

AI新质力 生态新经纪

— 深圳市房地产中介行业春茗会暨第五届第三次会员代表大会 —



指导单位：深圳市住房和建设局

主办单位：深圳市房地产中介协会

协办单位：北京五八信息技术有限公司深圳分公司

深圳市辉达优选信息科技有限公司

深圳市房谱网络科技股份有限公司

贝壳找房(深圳)科技有限公司(深圳链家房地产经纪有限公司)

深圳市乐有家房产交易有限公司

深圳商办网科技有限公司

深圳市招商置业顾问有限公司

菲菲楼市

美联物业代理(深圳)有限公司

中原地产代理(深圳)有限公司

百安居(中国)投资有限公司

AI新质力 生态新经纪

深房中协
SZFZX.ORG



徐枫

深圳市房地产中介协会研究总监

“经纪”基础决定上层建筑

——《深圳市房地产中介行业白皮书》战略应用

01

市场

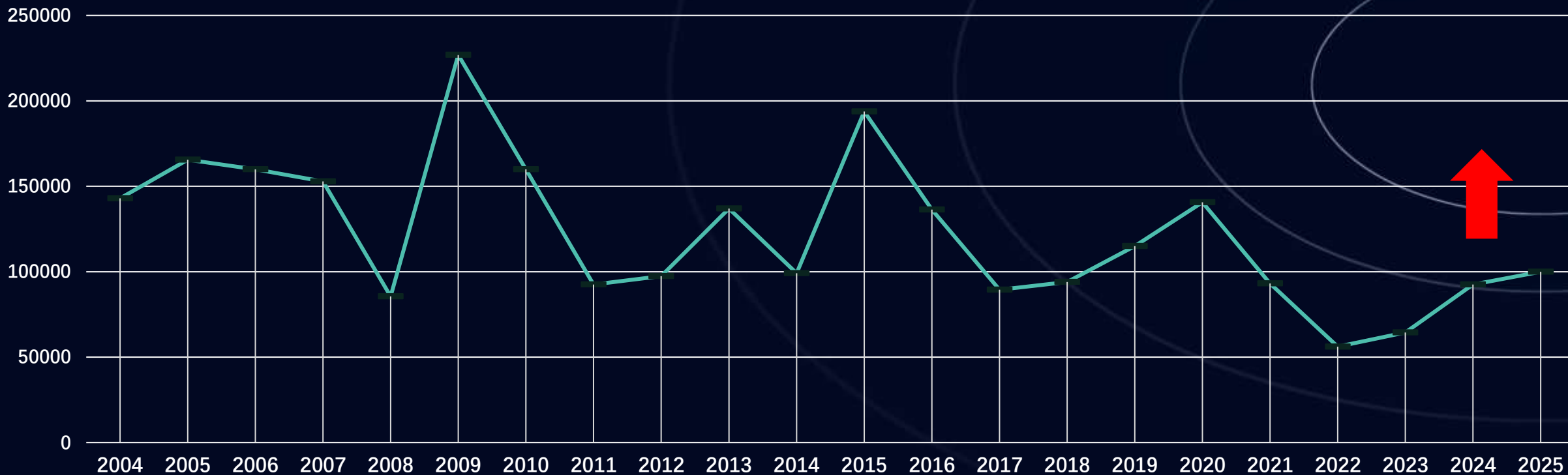
02

行业

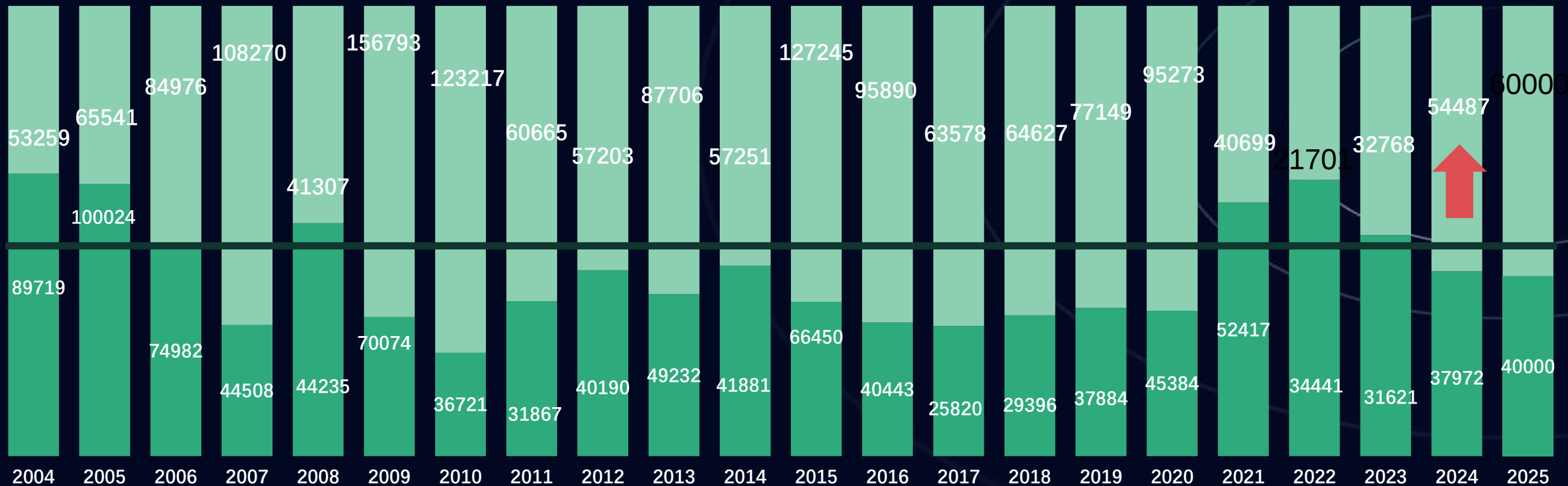
01 市场

单位：套

二十年深圳市商品住宅成交套数走势



二手住宅成交占比逐渐上升



70年代末
开始改革
开放，92
年南巡

2002年日本
提出“人民
币被低估”

外资大举进
入：购买实
体或股权等

推动房地
产量、价

贸易、国际资本流动
的双顺差

- 央行不断购入外汇；
- 国内货币供给量不断增加；
- 国内货币流动性过剩

房地产量、价攀升，
特别是住宅

房地产宏观调控

保障房建设

疫情

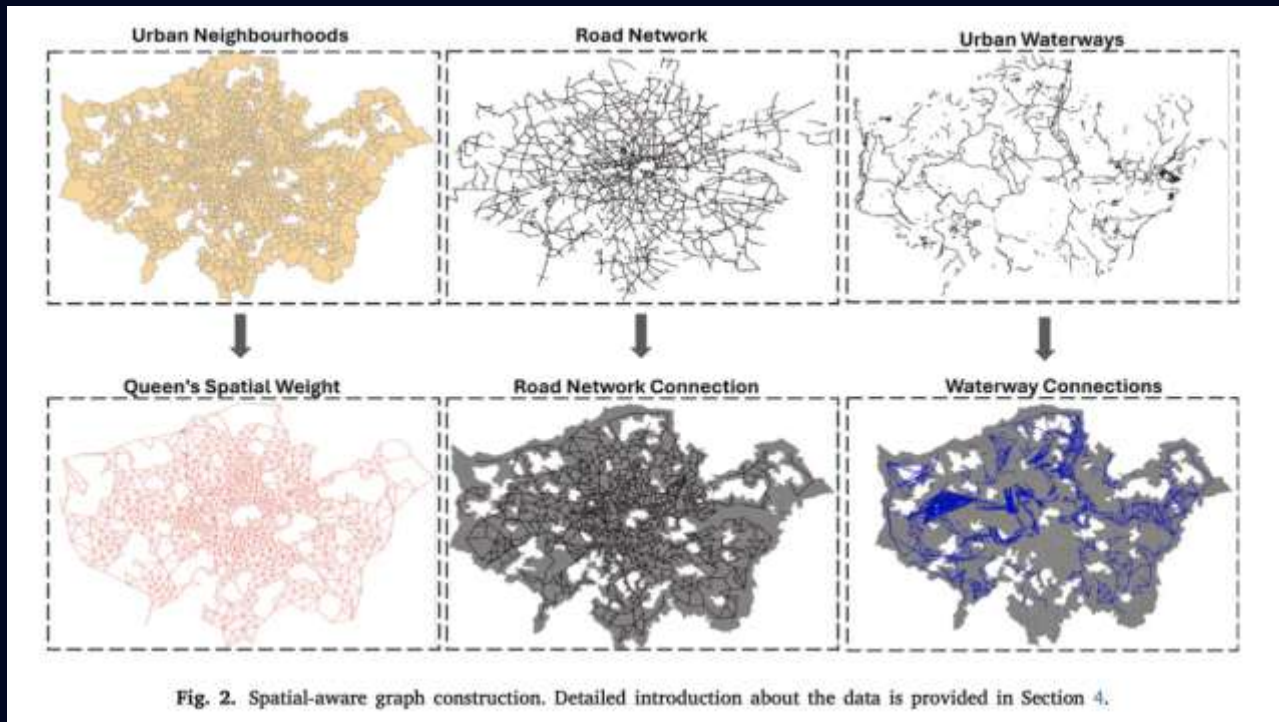
全球政、经环境
不确定性

房地产
政策转向

土地财政

- 1998年：《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（23号文）
- 2003年：《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（18号文）

宏观角度：Urban Lab



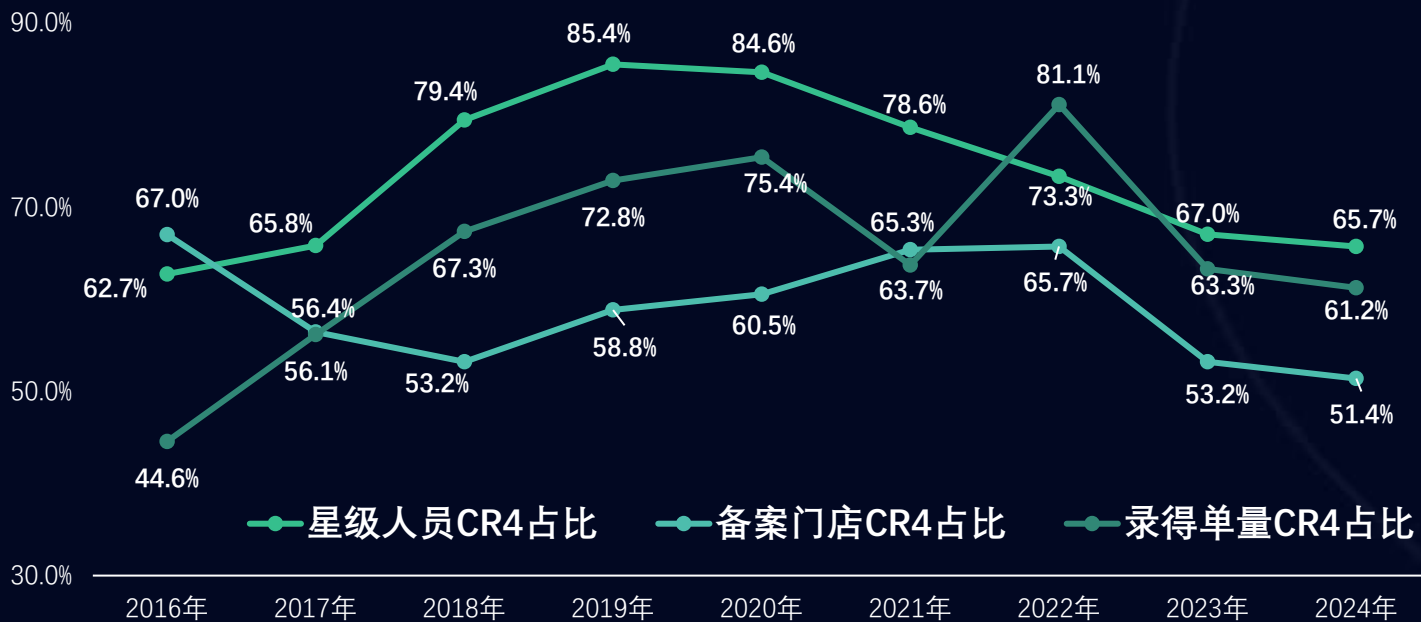
微观角度：项目的比较优势



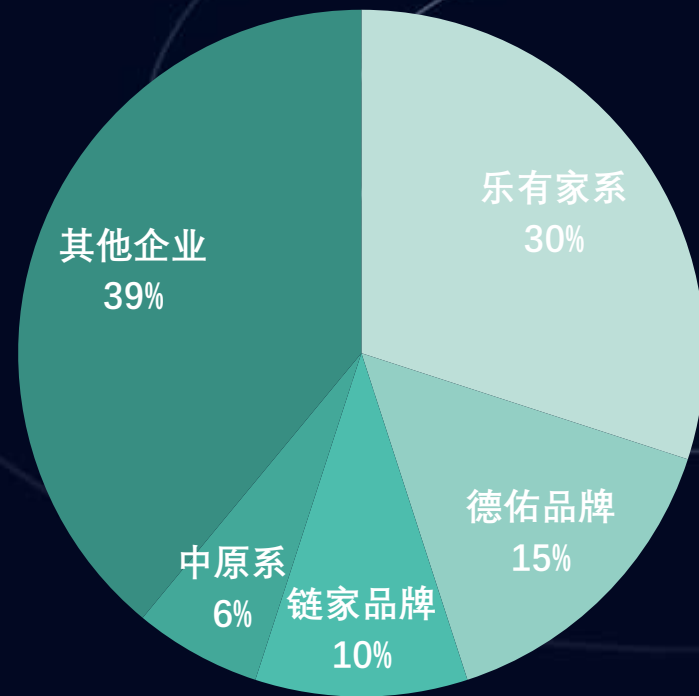
02 行业

1. 中小机构市占比率上升

四大行（乐有家、链家、中原、德佑）合并占比走势

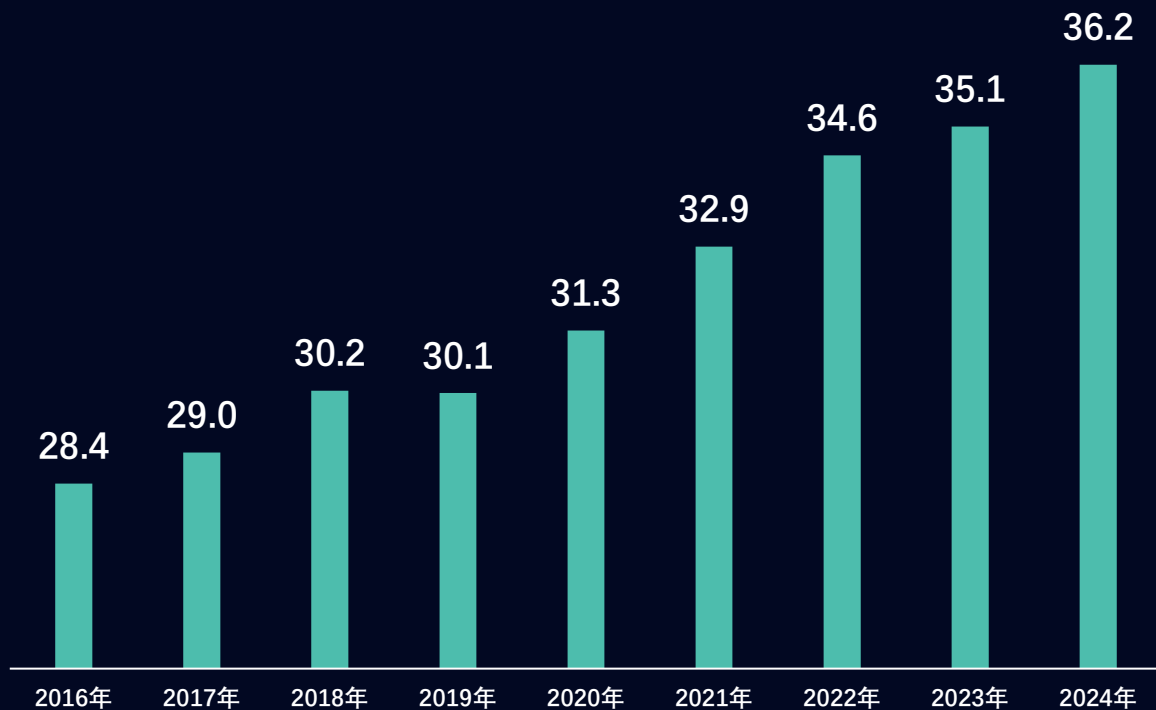


2024年机构二手房录得量（不含自助）市占率



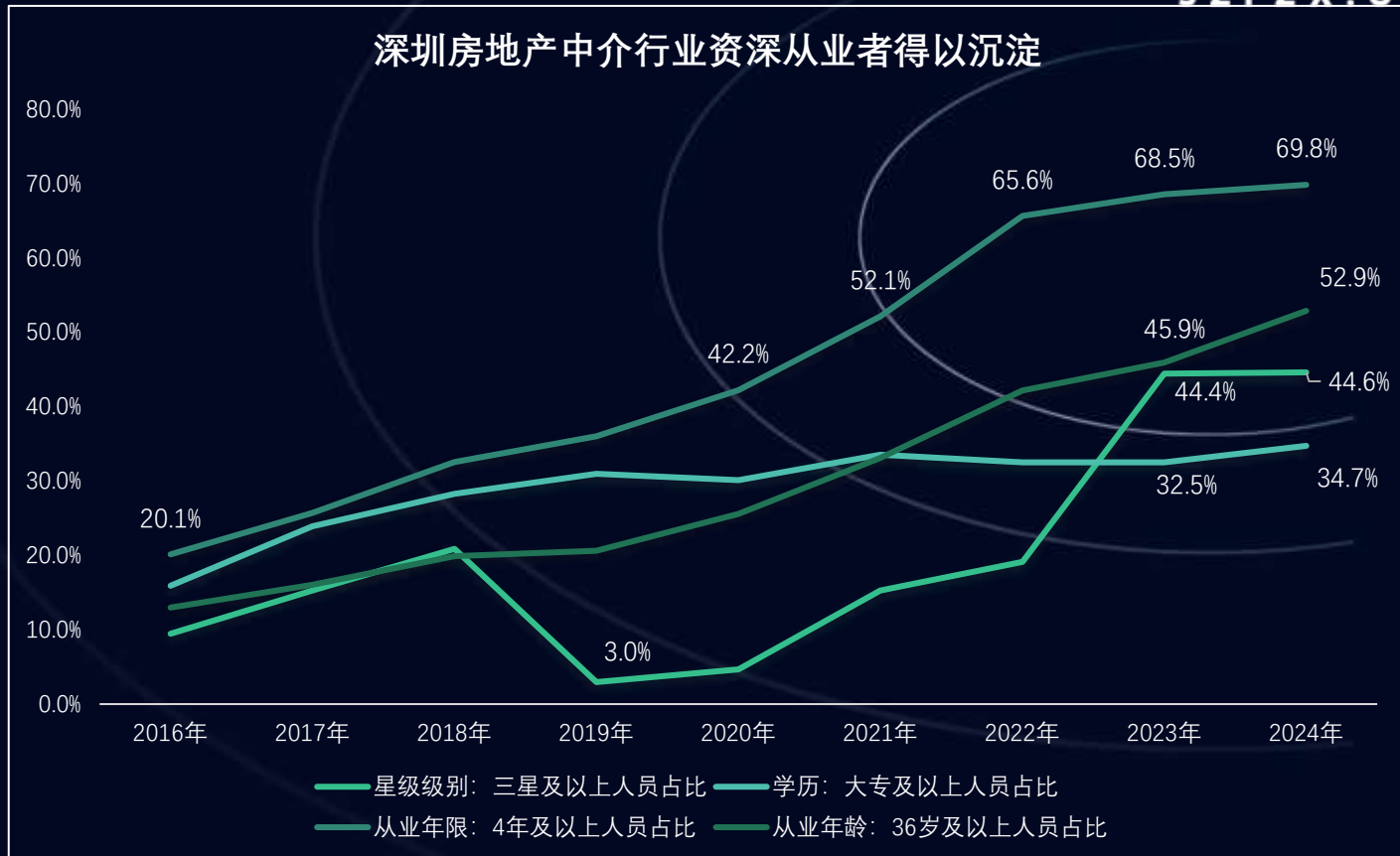
2. 得人才，得天下

深圳房地产中介行业从业人员平均从业年龄（单位：岁）

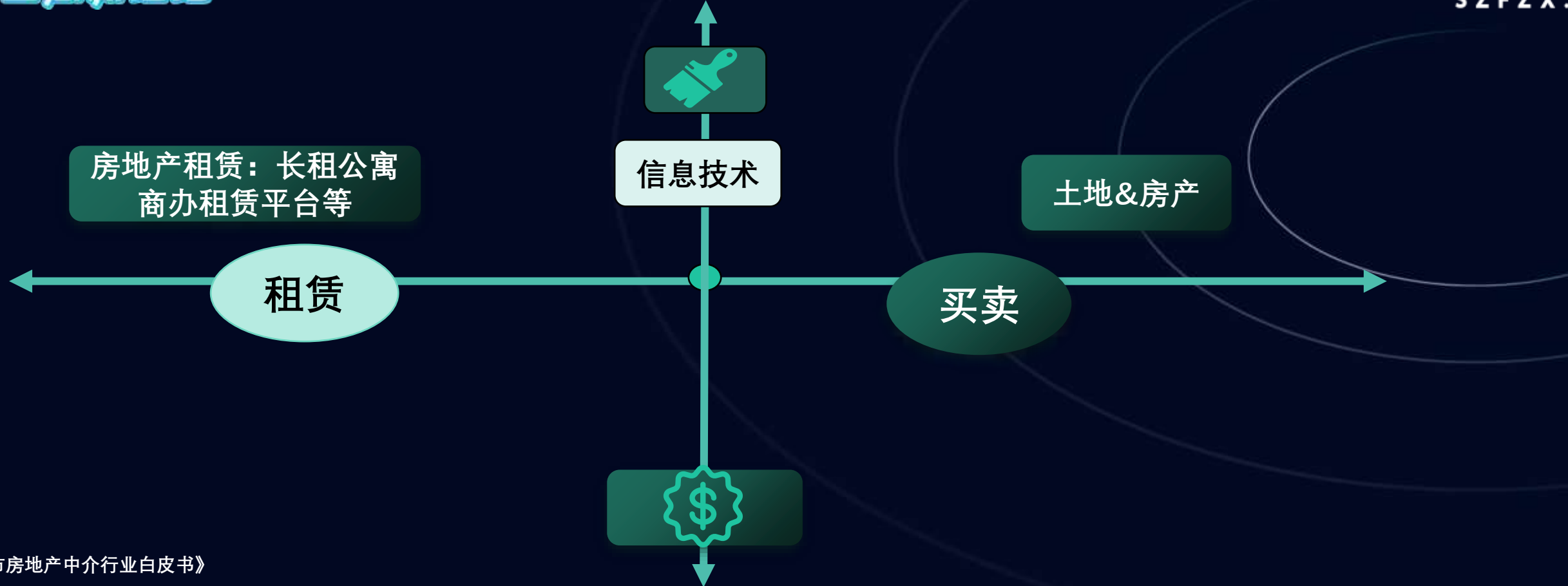


数据来源：《2024年深圳市房地产中介行业白皮书》

深圳房地产中介行业资深从业者得以沉淀



03 MIX



未被满足的细分市场：个体生命周期视角

租赁或买卖

资产配置

租房：酒店式公寓、养老公寓等

买房：度假屋等

