



58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

2023年8月 全国房地产经纪行业月报

AN
JU
KE

目 录

目 录.....	2
一、 全国房产经纪行业动态.....	4
1、 行业动态.....	4
2、 企业动态.....	5
二、 全国房产经纪行业发展情况分析.....	7
1、 全国房产经纪行业表现.....	7
(1) 全国房产经纪公司数量变化.....	7
(2) 全国房产经纪门店数量变化.....	8
(3) 全国房产经纪人数量变化.....	10
2、 一线城市经纪行业表现.....	11
(1) 一线城市经纪公司数量变化.....	11
(2) 一线城市经纪门店数量变化.....	12
(3) 一线城市经纪人数量变化.....	13

报告摘要:

经纪行业指标仍处于筑底周期

- ✧ **行业动态:** 部分省市再出台政策, 加强房地产经纪行业管理; 我爱我家、贝壳发布 2023 年中期报告, 业绩回暖。
- ✧ **全国经纪行业指标:** 经纪公司、经纪门店、经纪人数量三大在线行业指标继续下跌。华东区域三类指标数量、占比呈下行趋势, 在各区域中表现最差。三四线城市在各梯队中表现最差。
- ✧ **一线城市经纪行业指标:** 四个一线城市本月三大在线行业指标同样呈筑底趋势, 随着利好政策的落地, 这一趋势有望改变。

一、全国房产经纪行业动态

1、行业动态

陕西省安康市：进一步加强房地产经纪机构管理工作

为加强市房地产经纪机构管理，整治规范房地产经纪市场秩序，提升房地产经纪机构服务水平，保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，结合住房和城乡建设部、市场监管总局《关于规范房地产经纪服务的意见》文件精神，安康市发布《关于进一步加强房地产经纪机构管理工作的通知》，通知主要内容有一、严格备案程序，强化动态管理；二、规范经纪行为，严格明码标价；三、及时更新信息，加强信用管理；四、严格信息公示，畅通举报渠道；五、加大宣传力度，切实防范风险；六、强化监督管理，整治违规行为。

黄石：房地产经纪机构从业人员需实名登记，挂牌上岗自9月1日起施行

8月7日，黄石市住建局发布《关于规范房地产经纪机构从业人员 实名登记和挂牌上岗的通知》（下称《通知》），对全市房地产经纪服务机构从业人员进行实名登记和挂牌上岗。

此举旨在进一步规范房地产中介机构从业人员行为，加强房地产经纪行业从业人员监督管理，保障房屋买卖交易双方合法权益，促进房地产行业健康发展。

深圳：首个房地产中介行业诉源治理非诉解纷中心成立

8月23日，在深圳市住房和建设局与福田区人民法院共同推动下，诉源治理非诉解纷中心（房地产中介行业）揭牌和启动仪式在深圳市房地产中介协会隆重举行。诉源治理非诉解纷中心有助于推动房地产中介行业矛盾纠纷在源头预防、在诉前化解，推动深圳房地产中介行业高质量发展，提升营商环境。

广东：房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用

8月30日消息，广东省住房和城乡建设厅、广东省市场监督管理局发布关于规范房地产经纪服务的实施意见。其中提出，合理确定经纪服务收费。房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。

淮北：开展房地产经纪行为专项检查

淮北住建局、市市场监管局、市城管局联合下发通知，开展房地产经纪行为专项检查，进一步规范我市房地产经纪行为，加强房地产经纪行业管理，保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益，促进房地产市场健康发展。

专项检查范围为淮北市市区行政区域内从事房地产经纪和房屋租赁服务的房地产经纪机构。活动时间为8月1日至8月31日，按照机构自查、现场检查、整改落实等三个阶段进行。

简评：越来越多的城市进入存量房地产市场，房产经纪的参与度越来越高，从中长期来看，对房地产经纪服务全链条加以规范，促进收费合理透明、服务质量提升，有助于激发市场活力，促进房地产市场平稳有序运行。

2、企业动态

我爱我家：上半年住房总交易额同比增三成 净利大幅减亏

8月24日，我爱我家发布2023年上半年财报，报告期内实现营收62.6亿元，同比增长2.99%；实现住房总交易额（GTV）约为1633.3亿元，同比增长31.7%；归母净利润为亏损4881.1万元，较去年同期大幅减亏3.35亿元。其中，经纪业务实现收入23.5亿元，同比增长34.08%；实现毛利率22.53%，同比提高2.55个百分点。截至报告期末，房屋资

产管理业务相寓在管房源规模达到 26.2 万套,相比 2022 年底增长 3.1%,出租率达到 96.5%,相比 2022 年上升 0.7%,运营效率得到进一步提高。

贝壳：公布中期业绩 净收入同比增加 51% 净利润为 40.49 亿元 同比扭亏为盈

8 月 31 日晚,贝壳公布 2023 年中期业绩,净收入为人民币 398 亿元,同比增加 51.0%。净利润为 40.49 亿元,2022 年同期净亏损 24.85 亿元。经调整净利润为 59.25 亿元,2022 年同期经调整净亏损为 5.92 亿元。公告称,净收入上升主要由于总交易额增加。

上半年总交易额为人民币 17,521 亿元,较 2022 年同期的人民币 12,255 亿元上升 43.0%,总交易额上升主要由于住房相关市场因 COVID-19 管控限制放开及被压抑的需求得到释放而得以复苏,及公司不断提高运营能力(这有助公司利用市场复苏机遇),以及公司家装家居业务的扩张。

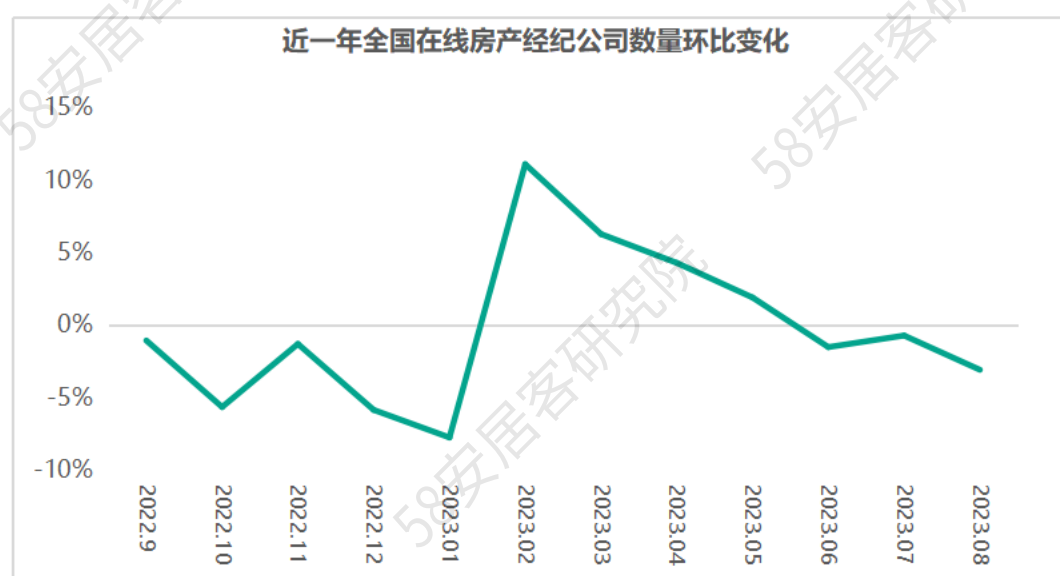
简评：房产经纪企业业绩较去年同期有向好趋势，龙头企业优势显现。

二、全国房地产经纪行业发展情况分析

1、全国房地产经纪行业表现

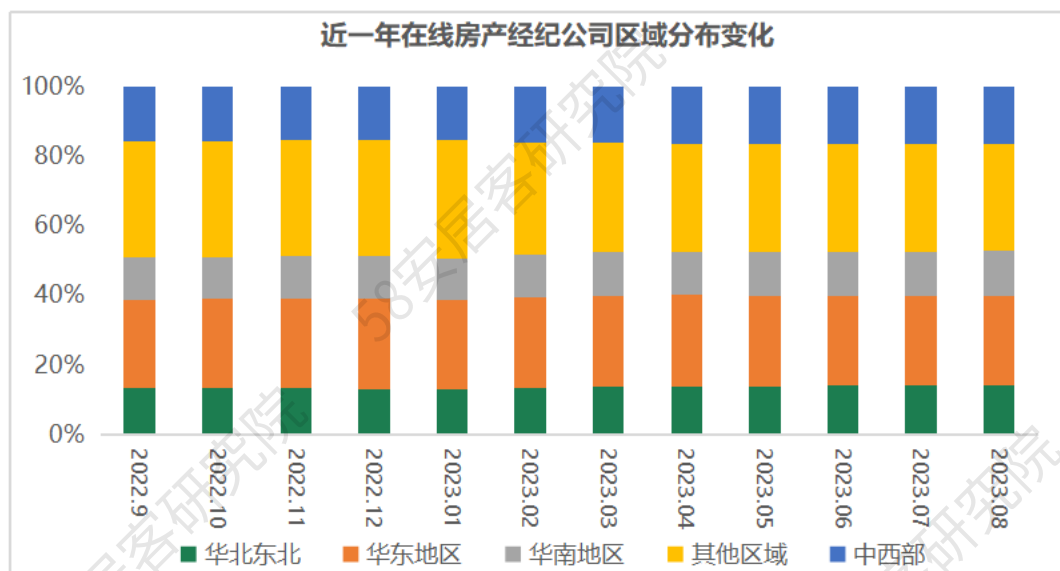
(1) 全国房地产经纪公司数量变化

8 月，全国在线房地产经纪公司数量环比继续下跌，跌幅扩大至 3%，主要是受到二手房市场成交连月来的不景气所致，8 月份北京、杭州等部分城市成交量温和反弹，但总体来看，市场仍处于筑底区间，相应的经纪公司规模仍处于下探阶段。



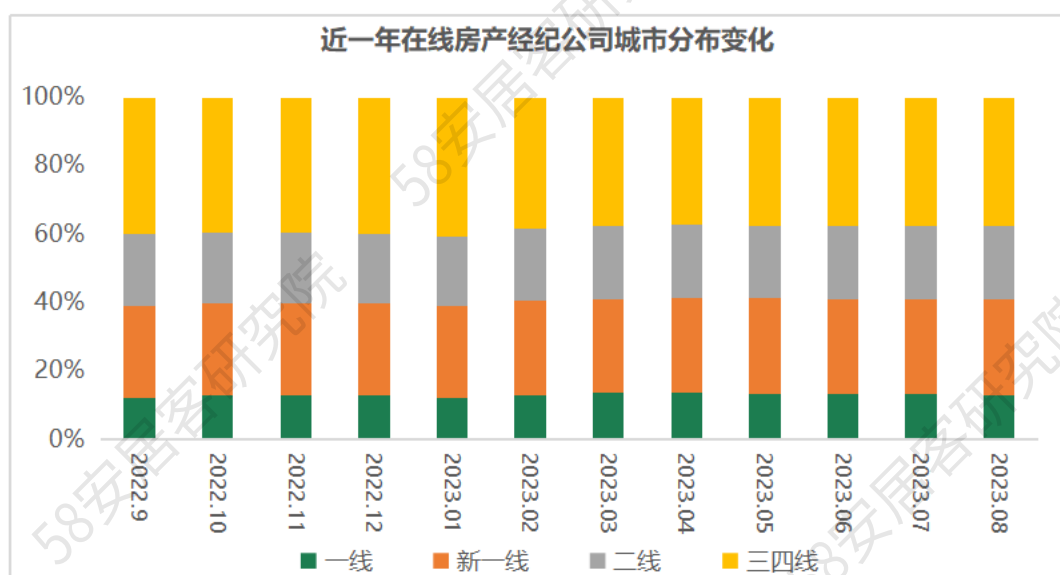
数据来源：58 安居客研究院

从数量上看，8 月各区域在线作业房地产经纪公司数量继续减少，其中华东区域减少量最多。从区域分布占比来看，华东区域占比微降 0.06%，中西部区域也下降 0.02%；反之，华南区域占比小幅上升 0.25%，在各区域中上升最多，华北东北区域占比也微升。



数据来源：58 安居客研究院

各个梯队城市在线房产经纪公司数量也同时减少，三四线城市减少数量最多，一线城市减少最少，与上月表现基本一致；从经纪公司的城市分布结构上看，二城市在线房产经纪公司数量占比微升，一线、新一线和三四线城市经纪公司占比均微降。

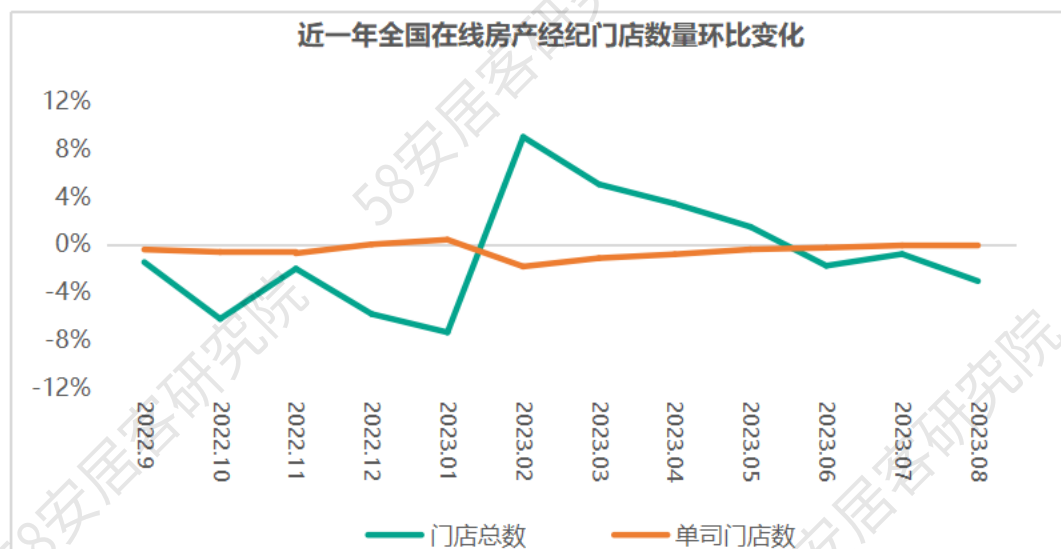


数据来源：58 安居客研究院

(2) 全国房产经纪门店数量变化

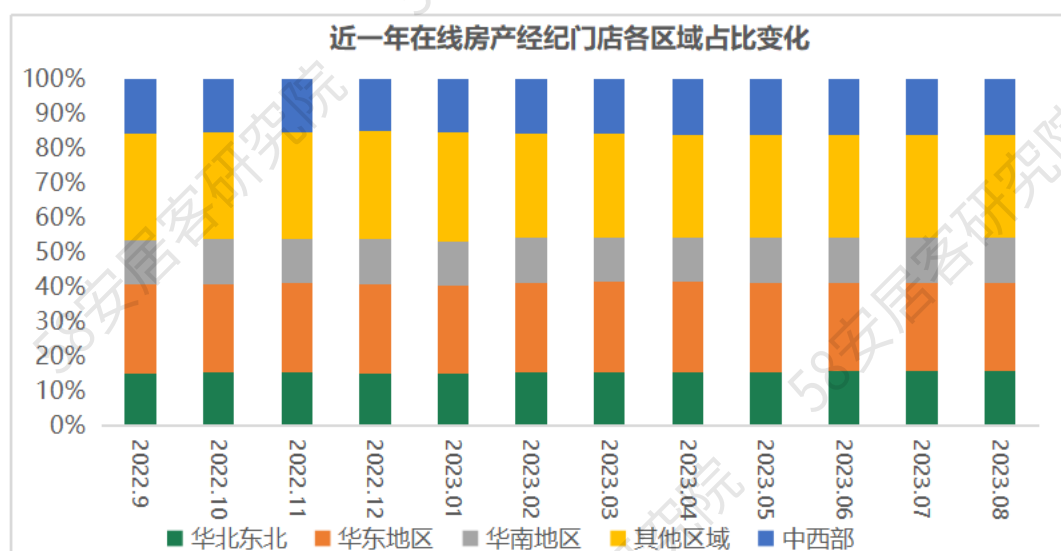
8 月份，全国在线营业的房产经纪门店环比继续减少，减幅与房产经纪公司接近同比例，因此，本月单个经纪司的门店数环比保持稳定，显示当前情况下，行业单个经纪司的平均门

店数趋于稳定。



数据来源：58 安居客研究院

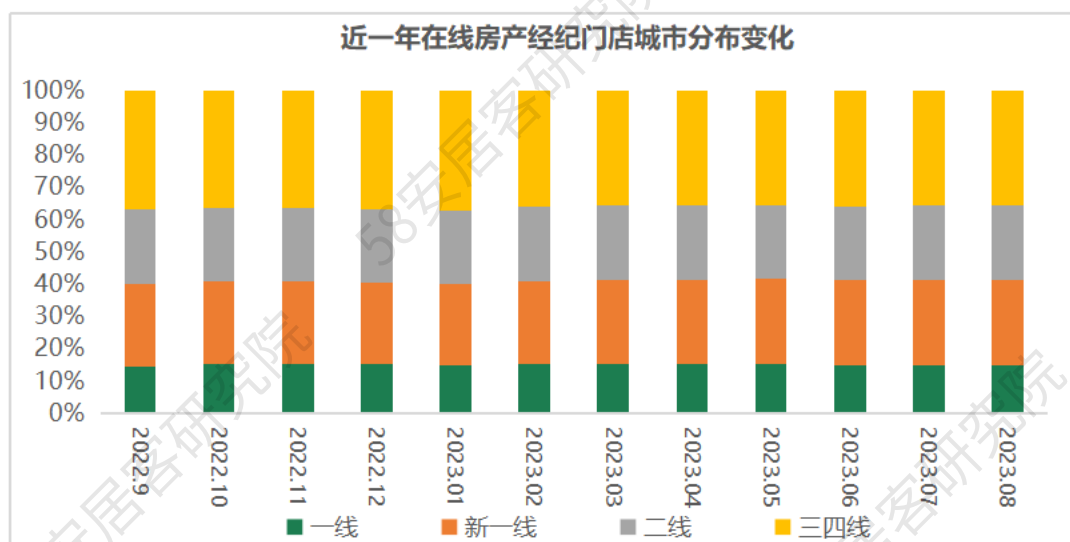
数量上，各个区域在线房产经纪门店数量均有减少，减少量多于7月，四大区域中仍是华东区域减少最多。从区域占比来看，华东区域和华南区域下滑趋势暂时停止，华东区域占比持平，华南区域占比微升；中西部和华北东北区域则从2023年1月至今，门店占比连续上涨8个月。



数据来源：58 安居客研究院

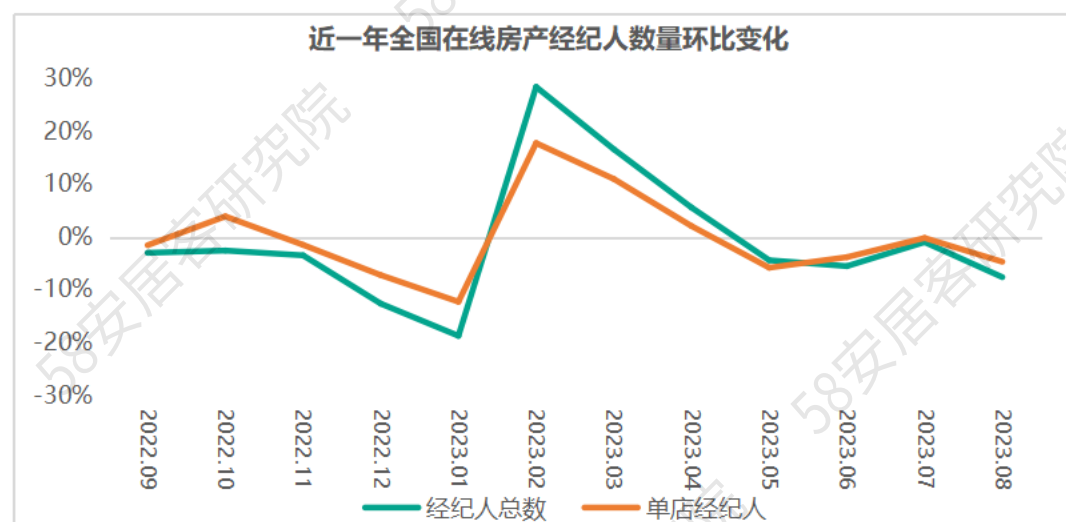
8月继续延续前两个月的下行趋势，不同梯队城市在线作业的房产经纪门店都有减少，依旧是三四线城市减少数量最多；从不同梯队城市门店占比来看，一线城市在线房产经纪门

店占比连续第 5 个月微降，新一线城市占比则连续第 5 个月上升。



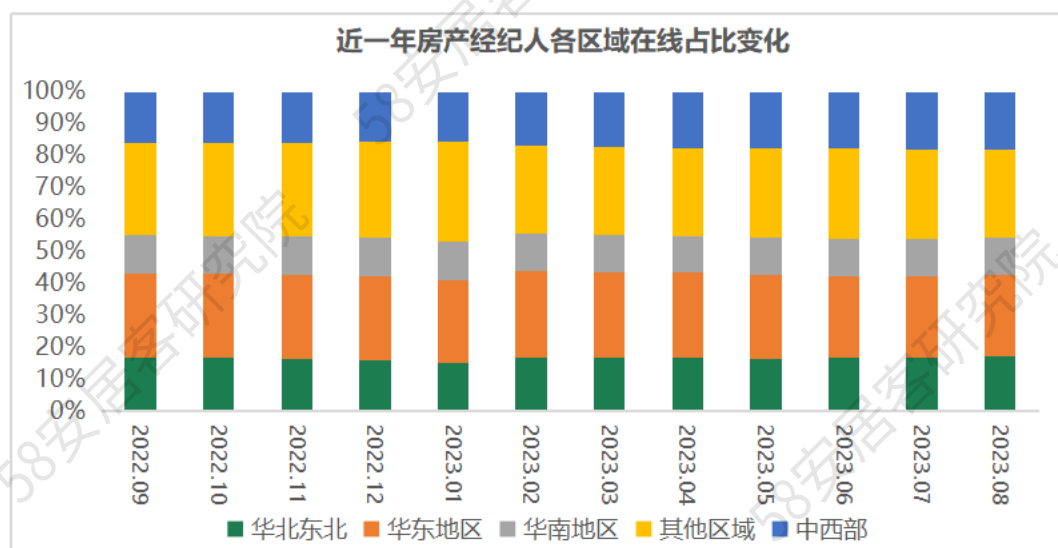
(3) 全国房产经纪人数量变化

8 月，全国在线作业的房产经纪人环比减少的幅度较上个月有所扩大，显示行业从业人员仍处于流出状态，单店经纪人数量环比同样再次下行，显示在线房产经纪行业门店的规模仍处于筑底期。



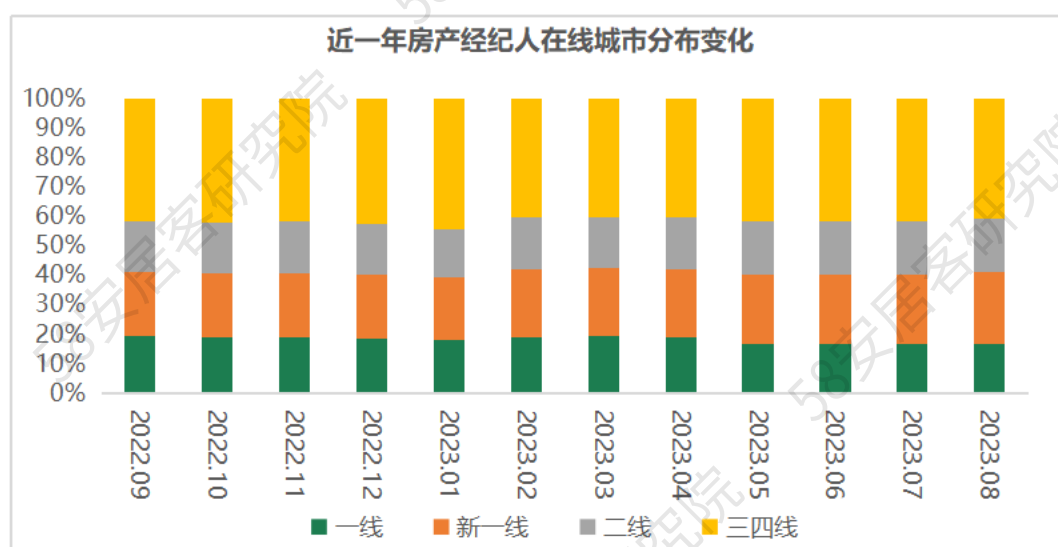
本月各区域在线作业的房产经纪人减少量较上月有所增多，人数减少最多的仍是华东区域。从房产经纪人的区域分布来看，四大区域中，华东区域房产经纪人占比在连续 5 个月

下滑后企稳，华南区域占比本月微降，华北东北和中西部区域本月占比均微增，其中中西部提升最多，约有 0.2%。



数据来源：58 安居客研究院

数量上看，各梯队城市在线作业经纪人数继续减少，三四线城市持续减少最多的经纪人。从占比来看，一线城市占比基本稳定，新一线和二线城市经纪人占比小幅提升，三四线占比下滑。整体楼市观望情绪浓厚，这在一定程度上影响了经纪人在线开展作业的积极性。

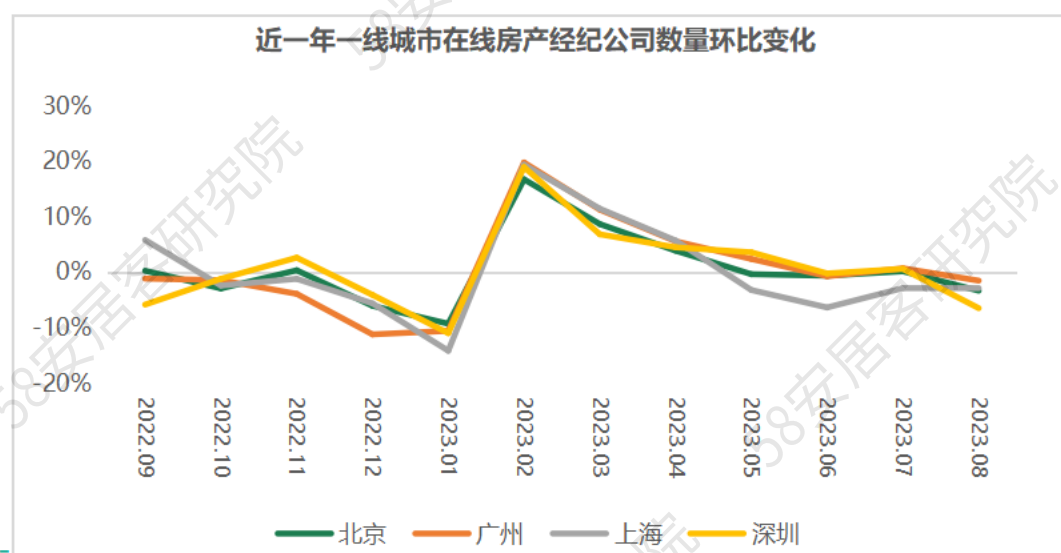


数据来源：58 安居客研究院

2、一线城市经纪行业表现

(1) 一线城市经纪公司数量变化

8月，四个一线城市在线房地产经纪公司数量环比均呈下降趋势，市场层面，各城市二手房市场出现企稳的迹象，并且随着“认房不认贷”政策的落实推进，金九银十值得期待，行业也有望止跌。

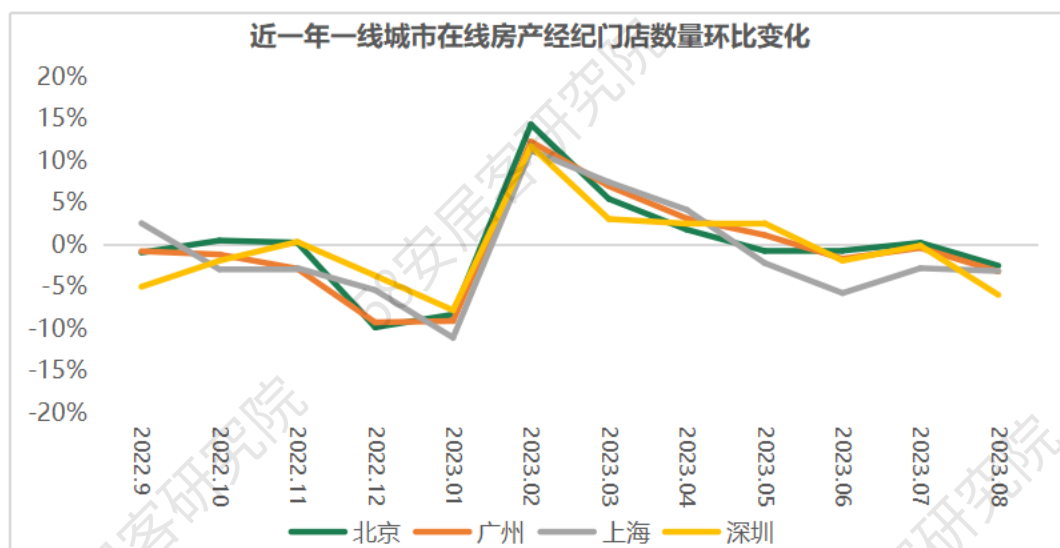


数据来源：58安居客研究院

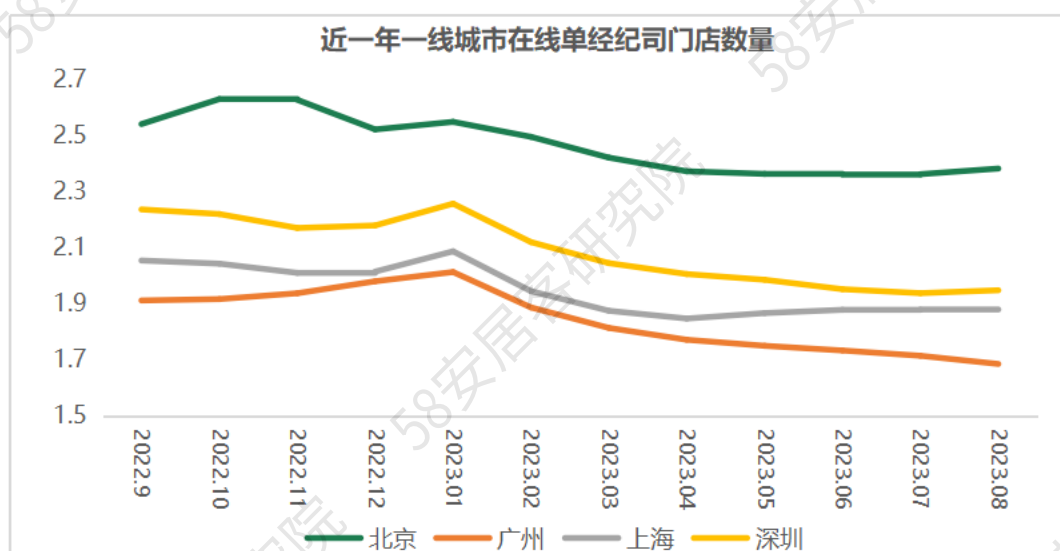
(2) 一线城市经纪门店数量变化

四个一线城市的在线房地产经纪门店数量也同步环比下滑，同经纪公司数量趋势一致，深圳的减少比例也是最多。

四个城市的单经纪公司平均门店数量变化本月继续延续差异化走势，北京和深圳有增加的趋势；上海表现稳定，单个经纪公司规模从4月至今趋于稳定；广州和深圳单司门店规模继续下滑，广州下降的趋势较为明显，总体来看，一线城市的经纪公司门店规模较高峰期仍然存在较大差距，经纪公司经营规模仍处于底部区间。



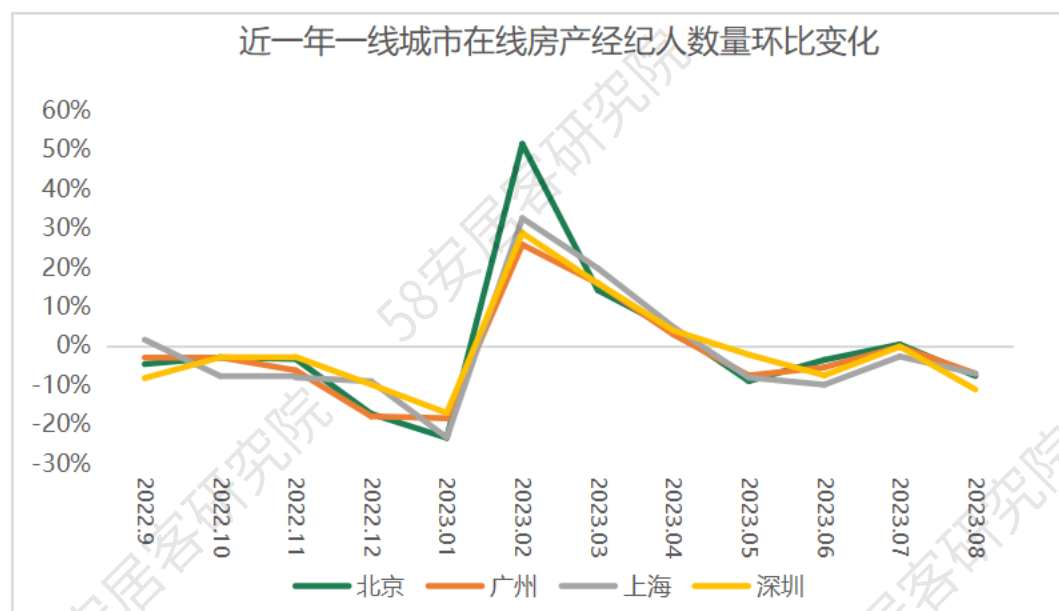
数据来源：58 安居客研究院



数据来源：58 安居客研究院

(3) 一线城市经纪人数量变化

四个一线城市的在线房产经纪人数量环比也同时下滑，主要还是当下市场前景不明，但是随着政策利好持续释放，购房者需求活跃度明显提升，市场或将迎来企稳回升，从业人员信心也将随之恢复。



数据来源：58 安居客研究院

报告说明

1、数据来源：

(1)58安居客研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等；

(2)具体数据指标参考各页标注；

(3)华北东北（15城）：北京，天津，大连，石家庄，哈尔滨，沈阳，太原，长春，威海，潍坊，呼和浩特，包头，秦皇岛，烟台，保定

华东地区（23城）：上海，杭州，苏州，南京，无锡，济南，青岛，昆山，宁波，南昌，福州，合肥，徐州，淄博，南通，常州，湖州，绍兴，盐城，蚌埠，温州，嘉兴，太仓

华南地区（13城）：深圳，广州，佛山，三亚，惠州，东莞，海口，珠海，中山，厦门，南宁，泉州，柳州

中西部（15城）：成都，重庆，武汉，郑州，西安，昆明，贵阳，兰州，洛阳，南阳，郴州，咸阳，绵阳，乌鲁木齐，长沙

(4)一线、新一线、二线城市划分依据新一线城市研究所《2023城市商业魅力排行榜》。

2、版权声明：

58安居客研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3、免责条款：

本报告内容由58安居客研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

AN JU KE

👤 | 58 安居客研究院院长：张波
58 安居客研究院高级分析师：史晓敏

✉ | zhangbo_ajk@58.com

💬 | 19101732989

📍 | 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩商务广场 T7 幢 18-21 层



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE