

中国二手房行业发展现状分析与投资前景研究报告（2023-2030年）

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《中国二手房行业发展现状分析与投资前景研究报告（2023-2030年）》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://www.chinabaogao.com/baogao/202309/656451.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

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

二手房是已经在房地产交易中心备过案、完成初始登记和总登记的、再次上市进行交易的房产。它是相对开发商手里的商品房而言，是房地产产权交易三级市场的俗称。包括商品房、允许上市交易的二手公房（房改房）、解困房、拆迁房、自建房、经济适用房、限价房。近年来随着我国二手房市场的逐渐放开，进入市场的二手房数量不断增加，二手房交易规模不断扩大。但2022年由于需求人口下降，城市人口外迁导致的需求减少以及供给端核心城市表现出二手房成交量下降，使得行业几乎进入“凛冬时刻”。有相关数据显示，2022年我国二手房交易额达6.5万亿，同比下降22.64%，占住房交易总额的比例达41%。

数据来源：观研天下整理

2023年购房者观望气氛依旧相对较强，景气度依然不强，市场仍处于寒冬期。从二手住宅来看，2023年5月10个重点城市二手住宅成交73187套，环比下降13.83%。随后7月，我国一、二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降1.4%、2.7%和3.5%，降幅比上月分别扩大1.0个、0.3个和0.1个百分点；十大城市二手住宅均价环同比跌幅均扩大，环比跌幅为0.36%，同比跌幅为0.77%。

一线城市二手房市场活跃度走低。根据相关数据显示，2023年7月北京二手商品住宅成交不足1万套，环比下降约20%；北京二手商品住宅价格环比下跌0.28%，跌幅较上月扩大0.19%。上海二手商品住宅价格环比下跌0.20%，跌幅较上月扩大0.08%。深圳二手商品住宅成交约2200套，环比下降约一成；住宅价格环比下跌0.32%，跌幅较上月扩大0.11%。广州二手商品住宅价格环比下跌0.13%，跌幅较上月扩大0.08%。

数据来源：观研天下整理

而在当前楼市活跃度继续走低的情况下，国内楼市政策利好信号频发，一线城市住房和城乡建设局接连发声。例如在近日召开的企业座谈会上说，住房和城乡建设部部长倪虹说大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。这也是继之前中央政治局会议提出“适时调整优化房地产政策”之后，对于政策调整的具体方向与内容，住建部的最新表态。

认房不认贷的意思是不管购房者有没有贷款记录，只要购房者证明其名下无房，其就可以按照首套房认定；如果购房者名下已经有一套房，则无论是否贷款，贷款有无还清，再买房，都按照二套房来认定。

所谓“认房不用认贷”主要是针对“认房又认贷”而言。在房地产市场过热时期，“认房又认贷”作为一项限购措施对“炒房”起到了有效的遏制作用。但时至今日，我国房地产市场供求关系已经发生重大变化，房地产政策也面临调整优化，“认房不用认贷”作为政策工具箱的内容之一

就被重点提出。这也符合“满足居民刚性和改善性住房需求”的精神。但需要注意的是，“认房不用认贷”并非全国一刀切的新政，其实施仍要遵循“因城施策”。2023年8月30日上午，广州市人民政府办公厅发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（以下简称《通知》），在一线城市中“拔头筹”，打响“认房不认贷”政策“第一枪”。

根据相关分析，“认房不用认贷”有助于激活房屋置换链条，对二手房交易量影响巨大，但就真正拉动上下游产业链，带动国民经济，“促投资、稳增长、保就业”而言，新房的建筑与销售其实更直接。例如“认房不用认贷”政策的出台使得二手房市场的交易透明度将提高。

资料来源：观研天下整理

而除了“认房不用认贷”政策，国家还出台了进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、为适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势适时调整优化房地产政策等有关二手房政策。预计这些限制政策是有出现松动的可能性，增加一部分购房者对未来的预期，利好整体市场的回暖。

2023年7月全国二手房相关政策 时间 政策措施 相关内容 对二手房市场影响 2023年7月27日 进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等近日住房和城乡建设部倪虹部长召开企业座谈会，就建筑业高质量发展和房地产市场平稳健康发展与企业进行深入交流。倪虹强调，稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用。要以工业化、数字化、绿色化为方向，大力推动建筑业持续健康发展，充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”的积极作用。要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。 房地产作为支柱产业在经济增长中的作用举足轻重，因此保楼市就是保经济、保就业，相关部门领导的讲话也表明其救楼市的决心。目前多地楼市在相关利好政策刺激之下并未出现市场持续回升的态势，主要还是这些地方经济基础相对薄弱，人口收入水平相对较低，因此更需要对核心城市楼市政策加大放松力度，尤其是购房的首付和贷款认定标准的放开，才能够起到更为积极的作用，提振楼市的信心。 2023年7月24日

适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势 适时调整优化房地产政策 7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。针对房地产，会议提出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。 首先，此次中央政治局会议对房地产的描述中并未提及“房住不炒”，表明合理的投资性需求是

有利于房地产市场的稳定，取而代之的是“适时调整优化房地产政策”也能够改善房地产市场的投资机会，并且能够减少投机的行为。此次，加大保障性住房建设和供给与前期提出的加速城中村改造的政策方向是一直的，都是为了缓解城市居民的购房压力，改善居民的居住条件，因此后期政策和资金对保障性住房的投入会加速。最后，我们也没必要过度解读此次会议精神，因为历次重大政策都有提及支持刚需和改善型需求，但是当前楼市依旧出现二次探底，并且市场回暖预期也相对悲观，主要还是居民对未来收入增长预期相对较弱，并且中央指引性的政策还需要各地落实细则，才能形成可实施的措施。

资料来源：观研天下整理

地方层面上，2023年7月深圳发布双拼房业主将允许办理“双证合一”业务，行业协会倡议加强行业自律和企业内部管理。

泷 畎ぎ

地方性政策

地区

政策措施

相关内容

影响

深圳

双拼房业主将允许办理“双证合一”业务

从7月14日起，深圳双拼房业主将允许办理“双证合一”业务，可以办理“双证合一”业务。

轶二撤 箋 粮唯

青軋ご 攏葎 箋 水 緞 唛蕘鱗魏

批白名单内的业主，只需要带上身份证和房产证就可以了，不过得先查询房子是否符合条件。如果业主的双拼房不在第一批名单内，工作人员会先收集数据再向上同步反馈。

一套房两个产证主要还是原先“70/90”政策影响所致，多数房企由于受到政策的影响只能开发小户型，而市场需求主要以中大户型为主，供应和需求不匹配促使房企通过两套房合并成一套进行销售，在没有限购政策调控之下这种市场行为能够规避“70/90”政策的影响。不过当前由于限购政策，原先的购房者再进行置换的话，房产出售必须找到同时有两个购房资格的人，难度相对加大，不利于这部分购房需求进行改善和置换。深圳此次双拼房两证合并能够解决这部分人群的改善，也是利好楼市的成交，增加市场活跃，是楼市政策的放松一种路径。

杭州

房地产中介行业协会倡议加强行业自律和企业内部管理

协会表示，为加强行业自律，规范行业秩序，促进行业健康持续稳定发展，特面向全市房地产中介企业发出以下倡议：严格遵守法律法规和行业准则，始终秉承客户利益至上的原则，加强行业自律和企业内部管理，诚信规范守法经营，维护良性竞争环境，切实保障消费者的合法权益。望全体房地产中介企业塑造良好的房地产中介行业形象，携手促进行业健康平稳有序发展。

此次杭州市出台行业自律和加强企业内部管理的政策，主要还是针对部分中介企业内部人事调整导致行业动荡导致。那么行业协会的发声能够降低这部分企业对当地房地产经纪行业的稳定能够带来较大的积极意义，也能够为市场的稳定带来一定促进作用。

北京

抓好贯彻落实 更好满足刚性和改善性住房需求

北京市住建委表态，会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作，大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进北京房地产市场平稳健康发展。

房地产主管部门出台相关政策大方向之后，积极响应相关讲话精神，表明这些城市确实有放松楼市政策的需求。首先，一线城市一直是当前楼市政策相对最为严厉的城市，限购、限贷、限价等政策都在一线城市持续执行中，其政策放松的操作空间相对较大；其次，作为一线城市楼市风向标的二手房市场成交已跌至历史最低水平，其中上海6月的二手房价格跌幅领跑全国70个大中城市，房价下行压力明显加大，因此需要一定楼市政策给予支持；最后，一线城市作为全国楼市的风向标，其成交回暖能够为其他城市带来提振作用，提升购房者的信心。

上海

抓好贯彻落实 更好满足刚性和改善性住房需求

深圳市住房建设局按照倪虹部长在企业座谈会上的讲话要求在市委、市政府领导下，以及上级有关部门指导下，结合深圳市房地产实际情况，会同市有关部门、中央驻深机构和各区抓好贯彻落实更好满足居民刚性和改善性住房需求，扎实推进保交楼工作，切实维护房地产市场秩序，促进深圳市房地产市场平稳健康发展。

广州

抓好贯彻落实 更好满足刚性和改善性住房需求

广州市住房和城乡建设局正认真学习领会中央政治局会议精神，按照倪虹部长在有关座谈会上的讲话要求，在市委、市政府领导下，坚持稳中求进工作总基调，实事求是抓紧推进落实，将结合广州实际尽快推出有关政策措施，大力支持、更好满足刚性和改善性住房需求，促进广州房地产市场平稳健康发展。

深圳

抓好贯彻落实 更好满足刚性和改善性住房需求

上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局召开专题会议，认真学习领会7月24日中央政治局会议和近期一系列重要会议精神，研究部署下阶段全面推进“两旧一村”改造等民心实事工程。市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局将在市委、市政府领导下，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进上海房地产市场平稳健康发展。

资料来源：观研天下整理（WW）

注：上述信息仅供参考，具体内容请以报告正文为准。

观研报告网发布的《中国二手房行业发展现状分析与投资前景研究报告（2023-2030年）》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，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。

行业报告是业内企业、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。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

【目录大纲】

第一章 2019-2023年中国二手房行业发展概述

第一节 二手房行业发展情况概述

一、二手房行业相关定义

二、二手房特点分析

三、二手房行业基本情况介绍

四、二手房行业经营模式

1、生产模式

2、采购模式

3、销售/服务模式

五、二手房行业需求主体分析

第二节 中国二手房行业生命周期分析

一、二手房行业生命周期理论概述

二、二手房行业所属的生命周期分析

第三节 二手房行业经济指标分析

一、二手房行业的赢利性分析

二、二手房行业的经济周期分析

三、二手房行业附加值的提升空间分析

第二章 2019-2023年全球二手房行业市场发展现状分析

第一节全球二手房行业发展历程回顾

第二节全球二手房行业市场规模与区域分布情况

第三节亚洲二手房行业地区市场分析

一、亚洲二手房行业市场现状分析

二、亚洲二手房行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲二手房行业市场前景分析

第四节北美二手房行业地区市场分析

一、北美二手房行业市场现状分析

二、北美二手房行业市场规模与市场需求分析

三、北美二手房行业市场前景分析

第五节欧洲二手房行业地区市场分析

一、欧洲二手房行业市场现状分析

二、欧洲二手房行业市场规模与市场需求分析

三、欧洲二手房行业市场前景分析

第六节 2023-2030年世界二手房行业分布走势预测

第七节 2023-2030年全球二手房行业市场规模预测

第三章 中国二手房行业产业发展环境分析

第一节我国宏观经济环境分析

第二节我国宏观经济环境对二手房行业的影响分析

第三节中国二手房行业政策环境分析

一、行业监管体制现状

二、行业主要政策法规

三、主要行业标准

第四节政策环境对二手房行业的影响分析

第五节中国二手房行业产业社会环境分析

第四章 中国二手房行业运行情况

第一节中国二手房行业发展状况情况介绍

一、行业发展历程回顾

二、行业创新情况分析

三、行业发展特点分析

第二节中国二手房行业市场规模分析

一、影响中国二手房行业市场规模的因素

二、中国二手房行业市场规模

- 三、中国二手房行业市场规模解析
- 第三节中国二手房行业供应情况分析
 - 一、中国二手房行业供应规模
 - 二、中国二手房行业供应特点
- 第四节中国二手房行业需求情况分析
 - 一、中国二手房行业需求规模
 - 二、中国二手房行业需求特点
- 第五节中国二手房行业供需平衡分析

第五章 中国二手房行业产业链和细分市场分析

- 第一节中国二手房行业产业链综述
 - 一、产业链模型原理介绍
 - 二、产业链运行机制
 - 三、二手房行业产业链图解
- 第二节中国二手房行业产业链环节分析
 - 一、上游产业发展现状
 - 二、上游产业对二手房行业的影响分析
 - 三、下游产业发展现状
 - 四、下游产业对二手房行业的影响分析
- 第三节我国二手房行业细分市场分析
 - 一、细分市场一
 - 二、细分市场二

第六章 2019-2023年中国二手房行业市场竞争分析

- 第一节中国二手房行业竞争现状分析
 - 一、中国二手房行业竞争格局分析
 - 二、中国二手房行业主要品牌分析
- 第二节中国二手房行业集中度分析
 - 一、中国二手房行业市场集中度影响因素分析
 - 二、中国二手房行业市场集中度分析
- 第三节中国二手房行业竞争特征分析
 - 一、企业区域分布特征
 - 二、企业规模分布特征
 - 三、企业所有制分布特征

第七章 2019-2023年中国二手房行业模型分析

第一节中国二手房行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、波特五力模型原理
- 二、供应商议价能力
- 三、购买者议价能力
- 四、新进入者威胁
- 五、替代品威胁
- 六、同业竞争程度
- 七、波特五力模型分析结论

第二节中国二手房行业SWOT分析

- 一、SOWT模型概述
- 二、行业优势分析
- 三、行业劣势
- 四、行业机会
- 五、行业威胁
- 六、中国二手房行业SWOT分析结论

第三节中国二手房行业竞争环境分析（PEST）

- 一、PEST模型概述
- 二、政策因素
- 三、经济因素
- 四、社会因素
- 五、技术因素
- 六、PEST模型分析结论

第八章 2019-2023年中国二手房行业需求特点与动态分析

第一节中国二手房行业市场动态情况

第二节中国二手房行业消费市场特点分析

- 一、需求偏好
- 二、价格偏好
- 三、品牌偏好
- 四、其他偏好

第三节二手房行业成本结构分析

第四节二手房行业价格影响因素分析

- 一、供需因素
- 二、成本因素

三、其他因素

第五节中国二手房行业价格现状分析

第六节中国二手房行业平均价格走势预测

一、中国二手房行业平均价格趋势分析

二、中国二手房行业平均价格变动的影响因素

第九章 中国二手房行业所属行业运行数据监测

第一节中国二手房行业所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节中国二手房行业所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节中国二手房行业所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第十章 2019-2023年中国二手房行业区域市场现状分析

第一节中国二手房行业区域市场规模分析

一、影响二手房行业区域市场分布的因素

二、中国二手房行业区域市场分布

第二节中国华东地区二手房行业市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区二手房行业市场分析

(1) 华东地区二手房行业市场规模

(2) 华南地区二手房行业市场现状

(3) 华东地区二手房行业市场规模预测

第三节华中地区市场分析

一、华中地区概述

二、华中地区经济环境分析

三、华中地区二手房行业市场分析

(1) 华中地区二手房行业市场规模

(2) 华中地区二手房行业市场现状

(3) 华中地区二手房行业市场规模预测

第四节华南地区市场分析

一、华南地区概述

二、华南地区经济环境分析

三、华南地区二手房行业市场分析

(1) 华南地区二手房行业市场规模

(2) 华南地区二手房行业市场现状

(3) 华南地区二手房行业市场规模预测

第五节华北地区二手房行业市场分析

一、华北地区概述

二、华北地区经济环境分析

三、华北地区二手房行业市场分析

(1) 华北地区二手房行业市场规模

(2) 华北地区二手房行业市场现状

(3) 华北地区二手房行业市场规模预测

第六节东北地区市场分析

一、东北地区概述

二、东北地区经济环境分析

三、东北地区二手房行业市场分析

(1) 东北地区二手房行业市场规模

(2) 东北地区二手房行业市场现状

(3) 东北地区二手房行业市场规模预测

第七节西南地区市场分析

一、西南地区概述

二、西南地区经济环境分析

三、西南地区二手房行业市场分析

(1) 西南地区二手房行业市场规模

(2) 西南地区二手房行业市场现状

(3) 西南地区二手房行业市场规模预测

第八节西北地区市场分析

一、西北地区概述

二、西北地区经济环境分析

三、西北地区二手房行业市场分析

(1) 西北地区二手房行业市场规模

(2) 西北地区二手房行业市场现状

(3) 西北地区二手房行业市场规模预测

第十一章 二手房行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第六节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第七节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第八节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第九节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第十节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第十二章 2023-2030年中国二手房行业发展前景分析与预测

第一节 中国二手房行业未来发展前景分析

一、二手房行业国内投资环境分析

二、中国二手房行业市场机会分析

三、中国二手房行业投资增速预测

第二节 中国二手房行业未来发展趋势预测

第三节 中国二手房行业规模发展预测

- 一、中国二手房行业市场规模预测
- 二、中国二手房行业市场规模增速预测
- 三、中国二手房行业产值规模预测
- 四、中国二手房行业产值增速预测
- 五、中国二手房行业供需情况预测
- 第四节中国二手房行业盈利走势预测

第十三章 2023-2030年中国二手房行业进入壁垒与投资风险分析

第一节中国二手房行业进入壁垒分析

- 一、二手房行业资金壁垒分析
- 二、二手房行业技术壁垒分析
- 三、二手房行业人才壁垒分析
- 四、二手房行业品牌壁垒分析
- 五、二手房行业其他壁垒分析

第二节二手房行业风险分析

- 一、二手房行业宏观环境风险
- 二、二手房行业技术风险
- 三、二手房行业竞争风险
- 四、二手房行业其他风险

第三节中国二手房行业存在的问题

第四节中国二手房行业解决问题的策略分析

第十四章 2023-2030年中国二手房行业研究结论及投资建议

第一节观研天下中国二手房行业研究综述

- 一、行业投资价值
- 二、行业风险评估

第二节中国二手房行业进入策略分析

- 一、行业目标客户群体
- 二、细分市场选择
- 三、区域市场的选择

第三节 二手房行业营销策略分析

- 一、二手房行业产品策略
- 二、二手房行业定价策略
- 三、二手房行业渠道策略
- 四、二手房行业促销策略

第四节观研天下分析师投资建议

详细请访问：<http://www.chinabaogao.com/baogao/202309/656451.html>