

# 2017-2023年中国房地产中介市场分析预测及投资 方向研究报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2017-2023年中国房地产中介市场分析预测及投资方向研究报告》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://www.chyxx.com/research/201708/549855.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.com

联系人: 刘老师

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

房地产中介行业是房地产业的重要组成部分，房地产中介贯穿在房地产业经济运行的全过程之中，为房地产业的生产、流通和消费提供了多元化的中介服务。房地产中介在我国既是一个年轻的行业，又是一个蓬勃发展的行业，已显示出强大的生命力和广阔的发展前景。它具有服务性、流动性和灵活性的特点，在房地产业中起着重要作用。

2015年，东部地区商品房销售面积55509万平方米，比上年增长13.3%，增速比1-11月份回落1.6个百分点；销售额49888亿元，增长23.1%，增速回落2个百分点。

中部地区商品房销售面积32409万平方米，增长8.9%，增速回落1.4个百分点；销售额16355亿元，增长12.5%，增速回落1.1个百分点。西部地区商品房销售面积33173万平方米，增长3.4%，增速回落0.4个百分点；销售额16939亿元，增长5.0%，增速回落0.5个百分点。东北地区商品房销售面积7405万平方米，下降24.5%，降幅扩大0.2个百分点；销售额4099亿元，下降19.8%，降幅与1-11月份持平。

2015年我国房地产各区域销售情况走势

资料来源：公开资料、智研咨询整理

2020年，一手房代理市场的代理规模预计能够达到800亿。我们预计在地产政策企稳的情形下，房地产销售额每年保持10%的增长速度，现在成熟地区的房地产市场一手房代理销售比例早已超过50%，我们预计市场整体在2020年代理比例达到60%，代理费用按照1%来测算，到2020年，房地产代理市场收入规模能够达到800亿。

2020年代理市场规模测算 代理销售市场份额 亿元 商品房销售额平均增长率 6.00% 8.00% 10.00% 12.00% 14.00% 50.00% 541 605 676 753 837 55.00% 595 666 743 828 921 60.00% 649 726 811 904 1005 65.00% 703 787 879 979 1088 70.00% 758 847 946 1054 1172

资料来源：公开资料，智研咨询整理

智研咨询发布的《2017-2023年中国房地产中介市场分析预测及投资方向研究报告》共十章。首先介绍了房地产中介行业市场发展环境、房地产中介整体运行态势等，接着分析了房地产中介行业市场运行的现状，然后介绍了房地产中介市场竞争格局。随后，报告对房地产中介做了重点企业经营状况分析，最后分析了房地产中介行业发展趋势与投资预测。您若想对房地产中介产业有个系统的了解或者想投资房地产中介行业，本报告是您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。

报告目录：

## 第一部分 行业发展分析

### 第一章 房地产中介服务行业概述 1

#### 第一节 房地产中介相关概念 1

##### 一、房地产中介的基本概念 1

##### 二、房地产中介的定义与内涵 1

##### 三、房地产中介活动的特点 2

房地产中介活动，主要是通过提供各种信息和咨询，依靠房地产中介机构的专业人员所拥有的各种专业知识，依靠他们特有的组织机构，特殊的活动方式和方法，为房地产市场的各种主体提供专业服务，因此它与一般的房地产开发与经营、房地产交易活动有很大区别。房地产中介服务有如下一些特点。

##### 1、房地产中介活动具有内容的服务性

房地产中介是提供各类信息、咨询、估价、代理服务的经营性活动。这个行业的产品就是服务，服务的质量、水平标志着产品的质量、水平。在整个服务过程中，中介机构既不占有商品也不占有货币，主要是依靠自己的专业知识、技术、劳务等为房地产各种部门提供中介代理和相关服务。

##### 2、房地产中介活动具有非连续性和流动性的特点

房地产中介机构在为客户提供服务时，就形成了中介人与委托人的关系，即服务和被服务的关系，这种关系不是长期的和固定的，而是就某一事项达成的一种契约关系，这种服务一旦完成，原有的契约关系也就解除，即委托服务一终止。房地产中介机构就再去与其他的委托人建立新的服务与被服务的关系。房地产中介服务的这种特点容易引发两类问题：一是导致部分房地产中介机构忽略自身的责任，在提供短期服务的过程中以获取佣金作为唯一目的而采用欺骗、误导等手段故意损害委托方的利益；二是在中介行业竞争激烈的情况下，由于中介方与委托方通常缺乏长期合作的可能而导致委托方故意损害中介方的利益，如经纪人可能被交易双方“甩掉”导致其投入的时间和精力无法得到补偿、开发商违约导致代理商的佣金无法兑现等。

##### 3、房地产中介活动具有极大的灵活性

因为房地产中介服务机构与服务对象之间没有固定的联系和关系，不受交易对象的限制，也不受交易主体的制约，从而使它具有极大的灵活性。也就是说，它可以不受时间、地点、交易对象和交易方式的限制。

资料来源：公开资料，智研咨询整理

#### 第二节 房地产中介业与房地产市场的关系 3

##### 一、有机组成部分 3

##### 二、桥梁与纽带 3

三、升级的重要力量	3
第二章 我国房地产中介发展分析	4
第一节 我国房地产中介行业发展概况	4
一、我国房地产中介发展历程	4
二、房地产中介经营范围	4
三、房地产中介公司运营模式及各模式优劣分析	5
四、房地产中介收费标准	8
五、房地产中介行业的作用和价值	10
第二节 我国房地产中介存在的问题	11
一、房地产中介现状之法律思考	11
二、人才问题	14
三、企业规模问题	14
四、信息问题	14
五、行业监管问题	14
六、房地产中介诚信问题	15
七、风险防范措施问题	15
第三节 中国房地产中介市场分析	16
一、我国房地产中介发展现状及特点	16
二、住房市场化变革对房地产中介发展的要求	17
三、2017年房地产中介市场发展形势	19
四、2017年二手房中介行业经营情况分析	21
第四节 中国房产中介公司盈利状况	25
一、房地产中介公司营业收入分析	25
二、2017年我国房地产中介利润情况	25
第五节 2017年中国各地房产中介发展分析	26
一、上海房产中介行业状况	26
二、北京房产中介行业状况	27
三、广州房产中介行业状况	28
四、深圳房产中介行业状况	29
五、成都房地产中介状况	31
六、海口房产中介行业状况	32
七、温州房产中介行业状况	33
八、南京房产中介市场状况	34
九、东莞房产中介行业状况	36
十、大连房产中介行业状况	37

## 十一、天津房产中介行业状况 37

### 第六节 我国房地产金融中介服务的发展方向 38

- 一、房地产金融中介服务的功能 38
- 二、我国房地产金融中介服务的发展取向 39
- 三、我国房地产金融中介服务业的发展路径 40
- 四、我国房地产金融中介服务业发展的基本思路 41

## 第三章 中国房地产中介行业政策分析 43

### 第一节 全国政府对房地产中介政策分析 43

- 一、2017年《房地产经纪管理办法》开始实施 43
- 二、2017年住建部发布《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》 50
- 三、我国房地产中介法律法规及政策 51
- 四、交易结算资金账户管理规范政策 53
- 五、政府对房地产经纪市场的监管 55

### 第二节 2017年地方房地产中介行业政策分析 58

- 一、北京市 58
- 二、天津市 59
- 三、上海市 60
- 四、山西省 61
- 五、广西区 62
- 六、深圳市 67
- 七、广州市 68
- 八、福建省 68
- 九、郑州市 69
- 十、河北省 71
- 十一、成都 72

## 第二部分 相关行业分析

## 第四章 2014-2017年房地产业发展分析 73

### 第一节 2017年房地产市场运行分析 73

- 一、国房景气指数变动情况 73
- 二、房地产开发投资情况 74

### 2006-2015 年我国房地产开发投资完成情况

资料来源：公开资料，智研咨询整理

- 三、房地产开发企业资金来源情况 77
- 四、商品房建筑与销售情况 78

## 五、全国房地产市场价格变动情况 82

2015年我国商品房销售面积为128495万平方米，商品房销售金额为87281亿元，我国房地产销售均价从2010年的5029.1元/平方米增长至2015年的6792.6元/平方米。

### 2010-2015年我国房地产销售面积及销售均价走势

资料来源：公开资料、智研咨询整理

### 2015年我国各区域房地产销售均价对比

资料来源：公开资料、智研咨询整理

## 第二节 我国房地产制度改革与市场发展的历程 85

### 一、初步形成时期 85

### 二、房地产过热时期 88

### 三、市场调整时期 91

### 四、培育新的经济增长点时期 94

### 五、宏观调控时期 98

## 第三节 关于我国房地产泡沫的实证分析 104

### 一、房地产泡沫的定义和测度方法 104

### 二、对房地产泡沫的指标法分析 105

### 三、对房地产泡沫的计量分析 105

### 四、结论 107

## 第四节 当前我国房地产宏观调控中的问题探讨 108

### 一、我国房地产宏观调控中出现的问题与分析 108

### 二、结论与政策建议 112

## 第五节 2014-2017年中国房地产市场发展分析 114

### 一、2017年我国房地产市场主要特点 114

### 二、2017年上半年房地产市场总结 116

### 三、2017年下半年房地产市场展望 119

## 第六节 2017年房地产行业主要政策分析 120

### 一、国务院重申楼市调控不放松 120

### 二、保障性住房建设继续成为政府的工作重点 121

### 三、银根紧缩政策对房地产行业的影响深远 123

### 四、各地“房价控制目标”酝酿第二次重新发布 125

### 五、商品房“明码标价”对房价的影响不大 127

### 六、我国首部规范房地产经纪行为法规开始实施 128

## 第七节 房地产业的产业细分研究 129

一、房地产业细分的理论分析和现状	129
二、房地产业细分变量	130
三、房地产业细分矩阵	132
四、房地产业细分与竞争优势	133
第五章 部分地区二手房价格指数分析	136
第一节 2014-2017年北京二手房价格指数分析	136
一、2016年北京二手房价格指数	136
二、2017年北京二手房价格指数	137
第二节 2014-2017年深圳二手房价格指数分析	137
一、2016年深圳二手房价格指数	137
二、2017年深圳二手房价格指数	138
第三节 2014-2017年上海二手房价格指数分析	139
一、2016年上海二手房价格指数	139
二、2017年上海二手房价格指数	140
第四节 2014-2017年成都二手房价格指数分析	140
一、2016年成都二手房价格指数	140
二、2017年成都二手房价格指数	141
第六章 中国二手房市场发展分析	142
第一节 2017年我国二手房市场发展分析	142
一、2017年我国二手房市场分析	142
二、2017年上半年中国重点城市二手房市场分析	143
第二节 二手房消费分析	149
一、二手房也有刚需首套房是消费主力	149
二、2017年二手房刚需强劲 但观望情绪浓	151
三、二手房房贷过分收紧误伤刚性需求	154
第三节 中国部分地区二手房市场分析	155
一、2017年上海二手房市场分析与展望	155
二、2017年天津二手房市场分析与展望	157
三、2017年深圳二手房市场分析与展望	157
四、2017年北京二手房市场分析与展望	158
五、2017年成都二手房市场分析与展望	161
六、2017年广州二手房市场分析与展望	162
第七章 房屋租赁市场发展分析	164
第一节 2017年房屋租赁市场分析	164
一、2017年我国房屋租赁市场供需分析	164

- 二、房屋租赁市场成熟状况分析 167
- 三、房屋租赁应立法规范与政策保障“双剑合璧” 168
- 第二节 房屋租赁政策 169
  - 一、中国个人出租住房所得税调整情况 169
  - 二、深圳居住证制度 171
  - 三、2017年我国廉租房、公租房建设目标 171
  - 四、2017年京沪立法强化房屋租赁市场管理 173
  - 五、2017年中央明确保障房贷款 公租房利率九折 174
- 第三节 2017年我国部分地区房屋租赁市场分析 174
  - 一、北京房屋租赁市场分析 174
  - 二、长沙房屋租赁市场分析 175
  - 三、上海房屋租赁市场分析 176
  - 四、天津房屋租赁市场分析 178
  - 五、广州房屋租赁市场分析 178
  - 六、深圳房屋租赁市场分析 178
- 第三部分 主要企业分析
- 第八章 主要房地产中介公司分析 181
  - 第一节 21世纪中国不动产 181
    - 一、公司简介 181
    - 二、2017年公司经营情况 182
    - 三、2017年公司市场动态 182
  - 第二节 中国信义房屋 183
    - 一、公司简介 183
    - 二、公司新动态 184
  - 第三节 伟业我爱我家集团 186
    - 一、公司简介 186
    - 二、公司经营策略分析 187
    - 三、公司发展战略分析 191
  - 第四节 满堂红（中国）置业有限公司 193
    - 一、公司简介 193
    - 二、公司发展战略和目标 193
    - 三、公司发展新动态 195
  - 第五节 深圳市中联房地产企业发展有限公司 197
    - 一、公司简介 197
    - 二、公司增强竞争力举措 198

- 三、公司新动态 199
- 第六节 深圳中原地产代理有限公司 200
  - 一、公司简介 200
  - 二、公司新动态 201
- 第七节 上海汉宇房地产顾问有限公司 201
  - 一、公司简介 201
  - 二、公司经营状况数据分析 202
  - 三、公司新动态 202
- 第八节 深圳市世华房地产投资顾问有限公司 203
  - 一、公司简介 203
  - 二、2017年世华地产商业部：加快市场扩张步伐 203
  - 三、2017年世华地产总部搬迁 204
- 第九节 合富辉煌集团 205
  - 一、公司简介 205
  - 二、2017年公司经营情况分析 206
  - 三、2017年公司发展目标分析 206
- 第十节 太平洋房屋公司 208
  - 一、公司简介 208
  - 二、公司新动态 211
- 第四部分 行业发展趋势及策略
- 第九章 房地产中介发展趋势分析 212
  - 第一节 “十二五”中国房地产发展环境分析 212
  - 第二节 房地产业发展趋势与预测 213
    - 一、2017-2023年我国房地产行业发展预测 213
    - 二、“十三五”我国房地产行业发展预测 216
  - 第三节 房地产中介业发展趋势分析 217
    - 一、企业化市场化发展趋势 217
    - 二、专业化品牌化发展趋势 217
    - 三、集团化规模化发展趋势 218
    - 四、信息化网络化发展趋势 218
    - 五、人员素质综合化发展趋势 218
  - 第四节 房地产中介行业的SWOT分析 219
    - 一、优势 219
    - 二、劣势 220
    - 三、机会 221

#### 四、威胁 222

##### 第五节 房屋中介危机中转型发展趋势分析 222

###### 一、地产中介面临“关店潮” 222

###### 二、中介经纪面临转型 223

###### 三、地产中介寻求新路 224

#### 第十章 房地产中介发展策略分析 226 (ZY GXH)

##### 第一节 当前房地产营销策略分析 226

###### 一、房地产营销中的问题 226

###### 二、房地产营销策略 227

##### 第二节 房地产中介应对市场困境策略分析 228

###### 一、市场困境下房地产中介企业信心的来源 228

###### 二、房地产中介应对市场困境策略 229

###### 三、房地产中介企业发展的关键因素 231

##### 第三节 房地产中介营销模式研究 233

###### 一、单一的门店式营销模式 234

###### 二、纵向的连锁店营销模式 234

###### 三、横向的联动式营销模式 235

###### 四、便捷的网络化营销模式 236

##### 第四节 房地产网络营销模式分析 237

###### 一、房地产网络营销优势分析 238

###### 二、房地产网络营销劣势分析 239

###### 三、房地产网络营销的主要手段 239

###### 四、房地产整合互补策略分析 240

##### 第五节 2017年房产中介战略措施变化情况 241

###### 一、全面创新 提升服务体验 241

###### 二、新规加速行业分化 242

###### 三、量跌价稳 静候拐点 243

###### 四、广纳贤士 勤修内功 强拓疆土 243

###### 五、优化企业规划，加大商业地产运作 244

###### 六、推行狼性扩张 抢滩市场份额 244

###### 七、专注客户体验 抢占市场先机 245

###### 八、顺势而谋 稳步发展 246 (ZY GXH)

#### 图表目录：

图表：以房产为主的房地产价格评估收费标准计算表 10

图表：房产中介的收入比例各占比 25

- 图表：2012-2017年房地产开发综合景气指数及主要分类指数走势 73
- 图表：2012-2017年累计全国房地产开发投资及同比增长率变动趋势 74
- 图表：2012-2017年累计不同用途房地产开发投资完成额构成情况 75
- 图表：2012-2017年累计不同用途房地产开发投资增长率变动趋势 75
- 图表：2014-2017年累计不同地区房地产投资额完成情况 76
- 图表：2012-2017年累计东、中、西部地区房地产投资增长率变动趋势 76
- 图表：2014-2017年累计全国房地产开发企业资金来源构成情况 77
- 图表：2012-2017年累计全国房地产开发企业资金来源构成增长率变动趋势 78
- 图表：2014-2017年累计全国房地产土地购置与待开发面积及同比增长率变动趋势 79
- 图表：2012-2017年累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长率变动趋势 80
- 图表：2012-2017年累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长率变动趋势 80
- 图表：2012-2017年累计全国商品房、商品住宅销售面积及同比增长率变动趋势 81
- 图表：2012-2017年累计全国商品房、商品住宅销售额及同比增长率变动趋势 82
- 图表：2017年70个大中城市住宅销售价格指数 83
- 图表：2017年70个大中城市住宅销售价格指数（续） 84
- 图表：1987-2017年商品房、商品住宅的价格变化及其与GDP增长的比较 92
- 图表：1994-2017年全国房地产开发企业（单位）经营情况 92
- 图表：1991-2017年全国房地产投资及住房建设情况 93
- 图表：1997-2017年全国房地产投资及住房建设情况 96
- 图表：1997-2017年全国商品房新开工、施工、竣工面积情况 96
- 图表：1997-2017年我国四大国有商业银行个人住房信贷增长情况 97
- 图表：1997-2017年全国商品房销售情况 98
- 图表：2000-2017年房地产开发投资及其增长情况 99
- 图表：2000-2017年商品房价格及其上涨情况 101
- 图表：2000-2017年全国房价平均增长率与GDP增长率的比值 105
- 图表：1990-2017年房价与上证指数、深证指数、货币供给表 108
- 图表：2017年加快推进保障性住房建设相关举措 122
- 图表：2017年大型机构存款准备金率调整情况 124
- 图表：2017年以来央行上调一年期商业存贷款基准利率变动情况 124
- 图表：2017年35个大中城市房价控制目标 125
- 图表：北京市公寓细分市场 131
- 图表：房地产业简单产业细分矩阵 132
- 图表：房地产行业五力分析（忽略替代品的威胁） 134
- 图表：2008-2016年北京二手房价格指数及成交量走势图 136
- 图表：2008-2017年北京二手房价格指数及成交量走势图 137

图表：2008-2016年深圳二手房价格指数及成交量走势图 138

图表：2008-2017年深圳二手房价格指数及成交量走势图 138

图表：2008-2016年上海二手房价格指数及成交量走势图 139

图表：2008-2017年上海二手房价格指数及成交量走势图 140

图表：2008-2016年成都二手房价格指数及成交量走势图 141

图表：2008-2017年成都二手房价格指数及成交量走势图 141

图表：2004-2017年汉宇业绩变化表 202

图表：2004-2017年汉宇门店变化表 202

图表：太平洋中国发展远景 209

图表：太平洋中国发展短期目标 210

图表：太平洋中国发展中期目标 210

图表：太平洋中国发展长期目标 211

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201708/549855.html>