

全国房地产经纪行业月报

2022.7



ANJUKE

目 录

目 录.....	2
一、 房地产经纪企业动态.....	4
1、 资本市场.....	4
2、 业务发展.....	4
3、 品牌活动.....	5
4、 企业舆情.....	5
二、 全国房地产经纪行业发展情况分析.....	6
1、 全国房地产经纪行业表现.....	6
(1) 全国房地产经纪公司数量变化.....	6
(2) 全国房地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.....	12
(1) 一线城市经纪公司数量变化.....	12
(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:

头部企业发展租住业务，经纪行业修复力度仍较弱

- ✧ **经纪企业：**市场底部周期，头部企业收缩传统业务，加大租住业务发展比重；通过志愿者、租住优惠等品牌活动，扩大影响，吸引客源。
- ✧ **全国经纪行业：**7月，经纪公司、经纪门店指标仍然下行，但下行幅度收窄。经纪人指标略有回升。7月是传统意义上的销售淡季，热度较6月有所降低。当前市场呈现修复态势，但修复力度较弱。
- ✧ **一线城市经纪行业：**上海7月经纪公司、经纪门店指标再次掉头向下，环比减少，行业回暖出现反复。北京三大指标环比均增长，经纪行业平稳恢复。广深经纪行业仍表现低迷。

一、房地产经纪企业动态

1、资本市场

贝壳找房：高盛维持贝壳(02423)买入评级 目标价 60 港元

该行将贝壳的今年非通用会计准则下的纯利预测上调 6%，但对其 2023 至 2024 财年纯利预测大致不变，因该行下调公司的收入预测被更强的盈利前景所抵消。目标价维持 60 港元，保持评级买入。

我爱我家：终止 7 亿定增战略收缩加盟店

房地产经纪行业的头部企业我爱我家（000560.SZ）发布公告，因市场情况及资本市场环境的变化，终止 2021 年非公开发行 A 股股票事项并撤回申请材料。

此次定增终止也被认为是公司战略收缩加盟业务的举动。

2、业务发展

贝壳：成为成都首批保障性租赁住房运营服务企业

7 月 7 日，为提高保障性租赁住房运营服务水平，鼓励专业化规模化住房租赁企业依自愿申请参与居民自有住房用于保障性租赁住房运营管理服务，经成都市住建局择优选取，贝壳租房成都站(成都久伴住房租赁有限公司)成为成都市首批保障性租赁住房运营服务企业。

我爱我家：上半年同比转亏 预亏 3.4 亿至 3.9 亿元

我爱我家 7 月 14 日公告，公司预计 2022 上半年实现归属于上市公司股东的净利润亏损 3.4 亿元至 3.9 亿元，上年同期盈利 37997.17 万元。较之一季度，公司主营业务收入在二季度实现稳定增长，亏损明显收窄。

我爱我家：仅个别城市保留了一手房代理业务

我爱我家 7 月 19 日在互动平台回答投资者提问时表示，公司目前业务主要聚焦于居民之间的租住与住宅交易服务，仅个别城市保留了一手房代理业务，占比都非常小，且公司对应收账款和减值准备均有严格管理要求。

3、品牌活动

贝壳找房：发起“贝壳-让家更美好”全国志愿服务行动

在“全国社区志愿服务日”来临之际，贝壳找房发起“贝壳-让家更美好”全国志愿服务行动，北京、上海、杭州等 75 个城市积极响应。在各城市有关部门支持与指导下，房产经纪人、家装产业工人、租赁管家、技术人员等数万名居住服务者组建“贝壳志愿服务队”，开展形式多样的社区志愿服务活动。

我爱我家：“爱家心愿单”上线，百万补贴助力安居

7 月 21 日，我爱我家正式推出“爱家心愿单”活动，通过抽取万元住房津贴，向消费者送出百万补贴福利，以减轻居民购租房成本，助推市场回暖。本次活动将持续至今年年底，活动覆盖北京、上海、天津、杭州等 20 个城市。

4、企业舆情

麦田房产：因违反广告法被监管部门开出 5 万元罚单，宣称“福厦第一”

据北京市朝阳区市场监督管理局消息，北京麦田房产经济有限公司因违反广告法，被行政处罚，罚款 5 万元。麦田方面在其公司的推广销售中宣传称“福州麦田业界排名稳居第一，厦门麦田业界排名第一，平均单店业绩业界第一，平均个人业绩业界第一”，但资料以及数据未表明出处，违反《中华人民共和国广告法》第十一条第二款，责令当事人改正上述行为。

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

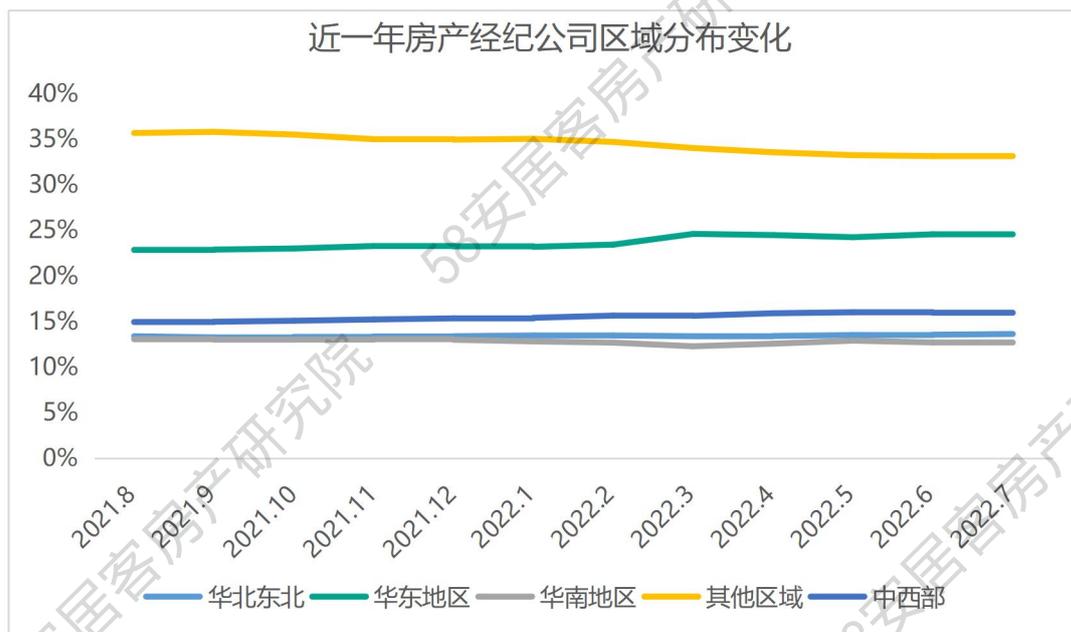
(1) 全国房地产经纪公司数量变化

7月全国房地产经纪公司数量环比微降0.8%，行业仍处于惯性下跌趋势中，但成交跌幅明显收窄。基于房地产市场成交仍处于反复中，虽然6月成交增长明显，但是7月成交量又有明显下滑，行业短期回暖态势仍然不名考量，整体复苏仍需时间。由此，经纪行业仍处于筑底时期。



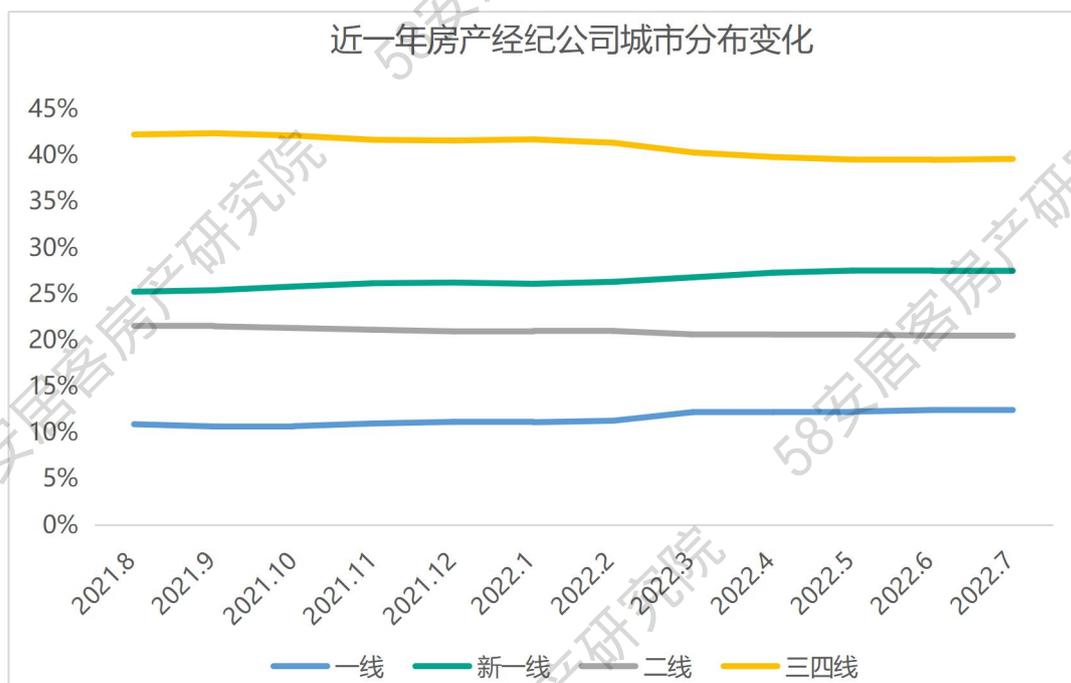
数据来源：58安居客房产研究院

7月，五大区域经纪公司数量继续延续减少趋势，华北东北区域、华东区域经纪公司占比环比微增。华南、中西部和和其他区域占比均微微下滑。



数据来源：58安居客房产研究院

7月，新一线城市经纪公司数量绝对值减少最多，约185家。从结构上看，不同等级城市的占比基本保持稳定，其中三四线城市经纪公司数据占比环比微增约0.1%。一线、新一线和二线城市经纪公司占比均微微下降。

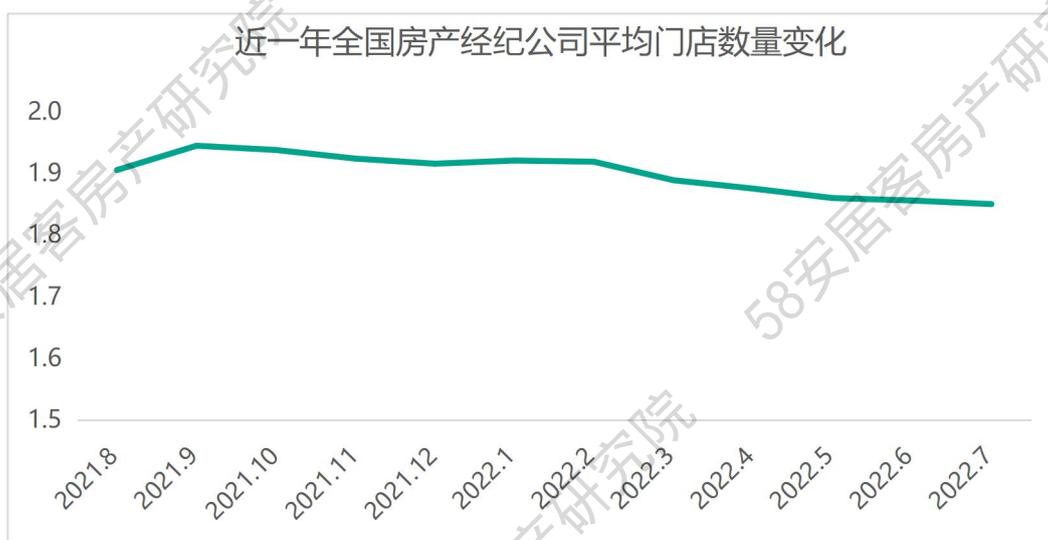
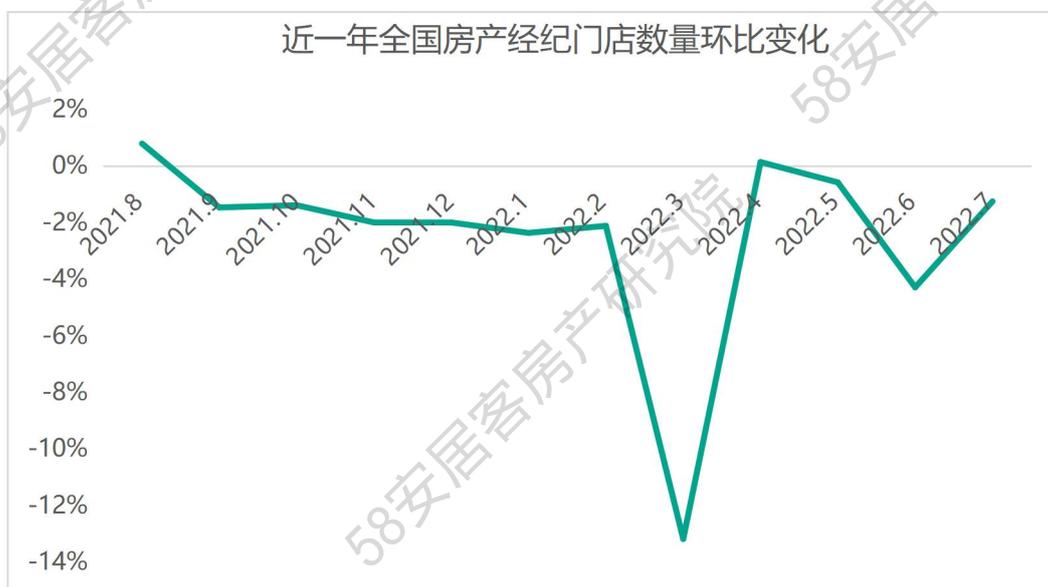


数据来源：58安居客房产研究院

(2) 全国房产经纪门店数量变化

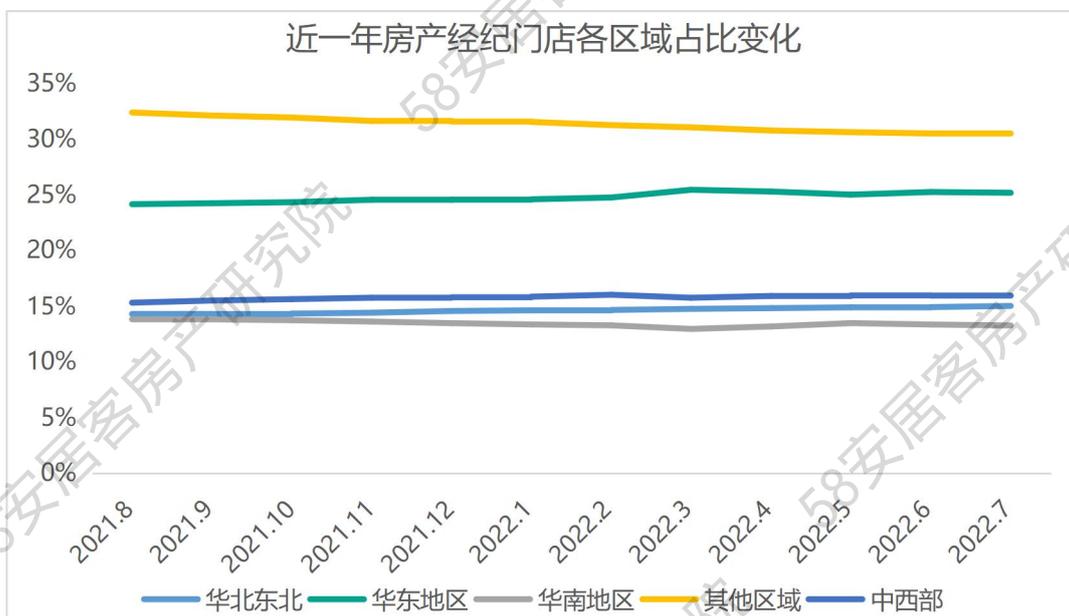
7月，经纪门店延续6月减少趋势，环比下降1.3%，跌幅减少。这也说明经纪行业尚未出现更加明显的积极信号。行业整体能否快速企稳回暖还要受到政策、市场、情绪、疫情等方面因素等影响。

同时，每个经纪公司包含的平均经纪门店数量仍处于减少趋势，也表示经纪公司业务仍处于收缩阶段，行业信心恢复仍需时间。



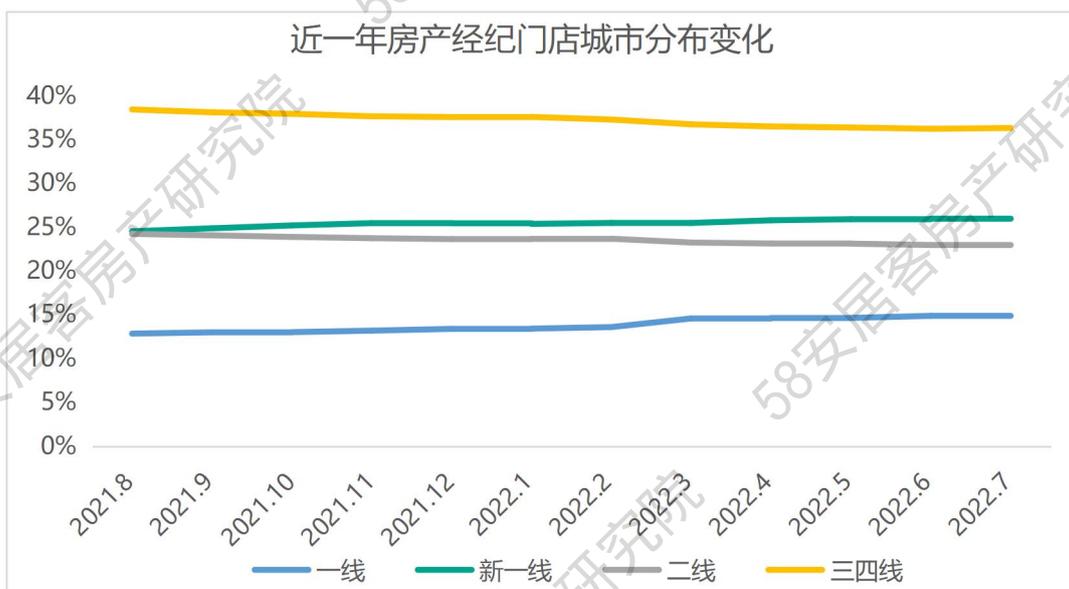
数据来源：58安居客房产研究院

7月，华东区域经纪门店数量减少超500家，在五大区域中减少最多。从占比来看，各大区域占比均保持稳定。



数据来源：58安居客房产研究院

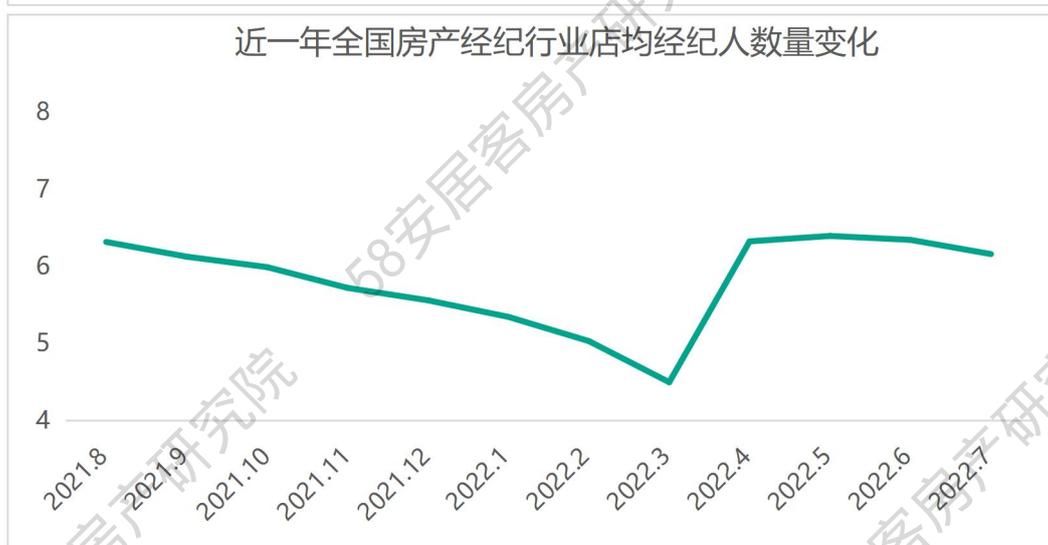
7月，从数量上来看，一线城市减少经纪门店200多家。新一线、二线和三四线城市均减少门店约500家。从占比来看，三四线城市占比环比微跌约1%，新一线和二线城市环比合计微增约1%，一线城市占比相对6月基本保持稳定。



数据来源：58安居客房产研究院

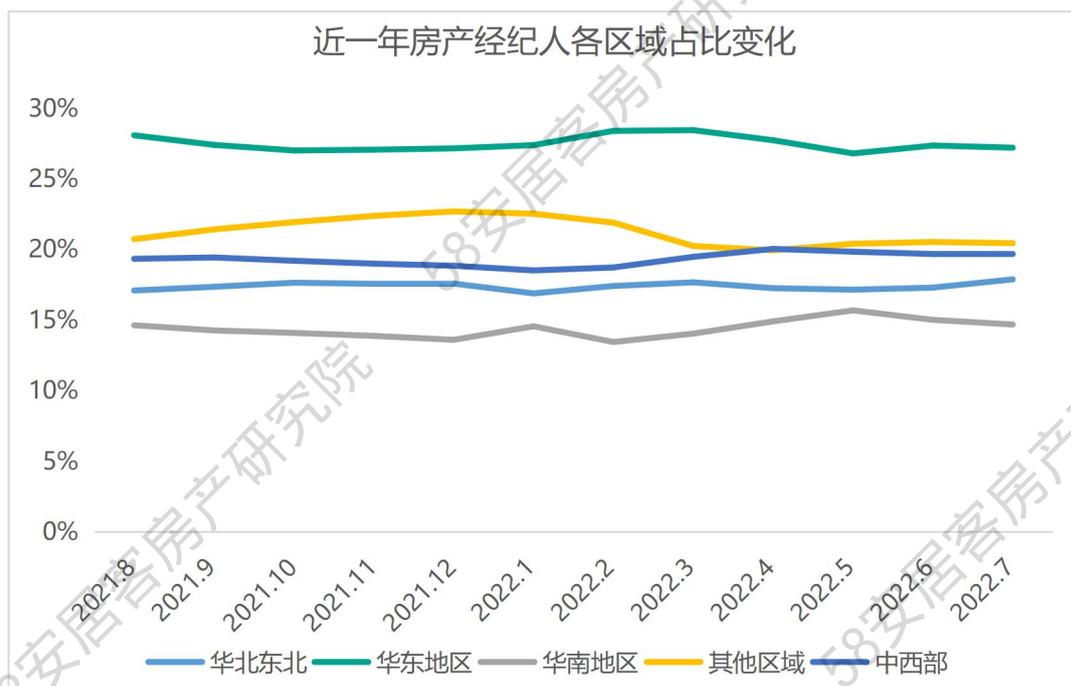
(3) 全国房产经纪人数量变化

7月，经纪人数量环比微增约0.7%，从业人员信心有所恢复。店均经纪人数量微降，反映经纪门店经营仍在调整中。



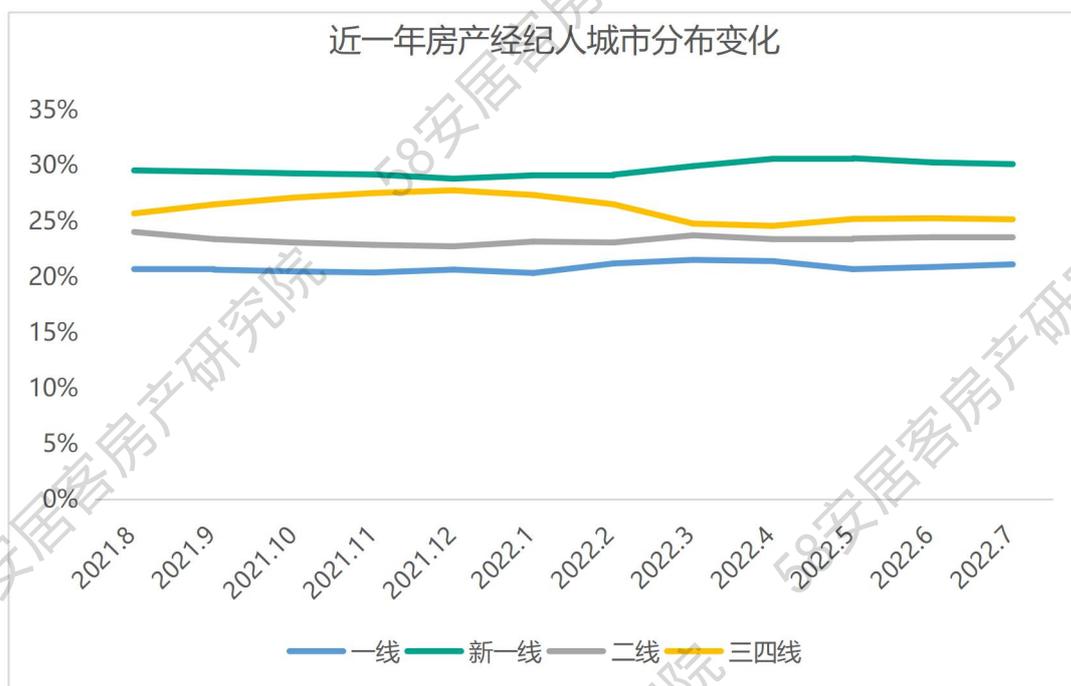
数据来源：58安居客房产研究院

7月，除华南区域外，其他四区域经纪人数量均有不同程度的增加。华北东北地区经纪人增长超6000人，在各大区域中增加数量最多，相应的，经纪人数量占比微增0.6%，在各大区域中增幅最大。其他区域占比均微降。



数据来源：58安居客房产研究院

6月，一线城市房产经纪人增长最多，超过3000人。从占比来看，各等级城市经纪人占比环比保持稳定。

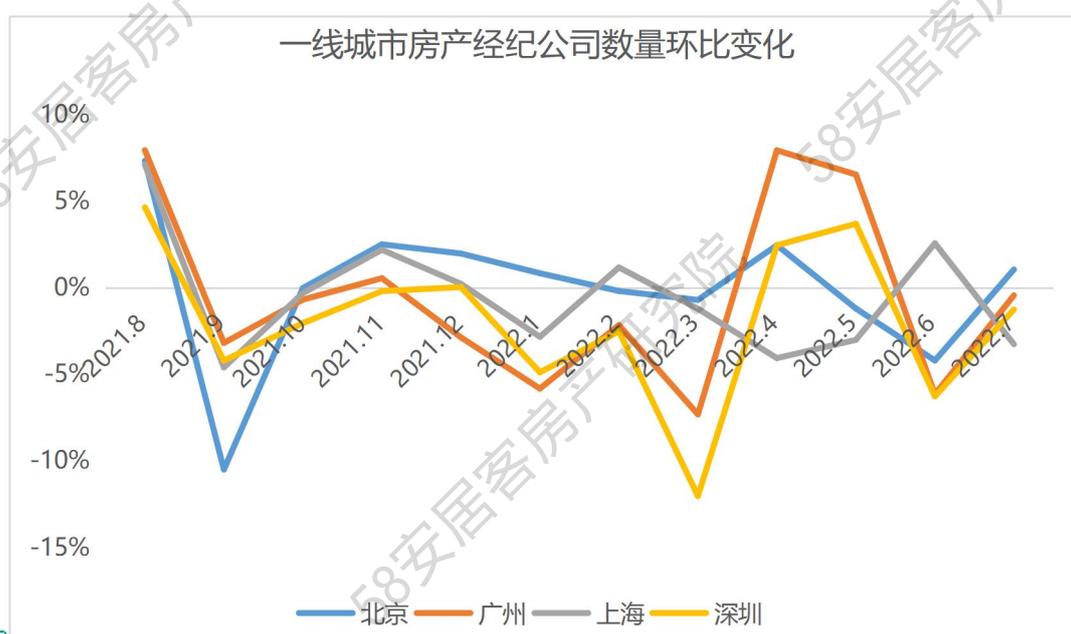


数据来源：58安居客房产研究院

2、一线城市经纪行业表现

(1) 一线城市经纪公司数量变化

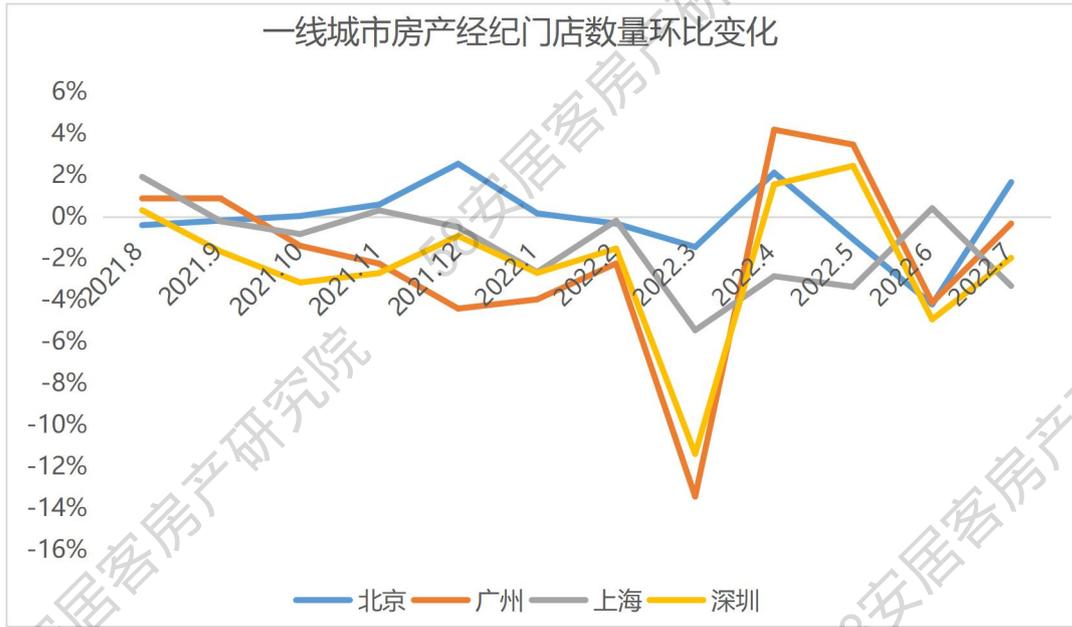
7月，北京二手房成交保持上升，市场处于平稳恢复中，经纪公司环比均微增。广州、深圳二手房市场仍然较为低迷，成交仍处于低位，经纪公司持续减少。上海经历6月报复式反弹，行业在7月再次掉头向下。



数据来源：58安居客房产研究院

(2) 一线城市经纪门店数量变化

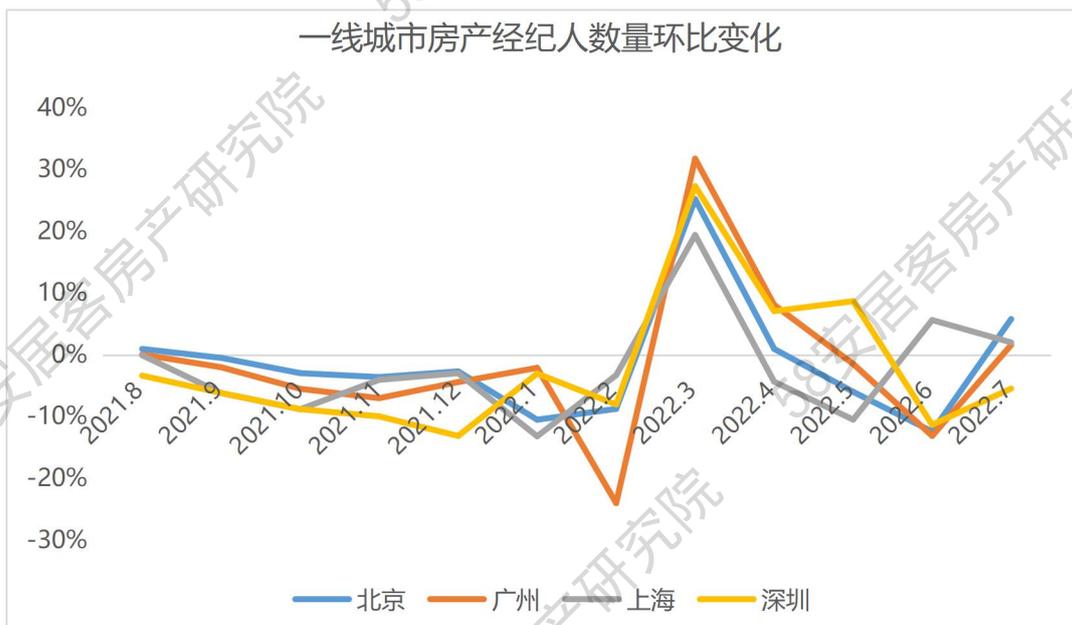
7月，上海经纪门店数量复又下滑，环比减少3.3%。北京由于市场表现平稳，经纪门店数量增加约1.7%。广州和深圳经纪门店数量均呈减少趋势。



数据来源：58安居客房产研究院

(3) 一线城市经纪人数量变化

7月，深圳成交持续低位，房产经纪人数量环比减少约5.5%。北京、广州和上海三个城市房产经纪人数量均环比增加，其中北京经纪人数量环比增长约5.8%。



数据来源：58安居客房产研究院

报告说明

1. 数据来源:

58安居客房产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。

具体数据指标参考各页标注

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

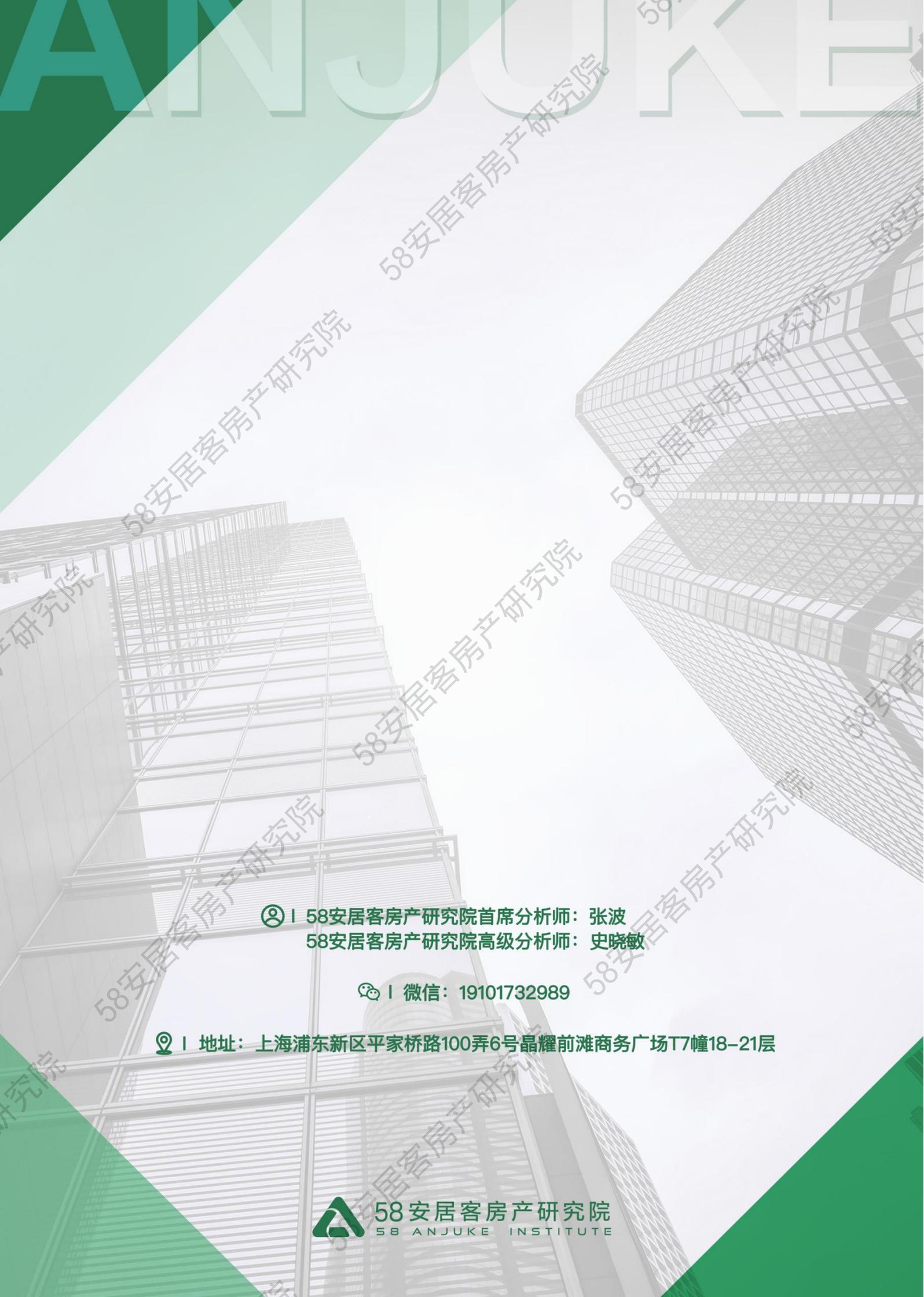
3. 版权声明:

58安居客房产研究院（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。

4. 免责条款:

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，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，报告中所述的资料、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。



58安居客房产研究院

👤 | 58安居客房产研究院首席分析师：张波
58安居客房产研究院高级分析师：史晓敏

🗨️ | 微信：19101732989

📍 | 地址：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