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

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：https://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: sales@chinabaogao.com

联 系 人 : 客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，页面图表可能存在缺失；格式美观性可能有欠缺，实际报告排版规则、美观；可联系客服索取更完整的目录大纲。

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/m2） 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图 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年南京二手房买卖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：https://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/5347253472.html