

深圳市房地产中介行业白皮书

2018年回顾与2019年展望

深圳市房地产中介协会

市场

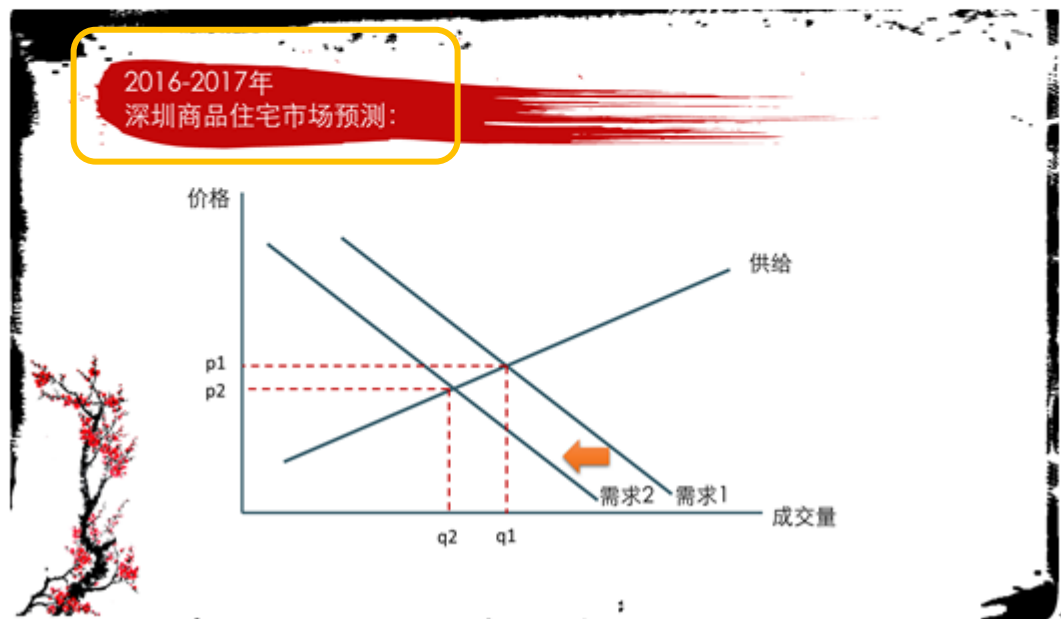
2018年：调整与徘徊

2019年：房地产新周期

观点1：走势吻合判断

深圳市房地产中介协会认为 2018 年深圳楼市从交易量和格局来说，吻合 2016 年年末我们对市场的判断：进入调整期，量价开始下行。

放出此前我们在深圳市房地产中介协会 2016 年年底会员大会上的 PPT：



观点1：走势吻合判断

前提：首次置业者

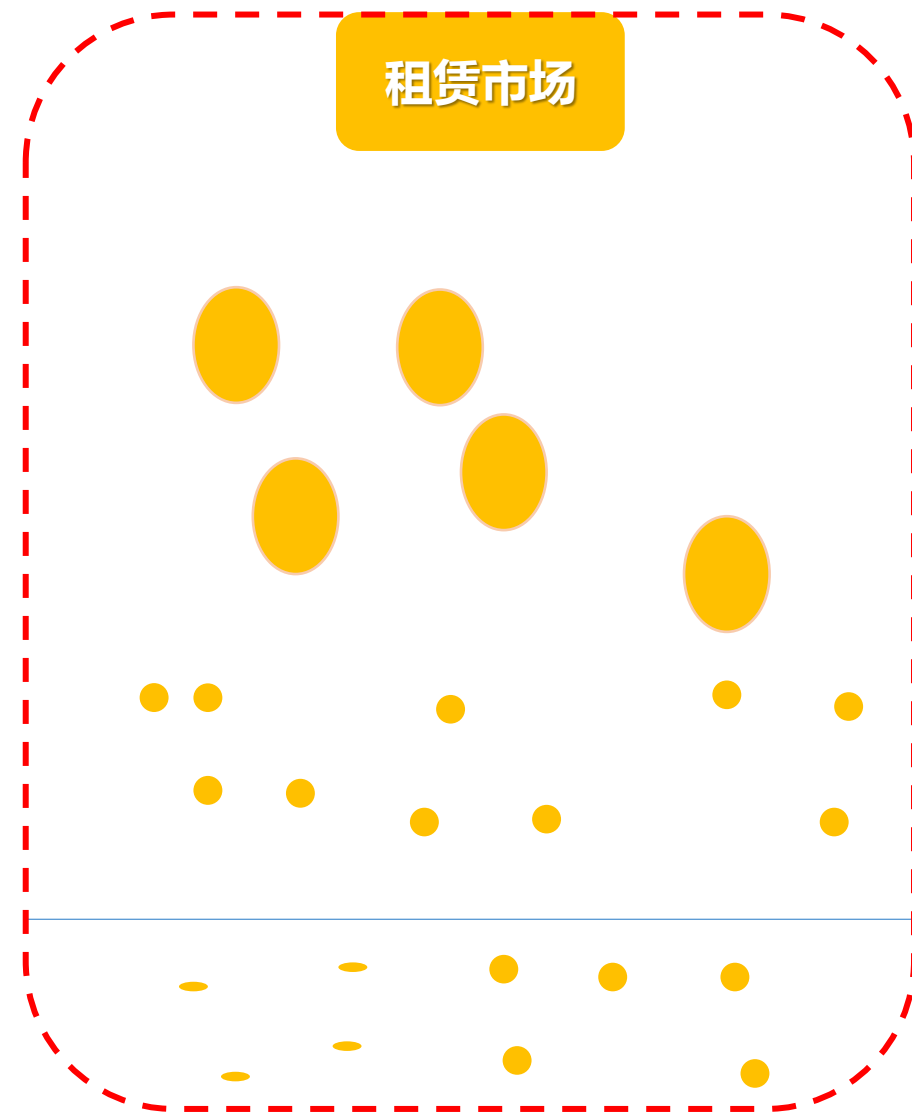
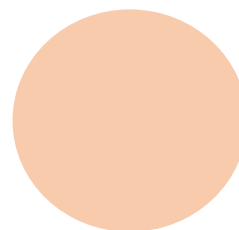
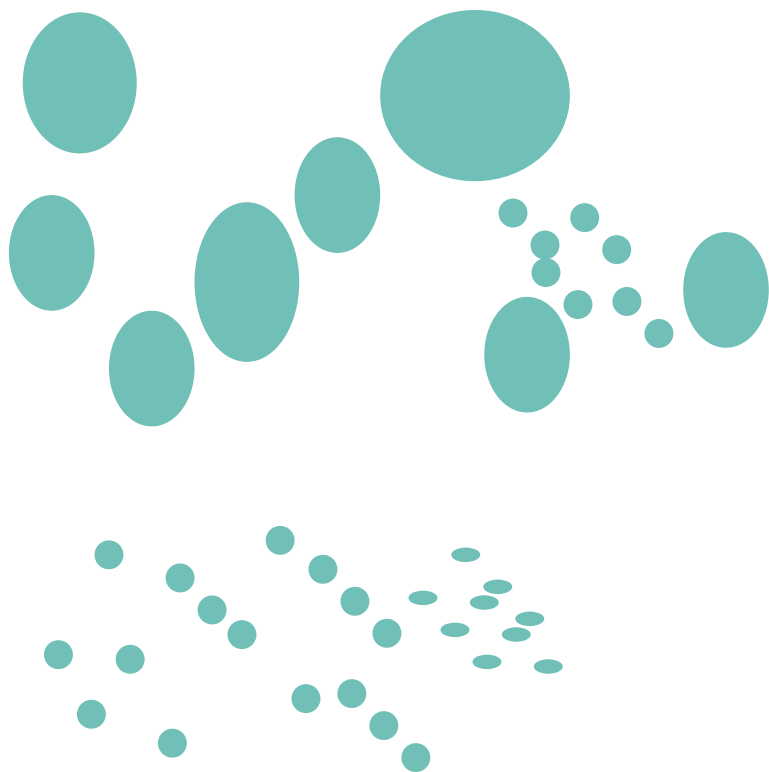
商品房市场

保障房

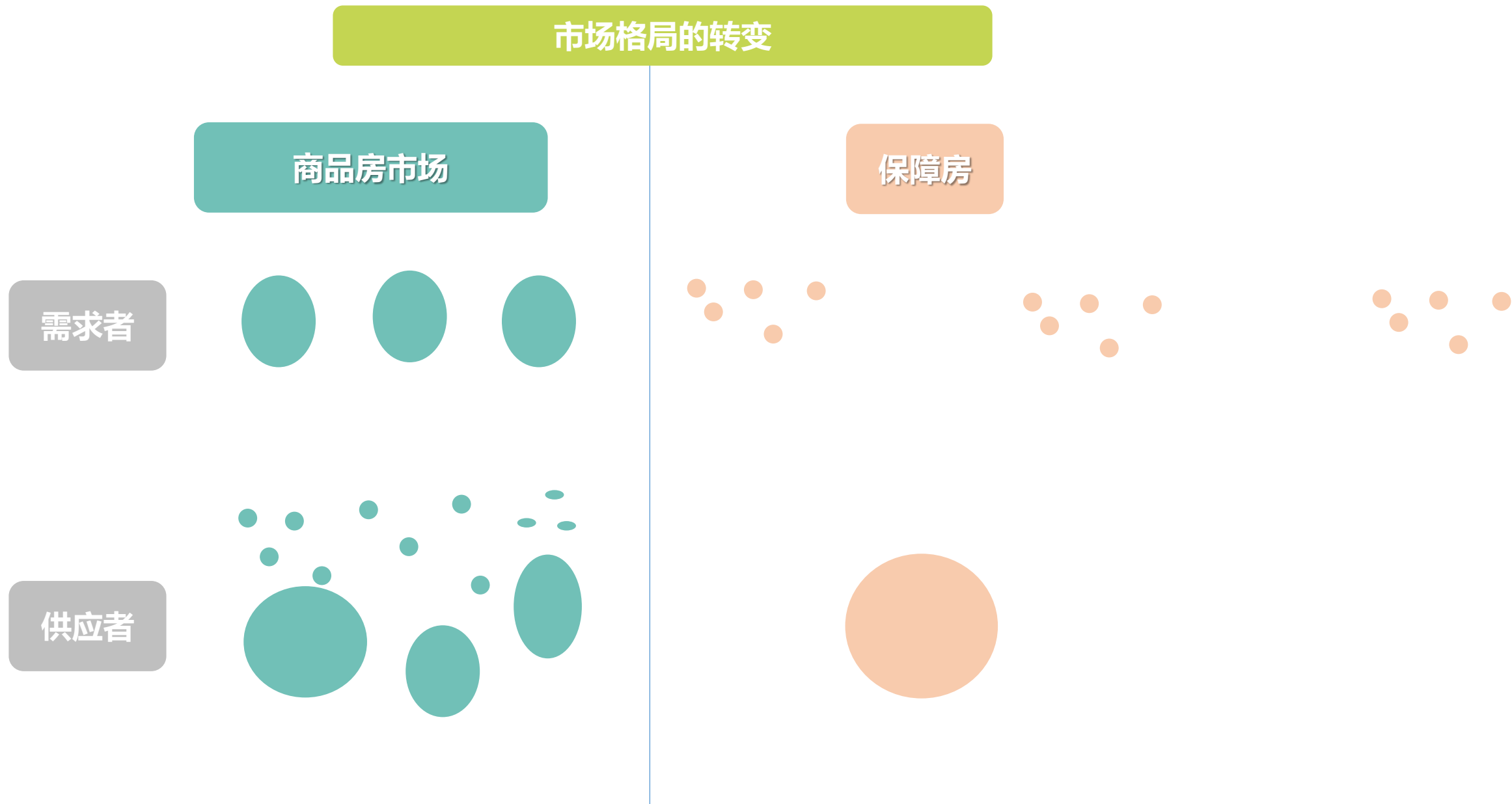
租赁市场

供应者

需求者



观点1：走势吻合判断



观点2：因城施策未改变宏观调控方向

菏泽市取消限制存量住房转让期限规定的情况说明

2018年12月14日，菏泽市住房和城乡建设局印发了《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，根据房地产市场分类调控、因城施策的要求，取消了新购和二手住房限制转让期限的有关规定。

2017年11月份，我市限制新购和二手住房转让期限有关规定出台后，有不少准备购买存量住房的市民，特别是棚改货币化补偿的市民，因不能办理过户而无法购买合适的存量住房，要求取消限制转让期限规定的愿望十分迫切。近年来，受转让期限规定的影响，我市二手房交易价格出现同比增长较快的势头。为了防止商品住房价格出现大的波动，促进房地产市场平稳健康发展，经过认真调查和评估，我局决定取消已出台的限制新购和二手住房转让期限规定。

菏泽市住房和城乡建设局
2018年12月19日

欲。。何患。。

1. 公共政策之间的
关联性、系统性
考量

2019年“分类调控”主要体现在二三四线城市

试探、博弈、不断
挑衅政策底线

继续存在

观点3：楼市泡沫依旧、购买力透支

年金（A）到现值（PV）的折现

项目	A. 17年报价	A-B	A-C	B. 17年现值 (PV, 50年)	C. 17年现值 (PV, 10年)	17年租金 (每月)
东海花园1期3*2	1178万	839万	1081万	339万	97万	9000
宝能太古城南区2*2	545万	282万	470万	263万	75万	7000
桂芳园8期2*2	230万	95万	192万	135万	38万	3600
中海西岸华府3*2	362万	267万	324万	135万	38万	3600

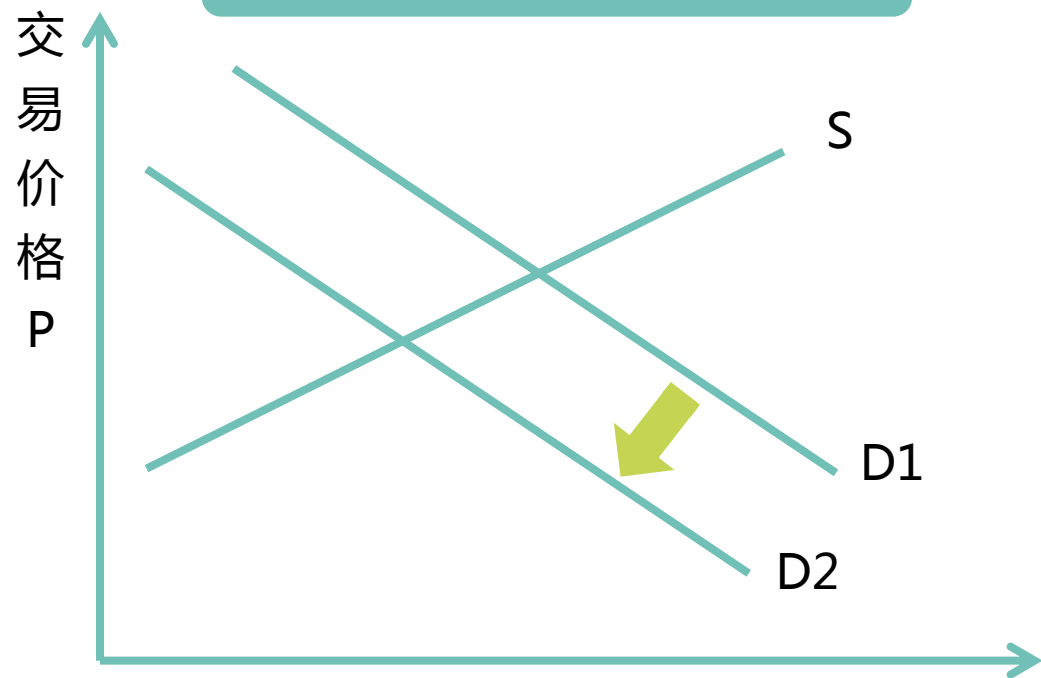
项目	A. 18年报价	A-B	A-C	B. 18年现值 (PV, 50年)	C. 18年现值 (PV, 10年)	18年租金 (每月)
东海花园1期3*2	1390万	900万	1250万	490万	140万	13000
宝能太古城南区2*2	980万	671万	892万	309万	88万	8200
桂芳园8期2*2	350万	177万	301万	173万	49万	4600
中海西岸华府3*2	395万	245万	352万	150万	43万	4000

备注：10年年金现值系数：8.982;50年年金系数：31.423;回报率：2% 公式=月租金*12个月*现值系数
统计时间：2017-01，2018-01

数据来源：深圳市房地产中介协会

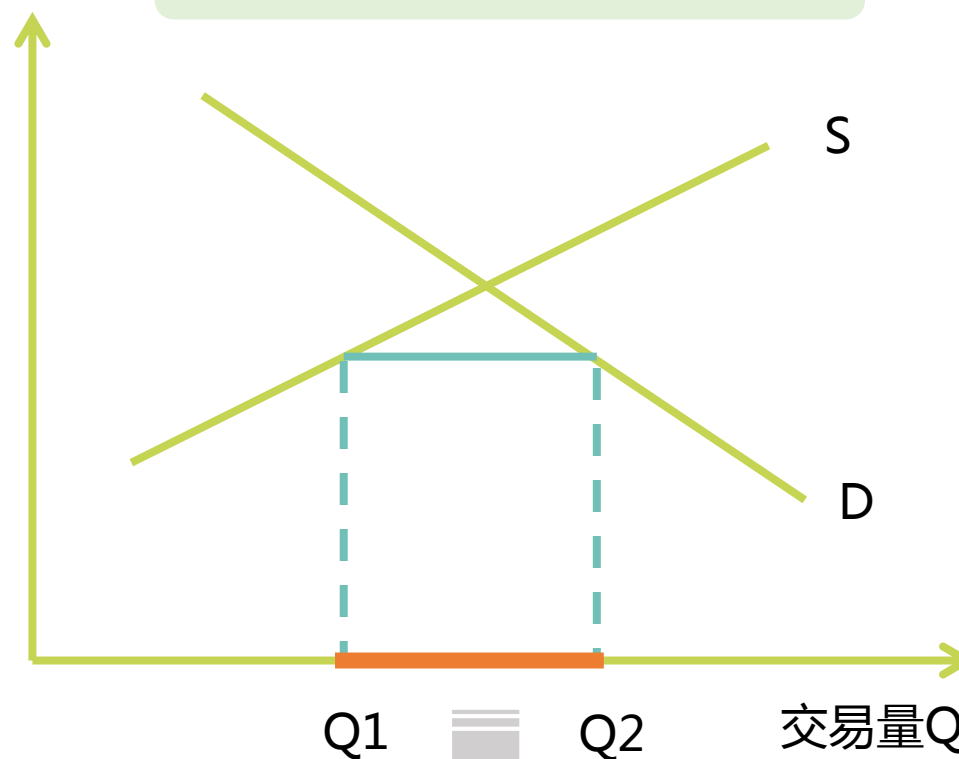
观点4：买卖向下，房产投资套利空间逐步收窄

买卖合同:限贷限购限外



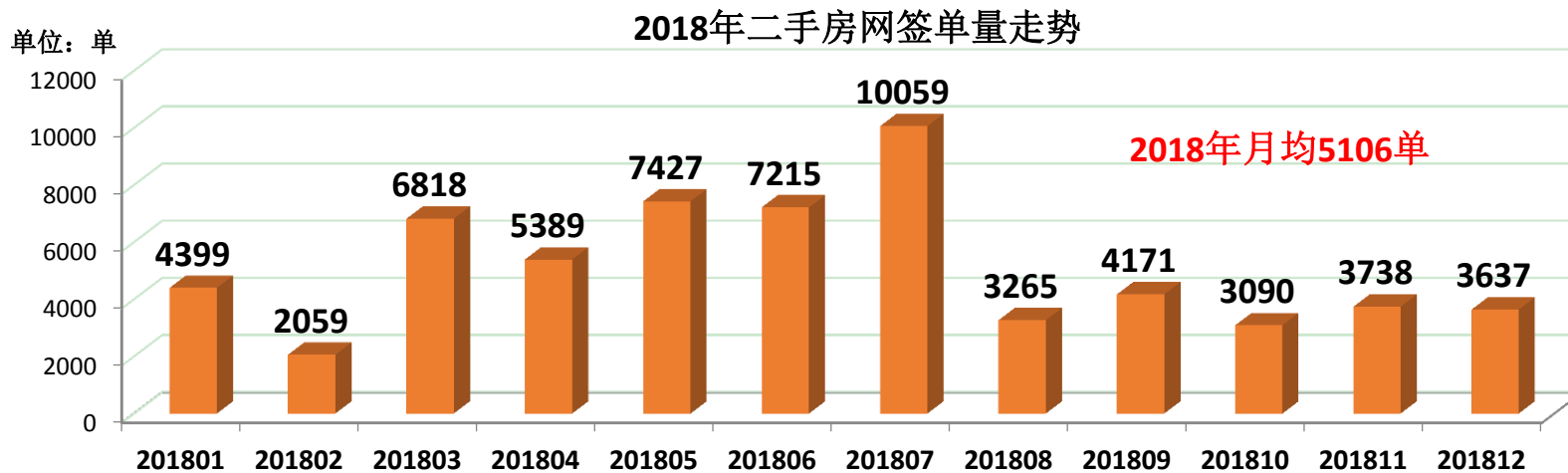
- 有效需求（自变量）下跌；
- 7.31政策后，有效供给（自变量）下跌；
- 定价下跌（中介变量），成交价格（因变量）下跌。

买卖合同:一手市场限价



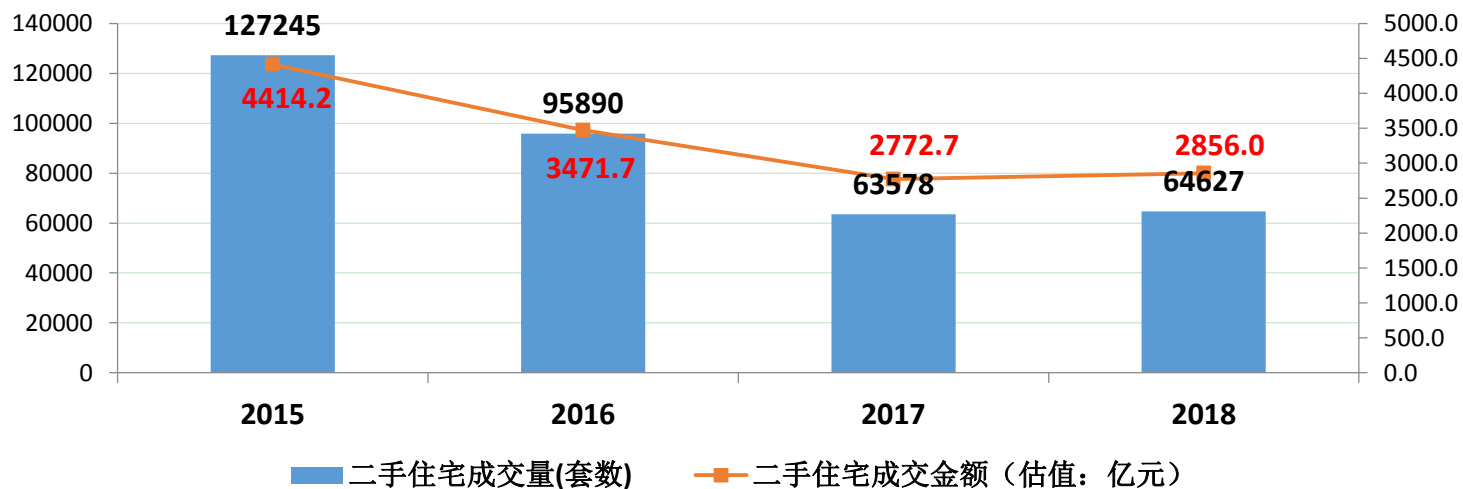
- 一手市场套利空间

观点4：买卖向下，房产投资套利空间逐步收窄

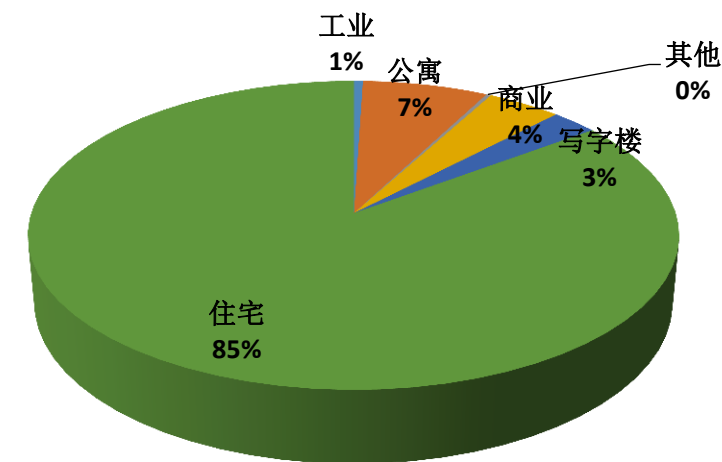


深圳二手住宅 量价调整

2015-2018年二手住宅成交量（备案）及估算成交额

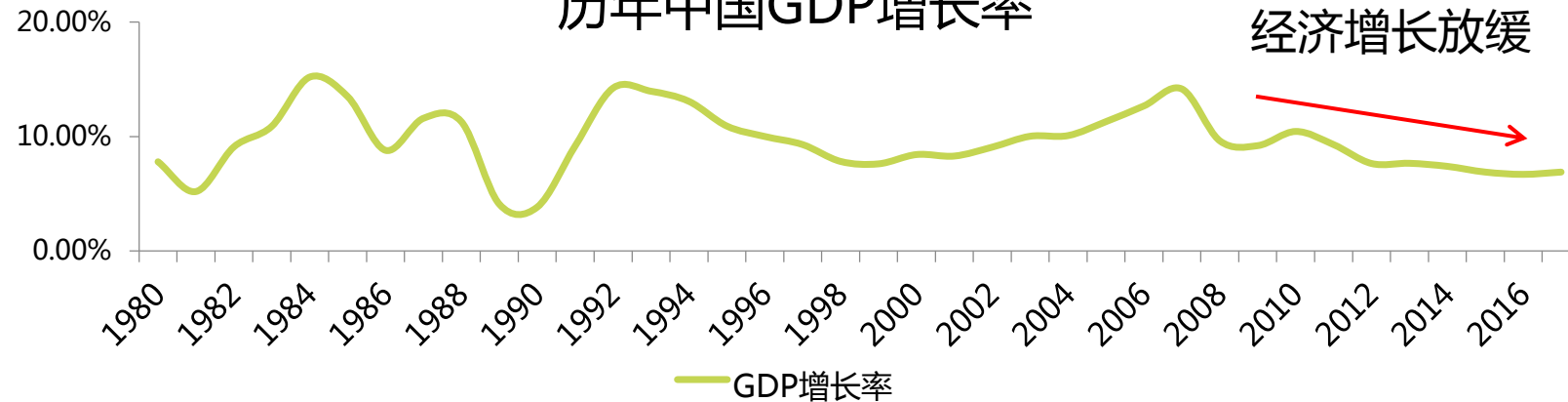


2018年二手房网签单量项目类别分布

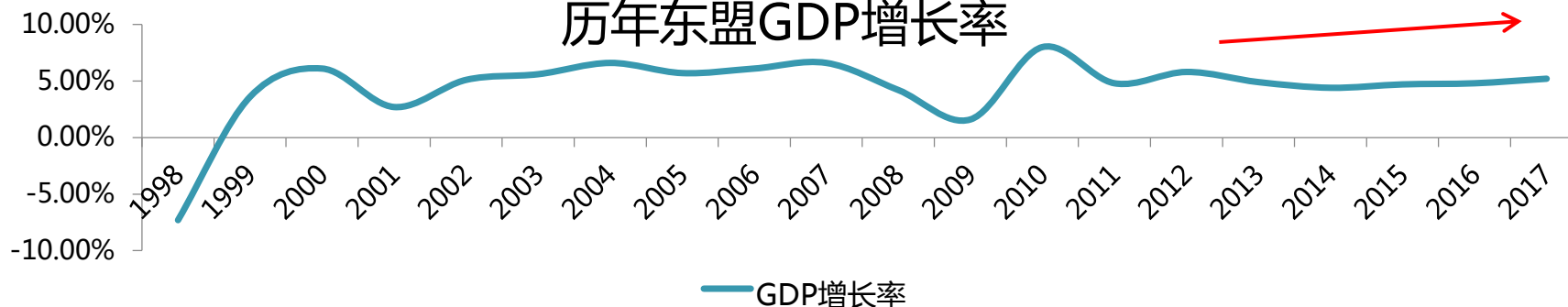


观点4：买卖向下，房产投资套利空间逐步收窄

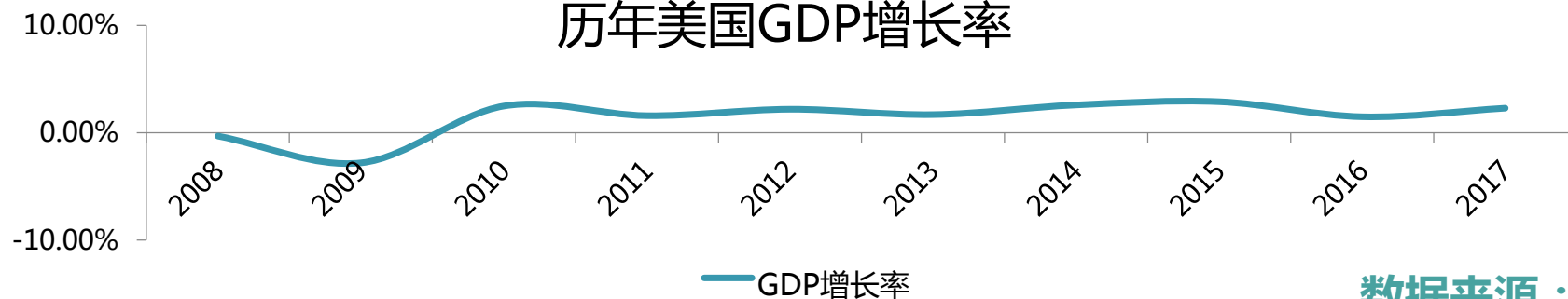
历年中国GDP增长率



历年东盟GDP增长率



历年美国GDP增长率

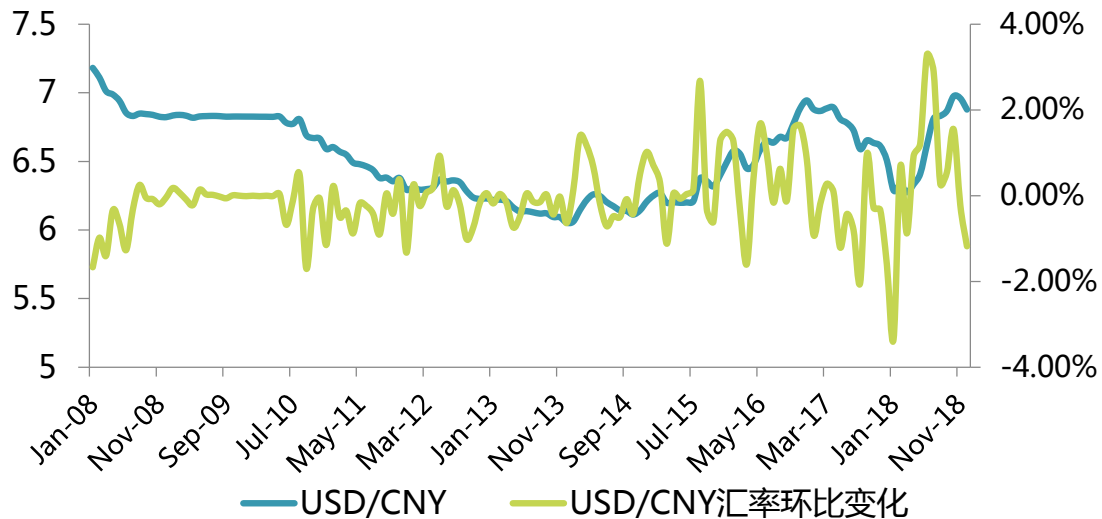


GDP增长率对比

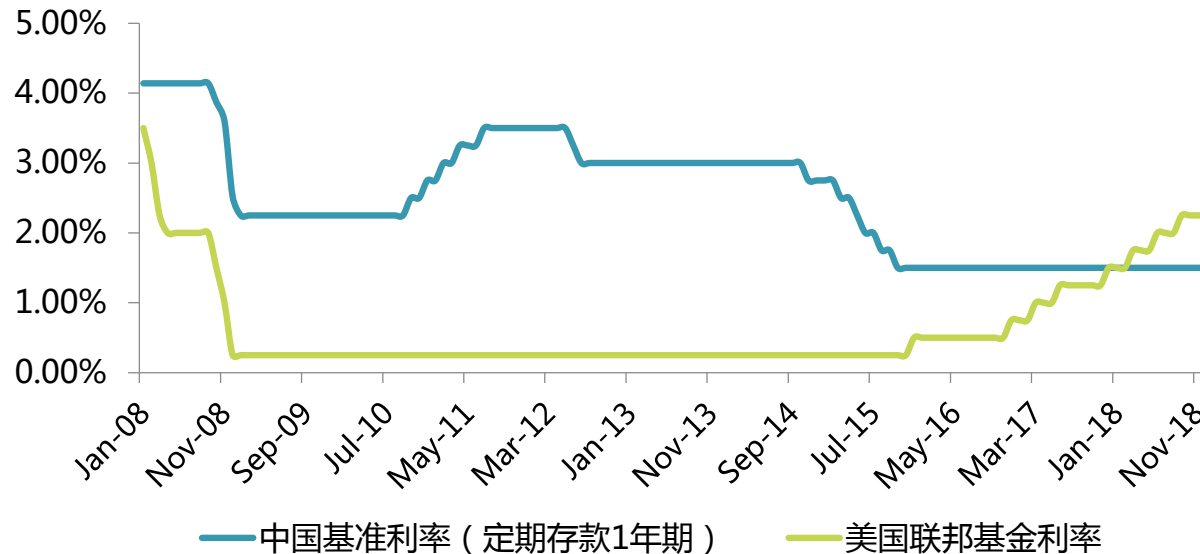
数据来源：中国国家统计局、美国经济统计局

观点4：买卖向下，房产投资套利空间逐步收窄

美元兑人民币汇率近十年走势

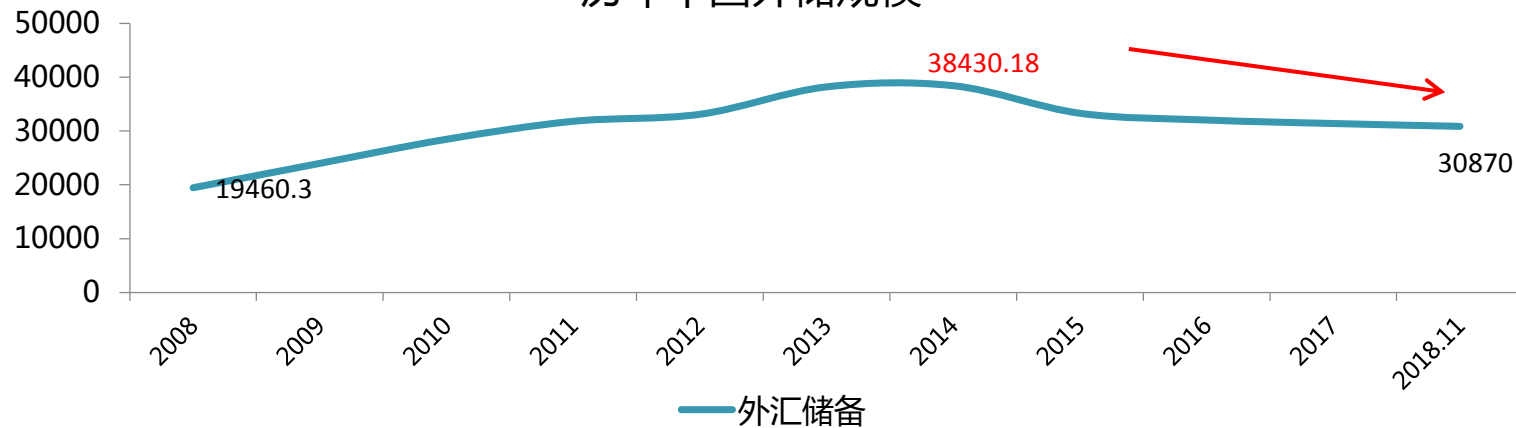


中国、美国近十年利率走势

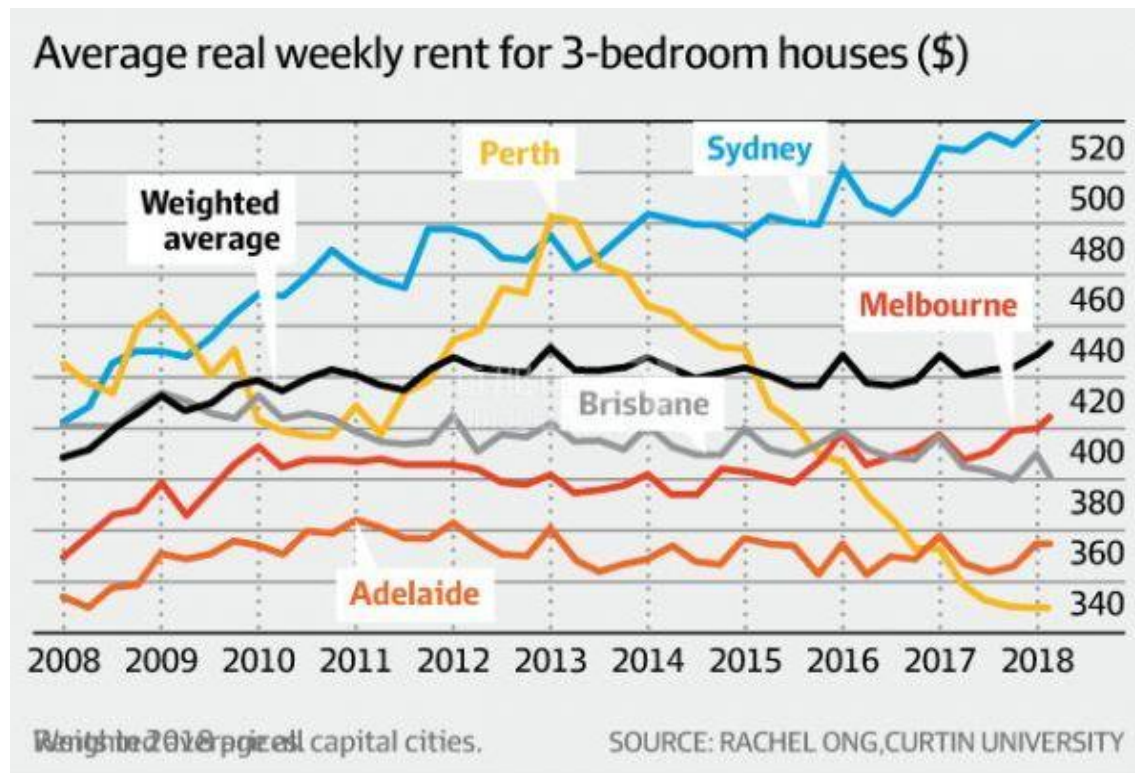
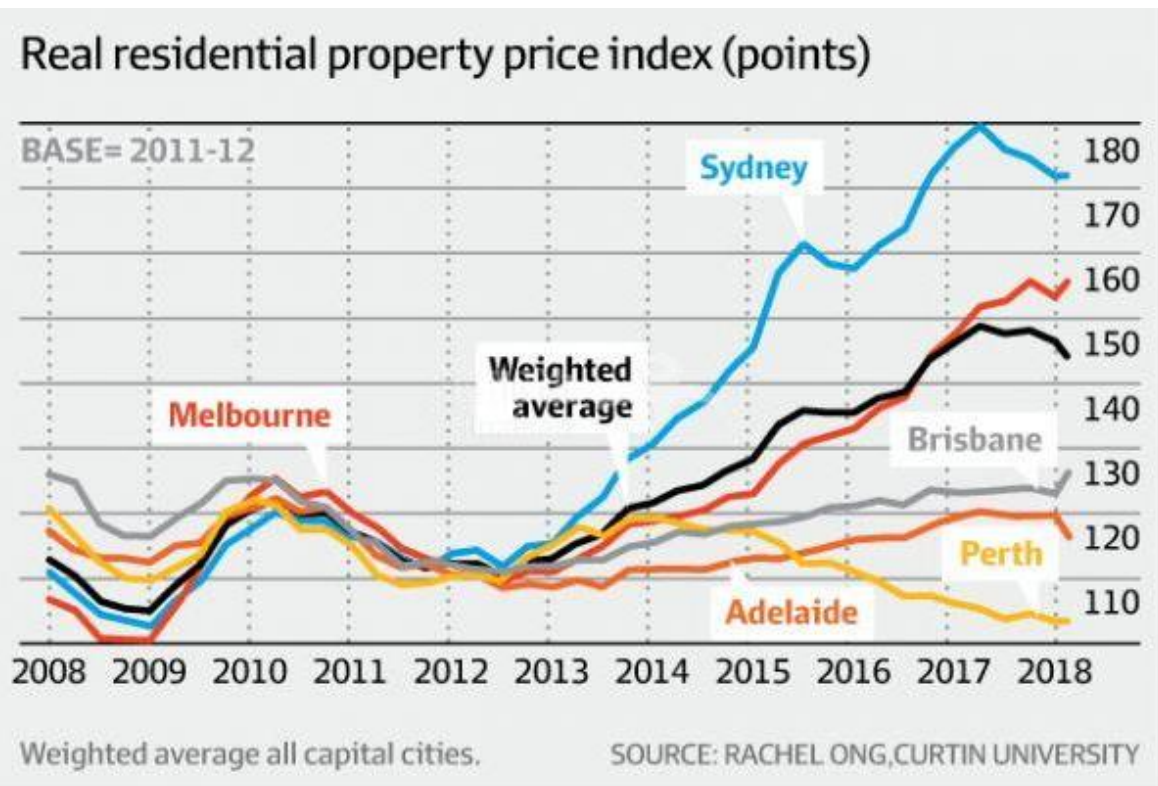


单位：亿美元

历年中国外储规模



观点4：买卖向下，房产投资套利空间逐步收窄



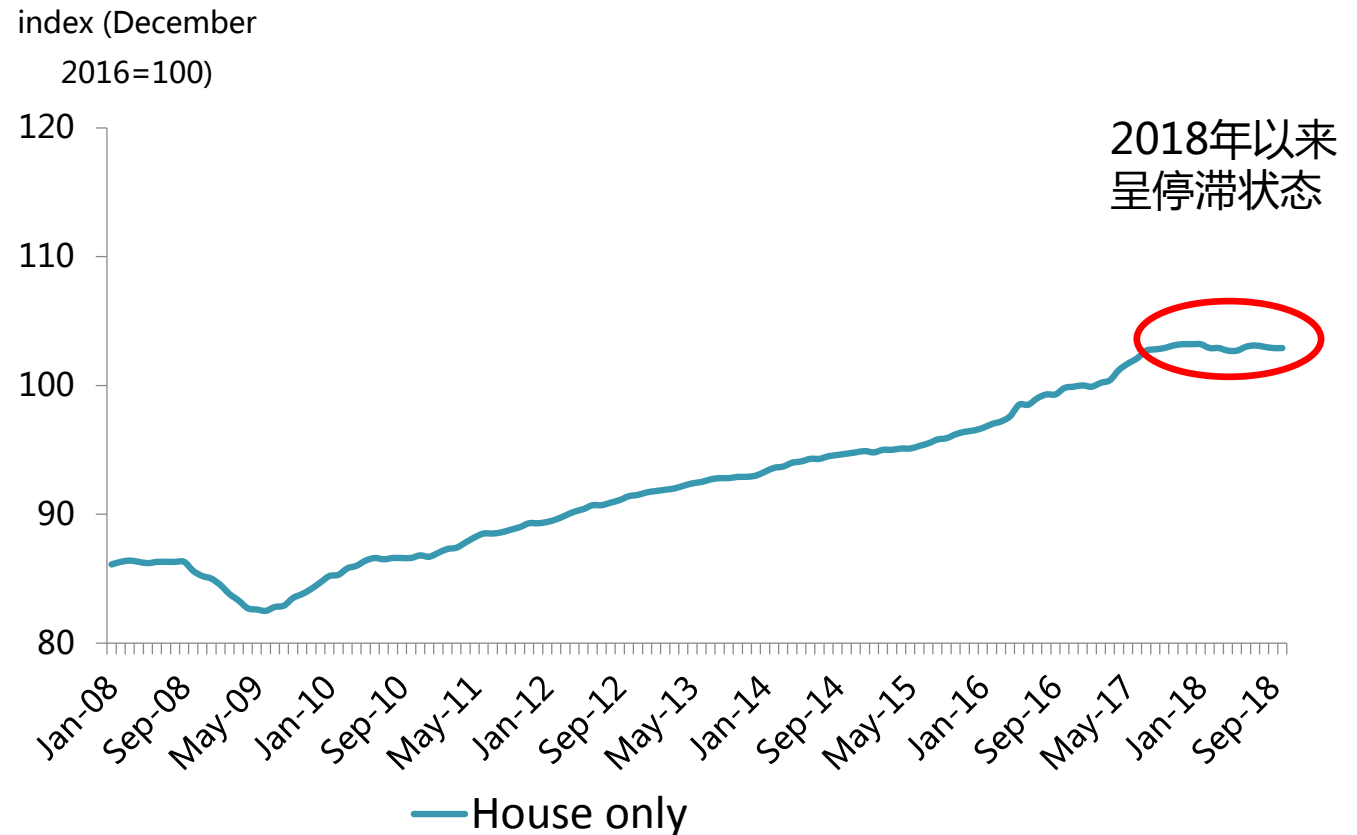
澳洲房地产研究机构CoreLogic于2日公布的最新数据显示，2018年悉尼的房价下跌了10%，成为澳洲表现最差的房地产市场，其次是下跌了9%的墨尔本。受此拖累，澳洲首府城市的平均房价在过去一年中下跌了4.8%，是自2008年第四季度以来表现最差的一次。

观点4：买卖向下，房产投资套利空间逐步收窄

Decline in home prices since peak, (26 selected markets)





City	Drop since peak	Month of peak
Abbotsford	-4.5%	2018M03
Barrie	-7.4%	2017M06
Brantford	-2.7%	2018M06
Calgary	-5.4%	2014M10
Edmonton	-2.1%	2015M05
Guelph	-0.3%	2018M09
Halifax	-5.6%	2018M02
Hamilton	-0.2%	2017M06
Kelowna	-3.1%	2018M05
Kingston	0.0%	At peak now
Kitchener	0.0%	At peak now
London	-0.1%	2018M09
Montreal	0.0%	At peak now
Oshawa	-3.6%	2017M06
Ottawa/Gatineau	-1.1%	2018M08
Peterborough	-1.9%	2018M01
Quebec	-5.0%	2017M11
St Catharines	0.0%	At peak now
St Johns	-10.0%	2016M05
Sudbury	-1.6%	2017M02
Thunder Bay	-6.8%	2018M02
Toronto	-2.1%	2017M06
Vancouver	-2.3%	2018M05
Victoria	-2.1%	2018M04
Windsor	0.0%	At peak now
Winnipeg	-2.1%	2018M09

New housing price indexes



加拿大国家银行11月发布的房价指数显示，全国26个大中城市中，只有5个城市正处于高峰值，包括蒙特利尔和安省的4个城市，也就是京士顿，基奇纳，圣凯琳斯和温莎，另外21个城市的房价指数均从高峰值下滑。

2019年楼市预测

-  1 全国楼市总量增长放缓，区域持续分化
-  2 “房住不炒” 保持不变
-  3 全球楼市泡沫在消退
-  4 深圳楼市成交量稳定



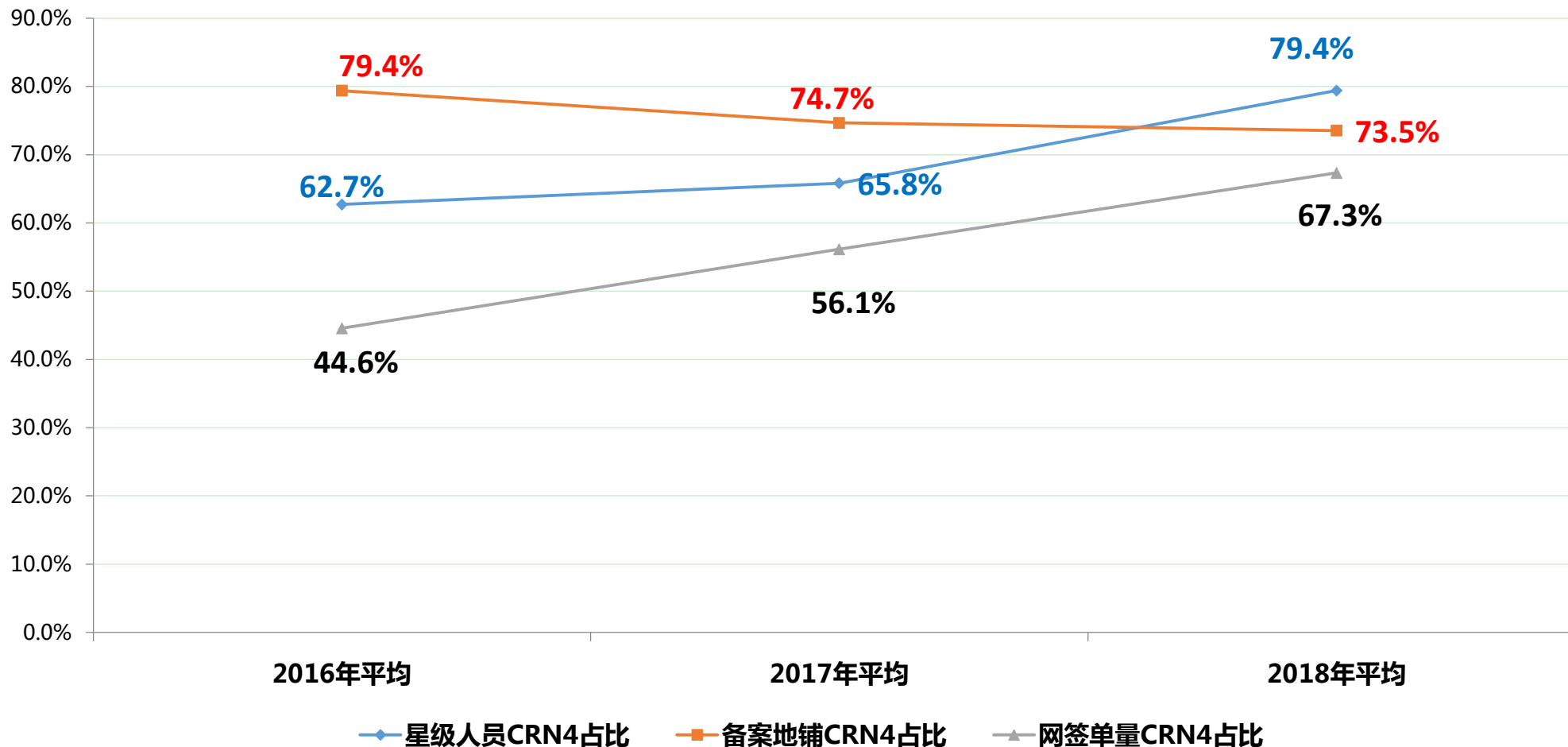
行业

行业集中度逐渐走高
自律规范进一步加强

“深房中协房地产中介行业标准指数”是依托房地产中介行业发展过程中产生的大数据研发而成，能有效反映行业发展现状及市场竞争力情况的指标性产品。

观点1：行业集中度（CRN）越来越高

2016-2018年CRN4（Q房网、链家、中原、乐有家）占比走势



统计时间：截至2019年1月3日
数据来源：深房中协中介行业标准指数

2017-2018年CRN4（星级人员）排序无变化

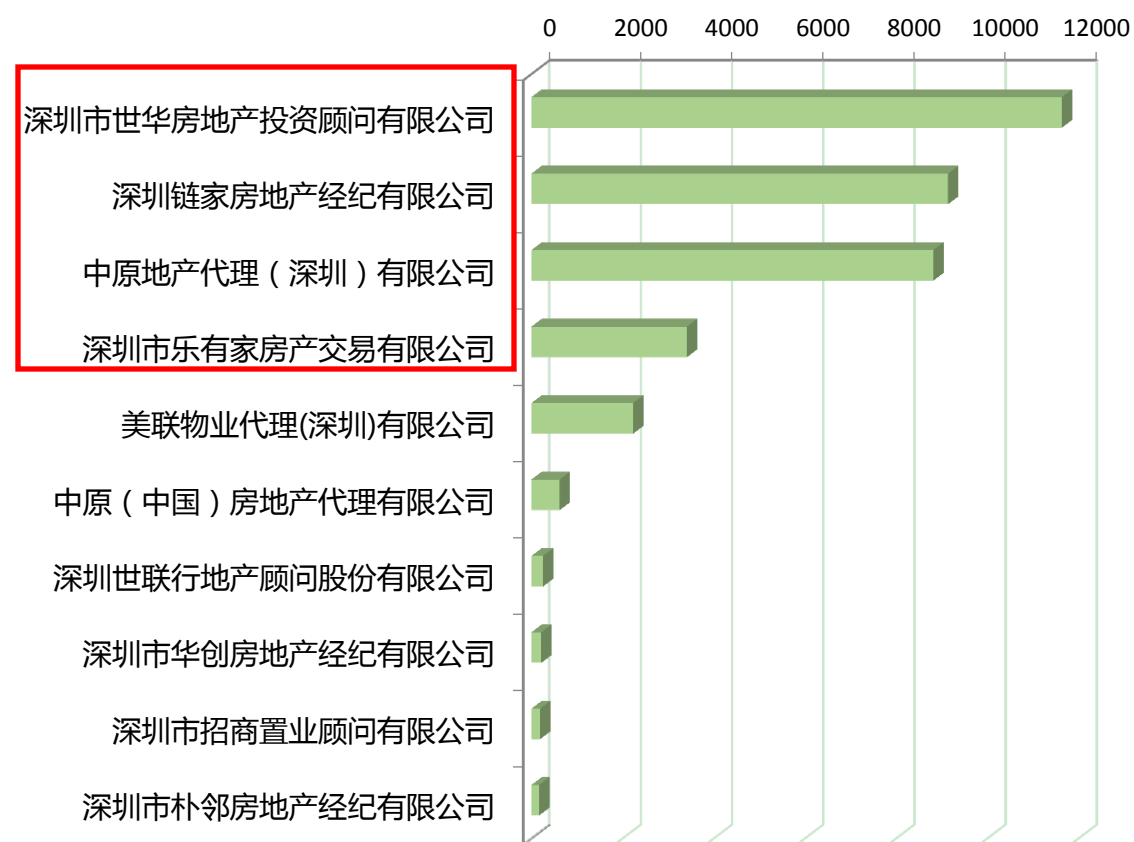
2017年年末星级人员数TOP10机构

单位：人



2018年年末星级人员数TOP10机构

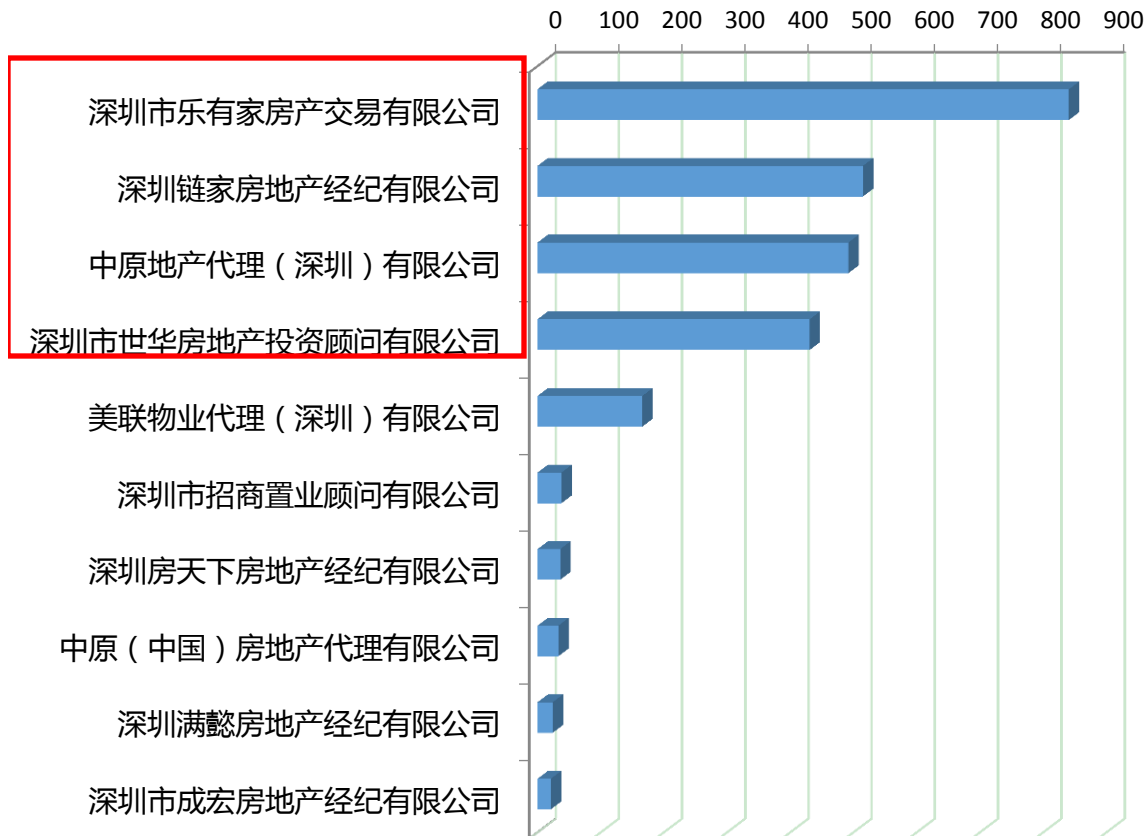
单位：人



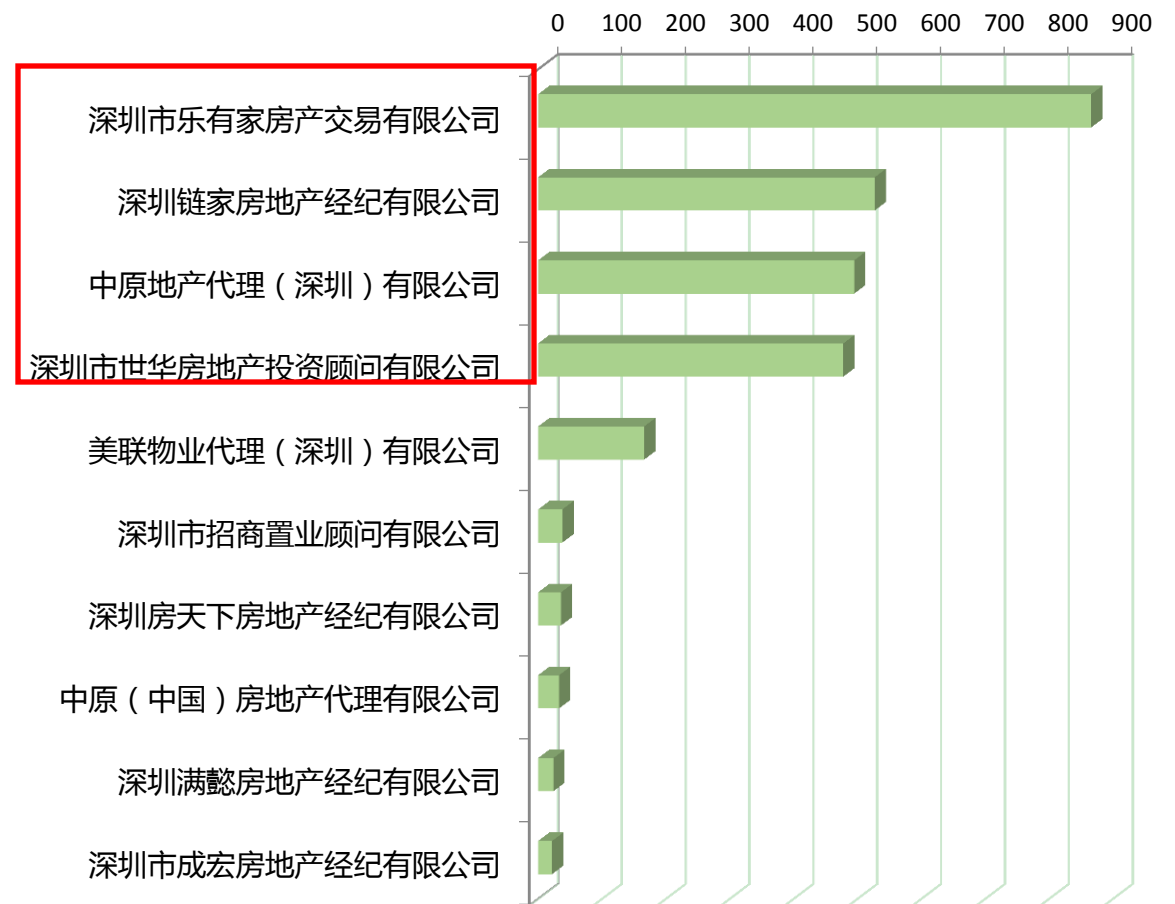
统计时间：截至2019年1月3日
数据来源：深房中协中介行业标准指数

2017-2018年CRN4（地铺）排序无变化

2017年总有效备案分支机构数TOP10机构 单位：家



2018年总有效备案分支机构数TOP10机构 单位：家

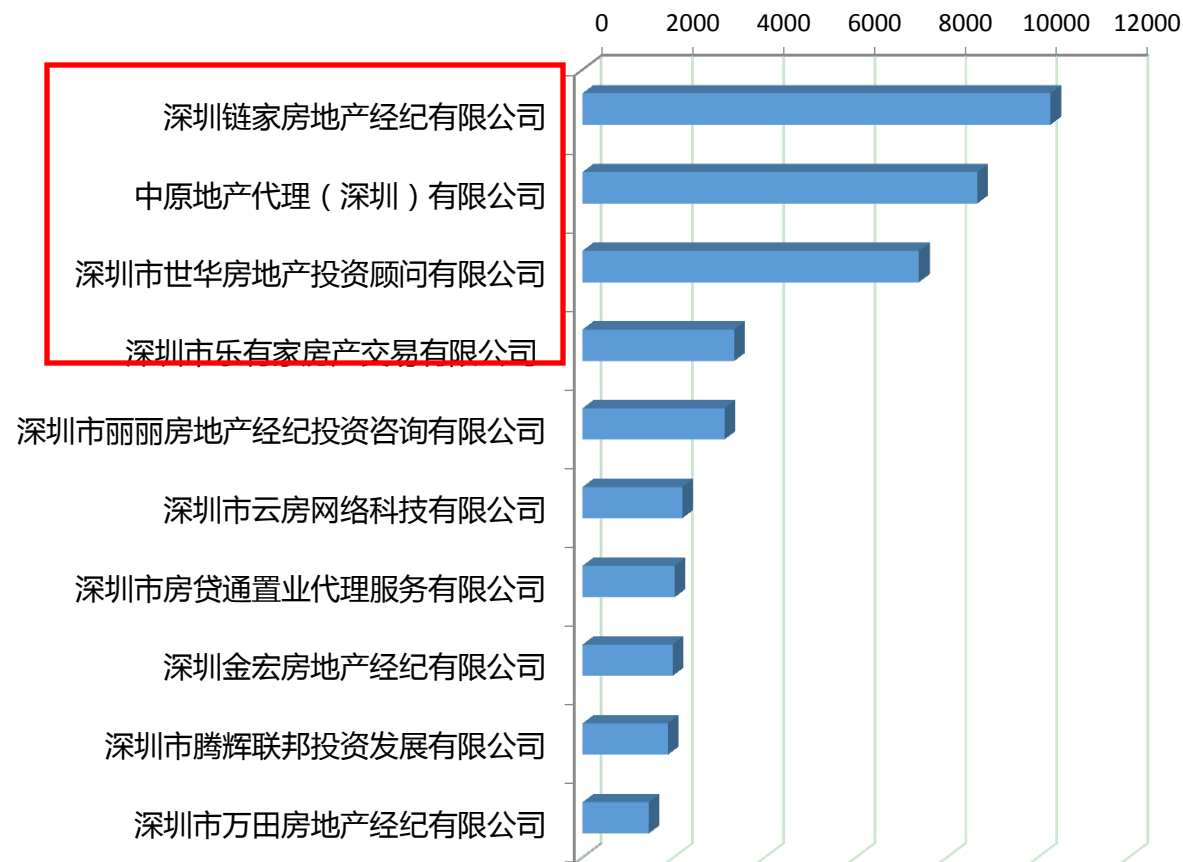


统计时间：截至2019年1月3日
数据来源：深房中协中介行业标准指数

CRN4 (网签单量) 无变化, 但Q房网反超居首

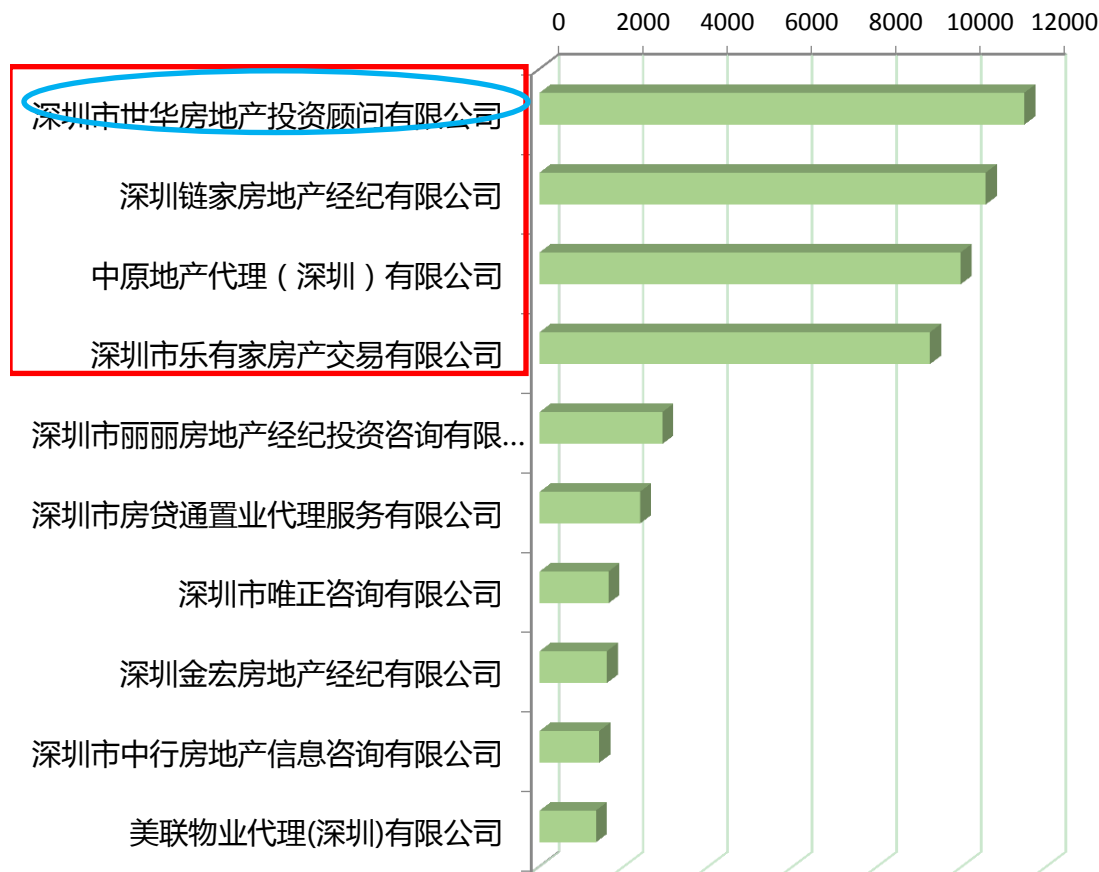
2017年网签单量TOP10机构

单位: 单



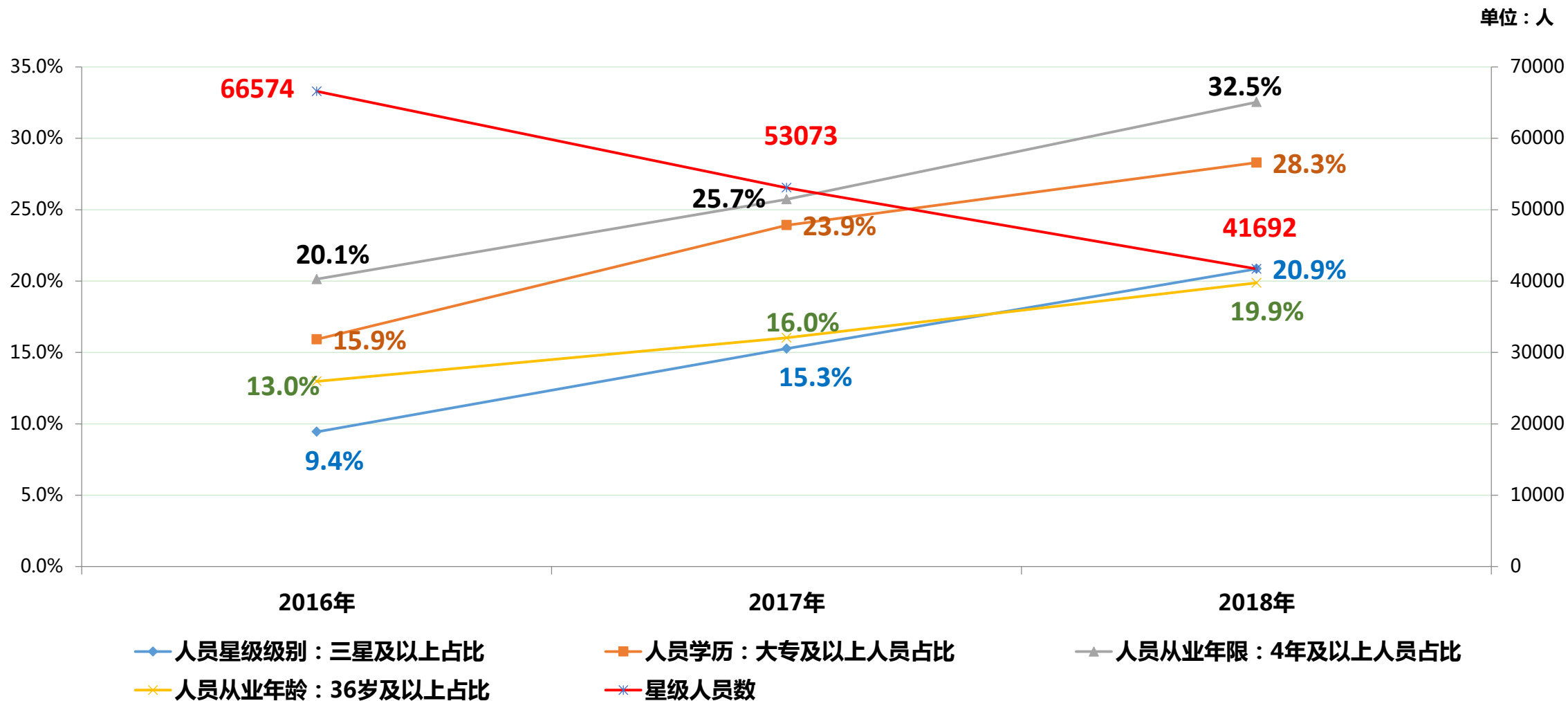
2018年网签单量TOP10机构

单位: 单



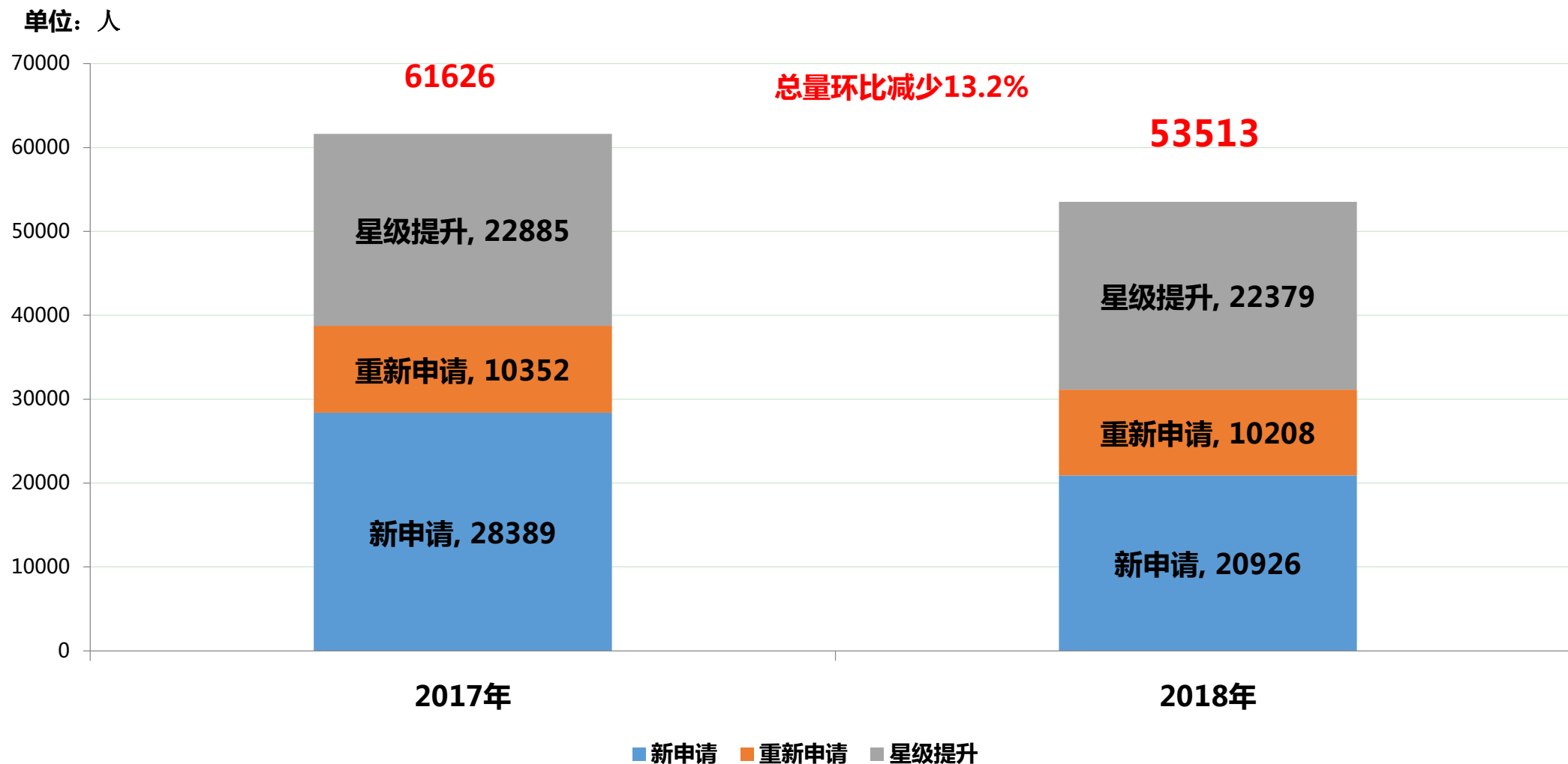
统计时间: 截至2019年1月3日
数据来源: 深房中协中介行业标准指数

观点2：人员总量下行，但人员结构在不断优化



统计时间：截至2019年1月3日
数据来源：深房中协中介行业标准指数

个人会员新增量大幅下滑，新人意愿下降最明显

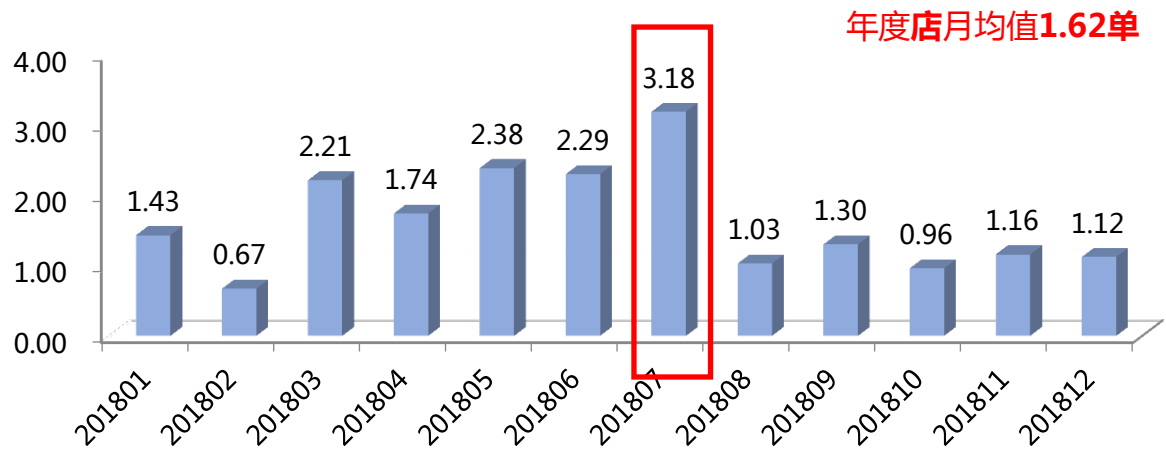


统计时间：截至2019年1月3日
数据来源：深房中协中介行业标准指数

观点3：行业结构优化致使地铺、人员年均单量提升

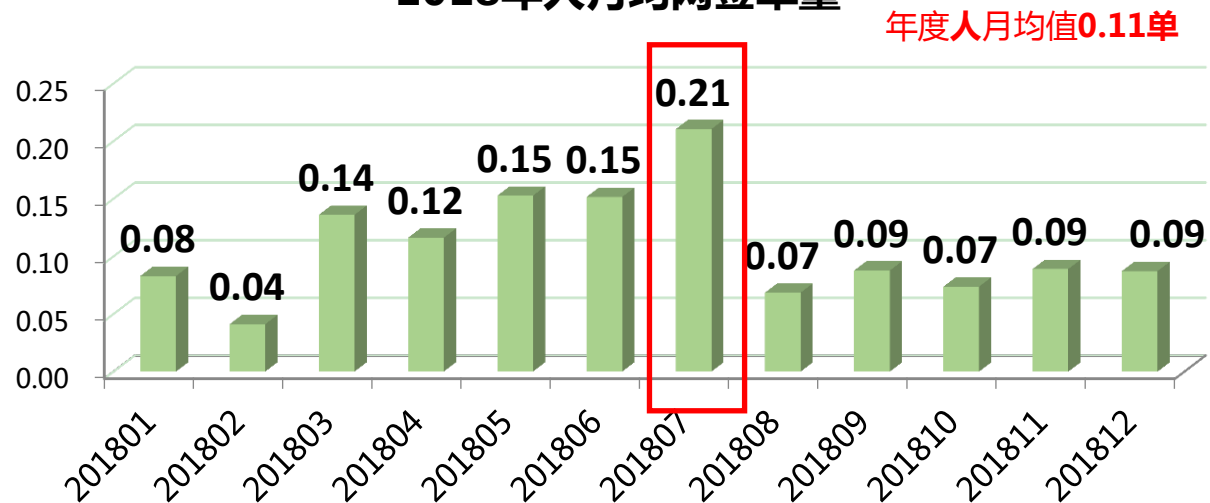
单位：单/月

2018年铺月均网签单量

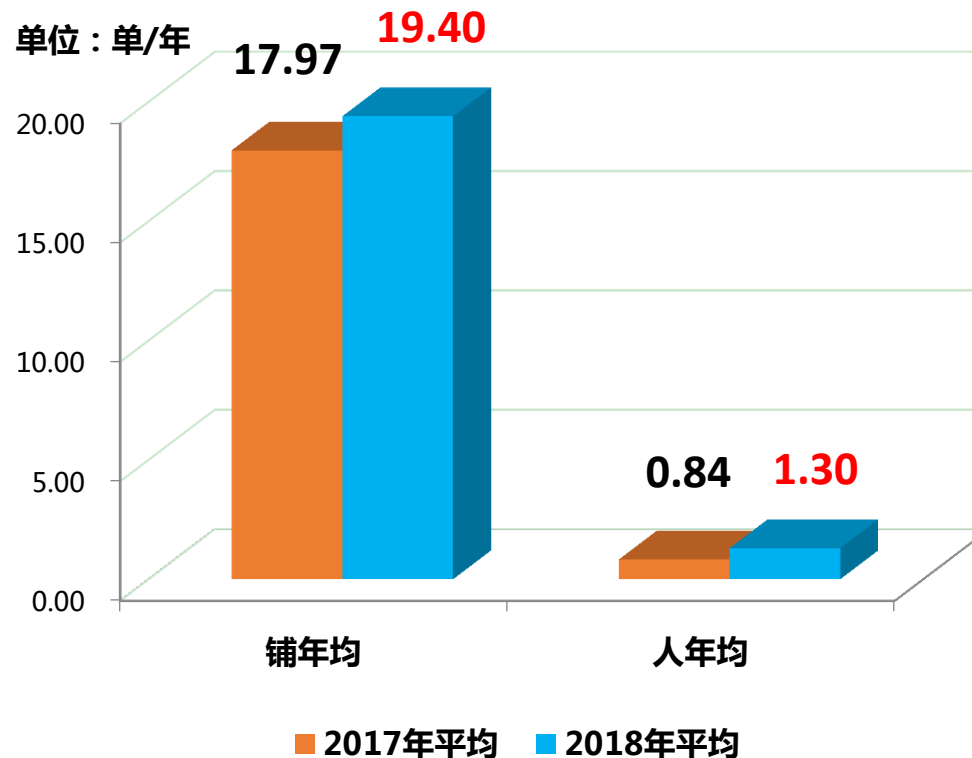


单位：单/月

2018年人月均网签单量

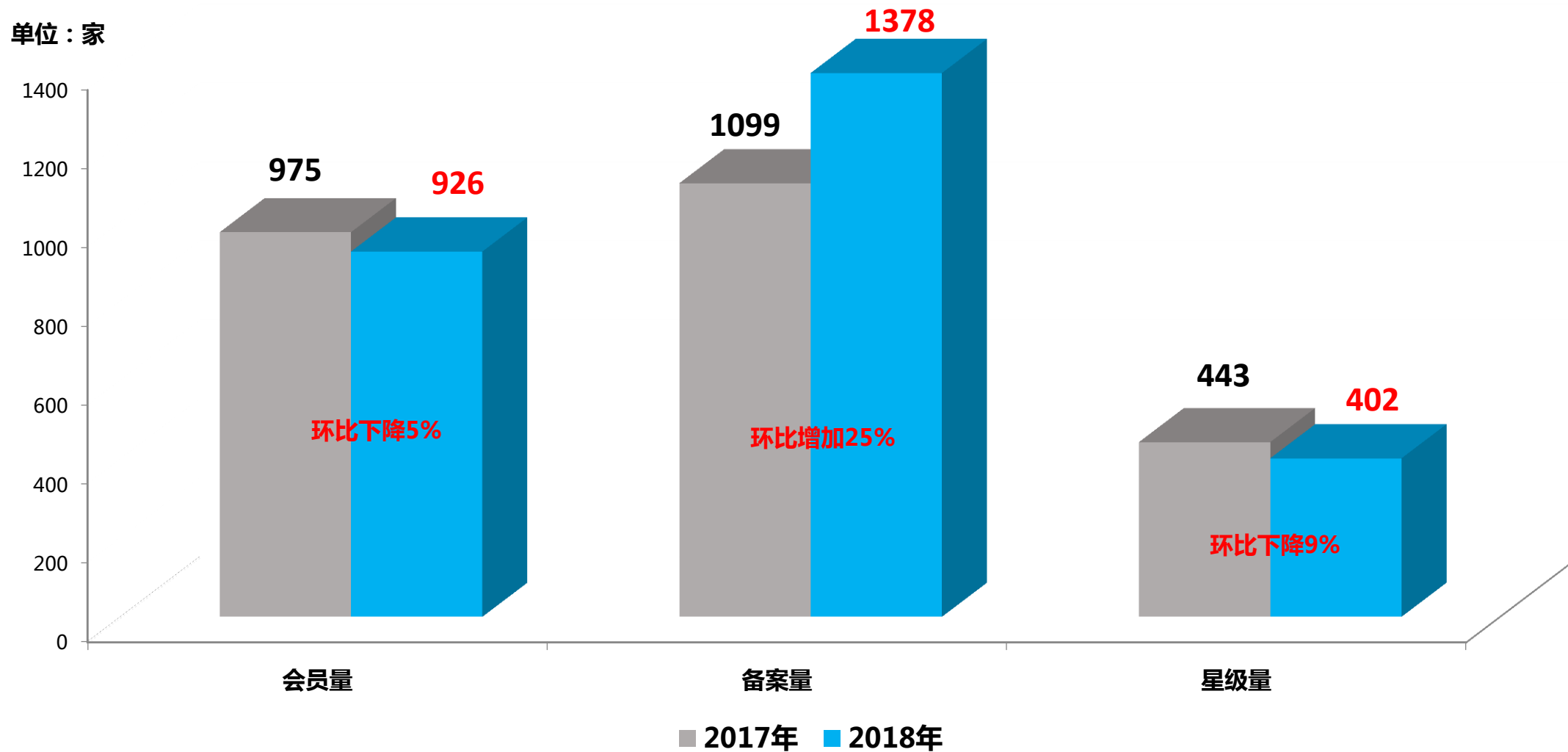


单位：单/年



统计时间：截至2019年1月3日
数据来源：深房中协中介行业标准指数

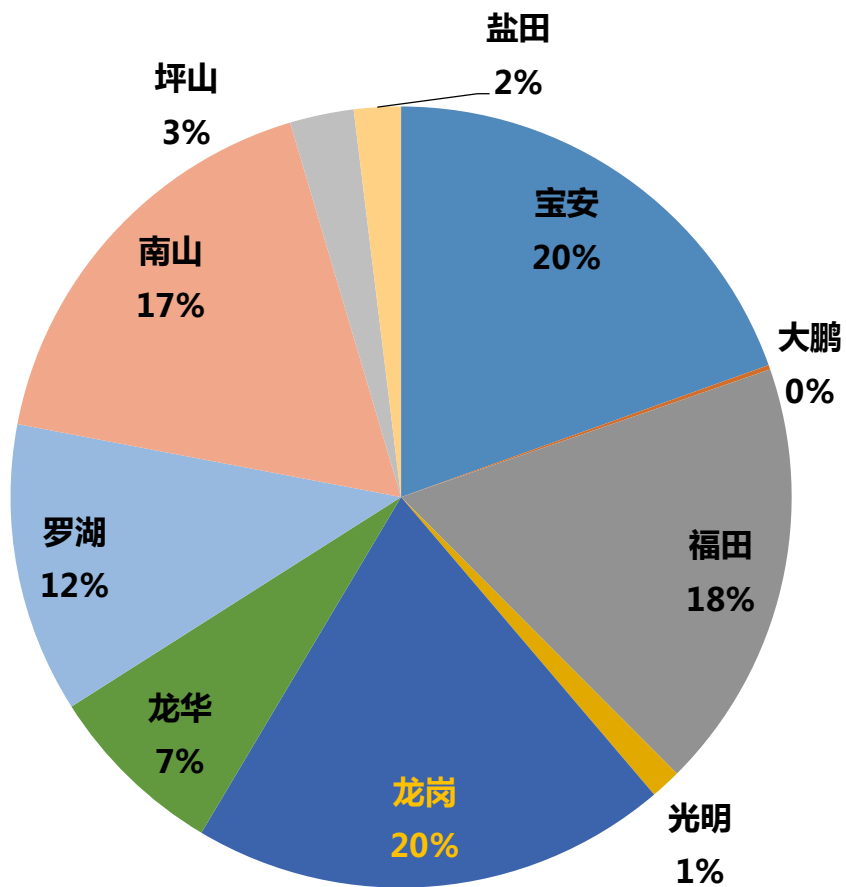
4.总机构量呈下行趋势，备案量因行业规范增加



统计时间：截至2019年1月3日
数据来源：深房中协中介行业标准指数

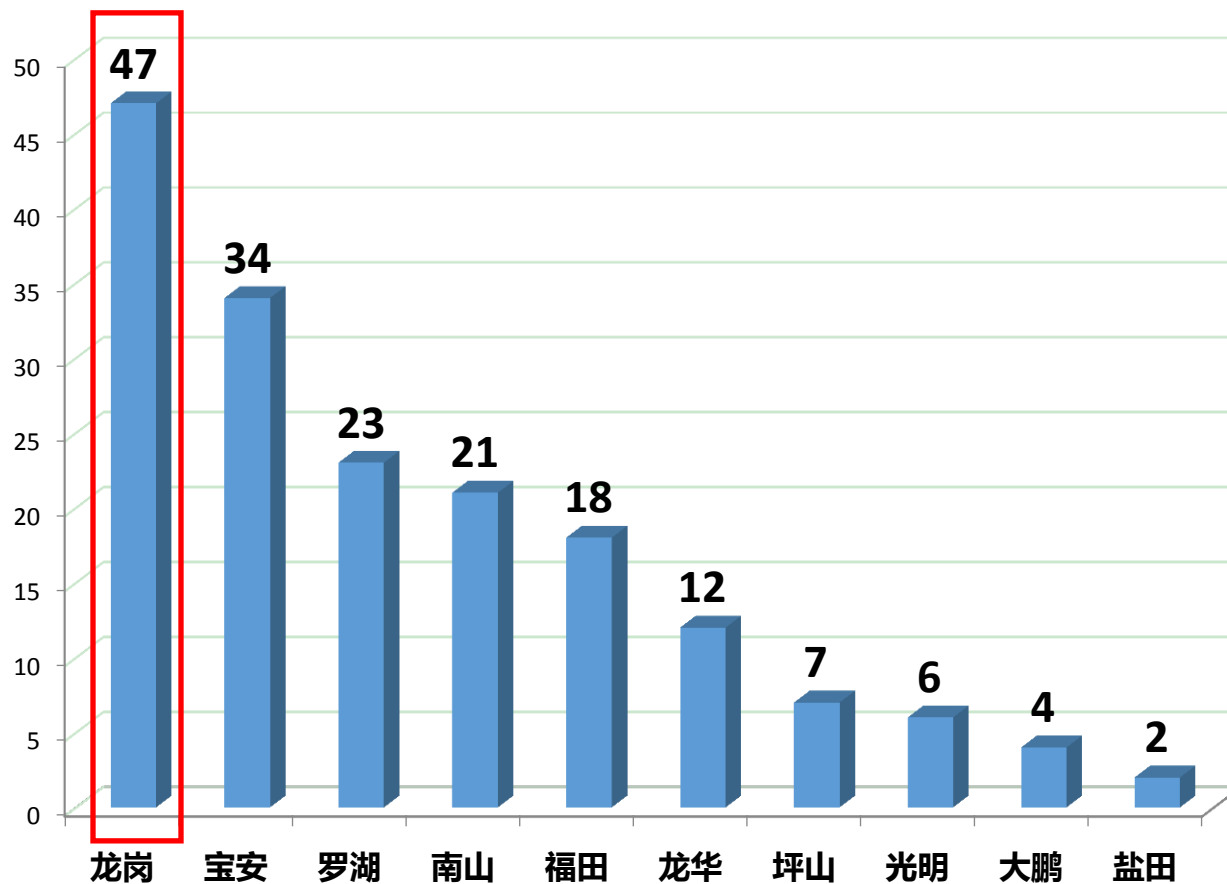
观点5：分支机构（地铺）区域增长分化严重

总备案分支机构区域分布



单位：家

2018年各区域分支机构增长情况



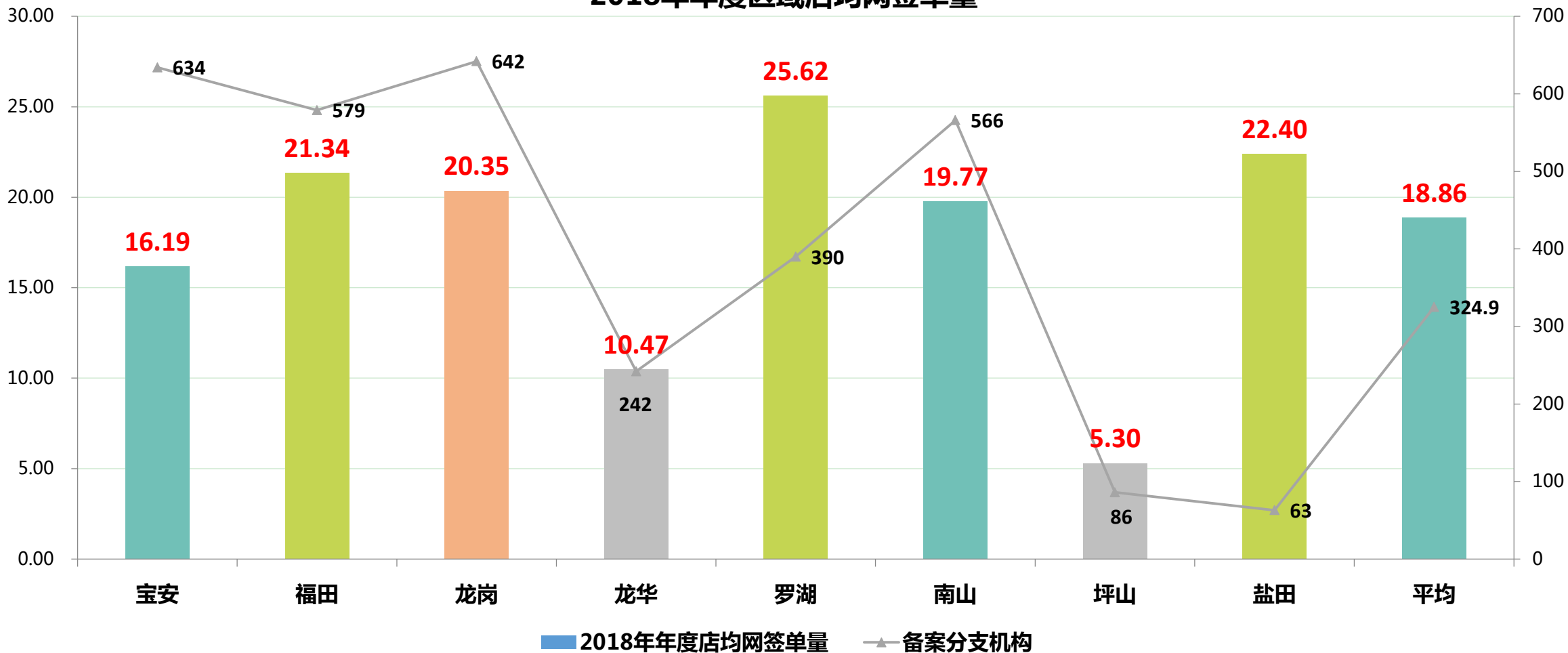
统计时间：截至2019年1月3日
数据来源：深房中协中介行业标准指数

观点6：片区热度（成交效率）解析

单位：单/家

单位：家

2018年年度区域店均网签单量

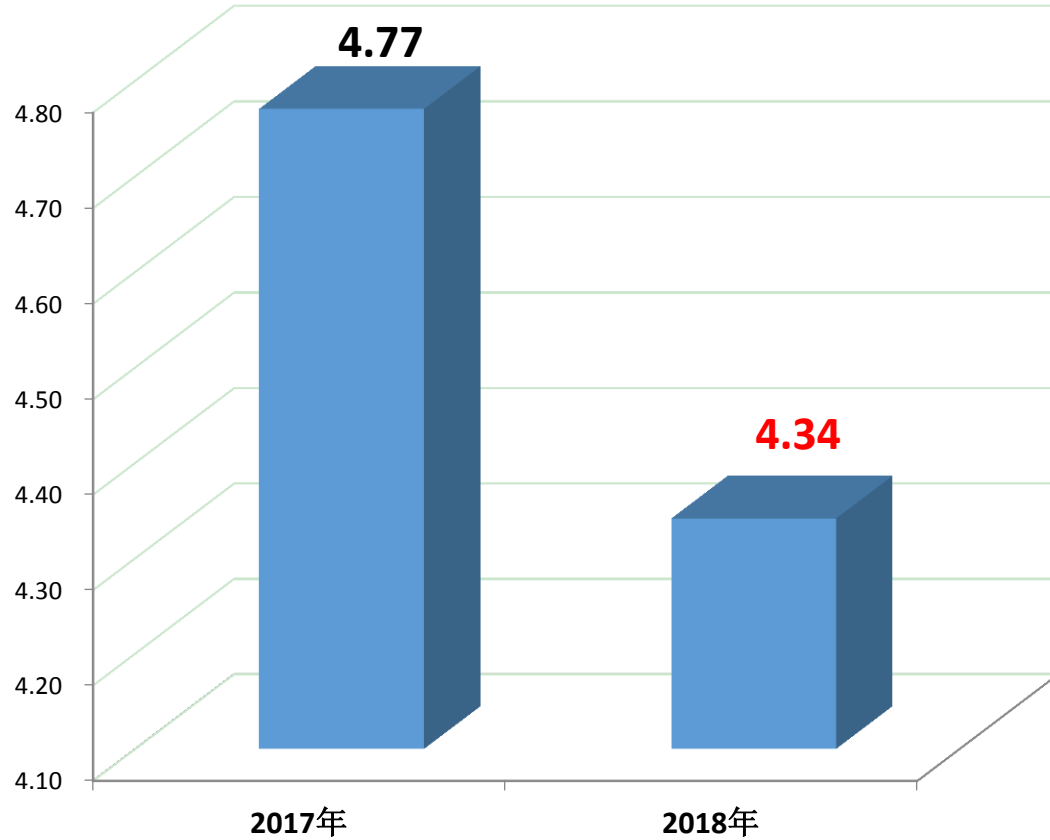


统计时间：截至2019年1月3日
数据来源：深房中协中介行业标准指数

7.行业自律不断完善，每千单投诉宗数呈下降趋势

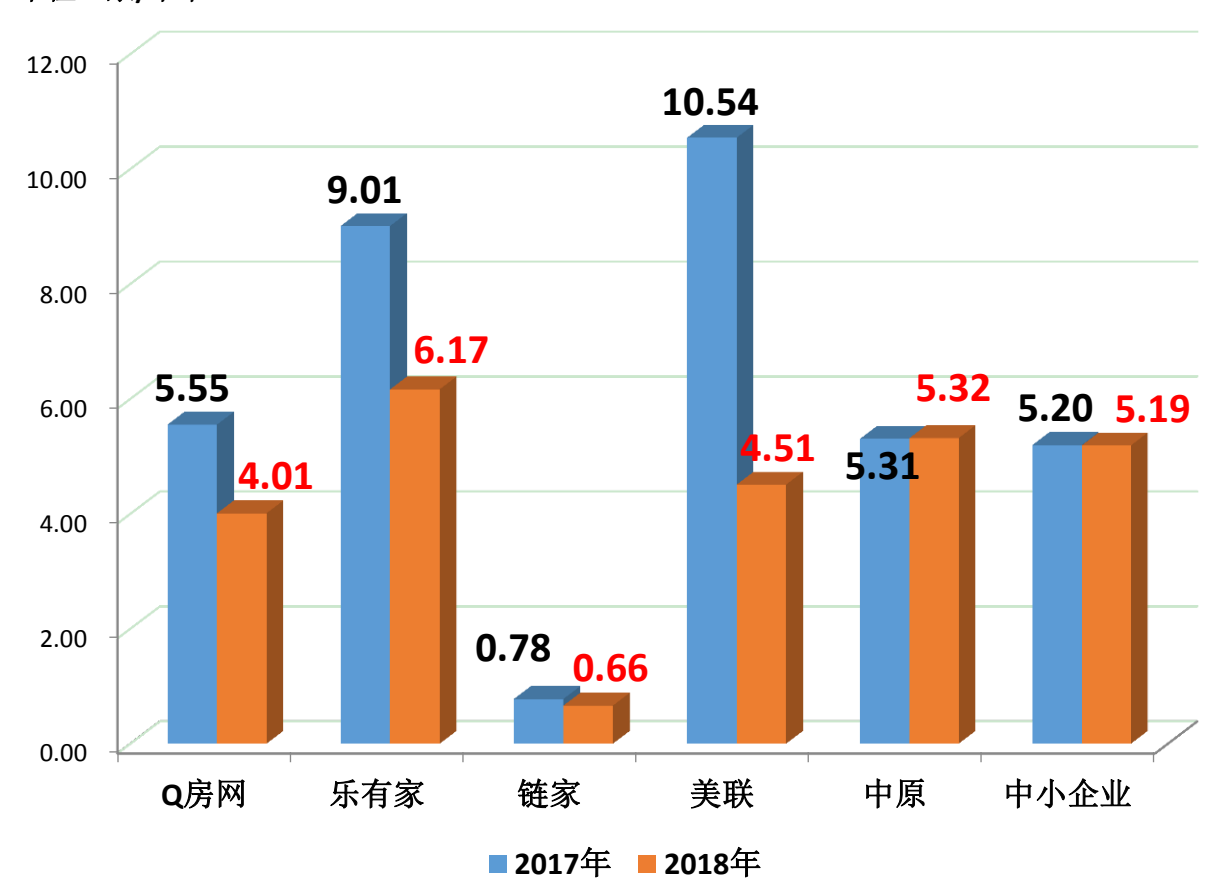
2017-2018年年度每千单投诉宗数

单位：宗/千单



2017-2018年五大行每千单投诉宗数

单位：宗/千单



统计时间：截至2019年1月3日
数据来源：深房中协中介行业标准指数

行业总结

1

行业集中度进一步加剧。

2

从业人员总量下行，但人员结构不断优化，需管理层进一步提升管理团队的水平。

3

新人入行意愿降低，需加强员工关系管理。

4

区域化特点突出。

5

行业自律不断完善，投诉率有所下降。

The background features abstract, overlapping shapes in shades of teal and blue. A large teal shape is on the left, overlapping a blue shape on the right. The text '谢谢大家!' is centered in the blue area.

谢谢大家!