

# 2009年中国二手房交易市场调查及发展趋势研究 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年中国二手房交易市场调查及发展趋势研究报告》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/5347253472.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年中国二手房交易市场发展环境 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 10

#### 二、2008-2009年中国二手房交易市场政策环境 19

- (一) 《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》 19
- (二) 行业相关法律法规 20

#### 三、2008-2009年中国二手房交易市场社会环境 21

- (一) 2008年中国房地产市场 21
- (二) 中国居民生活消费水平的提高 21

### 第二章 2008-2009年全球二手房交易市场发展概况 24

#### 一、2008-2009年全球二手房交易市场发展现状 24

- (一) 市场规模 24
- (二) 全球市场结构布局 24

#### 二、2008-2009年美国二手房交易市场发展现状 25

- (一) 环境很大程度决定二手房的销售 25
- (二) 二手房越旧越好卖 26
- (三) 贷款买房是最主要的购房形式 26

#### 三、2008-2009年澳大利亚二手房交易市场发展现状 26

- (一) 装修齐全 26
- (二) 银行提供的贷款金额可占到整个房价的95% 26

#### 四、2008-2009年英国二手房交易市场发展现状 26

- (一) 二手房市场也很活跃 26
- (二) 住房贷款利率不断下降 27

#### 五、2008-2009年中国香港二手房交易市场发展现状 27

- (一) 楼市表现较为反覆 27
- (二) 住宅租金高速上升 28
- (三) 二手居屋买卖有下跌迹象 28

### 第三章 2008-2009年中国二手房交易市场发展概况 30

#### 一、2008-2009年中国二手房交易市场发展现状 30

- (一) 中国二手房交易市场规模 30
- (二) 中国二手房交易市场区域结构 30

- (三) 中国二手房交易市场价格 30
- 二、2008-2009年中国二手房交易市场发展特点 31
- 三、2008-2009年中国二手房交易市场存在问题 34
  - (一) 行业规范尚不完整 34
  - (二) 行业价值尚需认可 35
  - (三) 企业间还存在无序竞争 35
- 第四章 2008-2009年中国主要城市二手房交易市场状况 37
  - 一、北京 37
    - (一) 2008年上半年北京的二手房市场一直处于观望调整期 37
    - (二) 2008年下半年二手房市场或呈现先抑后扬的走势 37
    - (三) 北京的二手房成交平均面积及价格 38
    - (四) 75后年轻买家成二手房市场主力 41
    - (五) 2008年10月北京二手房价格指数 43
    - (六) 中介二手房交易竞争白热化 51
  - 二、上海 51
    - (一) 投资客聚集，空置率较高 51
    - (二) 2008年上半年上海二手房买卖市场状况 55
    - (三) 2008年下半年上海二手房买卖市场展望 57
    - (四) 2008年10月上海二手房价格指数 59
  - 三、广州 68
    - (一) 二手住房成交量继续萎缩 68
    - (二) 2008年10月广州二手房价格指数 69
    - (三) 房地产中介服务的机构数量一直在增加 79
  - 四、深圳 79
    - (一) 2008年深圳二手房市场成交基本情况 79
    - (二) 深圳二手房市场2008年与2007年成交比较 80
    - (三) 2008年上半年深圳房地产一手房与二手房比较 81
    - (四) 2008年10月深圳二手房价格指数 84
  - 五、天津 93
    - (一) 2008年上半年天津二手房买卖市场整体状况 93
    - (二) 2008年上半年天津二手房买卖市场成交价格变化 94
    - (三) 2008年上半年天津市二手房买卖市场不同权属交易量变化 95
    - (四) 2008年上半年天津二手房买卖市场不同区域交易量变化 96
    - (五) 2008年上半年天津二手房买卖市场成交居室、成交面积比重变化 98
    - (六) 2008年上半年天津二手房买卖市场交易价格比重变化 99

- (七) 2008年10月天津二手房价格指数 100
- 第五章 2008-2009年中国二手房交易市场竞争 107
  - 一、2008-2009年二手房行业运营管理 107
  - 二、2008-2009年中国二手房交易市场竞争格局 108
    - (一) 整体竞争态势 108
    - (二) 2007年中国主要二手房市场回顾 116
  - 三、2008-2009年银行应严防我国房产中介信贷风险 138
- 第六章 中国二手房交易市场主力企业 141
  - 一、易居中国 141
    - (一) 企业概况 141
    - (二) 企业财务 141
    - (三) 企业竞争力 143
  - 二、21世纪中国不动产 143
    - (一) 企业概况 143
    - (二) 企业财务 144
    - (三) 企业竞争力 144
  - 三、我爱我家(控股)公司 147
    - (一) 企业概况 147
    - (二) 企业财务 147
    - (三) 企业竞争力 147
  - 四、海信义房屋中介咨询有限公司 148
    - (一) 企业概况 148
    - (二) 企业财务 148
    - (三) 企业竞争力 149
  - 五、满堂红(中国)置业有限公司 150
    - (一) 企业概况 150
    - (二) 企业财务 151
    - (三) 企业竞争力 151
  - 六、深圳市中联房地产企业发展有限公司 151
    - (一) 企业概况 151
    - (二) 企业财务 152
    - (三) 企业竞争力 152
  - 七、北京中大恒基房地产经纪有限公司 153
    - (一) 企业概况 153
    - (二) 企业财务 153

- (三) 企业竞争力 154
- 第七章 2008-2009年中国二手房交易市场相关行业发展--房地产行业 155
  - 一、2008-2009年中国现阶段房地产业发展特点 155
    - (一) 土地管理逐步规范 155
    - (二) 房地产价格动态 156
    - (三) 房地产开发投资有抬头迹象 167
    - (四) 房地产金融的监管力度不断加强 168
    - (五) 市场调控仍需大力改进 169
  - 二、2008-2009年中国房地产业发展存在的问题 169
    - (一) 房地产业存在的问题 169
    - (二) 房地产市场存在的问题 170
    - (三) 房地产金融存在的问题 171
    - (四) 中国房地产市场的三大矛盾及解决对策 173
  - 三、2008-2009年中国房地产市场总体态势 176
    - (一) 中国房地产运行 176
    - (二) 中国房地产市场供应需求状况 183
- 第八章 2008-2009年中国二手房交易市场相关行业发展--房地产中介行业 190
  - 一、2008-2009年中国房地产中介行业发展概况 190
    - (一) 中国房地产中介发展历程 190
    - (二) 房地产中介经营范围 192
    - (三) 房地产中介公司运营模式 193
    - (四) 房地产中介收费标准 197
    - (五) 房地产中介与二手房市场的关联 199
  - 二、2008-2009年我国房地产中介行业发展现状 200
    - (一) 房产中介行业赢利现状 200
    - (二) 房产中介行业"马太效应"现象 201
    - (三) 经营模式由粗放型向集约型转变 202
    - (四) 香港房地产中介"美联地产"逆势进京 高调开店 203
  - 三、2008-2009年中国房地产中介行业发展存在的问题 204
    - (一) 行业诚信经营状况堪忧 204
    - (二) 法律法规不健全, 入门门槛过低 204
    - (三) 行业监管不力 204
    - (四) 规模小、能力差 205
    - (五) 人员素质及信誉偏低 205
- 第九章 2009-2012年中国二手房交易市场发展及投资分析 206

一、2009-2012年中国二手房行业发展趋势 206

- (一) 连锁化趋势 206
- (二) 专业化趋势 206
- (三) 品牌化趋势 207
- (四) 代理制趋势 208
- (五) 网络化趋势 209
- (六) 服务全面化趋势 210
- (七) 全球化趋势 211

二、2009-2012年中国二手房交易市场投资 212

- (一) 中国二手房交易市场投资环境 212
- (二) 中国二手房交易市场投资机会 212
- (三) 中国二手房交易市场投资风险 213

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 5
- 图表 7：2008年1-9月份我国部分行业调整变化（同比增长率%） 8
- 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 12：1978-2007年我国居民消费水平 21
- 图表 13：全球二手房交易市场分布 24
- 图表 14：2008年上半年我国重点城市二手房房市场成交情况 30
- 图表 15：2008年上半年我国二手房交易市场价格 30
- 图表 16：2008年1-6月北京中高档二手商品房价格及价格环比走势图 39
- 图表 17：2008年1-6月新房与二手房成交平均面积 41
- 图表 18：二手房各面积区间成交量 42
- 图表 19：2008年10月北京二手房价格指数 43
- 图表 20：2004年12月-2008年10月北京二手房价格指数走势图 43
- 图表 21：2004年12月-2008年10月北京各城区二手房价格指数走势图 44
- 图表 22：2008年10月北京各城区二手房价格指数对比图 45

- 图表 23 : 2008年10月北京各城区二手房价格指数环比变化图 45
- 图表 24 : 2008年8-10月北京中心四城区二手房价格指数对比图 46
- 图表 25 : 2008年8-10月北京海淀区各片区二手房价格指数对比图 46
- 图表 26 : 2008年8-10月北京朝阳区各片区二手房价格指数对比图 47
- 图表 27 : 2008年8-10月北京丰台区、石景山区二手房价格指数对比图 47
- 图表 28 : 2008年8-10月北京近郊城区二手房价格指数对比图 48
- 图表 29 : 2008年8-10月北京市各片区二手房价格指数变化趋势表 48
- 图表 30 : 2008年10月上海二手房价格指数 59
- 图表 31 : 2004年12月-2008年10月上海二手房价格指数走势图 60
- 图表 32 : 2004年12月-2008年10月上海各城区二手房价格指数走势图 60
- 图表 33 : 2008年10月上海各城区二手房价格指数对比图 61
- 图表 34 : 2008年10月上海各城区二手房价格指数环比变化图 62
- 图表 35 : 2008年8-10月上海内环各城区二手房价格指数对比图 62
- 图表 36 : 2008年8-10月上海中外环各城区二手房价格指数对比图 63
- 图表 37 : 2008年10月上海各片区二手房价格指数变化表 64
- 图表 38 : 2008年10月广州二手房价格指数 69
- 图表 39 : 2005年6月-2008年10月广州二手房价格指数走势图 69
- 图表 40 : 2005年6月-2008年10月广州各城区二手房价格指数走势图 70
- 图表 41 : 2008年10月广州各城区二手房价格指数对比图 71
- 图表 42 : 2008年10月广州各城区二手房价格指数环比变化图 71
- 图表 43 : 2008年8-10月广州天河区各片区二手房价格指数对比图 72
- 图表 44 : 2008年8-10月广州荔湾区各片区二手房价格指数对比图 73
- 图表 45 : 2008年8-10月广州越秀区各片区二手房价格指数对比图 74
- 图表 46 : 2008年8-10月广州海珠区各片区二手房价格指数对比图 74
- 图表 47 : 2008年8-10月广州白云区各片区二手房价格指数对比图 75
- 图表 48 : 2008年8-10月广州番禺区各片区二手房价格指数对比图 76
- 图表 49 : 2008年8-10月份广州各片区二手房价格指数变化表 76
- 图表 50 : 2008年上半年各月深圳二手房成交套数(套) 80
- 图表 51 : 2008年上半年深圳各区二手房成交套数(套) 80
- 图表 52 : 2007年上半年与2008年上半年二手房成交套数对比图(套) 81
- 图表 53 : 2008年上半年深圳一手房与二手房成交套数对比图(套) 81
- 图表 54 : 2008年上半年深圳一手房与二手房成交均价对比图(元/m<sup>2</sup>) 82
- 图表 55 : 2008年上半年深圳各区一手房与二手房成交套数对比图(套) 82
- 图表 56 : 2008年上半年深圳一手房各区成交总套数比例图 83
- 图表 57 : 2008年上半年深圳二手房各区成交总套数比例图 83



- 图表 58 : 2008年10月深圳二手房价格指数 84
- 图表 59 : 2004年12月-2008年10月深圳二手房价格走势 84
- 图表 60 : 2004年12月-2008年10月深圳各城区二手房价格走势指数图 85
- 图表 61 : 2008年10月深圳各城区二手房价格指数对比图 86
- 图表 62 : 2008年10月深圳各城区二手房价格指数环比变化图 87
- 图表 63 : 2008年8-10月深圳盐田区各片区二手房价格指数对比图 87
- 图表 64 : 2008年8-10月深圳罗湖区各片区二手房价格指数对比图 88
- 图表 65 : 2008年8-10月深圳福田区各片区二手房价格指数对比图 89
- 图表 66 : 2008年8-10月深圳南山区各片区二手房价格指数对比图 90
- 图表 67 : 2008年8-10月深圳龙岗区各片区二手房价格指数对比图 90
- 图表 68 : 2008年8-10月深圳宝安区各片区二手房价格指数对比图 91
- 图表 69 : 2008年8-10月深圳各片区二手房价格指数变化趋势表 91
- 图表 70 : 2007年1季度至2008年2季度天津二手房市场交易状况 93
- 图表 71 : 2007年1季度至2008年2季度天津一、二手房市场交易状况对比 93
- 图表 72 : 2007年上半年与2008年上半年天津二手房销售均价对比 94
- 图表 73 : 2007年1季度至2008年2季度天津市二手房市场不同权属交易量状况 95
- 图表 74 : 2008年上半年与2007年上半年区域交易量比重对比 96
- 图表 75 : 2007年上半年与2008年上半年天津各区域交易比重对比 96
- 图表 76 : 2007年1季度至2008年2季度天津二手房交易面积比重对比 98
- 图表 77 : 2007年1季度至2008年2季度天津二手房交易居室比重对比 98
- 图表 78 : 2007年1季度至2008年2季度交易价格比重对比 99
- 图表 79 : 2008年10月天津二手房价格指数 100
- 图表 80 : 2007年4月-2008年10月天津二手房价格指数走势图 100
- 图表 81 : 2008年1-10月天津各城区二手房价格指数走势图 101
- 图表 82 : 2008年10月天津各城区二手房价格指数对比图 102
- 图表 83 : 2008年10月天津各城区二手房价格指数环比变化图 102
- 图表 84 : 2008年8-10月天津和平区各片区二手房价格指数对比图 103
- 图表 85 : 2008年8-10月天津河西区各片区二手房价格指数对比图 103
- 图表 86 : 2008年8-10月天津南开各片区二手房价格指数对比图 104
- 图表 87 : 2008年8-10月天津河东各片区二手房价格指数对比图 104
- 图表 88 : 2008年8-10月天津红桥各片区二手房价格指数对比图 105
- 图表 89 : 2008年8-10月天津河北各片区二手房价格指数对比图 105
- 图表 90 : 2008年8-10月天津滨海新区各片区二手房价格指数对比图 106
- 图表 91 : 2001-2007年北京二手房成交量走势图 116
- 图表 92 : 2005-2007年各月北京二手房成交量走势图 117

- 图表 93 : 2007年1-11月北京中高档二手商品房成交价格走势图 119
- 图表 94 : 2007年1-11月同比2006年1-11月北京不同区域成交套数走势图 120
- 图表 95 : 2003-2007年11月不同属性房屋占有比重图 121
- 图表 96 : 2003-2007年1-11月北京一、二手房成交比例继续缩小(套数) 122
- 图表 97 : 2004-2007年南京二手房市场交易状况 125
- 图表 98 : 2004-2007年南京二手房市场交易状况走势图 126
- 图表 99 : 2006-2007年各月南京二手房市场交易状况 126
- 图表 100 : 2006-2007年南京二手房成交量与成交均价变化 127
- 图表 101 : 2007年南京二手房市场不同权属交易量状况 128
- 图表 102 : 2007年与2006年区域交易量比重对比 129
- 图表 103 : 2006-2007年南京二手房交易面积比重对比 130
- 图表 104 : 2006-2007年南京二手房交易面积比重对比图 131
- 图表 105 : 2007年南京二手房市场客户购买居室情况数据 131
- 图表 106 : 2006-2007年南京二手房交易市场交易价格比重变化 132
- 图表 107 : 2006-2007年南京二手房交易单价比重对比图 132
- 图表 108 : 2006-2007年南京二手房交易总价比重对比图 133
- 图表 109 : 2006-2007年广州市二手住宅成交同比 134
- 图表 110 : 2007年广州实施的楼市政策及对二手市场影响 135
- 图表 111 : 2005-2007年广州二手住宅成交份额(按面积) 137
- 图表 112 : 21世纪不动产业务市场分布图 144
- 图表 113 : 优质写字楼租金/售价 156
- 图表 114 : 高档住宅租金/售价 156
- 图表 115 : 优质零售物业租金 158
- 图表 116 : 物流设施租金 158
- 图表 117 : 2004-2008年一季度土地交易价格涨幅回落 159
- 图表 118 : 2007年4季度-2008年2季度各城市土地交易价格指数对比 160
- 图表 119 : 2004-2008年一季度房屋租赁价格涨幅基本平稳 160
- 图表 120 : 2008年3季度房屋销售价格涨幅继续下降 161
- 图表 121 : 长三角地区住房价格环比变化 163
- 图表 122 : 珠三角地区住房价格环比变化 163
- 图表 123 : 环渤海地区住房价格环比变化 163
- 图表 124 : 东北地区住房价格环比变化 164
- 图表 125 : 北部沿海地区住房价格环比变化 164
- 图表 126 : 南部沿海地区住房价格环比变化 164
- 图表 127 : 黄河中游地区住房价格环比变化 165

- 图表 128：长江中游地区住房价格环比变化 165
- 图表 129：大西南地区住房价格环比变化 165
- 图表 130：大西北地区住房价格环比变化 166
- 图表 131：房地产市场重点发展区域示意图 166
- 图表 132：全国发展区域划分示意图 167
- 图表 133：2008年3季度房地产开发投资增幅回落 177
- 图表 134：2008年3季度各种主要类型开发物业投资增幅均回落 177
- 图表 135：2008年3季度国内贷款增幅逐季下降 178
- 图表 136：2008年3季度个人按揭贷款增幅逐季下降 178
- 图表 137：2008年3季度各项建设指标增幅下降 179
- 图表 138：2008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 180
- 图表 139：2008年3季度长三角地区房地产市场供给指标变化 181
- 图表 140：2008年3季度珠三角地区房地产市场供给指标变化 181
- 图表 141：2008年3季度环渤海地区房地产市场供给指标变化 181
- 图表 142：2008年3季度北京商品住宅市场供给指标变化 182
- 图表 143：2008年3季度上海商品住宅市场供给指标变化 182
- 图表 144：2008年3季度广州商品住宅市场供给指标变化 183
- 图表 145：2008年3季度深圳商品住宅市场供给指标变化 183
- 图表 146：2008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 184
- 图表 147：2008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 185
- 图表 148：2008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 185
- 图表 149：2008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 185
- 图表 150：2008年3季度商品房销售面积同比继续负增长 186
- 图表 151：2008年3季度商品住宅销售面积同比继续负增长 186
- 图表 152：2008年3季度办公楼销售面积同比继续负增长 186
- 图表 153：2008年3季度商业用房销售面积同比继续负增长 187
- 图表 154：2008年3季度宁波二手房交易面积负增长 188
- 图表 155：2008年3季度郑州二手房交易面积负增长程度加大 188
- 图表 156：2005-2009中国房地产中介行业营业利润市场结构 201

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/5347253472.html>