

2008-2009年中国二手房交易市场分析及投资咨询 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《2008-2009年中国二手房交易市场分析及投资咨询报告》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/fangdichang/3201032010.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

摘要：

中国二手房的交易规模正在逐年上升，二手房市场结构也在进一步优化。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式。

2006-2009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。本报告共九章，主要依据国家统计局、国家发展改革委员会、国家商务部、国务院发展研究中心、中国经济信息中心、国外权威的统计机构、以及行业协会等权威机构公布和提供的大量资料。对国内外二手房市场的发展现状、趋势、投资前景等进行了，内容全面，概括精辟。是二手房行业企业及相关企业和单位准确了解目

前中国二手房交易业发展现状，制定投资策略的必备的参考资料。第一章

2008-2009年中国二手房交易市场发展环境	1一、2009年中国经济发展环境
1(一)2009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)2009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
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
2008-2009年中国主要城市二手房交易市场状况	35第四章
37 (一) 2008年上半年北京的二手房市场一直处于观望调整期	37一、北京
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
69 (三) 房地产中介服务的机构数量一直在增加	68 (二) 2008年10月广州二手房价格指数
79 (一) 2008年深圳二手房市场成交基本情况	79四、深圳
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) 2008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简介	141一、易居中国
141 (二) 企业财务	141 (一) 企业概况
143 (二) 企业财务	141 (三) 企业竞争力
144 (三) 企业竞争力	143二、21世纪中国不动产
144三、我爱我家(控股)公司	143 (一) 企业概况
147 (一) 企业概况	143 (二) 企业财务
147 (二) 企业财务	144三、我爱我家(控股)公司
147 (三) 企业竞争力	147 (一) 企业概况
147四、海信义房屋中介咨询有限公司	147 (二) 企业财务
148 (一) 企业概况	147 (三) 企业竞争力
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		209-2012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
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: 2006-2009年三季度中国GDP增长情况	1图表
	2: 2009年前三季度中国三大产业结构	2图表
	3: 2003-2009年中国工业增加值增长率	2图表
	4: 2005-2009年中国固定资产投资及消费品零售增长情况	3图表
	5: 2008年9月-2009年9月中国CPI、PPI走势	4图表
	6: 2009年1-9月中国外贸增长情况	5图表
	7: 2009年1-9月份我国部分行业调整变化(同比增长率%)	8图表

8 : 2009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 : 2009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 : 1978-2008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 : 2009年上半年我国重点城市商品房市场供应量	30图表
15 : 2009年上半年我国二手房交易市场价格	30图表
16 : 2009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 : 2009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 : 2009年10月北京二手房价格指数	43图表
20 : 2004年12月-2009年10月北京二手房价格指数走势图	43图表
21 : 2004年12月-2009年10月北京各城区二手房价格指数走势图	44图表
22 : 2009年10月北京各城区二手房价格指数对比图	45图表
23 : 2009年10月北京各城区二手房价格指数环比变化图	45图表
24 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009年8-10月北京近郊城区二手房价格指数对比图	48图表
29 : 2009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 : 2009年10月上海二手房价格指数	59图表
31 : 2004年12月-2009年10月上海二手房价格指数走势图	60图表
32 : 2004年12月-2009年10月上海各城区二手房价格指数走势图	60图表
33 : 2009年10月上海各城区二手房价格指数对比图	61图表
34 : 2009年10月上海各城区二手房价格指数环比变化图	62图表
35 : 2009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 : 2009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 : 2009年10月上海各片区二手房价格指数变化表	64图表
38 : 2009年10月广州二手房价格指数	69图表
39 : 2005年6月-2009年10月广州二手房价格指数走势图	69图表
40 : 2005年6月-2009年10月广州各城区二手房价格指数走势图	70图表
41 : 2009年10月广州各城区二手房价格指数对比图	71图表
42 : 2009年10月广州各城区二手房价格指数环比变化图	71图表
43 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009年8-10月份广州各片区二手房价格指数变化表	76图表
50 : 2009年上半年各月深圳二手房成交套数 (套)	80图表
51 : 2009年上半年深圳各区二手房成交套数 (套)	80图表
52 : 2008年上半年与2009年上半年二手房成交套数对比图 (套)	81图表
53 : 2009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 : 2009年上半年深圳一手房与二手房成交均价对比图 (元/m ²)	82图表
55 : 2009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 : 2009年上半年深圳一手房各区成交总套数比例图	83图表
57 : 2009年上半年深圳二手房各区成交总套数比例图	83图表
58 : 2009年10月深圳二手房价格指数	84图表
59 : 2004年12月-2009年10月深圳二手房价格走势	84图表
60 : 2004年12月-2009年10月深圳各城区二手房价格走势指数图	85图表
61 : 2009年10月深圳各城区二手房价格指数对比图	86图表
62 : 2009年10月深圳各城区二手房价格指数环比变化图	87图表
63 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2008年1季度至2009年2季度天津二手房市场交易状况	93图表
71 : 2008年1季度至2009年2季度天津一、二手房市场交易状况对比	93图表
72 : 2008年上半年与2009年上半年天津二手房销售均价对比	94图表
73 : 2008年1季度至2009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 : 2009年上半年与2008年上半年区域交易量比重对比	96图表
75 : 2008年上半年与2009年上半年天津各区域交易比重对比	96图表
76 : 2008年1季度至2009年2季度天津二手房交易面积比重对比	98图表
77 : 2008年1季度至2009年2季度天津二手房交易居室比重对比	98图表
78 : 2008年1季度至2009年2季度交易价格比重对比	99图表
79 : 2009年10月天津二手房价格指数	100图表
80 : 2008年4月-2009年10月天津二手房价格指数走势图	100图表

81 : 2009年1-10月天津各城区二手房价格指数走势图	101图表
82 : 2009年10月天津各城区二手房价格指数对比图	102图表
83 : 2009年10月天津各城区二手房价格指数环比变化图	102图表
84 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2001-2008年北京二手房成交量走势图	116图表
92 : 2005-2008年各月北京二手房成交量走势图	117图表
93 : 2008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 : 2008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 : 2003-2008年11月不同属性房屋占有比重图	121图表
96 : 2003-2008年1-11月北京一、二手房成交比例继续缩小 (套数)	122图表
97 : 2004-2008年南京二手房市场交易状况	125图表
98 : 2004-2008年南京二手房市场交易状况走势图	126图表
99 : 2006-2008年各月南京二手房市场交易状况	126图表
100 : 2006-2008年南京二手房成交量与成交均价变化	127图表
101 : 2008年南京二手房市场不同权属交易量状况	128图表
102 : 2008年与2006年区域交易量比重对比	129图表
103 : 2006-2008年南京二手房交易面积比重对比	130图表
104 : 2006-2008年南京二手房交易面积比重对比图	131图表
105 : 2008年南京二手房市场客户购买居室情况数据	131图表
106 : 2006-2008年南京二手房交易市场交易价格比重变化	132图表
107 : 2006-2008年南京二手房交易单价比重对比图	132图表
108 : 2006-2008年南京二手房交易总价比重对比图	133图表
109 : 2006-2008年广州市二手住宅成交同比	134图表
110 : 2008年广州实施的楼市政策及对二手市场影响	135图表
111 : 2005-2008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 : 2004-2009年一季度土地交易价格涨幅回落	159图表
118 : 2008年4季度-2009年2季度各城市土地交易价格指数对比	160图表

119 : 2004-2009年一季度房屋租赁价格涨幅基本平稳	160图表
120 : 2009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 : 2009年3季度房地产开发投资增幅回落	177图表
134 : 2009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 : 2009年3季度国内贷款增幅逐季下降	178图表
136 : 2009年3季度个人按揭贷款增幅逐季下降	178图表
137 : 2009年3季度各项建设指标增幅下降	179图表
138 : 2009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 : 2009年3季度长三角地区房地产市场供给指标变化	181图表
140 : 2009年3季度珠三角地区房地产市场供给指标变化	181图表
141 : 2009年3季度环渤海地区房地产市场供给指标变化	181图表
142 : 2009年3季度北京商品住宅市场供给指标变化	182图表
143 : 2009年3季度上海商品住宅市场供给指标变化	182图表
144 : 2009年3季度广州商品住宅市场供给指标变化	183图表
145 : 2009年3季度深圳商品住宅市场供给指标变化	183图表
146 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009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 : 2009年3季度商品房销售面积同比继续负增长	186图表
151 : 2009年3季度商品住宅销售面积同比继续负增长	186图表
152 : 2009年3季度办公楼销售面积同比继续负增长	186图表
153 : 2009年3季度商业用房销售面积同比继续负增长	187图表
154 : 2009年3季度宁波二手房交易面积负增长	188图表
155 : 2009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/3201032010.html>