地产信贷

第二节中国房地产业市场运行概况

一、全国房地产市场成交情况

（一）销量均价同比涨幅

（二）商品房销售金额及面积同比增速

二、房地产开发资金来源

三、全国房地产开发投资

四、新开工面积，库存替代指标

五、房价连续上涨五大原因

六、融资结构正悄然变化

第三节近两年中国房地产市场分析

一、近两年中国商品房施工面积及同比增长情况

二、近两年中国商品房竣工面积及同比增长情况

三、近两年中国土地开发与购置面积同比增长情况

四、近两年中国商品房销售额及同比增长情况

五、近两年中国商品房销售面积及同比增长情况

六、近两年中国房地产销竣比及待售面积情况

七、近两年中国房地产投资完成额及同比增长情况

八、近两年中国住宅投资完成额及同比增长情况

九、近两年中国房地产资金来源及资金结构情况

十、70个大中城市房屋销售价格指数表

第四节中国房地产企业分析

- 一、中国房地产百强企业分析
- 二、2016中国房地产百强企业TOP10研究
- 三、房地产企业盈利预测

第五节中国房地产市场走势分析

- 一、房地产市场面临的宏观环境变化
- 二、经济转型与房地产投资机会
- 三、全国房地产市场总体形势
- 四、全国一线城市房地产市场形势
- 五、全国二三线城市房地产市场形势

第六节中国房地产业发展趋势与预测分析

- 一、房地产价格影响因素与发展趋势
- 二、中国房地产未来的六大趋势
- 三、新型城镇化下的房地产市场发展趋势
- 四、我国房地产市场预测

第七节企业应对房地产周期波动的四种经营策略

- 一、资本运作策略
- 二、土地储备策略
- 三、业务组合策略
- 四、区域互补策略

第八节新形势下房地产企业一般发展策略分析

- 一、积极参与保障房建设
- 二、城市综合体建设
- 三、旧城改造
- 四、专业化突围
- 五、商业同盟
- 六、产融结合
- 七、人才突围

第七章中国二手房交易市场相关行业发展分析——房地产中介行业

第一节我国房地产中介行业发展概况

- 一、我国房地产中介发展历程
- 二、房地产中介经营范围
- 三、房地产中介公司运营模式及各模式优劣分析
- 四、房地产中介收费标准

五、房地产中介行业的作用和价值

第二节我国房地产中介存在的问题

一、房地产中介现状之法律思考

二、人才问题

三、企业规模问题

四、信息问题

五、行业监管问题

六、房地产中介诚信问题

七、风险防范措施问题

八、房产中介行业亟待规范调整

第三节中国房地产中介市场分析

一、我国房地产中介发展现状及特点

二、住房市场化变革对房地产中介发展的要求

三、房地产中介市场发展形势

四、二手房中介行业经营情况分析

五、房产中介“阴阳合同”乱象有待整治

第四节中国房产中介公司盈利状况

一、我国房地产中介利润情况

二、房地产中介转型情况分析

第五节全国政府对房地产中介政策分析

一、我国首部规范房地产经纪行为法规开始实施

二、住建部发布《关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知》

三、我国房地产中介法律法规及政策

四、交易结算资金账户管理规范政策

五、政府对房地产经纪市场的监管

第六节未来中国房地产中介行业发展前景分析

一、企业化市场化发展趋势

二、专业化品牌化发展趋势

三、集团化规模化发展趋势

四、信息化网络化发展趋势

五、人员素质综合化发展趋势

第三部分二手房市场营销及企业分析

第八章中国二手房市场营销分析

第一节二手房营销策略

- 一、二手房营销策略内容与发展
- 二、房产营销理论
- 三、我国二手房企业营销的发展趋势
- 四、链家地产的营销策略
- 五、进一步完善我国二手房市场的措施
- 六、小结

第二节二手房中介整合营销对策研究

一、绪论

- (一) 选题背景及研究意义
- (二) 国内外研究综述
- (三) 研究主要内容及方法

二、二手房中介相关理论概述

- (一) 二手房中介的相关概念及其经营业务
- (二) 二手房中介企业经营模式
- (三) 整合营销理念及与传统营销的区别

三、二手房中介营销环境分析

- (一) 宏观环境：PEST分析
- (二) 具体环境分析
- (三) 二手房中介行业发展现状的SWOT分析

四、二手房中介进行整合营销传播所面临的问题及策略

- (一) 整合营销传播在二手房中介的应用
- (二) 二手房中介进行整合营销传播所面临的问题
- (三) 进行有效整合营销传播的应对策略

五、结论与展望

第三节厦门二手房营销对策研究

- 一、厦门二手房营销现状
- 二、厦门二手房营销中存在的问题
- 三、厦门二手房营销对策
- 四、总结

第九章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

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

第二节21世纪中国不动产

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

第三节伟业我爱我家集团

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

第四节上海信义房屋中介咨询有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

第五节满堂红(中国)置业有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

第六节深圳市中联房地产企业发展有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

第七节合富辉煌集团

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

第四部分二手房行业发展趋势及策略

第十章中国二手房市场发展趋势及对策分析

第一节中国二手房交易新趋势探析

一、国内二手房交易市场发展阶段

二、二手房交易市场供求分析

（一）二手房交易市场需求分析

（二）二手房交易市场特点分析

三、二手房交易市场发展趋势分析

第二节中国二手房市场发展的政策建议

一、二手房交易市场存在问题

（一）房地产中介服务业发展不尽完善

（二）金融业支持力度小，信贷利率机制不完善

（三）二手房调控体系不完善

（四）二手房市场供求机制不敏感

（五）二手房市场价格机制调节欠灵活

（六）信息机制不完备

二、完善发展二手房交易市场运行机制的建议

（一）完善法律法规体系，规范中介机构行为

（二）二手房中介自身谋求发展，促进行业规范

第十一章中国二手房行业投资战略分析

第一节中国二手房投资概况

一、二手房投资概况

二、税收政策解读

第二节中国房地产区域行业投资吸引力分析

一、研究背景与方法体系

二、各级城市投资吸引力TOP10评价结果

三、各区域城市投资吸引力TOP10评价结果

四、全国地级以上城市投资吸引力总评结果

五、结语

第三节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

第四节权威专家投资建议

图表目录

图表：美国GDP季度环比增长率

图表：美国GDP、消费、投资和出口折年率季度同比增长

图表：1季度-4季度各因素对美国经济增长的贡献度

图表：美国工业产值增长及产能利用率变化

图表：12月美国CPI&PPI变化趋势

图表：1月——12月美国月度失业率情况

图表：欧盟17国GDP季度同比增长率

图表：12月欧元区、德国、法国、意大利工业产值月环比变化

图表：-12月欧元区CPI、PPI同比增长变化

图表：欧盟17国失业率率变化

图表：4季度（季调后）日本实际GDP环比年率变化

（GYZJY）

图表详见正文

特别说明：中国报告网所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，请放心查阅。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/293193293193.html>