

2019 年四季度房地产中介行业状况报告

——深圳市房地产中介协会

概况：截止 2020 年 1 月 1 日，我市总备案机构 2056 家，备案分支机构（地铺）3444 家，星级人员 46570 人（另暂时无星人员 10926 人）。2019 年四季度深圳市二手房网签 26789 套，办理过户 25137 套；四季度深圳市房地产中介协会（以下简称“深房中协”）受理投诉 44 宗，四季度行业平均投诉率（投诉宗数/网签单量）为 1.6%，同比 2018 年四季度的 6.6% 有显著下降。**2019 年全年数据与分析敬请关注深圳市房地产中介协会 2019 年行业白皮书。**

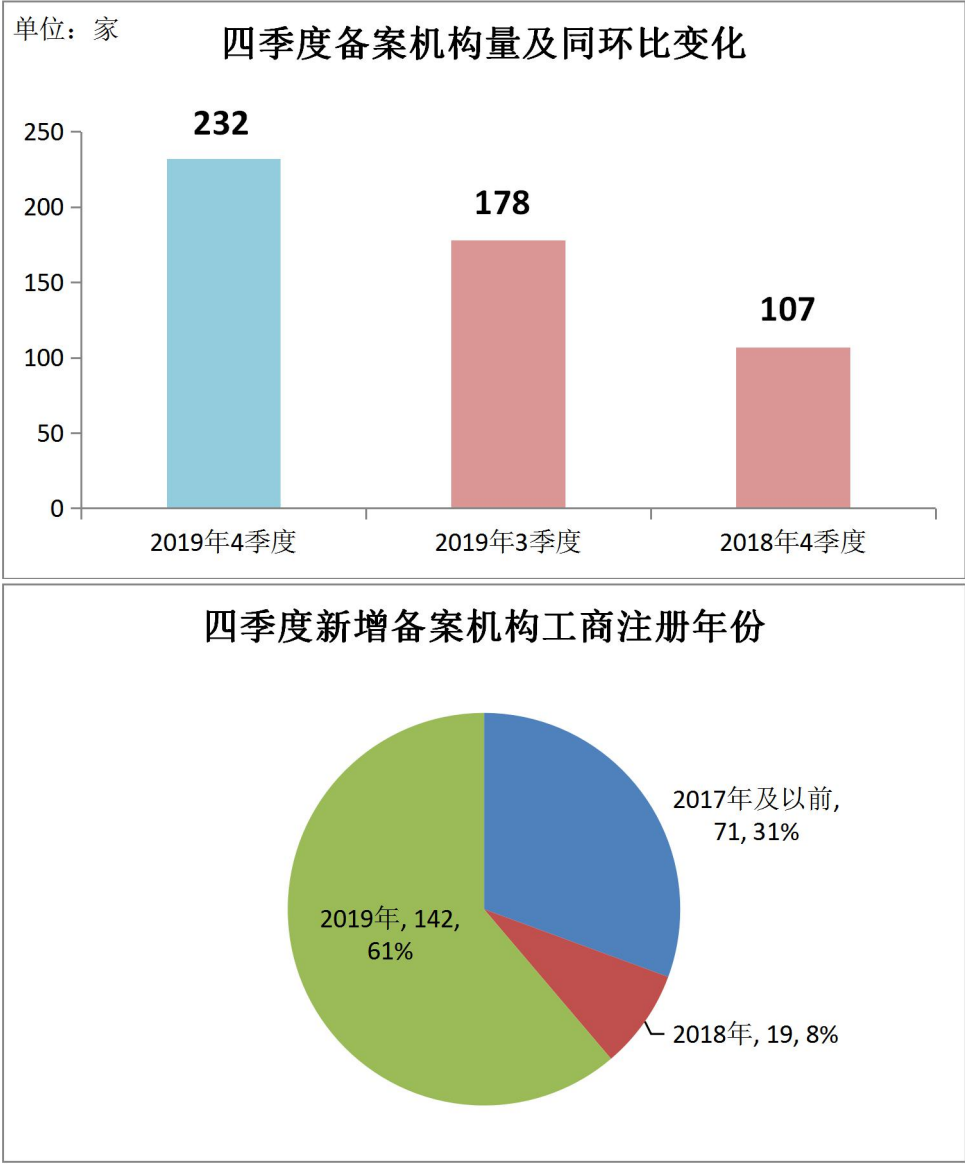
一、行业状况

（一）机构、分支机构情况

1. 行业整治治理强度提高

四季度我市新增备案机构 232 家，环比增加 30%，同比增加 117%；其中属 2019 年新注册成立的机构达 142 家，占总量 61%，较上季度下降 9 个百分点。机构备案量的增加除了原有市场发展需求因素外，还与近期行业整治治理强度的提高有关，从新增备案机构工商注册年份占比看，我们看到四季度 2019 年新注册机构占比下降明显，对应的 2017 年及以前注册的机构占比达 31%，较三季度提升了 8 个百分点。在日常企业走访中经常收到反馈希望深房中协能加强对违规中介机构的治理强度，但若仅仅靠深房中协单方面努力远不能达到理想效果，在此深房中协希望行业内所有合法合规从业机构积极参与

进来，积极举报违法违规从业机构，深房中协将积极协助主管部门加强行业治理，让我们的从业环境变得更好。

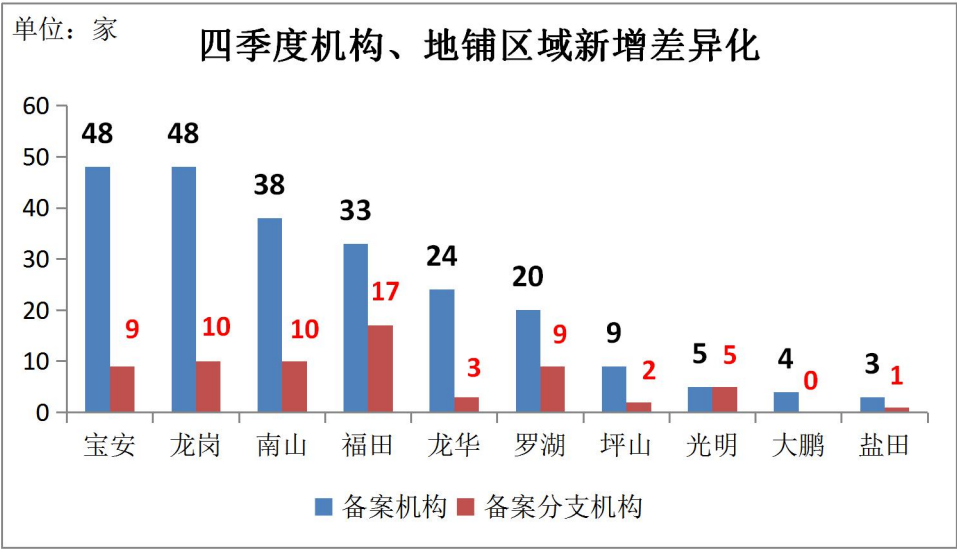


(数据来源：深房中协标准指数)

2. 机构、地铺区域新增分化

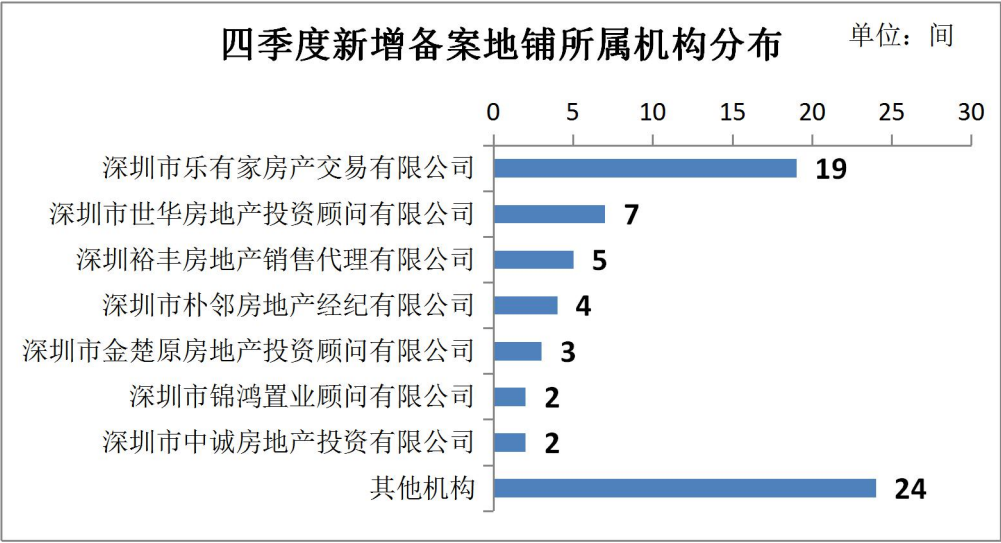
从四季度备案新增区域看，整体继续呈分化态势。新增备案机构主要还是集中在深圳东、西部，宝安、龙岗各新增 48 家备案机构。但地铺新增出现细微差异，福田四季度新增 17 家备案地铺排第一位，分析可能主要与两个原因有关，一是福

田是发展成熟区域，存在很多小微机构，随着四季度行业治理强度的提高，很多以往未备案，或存在违规经营的企业进行备案，二是双 11 豪宅税的调整，使得福田区域房产交易成本大幅下降，二手房交易量的增加促使地铺的布局。



（数据来源：深房中协标准指数）

四季度新增备案地铺 66 间，从地铺所属机构分布看，乐有家“一骑绝尘”备案 19 家，占总量 29%，远高于其他机构。五大行中只有乐有家和 Q 房网有地铺新增。

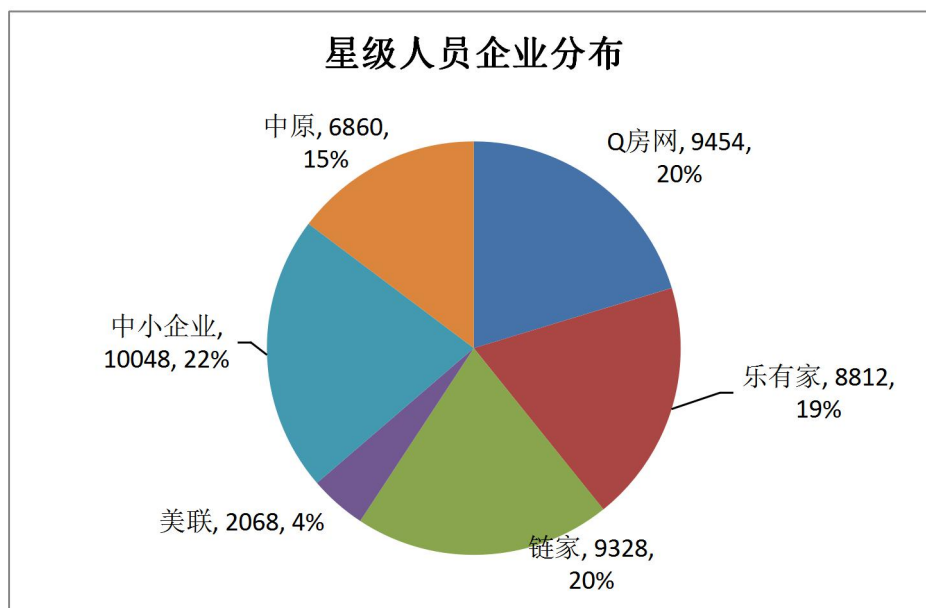


（数据来源：深房中协标准指数）

（二）行业星级人员情况

1. 星级人员企业分布分化严重

截止到 2020 年 1 月 1 日，有星级人员 46570 人。Q 房网（世华）9454 人最多，占总量 20%。链家 9328 人排第二，乐有家 8812 排第三。从下图看，行业从业人员分布分化严重，前四机构占总人员量 74%。

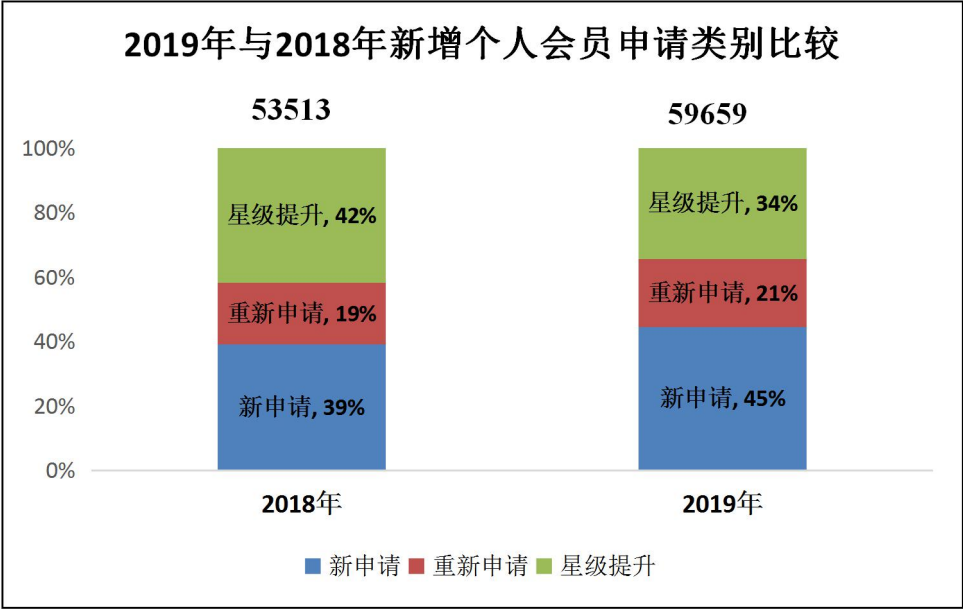


（数据来源：深房中协标准指数）

2. 新人入行意愿提升

2019 年新增个人会员 59659 人，对比 2018 年的 53513 人增加了 11.5%。人员的同比上升主要是因为 2019 年深圳利好信息不断，促进了市场成交，进而使得更多的人员进入这个行业。但从上图新增类别看，有明显变化，其中 2019 年新申请类别占比同比提升了 6 个百分点，反映出在利好信息刺激下，更多未从事过这个行业的新人进入意愿提升。但星级提升类别反而下降了 8 个百分点，反映出市场虽向好，但行业竞争在加

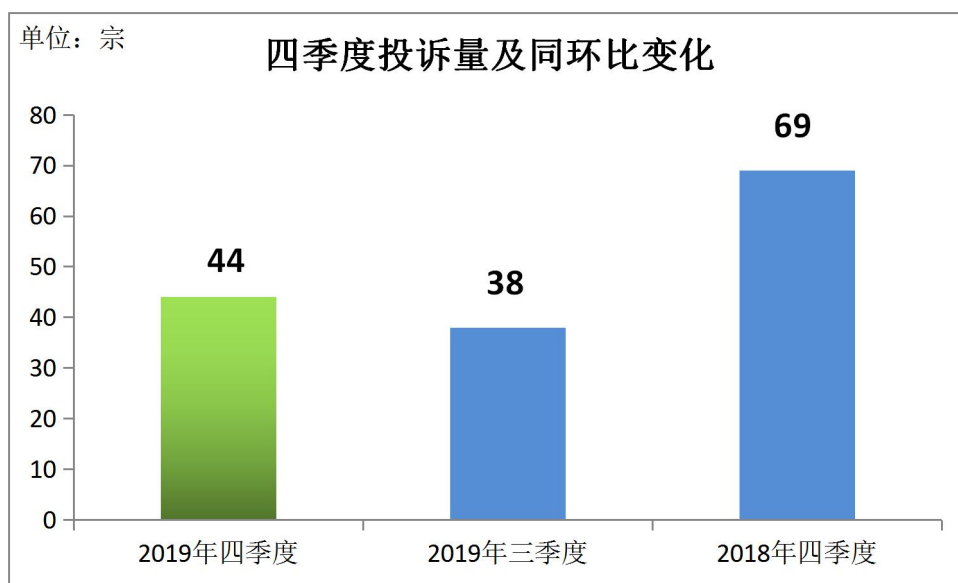
剧，人员想在这个行业生存下来，只有不断提升自己去适应行业变化。



（数据来源：深房中协标准指数）

（三）四季度投诉环比微涨，同比大降

四季度深房中协受理行业投诉 44 宗，环比增加 16%，同比下降 36%。综合看，行业纠纷率在稳步下降中，从业环境及人员素质一直在提升中，四季度投诉量环比增加主要受二手房网签量短期大幅波动攀升影响。



(数据来源：深房中协标准指数)

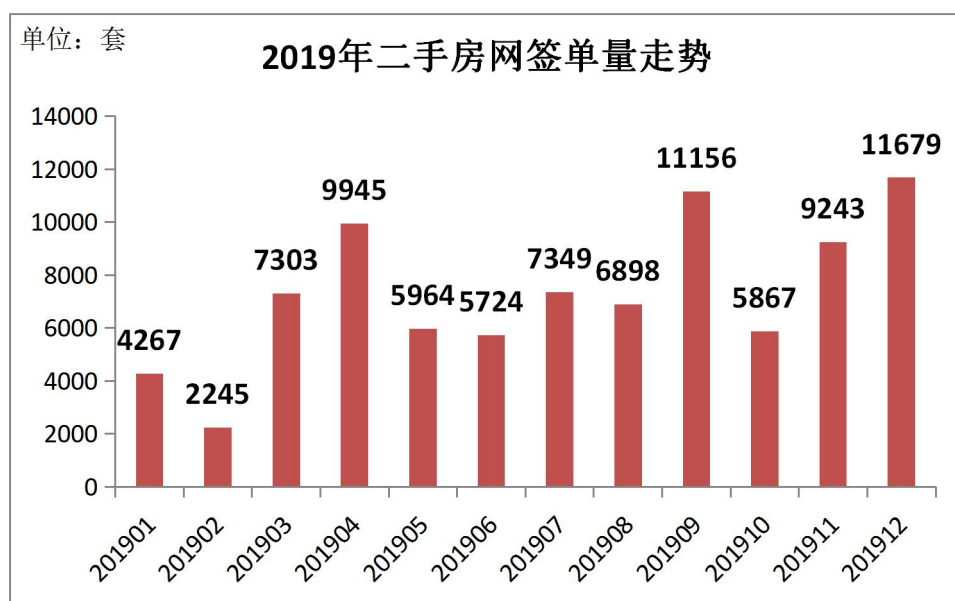
(注：更多相关信息请关注深房中协发布的“深圳市房地产中介协会 2019 年度房地产中介服务状况报告”。)

二、市场情况

(一) 四季度“火爆”行情分析

1. 十二月网签量再创新高

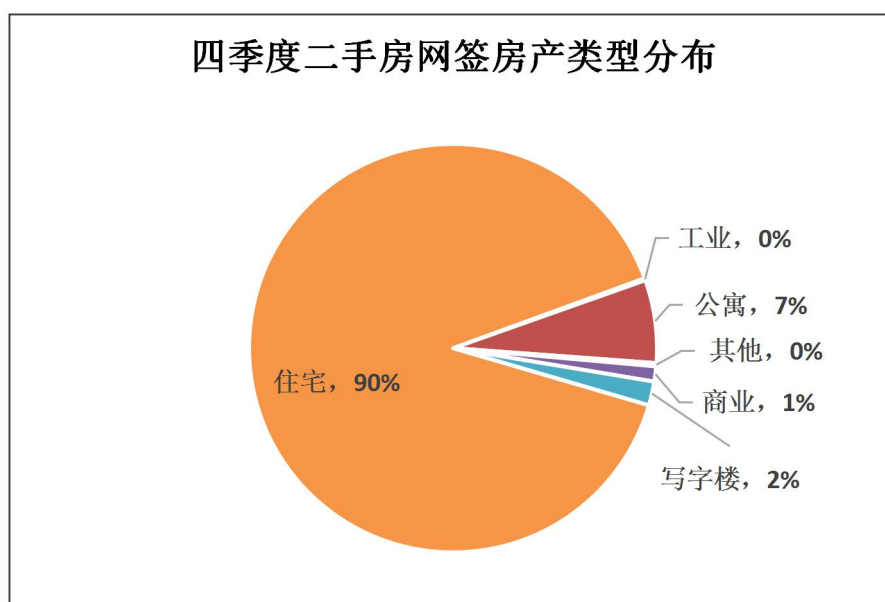
四季度二手房网签单量 26789 套，环比增长 5.5%，同比增长 156.0%。9 月市场热度在 10 月刚有所缓解，还不等消费者回过神来，双 11 豪宅税大礼包就“砸”了下来，豪宅税的调整使得房产交易税费成本大幅下降，伴随着有关深圳利好信息不断，消费者一下就“火爆”了起来，进而导致 11 月、12 月二手房网签不断走高，12 月网签单量创了年内新高。深房中协认为，在国家“房住不炒”大的基本政策下，房子会逐渐回归到居住的属性上来。对于刚需客，深房中协建议可根据自身情况理性入市。



(数据来源：深房中协标准指数)

2. 住宅是二手房交易主流类型

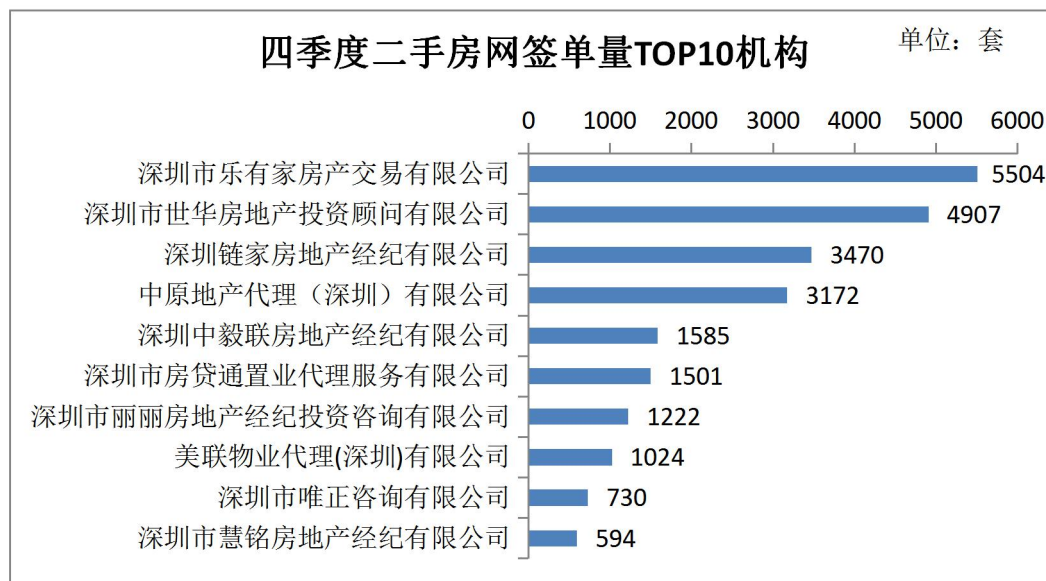
四季度从二手房网签房产类型看，住宅是绝对的主流，占总量 90%，排第二的是公寓类型，占总量 7%，写字楼 2%的占比排第三。二手房交易类型与新房中公寓占比 26%相比，差异明显。



(数据来源：深房中协标准指数)

（二）网签量分化态势呈现

机构二手房网签单量市场占有率分化加剧，网签主要都集中在前四家机构，同时前四市占也出现较大差异。四季度二手房网签单量排第一的是乐有家，网签 5504 套，占总量 20.5%。前四名经纪机构二手房网签 17053 套，占总量 63.7%。



（数据来源：深房中协标准指数）

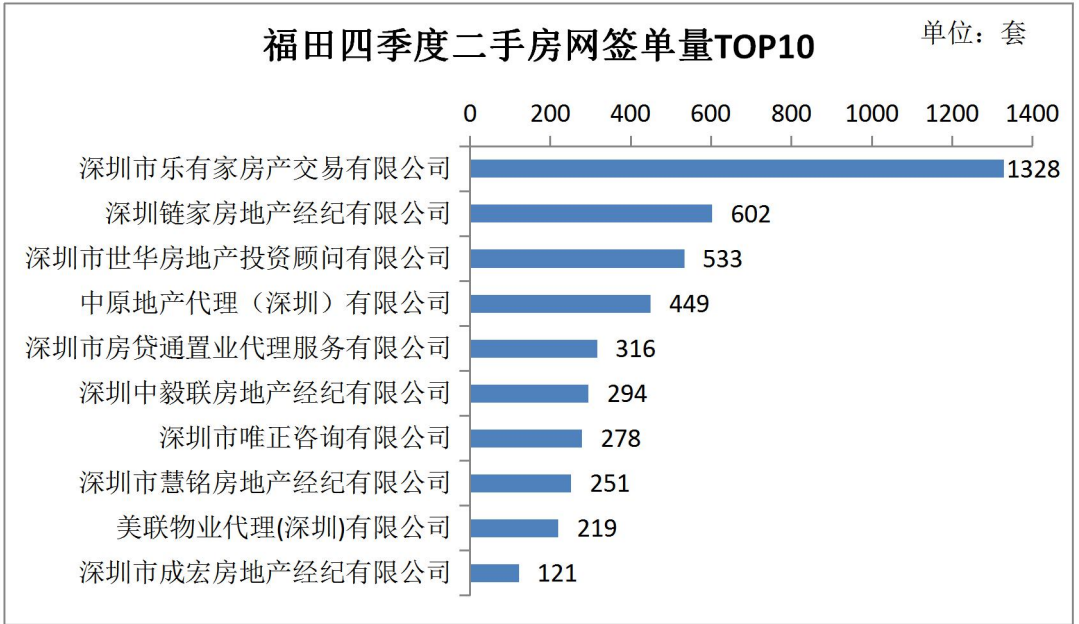
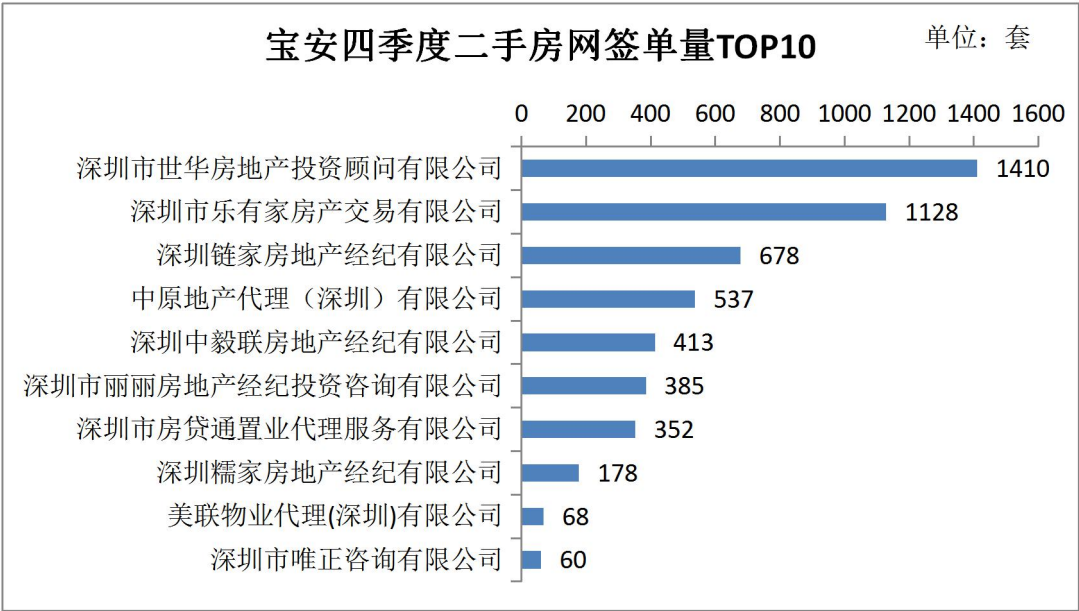
2019 年三、四季度二手房网签市占率对比。乐有家环比提升了 2.3 个百分点最多，链家环比下降了 6 个百分点，市占率下滑明显。具体情况如下（注：德佑等加盟模式机构因网签是下辖加盟机构独立签约，故此处无法完整体现）：

二手房网签市占率			
机构	2019 年 4 季度	2019 年 3 季度	环比变化
乐有家	20.5%	18.2%	提升 2.3 个百分点
Q 房网	18.3%	16.8%	提升 1.5 个百分点
链家	13.0%	19.0%	下降 6 个百分点
中原	11.8%	12.5%	下降 0.7 个百分点
美联	3.8%	3.2%	提升 0.6 个百分点
其他机构	32.5%	30.2%	提升 2.3 个百分点

（数据来源：深房中协标准指数）

虽在各区域网签排名上，头名主要还是集中在大型机构上，但各区域 TOP10 内其他机构排名上各有千秋。为让不同区域机构更加详细了解自己精耕区域状况，深房中协整理四季度各区域二手房网签单量 TOP10 机构供各会员单位参考了解。

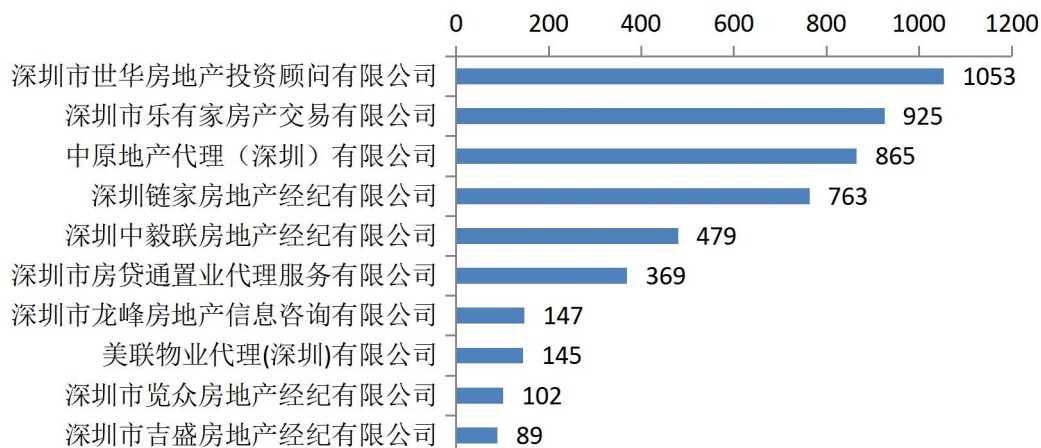
（注：因网签系统区域划分原因，大鹏新区列入龙岗区域一并统计；光明新区列入宝安区域一并统计。）



（数据来源：深房中协标准指数）

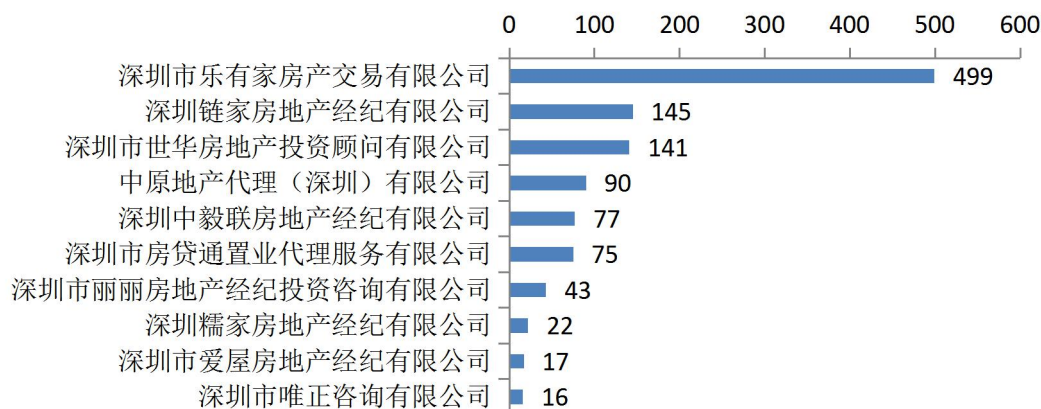
龙岗四季度二手房网签单量TOP10

单位：套



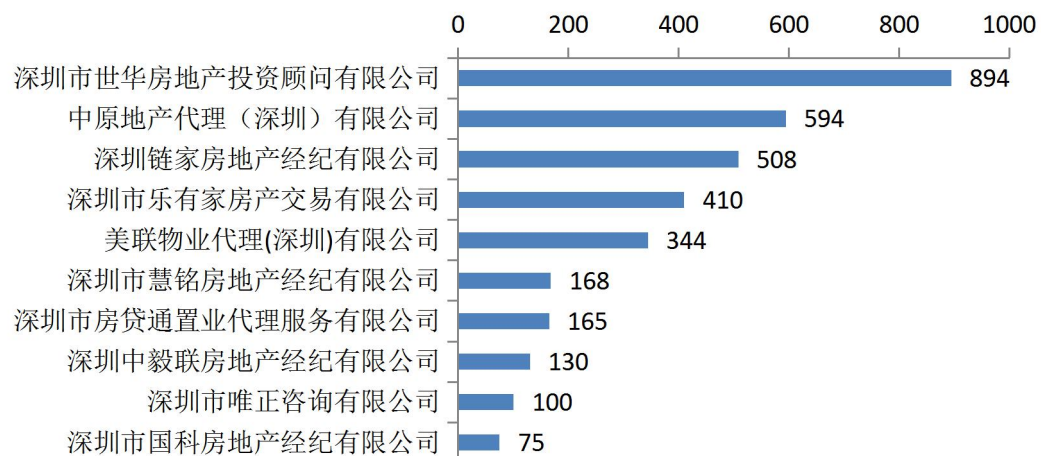
龙华四季度二手房网签单量TOP10

单位：套



罗湖四季度二手房网签单量TOP10

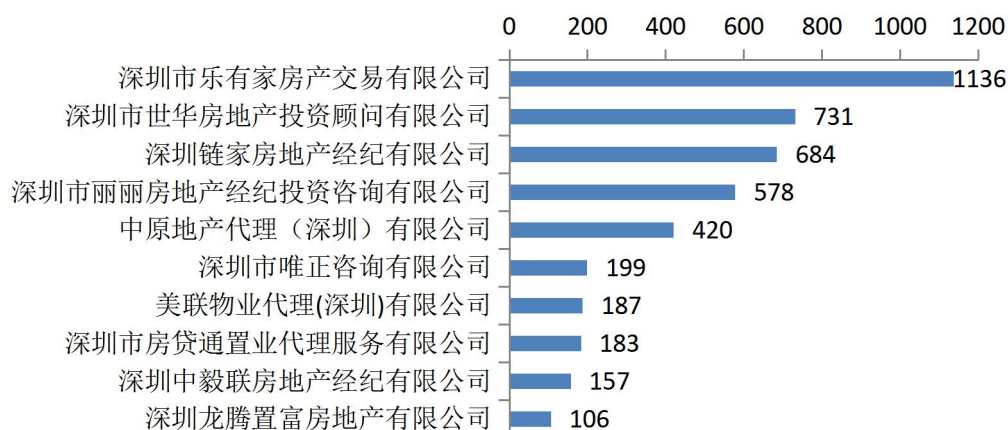
单位：套



（数据来源：深房中协标准指数）

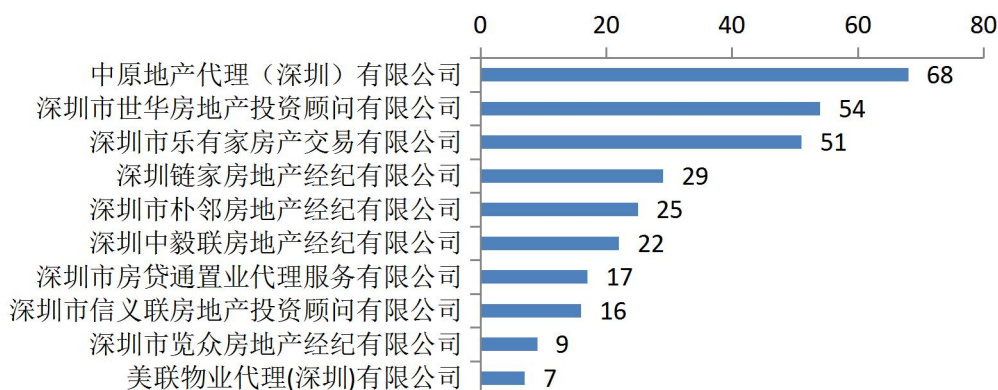
南山四季度二手房网签单量TOP10

单位：套



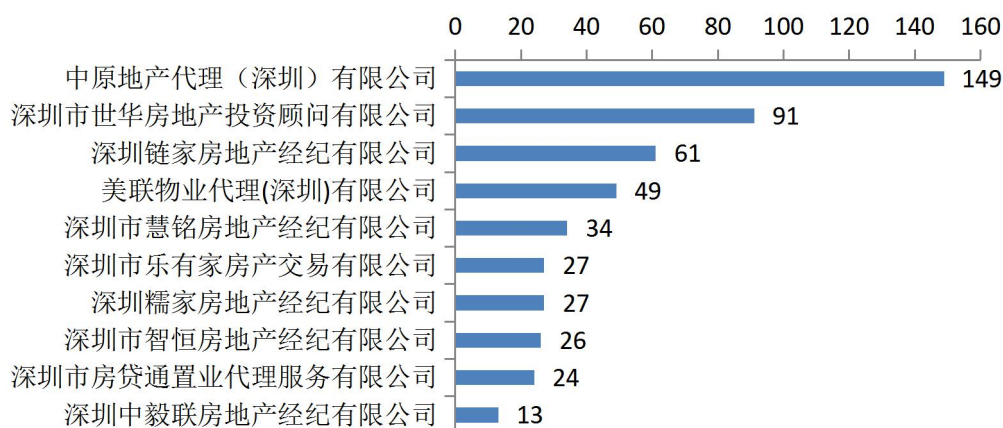
坪山四季度二手房网签单量TOP10

单位：套



盐田四季度二手房网签单量TOP10

单位：套



(数据来源：深房中协标准指数)

三、行业综合情况

（一）交易风险提示

疑似“合同打印点”机构频现，深房中协在对行业数据监测过程中发现，存在部分机构二手房网签单量非常可观，但与其对应的备案地铺数量和星级人员数量非常少，相互之间的关联性严重不匹配。对此类机构，在看似便利服务下，可能潜藏合同打印方与实际服务方不一致等风险，为消费者今后维权带来困扰。深房中协提醒广大消费者选中介要擦亮眼，规避交易风险。四季度具体名单如下：

机构	四季度网签单量	备案地铺数	星级人员
深圳市房贷通置业代理有限公司	1501	0	33
深圳市丽丽房地产经纪投资咨询有限公司	1222	0	6
深圳市唯正咨询有限公司	730	0	5
深圳市慧铭房地产经纪有限公司	594	0	6
深圳市国科房地产经纪有限公司	237	0	5
深圳市龙峰房地产信息咨询有限公司	164	0	5
深圳市登科盛世房地产投资顾问有限公司	135	0	0
深圳市吉盛房地产经纪有限公司	103	0	5
深圳市中诚盛世房地产经纪有限公司	85	0	5
深圳轩威房地产咨询服务有限公司	75	0	5

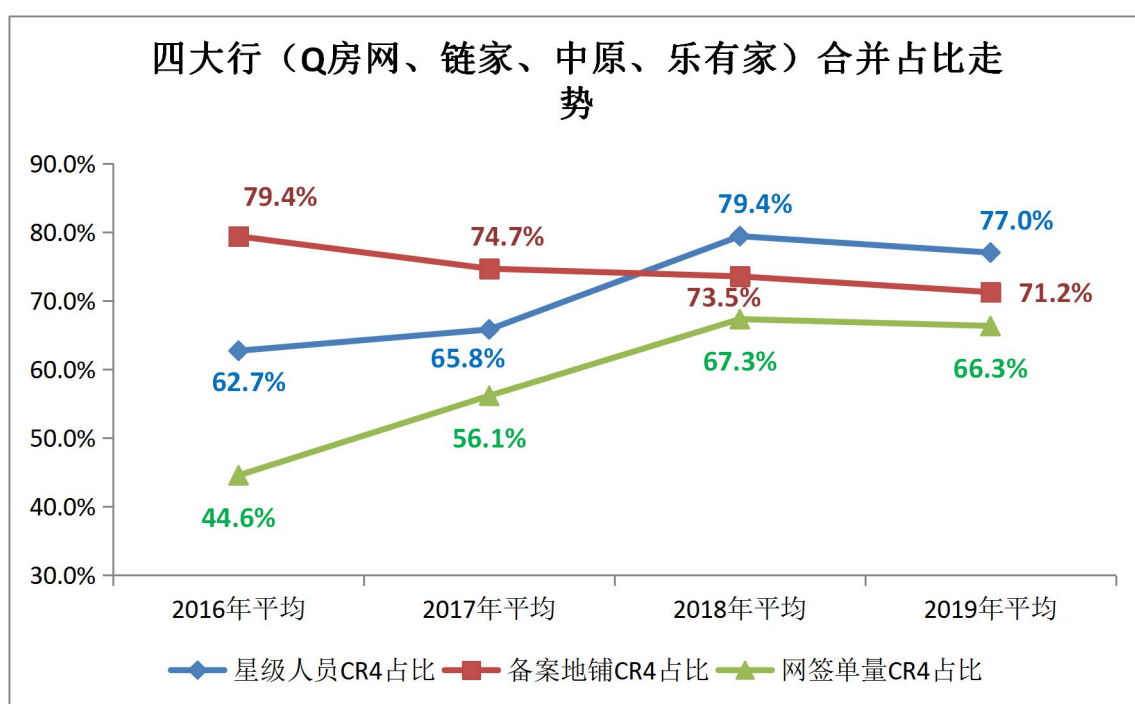
（数据来源：深房中协标准指数）

（二）锤炼自身时还需抬头看路

随着发展，市场在不断变化，企业如果只埋头做好自己的事情，很可能会与市场脱节。企业在做好自身的同时还需抬头看路，内外结合才能发展的更好，才不会被市场淘汰。

从CR4各指标数据看，深圳寡占型市场格局未变。但通过近4年CR4指标占比走势看，地铺CR4占比一直在下降，星级

人员和网签单量在 2019 年也出现了转折,也呈现出下降态势。星级人员和地铺的占比下降可能存在两种原因,一是随着网络的快速发展,很多业务需求都可通过网络来解决,传统的“人海”和“铺海”战术在弱化。二是可能是 TOP4 机构星级人员和地铺的发展已达到边际效应,机构主动减缓扩张步伐。而四大机构网签单量合计占比出现下滑,猜测可能与 2019 年深圳市场上异军突起的贝壳平台有关。



（数据来源：深房中协标准指数）

深圳市房地产市场受政策影响大,经纪机构在拓展市场时需多关注行业动态,了解市场行情。消费者在购房时,需结合自身情况,合理考量,理性入市。