

2018房产行业报告

By 360 Digital Marketing

目录

01 房产行业概况

02 分城市行业概况

03 人群特征分析

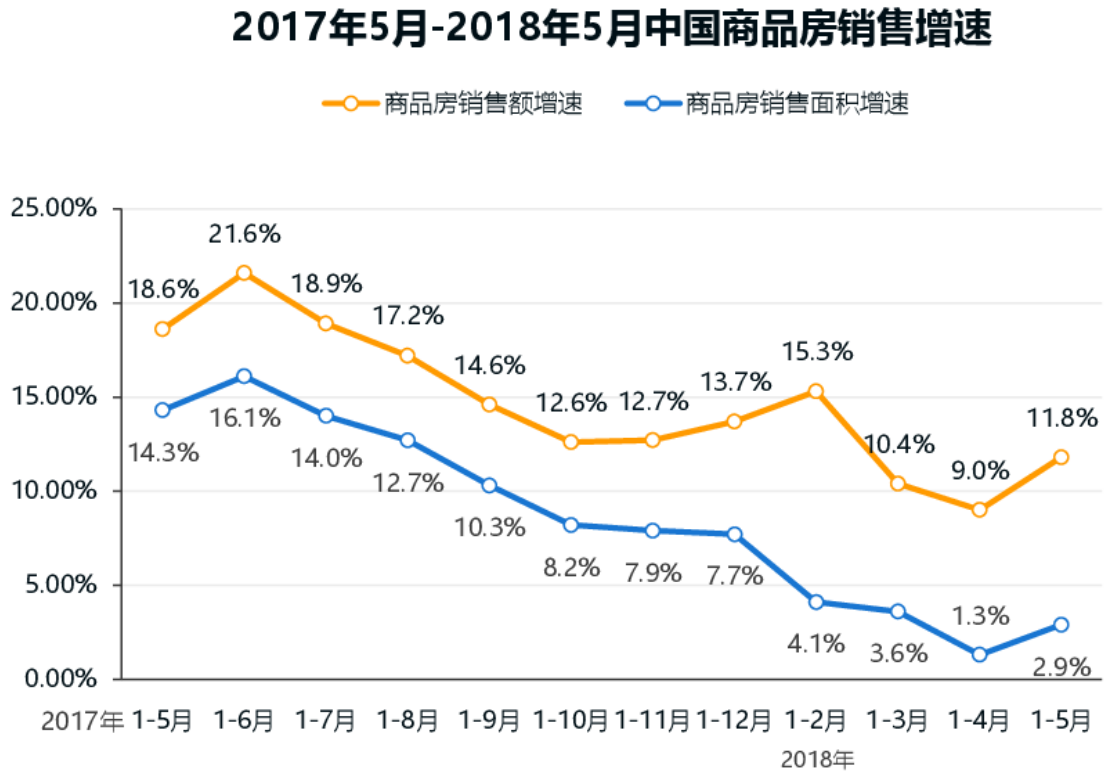
目录

01 房产行业概况

史上最严调控政策下，中国房产市场交易量持续下滑

✓ 截止2018年3月，超过40个城市与部门发布2018年全国房地产调控政策，发布政策内容超过50次，调控力度远超2017年。

日期	2017年重点房产调控事件
1.24	**政策利率6年内首次上调 再度抑制房地产泡沫**
2.2	非“限购”城市房贷首付款比例最低可达20%
3.17	北京3·17新政进一步维护房产市场稳定
4.6	住建部：商品房库存周期36个月以上城市停止供地
5.20	中国将建立购租并举住房制度
7.18	12城试点住房租赁市场改革
10.19	**提出坚持房子是用来住的不是用来炒的，成为2017-2018年房产调控主旋律**
12.8	加快住房制度改革和长效机制建设
12.9	逾50城出台住房租赁政策房企深度布局



数据来源：易观

中国房产市场进入存量时代，二手房交易占比持续攀升

✓ 2015年，我国家庭户均拥有住房1.08套；2016年人均住房建筑面积为40.8平方米；2017年全国商品房交易额15万亿，其中二手房交易5万亿，占比达到三成，我国房产市场开始进入存量时代。

北京



2009年，北京二手房交易量首次超过新房，2017年北京二手房与新房交易占比为4.5:1。

上海



2015年是售房大年，上海二手房与新房交易比为2:1。

广州

深圳



2006年，深圳二手房交易套数正式超越新房，2017年，深圳二手房与新房交易占比为2.5:1。
2017年，广州二手房与新房交易占比为1.5:1。

杭州



2017年，杭州二手房与新房交易比为1.1:1。

天津



2017年，天津市内六区二手房与新房交易比为2.65:1。

南京



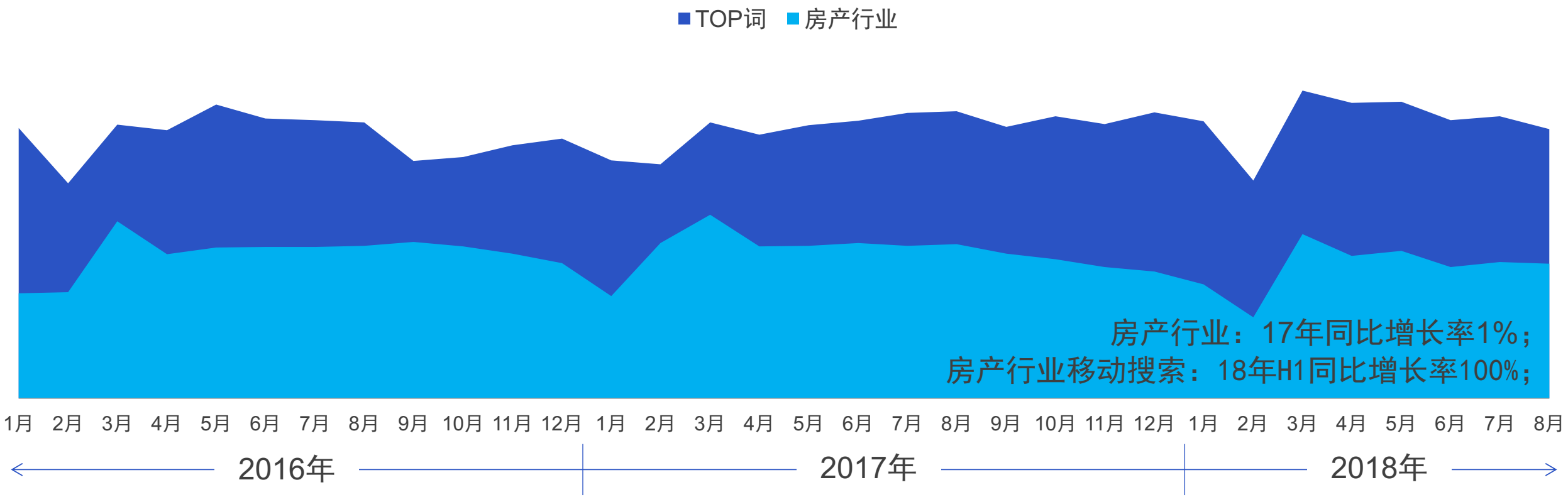
2017年，南京二手房与新房交易比为1.5:1。

数据来源：易观

搜索流量进入稳定期 移动搜索涨势喜人

- ✓ 搜索端整体流量相对稳定，房产行业变化浮动较小；
- ✓ 移动端流量涨势喜人，18年上半年同比增长率超过100%

2016-2018年房产行业检索趋势

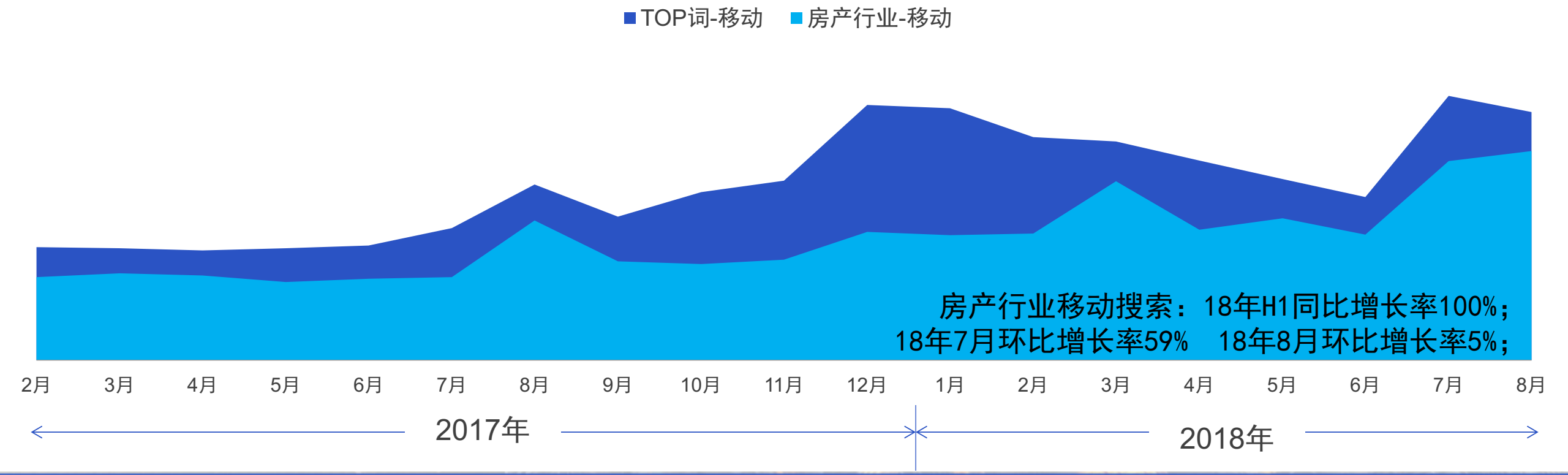


数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

18年360移动搜索持续增量 7月环比增长率达59%

- ✓ 360搜索开启移动时代，18年上半年同比增长率超过100%；
- ✓ 18年7月全面增量，环比增长59%，8月持续提升5%；

2016-2018年房产行业移动检索趋势

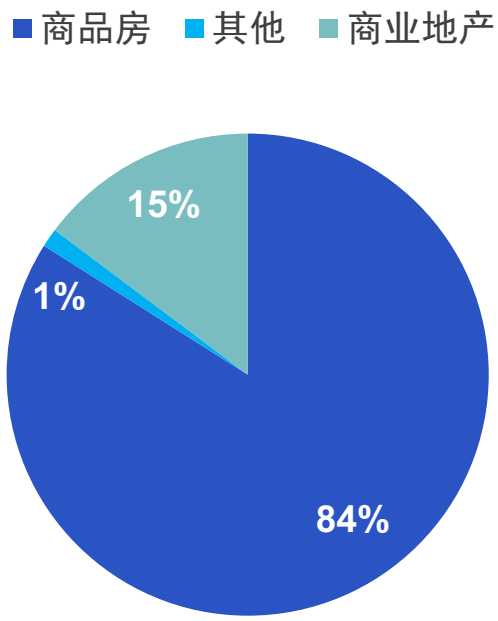


数据来源：360大数据 2017.2月-2018.8月

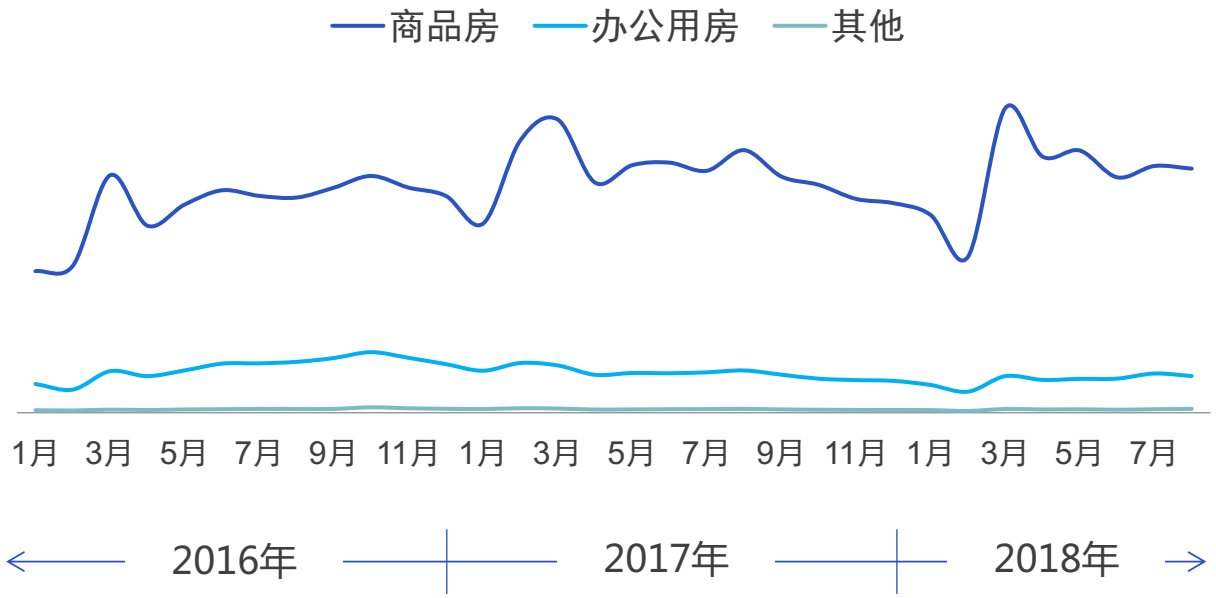
商品房关注量占比达84% 18Q2同比增长3.6%

- ✓ 商品房包括二手房、租房及新房；商业地产包括写字楼、商铺；其他包括短租、公寓、海外房产等；
- ✓ 商品房占比达84%，18Q2同比增长率3.6%；

不同房产类型占比



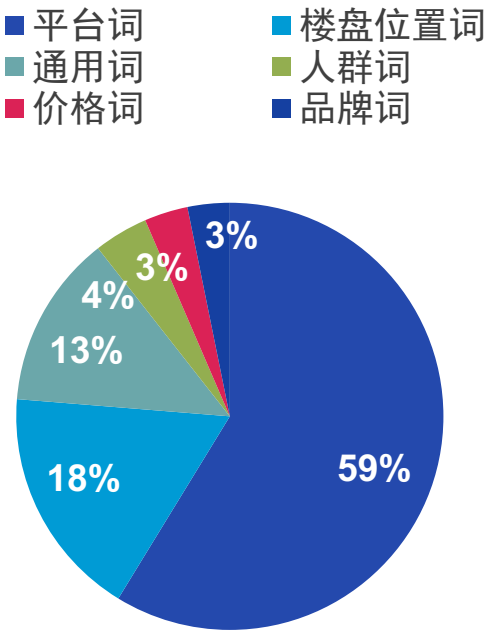
2016-2018年 不同房产类型检索趋势



数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

接近6成房产行业人群通过平台词检索相关信息

分词性检索占比



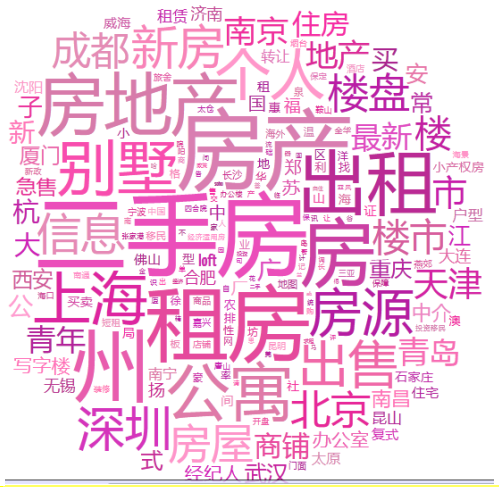
平台词



楼盘位置词



通用词



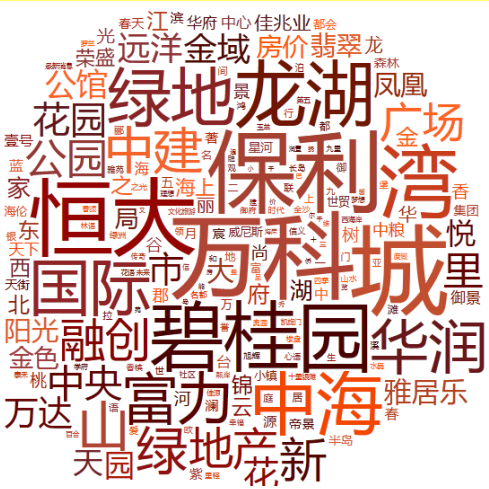
人群词



价格词



品牌词

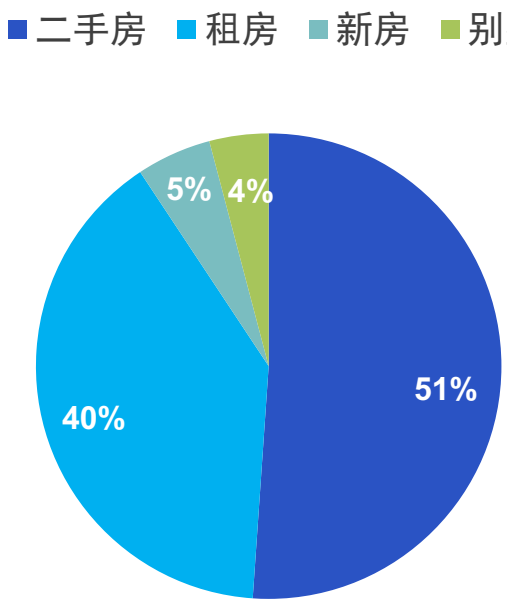


数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

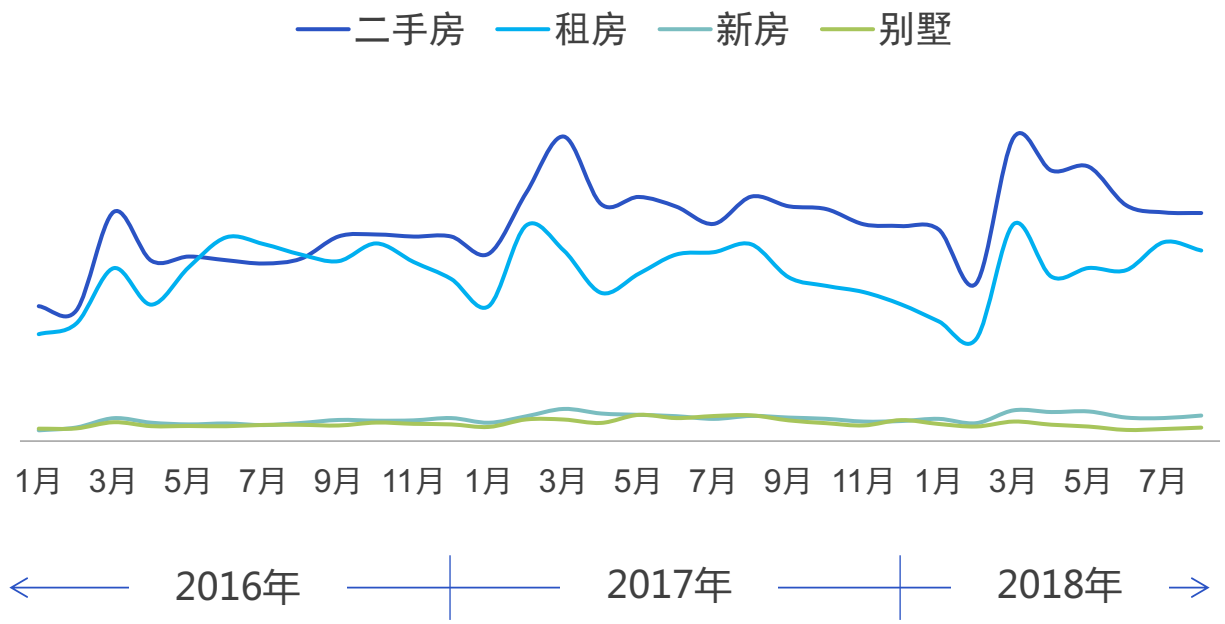
二手房关注度持续增加 租房关注量趋于平稳

- ✓ 18Q2二手房同比增长率9%，环比增长率16%；
- ✓ 租房18Q2同比增长率1.3%，新房同比增长率4.4%，别墅同比下降25.3%；

各细分市场检索占比



2016-2018年 细分市场检索趋势

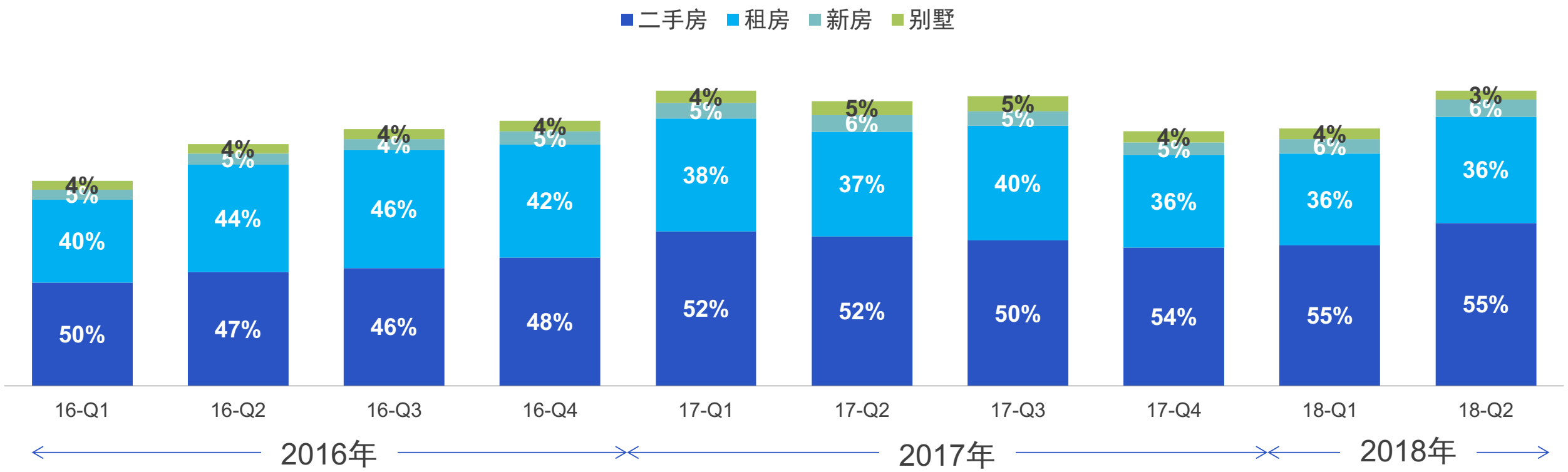


数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

二手房关注占比持续提升 租房关注比例缩减

- ✓ 18年开始二手房关注占比超过55%；
- ✓ 同时，租房的关注占比持续减弱，18Q2为36%；

2016-2018年 细分市场检索占比趋势变化

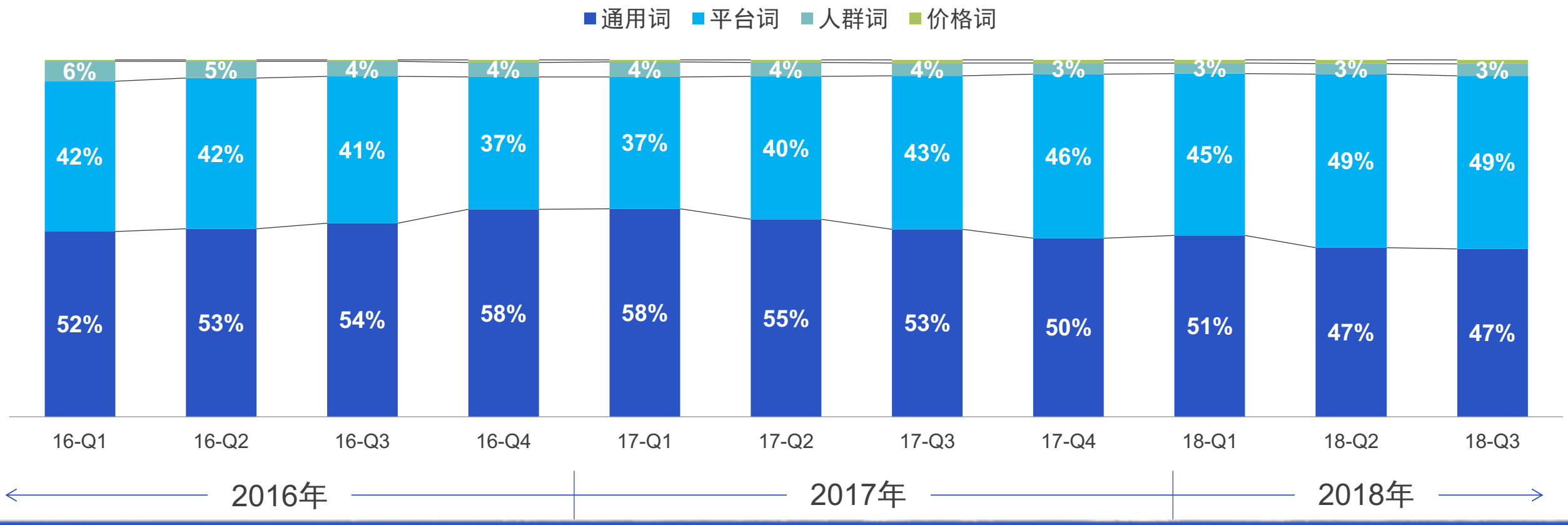


数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

二手房：更关注通用需求及平台

- ✓ 二手房人群对通用词及平台词的检索量超过9成；
- ✓ 18Q2开始二手房人群对平台的关注超过通用需求；

关注二手房 不同词性检索占比变化趋势

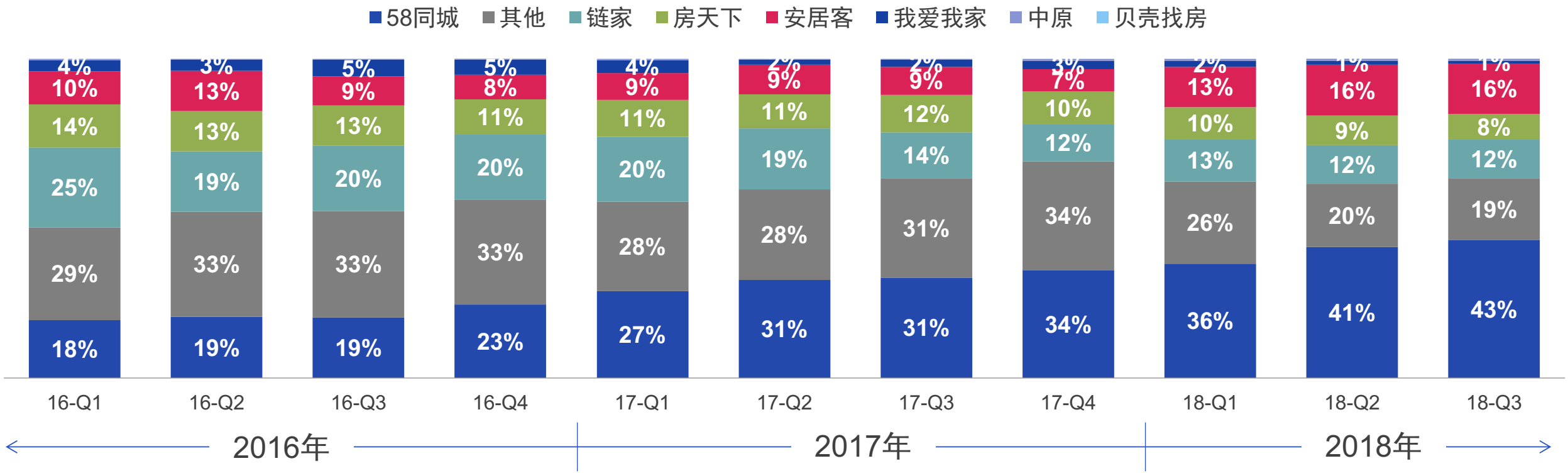


数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

二手房平台集中化 58及安居客增长明显

- ✓ 58同城关注占比增长较快，18Q2开始占比超过40%；
- ✓ 链家关注占比逐步减少，同时安居客占比提升，18Q2开始占比超过16%；

二手房在不同平台检索占比变化趋势

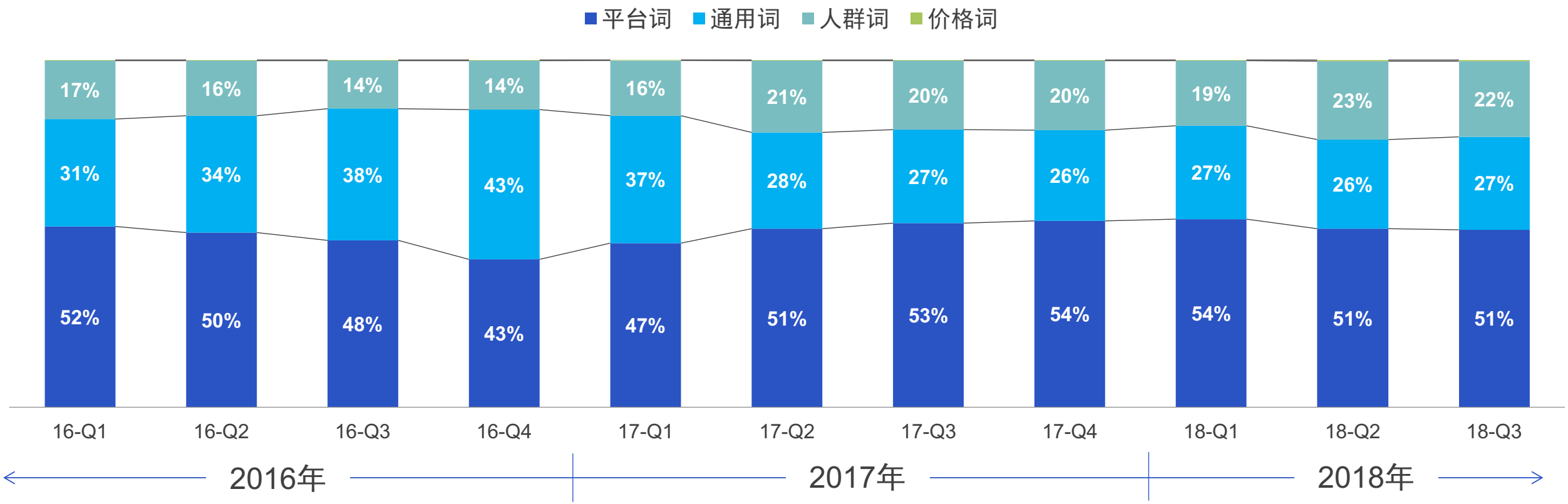


数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

租房：通用需求逐步减弱 人群词占比逐步提升

- ✓ 通用词检索占比逐步萎缩，17Q2开始降到30%以下，18Q3仅为27%；
- ✓ 同时人群词关注量逐步提升，更多人开始关注租赁合同、租房注意事项等相关内容；

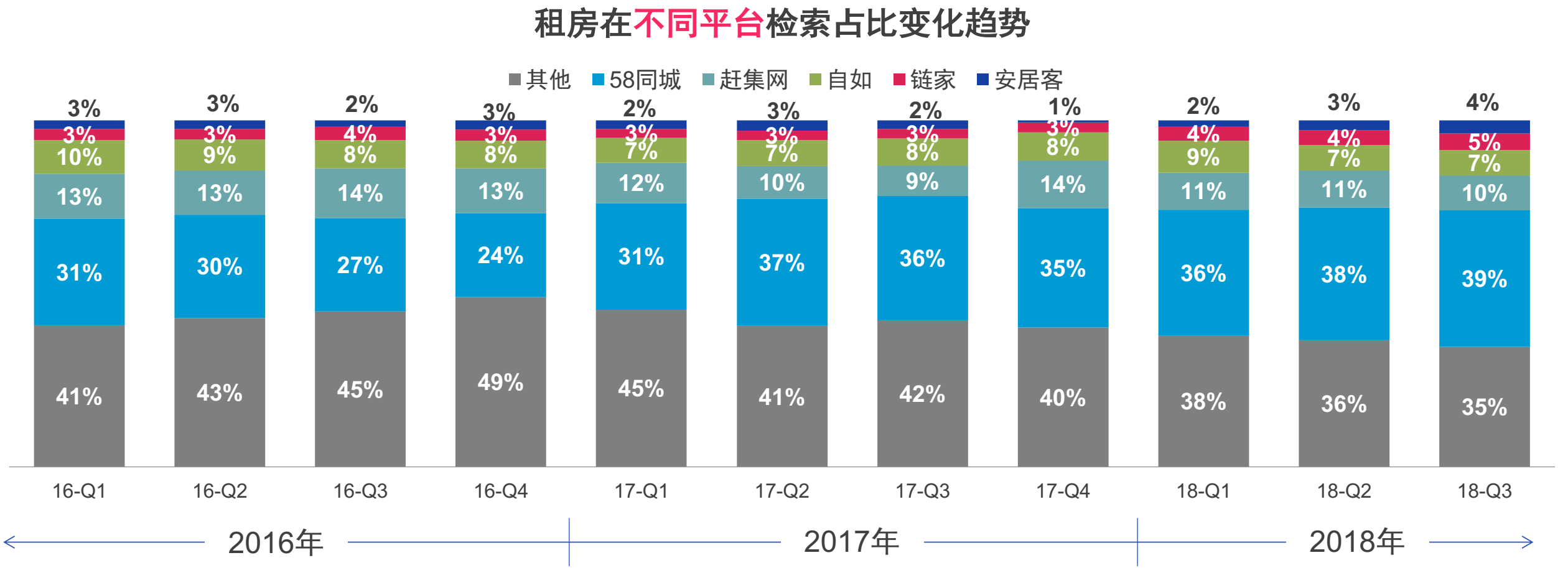
关注租房 不同词性检索占比变化趋势



数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

58赶集逐步抢占租房份额 18Q3接近5成

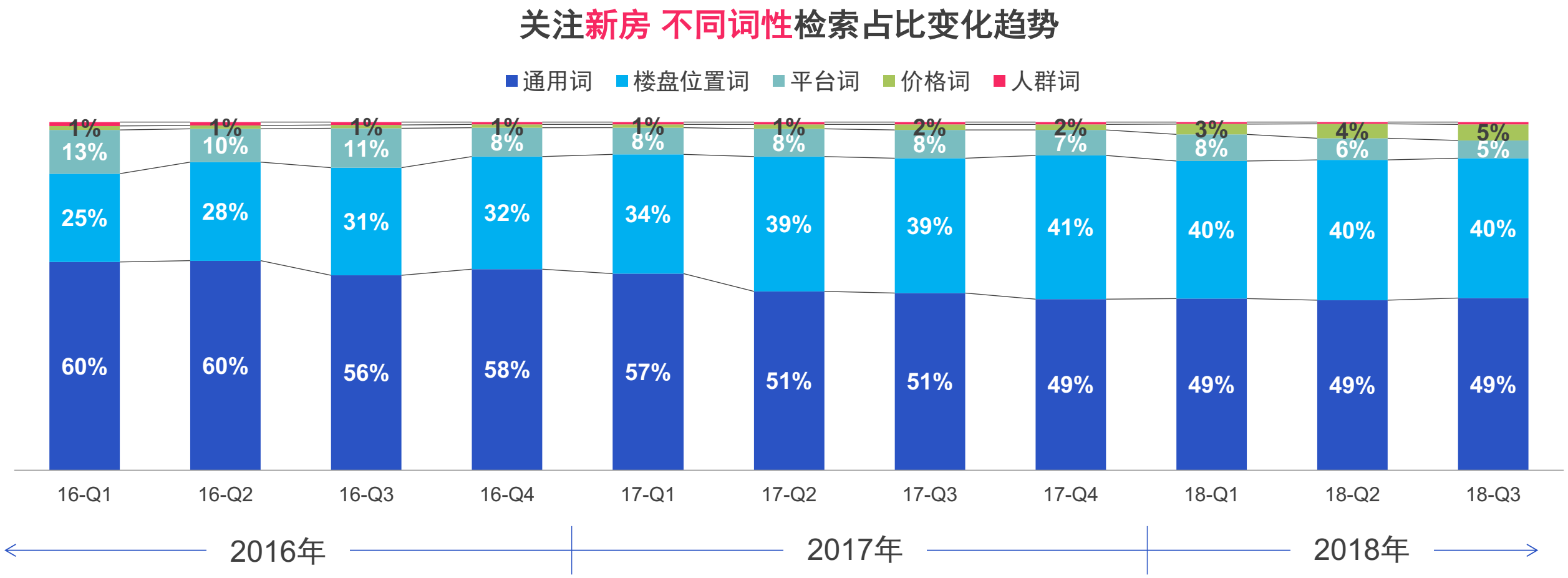
✓ 58同城份额持续提升，18Q3占比已达39%；



数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

新房：楼盘词及价格词检索占比逐步升高

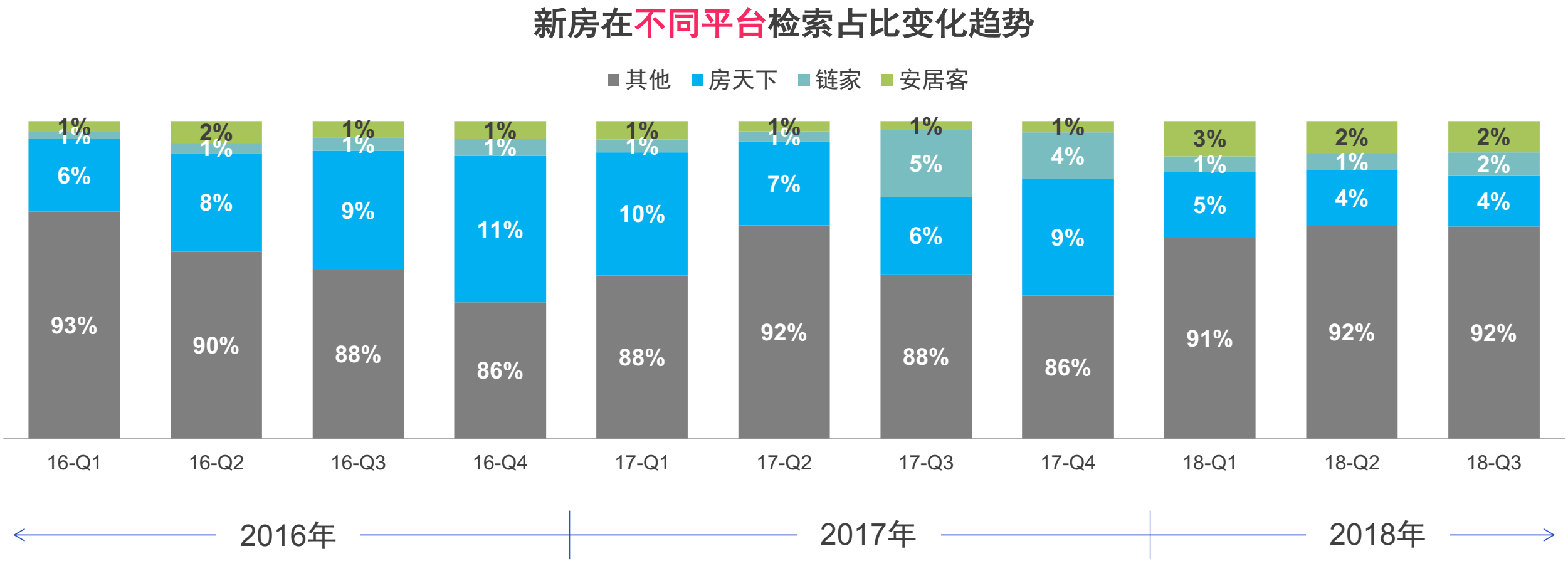
✓ 关注新房的人群关注度越发精准，对楼盘及价格的关注度持续提升；



数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

关注新房的用户主要检索各地新房网

✓ 用户更多从各地新房网了解新房资讯；

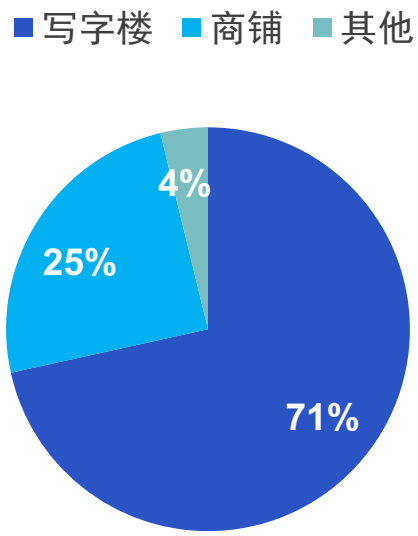


数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

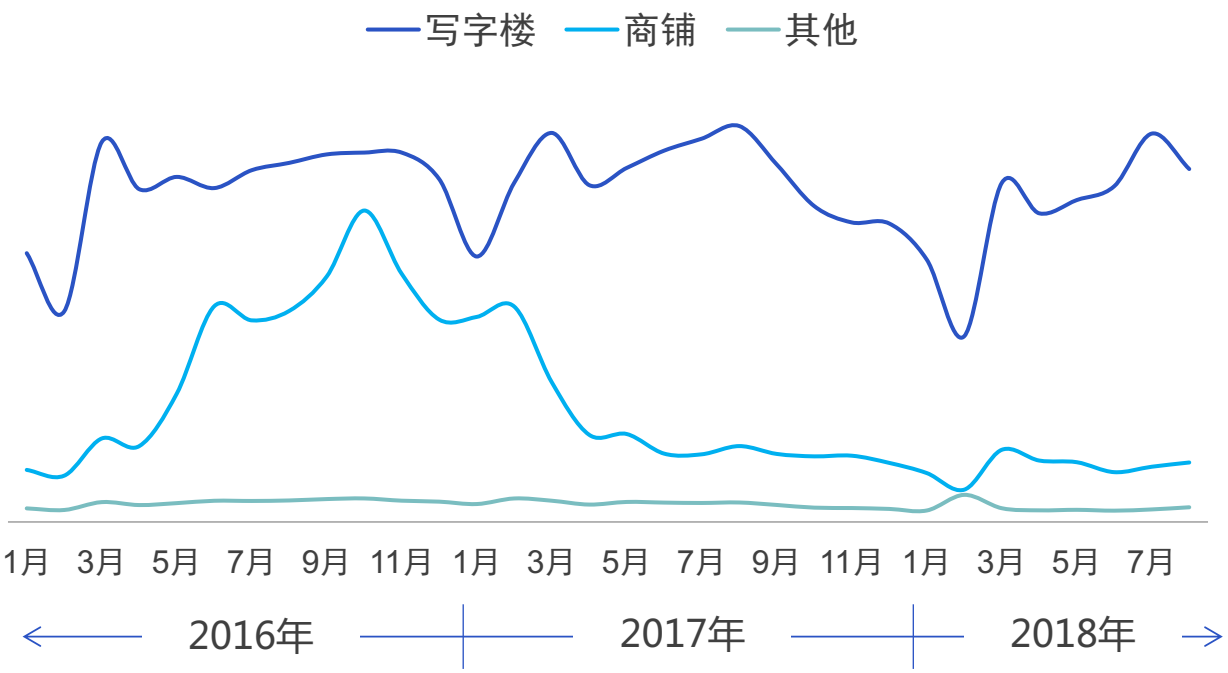
商业地产：写字楼关注占比超7成

- ✓ 商业地产中，写字楼整体关注占比达7成以上；
- ✓ 从17年开始商铺关注量持续减少；

不同商业地产类型占比



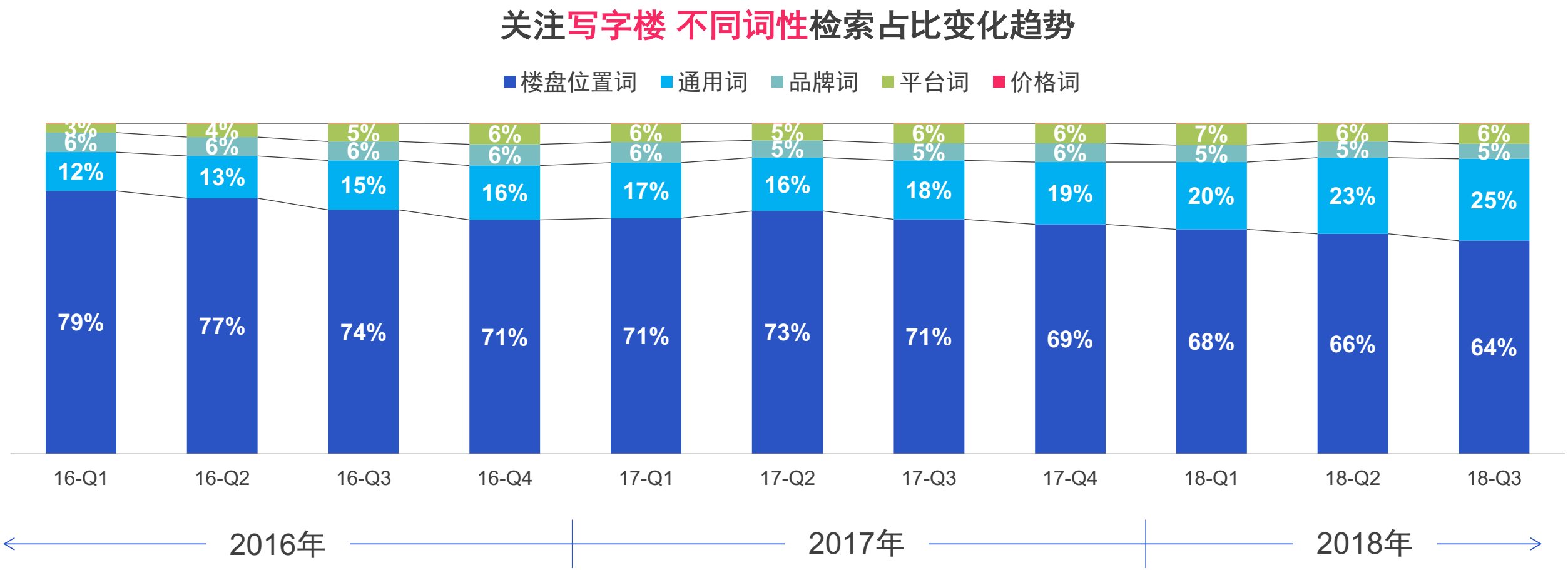
2016-2018年 不同商业地产类型检索趋势



数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

写字楼：楼盘位置词占比逐渐被压缩

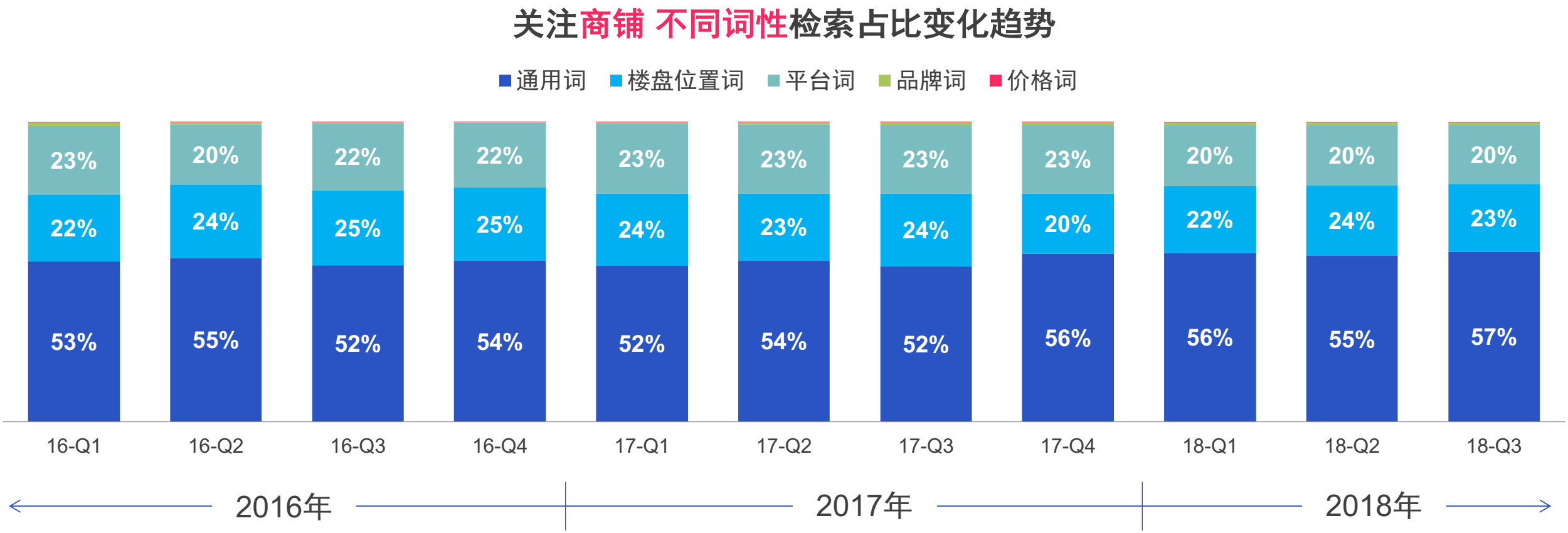
- ✓ 楼盘位置词检索占比逐步被压缩，仍有超过6成占比；
- ✓ 通用词检索占比持续提升，18Q1开始超过20%；



数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

商铺：通用词需求接近6成

- ✓ 5-6成人群通过检索通用词了解商铺相关信息；
- ✓ 其次是楼盘位置词及平台词，各占2成左右；



数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

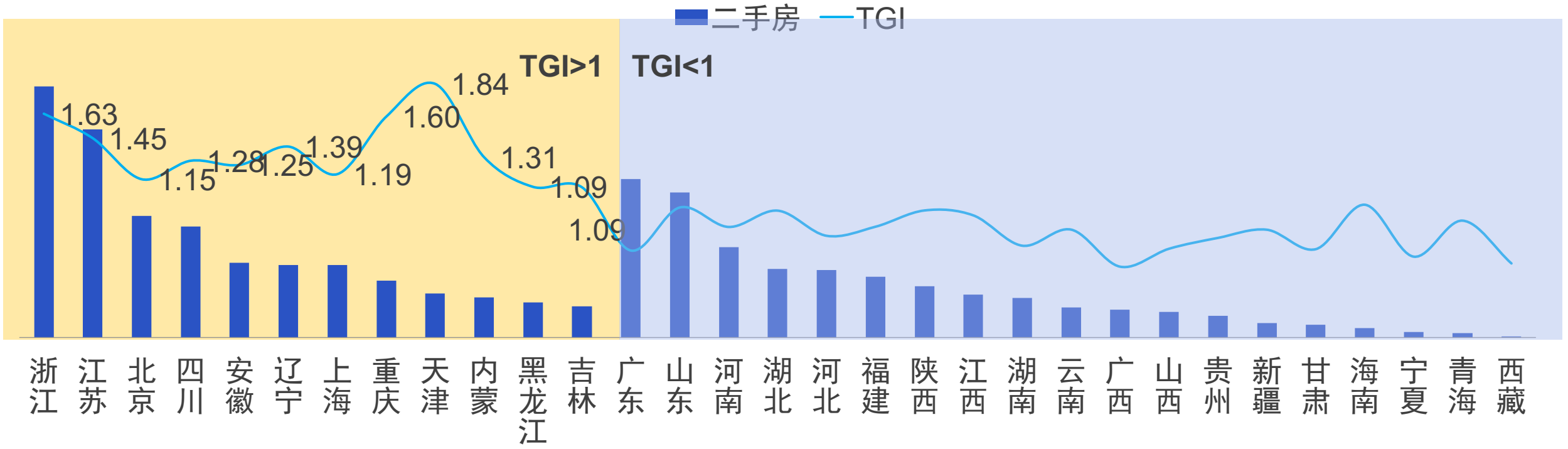
目录

02 分城市行业概况

二手房：浙江、江苏等地人群关注度高

- ✓ 浙江、江苏等地人群对二手房的关注度较高；
- ✓ 其次天津、内蒙等地人群TGI高，特征明显；

二手房不同省市检索量趋势及TGI指数



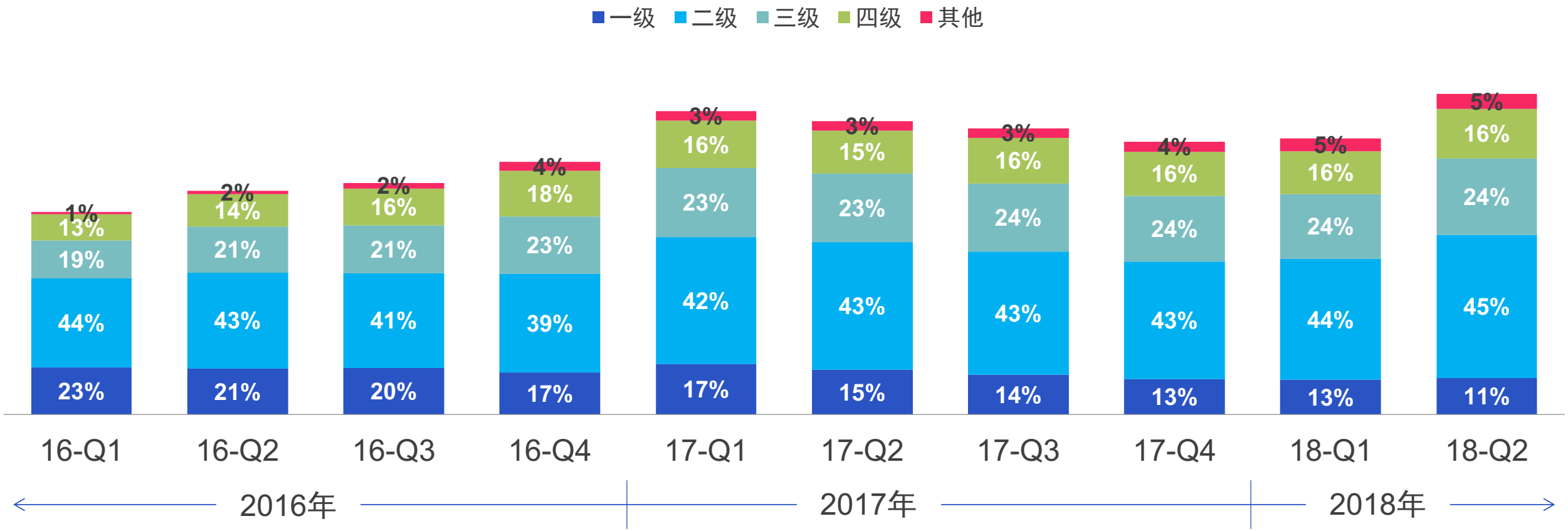
数据来源：360大数据 2018.1月-2018.6月

注：TGI大于1，说明特征在该人群占比大于特征在全网占比；小于1则相反

关注二手房的人群中一线城市人群占比持续减少

- ✓ 受各方政策等原因影响，二手房关注量持续升高；
- ✓ 二手房人群关注逐步向二三线，甚至四线城市迁移；

2016-2018年 二手房 城市等级占比趋势图

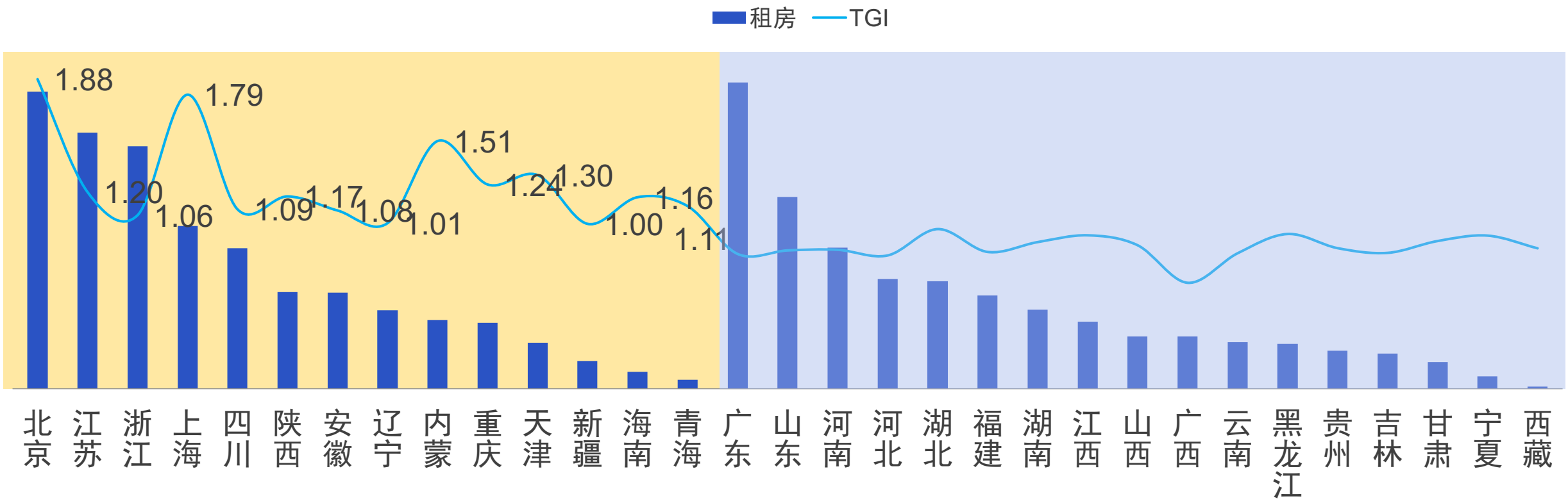


数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

租房：北京、上海等一线城市关注度较高

- ✓ 北京、上海等TGI较高，可见一线城市人群关注租房的特征非常明显；
- ✓ 其次，广东对租房的关注量较高，但TGI小于1；

租房不同省市检索量趋势及TGI指数



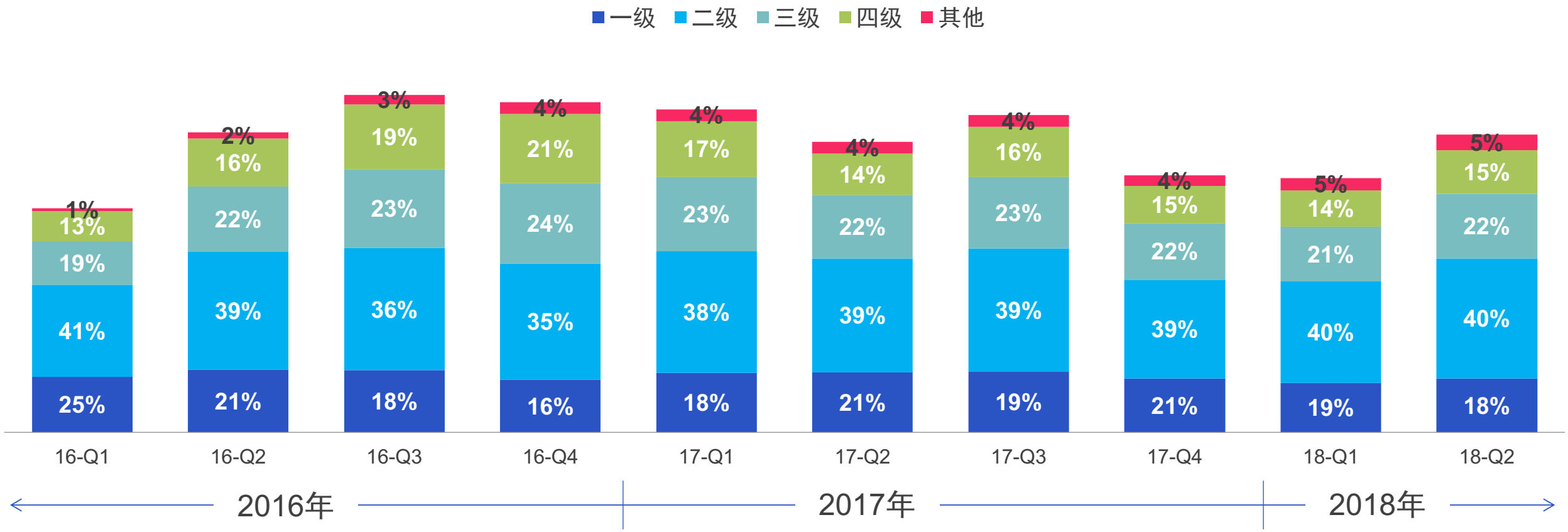
数据来源：360大数据 2018.1月-2018.6月

注：TGI大于1，说明特征在该人群占比大于特征在全网占比；小于1则相反

租房整体关注量有所下降 城市等级分布变化不大

- ✓ 从整体流量趋势来看，租房的关注量呈现下降趋势；
- ✓ 各城市等级流量分布变化幅度不大；

2016-2018年 租房 城市等级占比趋势图

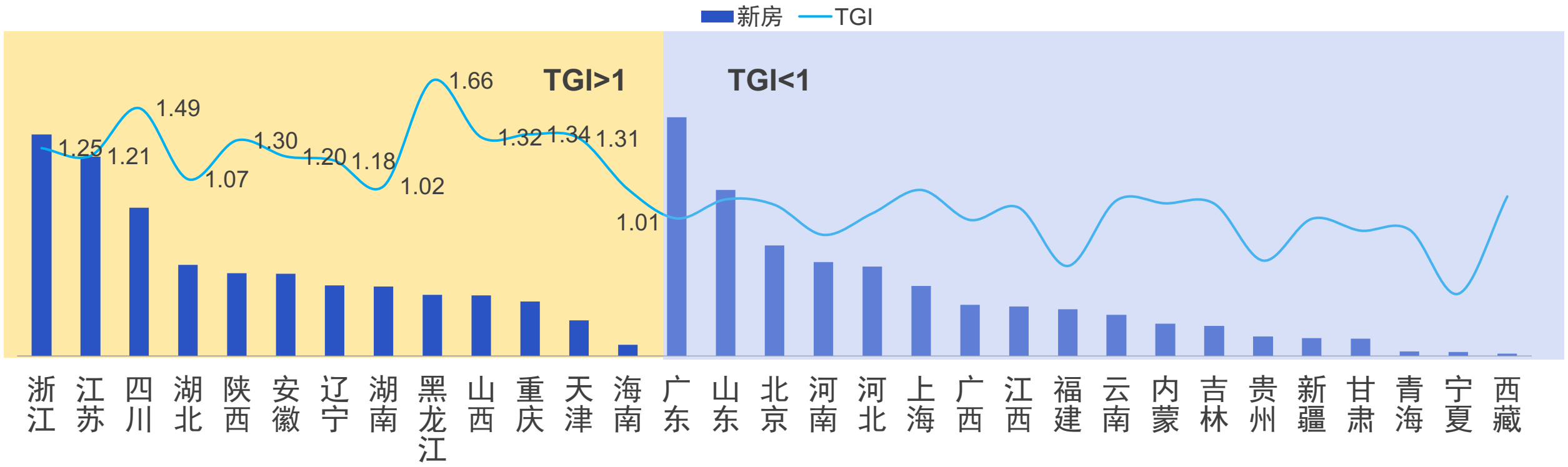


数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

新房：浙江、江苏、四川等地人群特征明显

- ✓ 浙江、江苏、四川等地关注量及TGI均较高；
- ✓ 广东、山东等地关注量高，但TGI不高；

新房不同省市检索量趋势及TGI指数



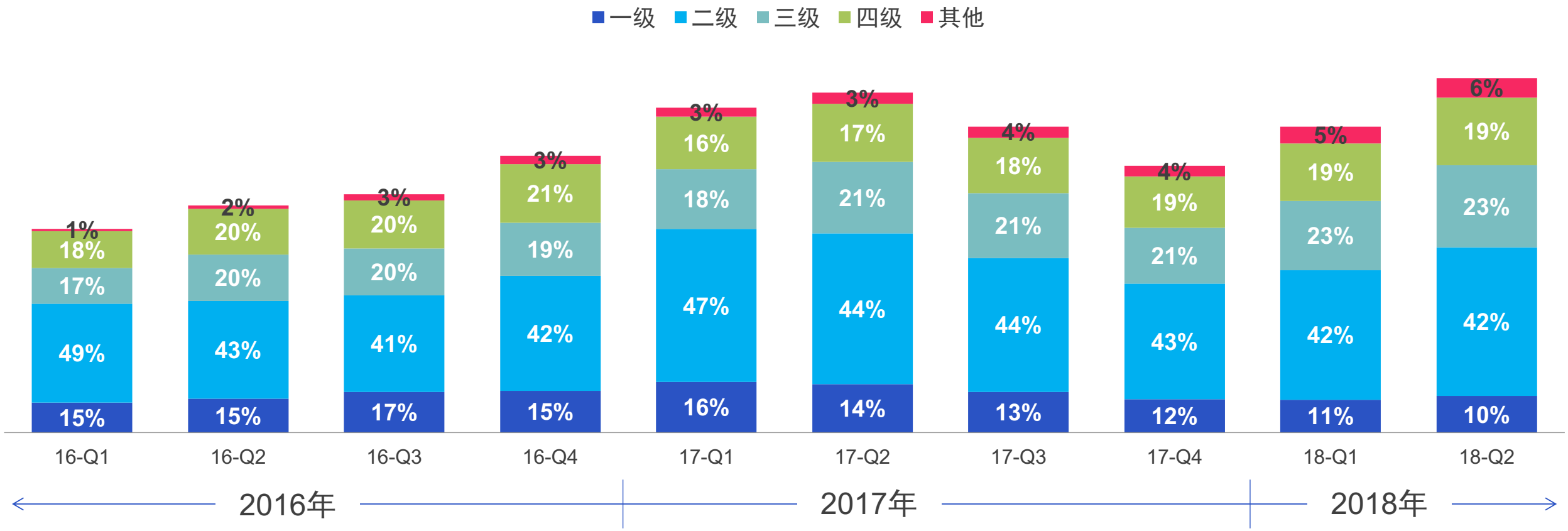
数据来源：360大数据 2018.1月-2018.6月

注：TGI大于1，说明特征在该人群占比大于特征在全网占比；小于1则相反

新房整体关注量呈现上升趋势

- ✓ 与二手房类似，一线城市占比逐步减弱；
- ✓ 更多三四线城市人群关注新房；

2016-2018年 新房 城市等级占比趋势图



数据来源：360大数据 2016.1月-2018.8月

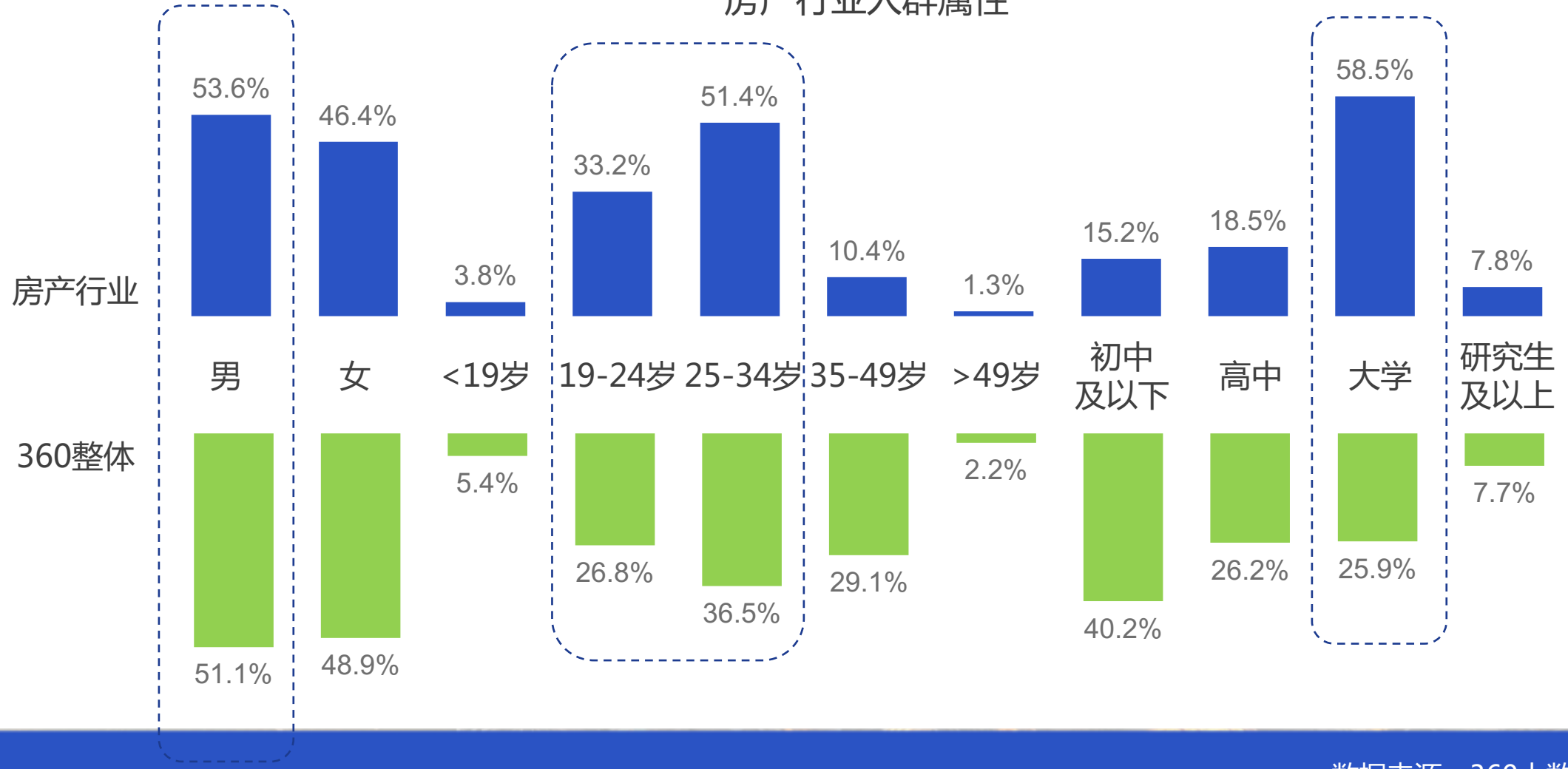
目录

03 人群特征分析

85后至95后本科学历男性特征明显

✓ 相比360整体人群，关注房产行业的男性更多，年龄集中在19-34岁，且本科及以上学历人群更多。

房产行业人群属性



数据来源：360大数据 2018Q3

女性更多搜索人群词，95后更爱搜索平台词，中年人更关注价格与地产品牌

- ✓ 女性更关注公积金、贷款及购房细节，95后人群更爱搜索平台词
- ✓ 中年人更关注价格与地产品牌

房产行业搜索词与人群属性对应分析



数据来源：360大数据 2018Q3

沿海地区及直辖市人群特征明显，特征明显地区关注量占比56.7%

✓ 各大直辖市及江苏省、海南省人群特征最明显，相比其他地区更关注房产行业

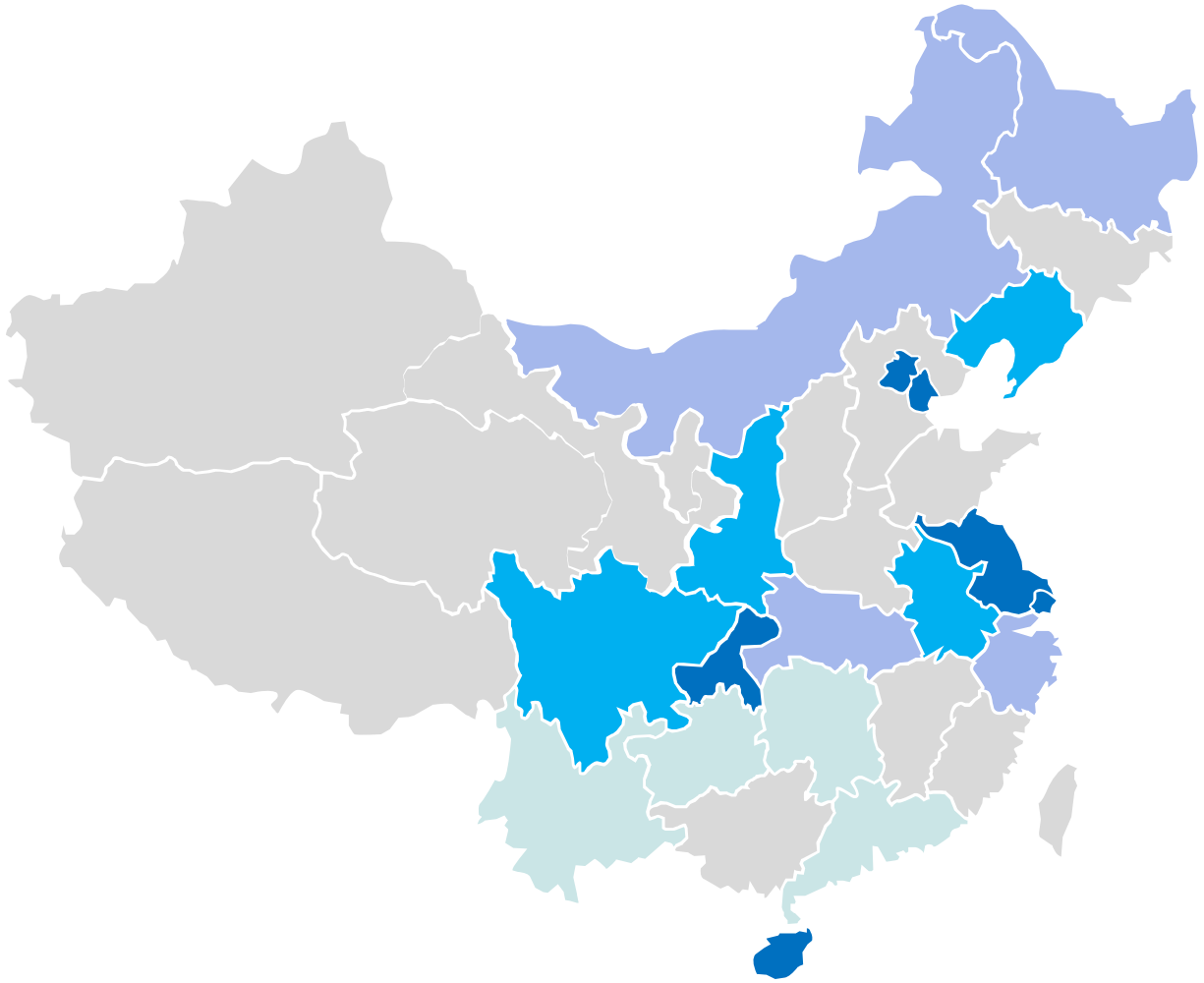
关注房产行业人群地域分布TGI指数

天津/上海/重庆/江苏/北京/海南
- 关注房产行业人群特征最明显
- 检索量占总检索量25.9%；TGI ≥ 120

辽宁/陕西/四川/安徽
- 关注房产行业人群特征较明显
- 检索量占总检索量14.9%；120>TGI ≥110

内蒙古/黑龙江/浙江/湖北
- 对房产行业关注度高于一般省份
- 检索量占总检索量15.9%；110>TGI ≥100

其他地区
- 检索量占总检索量43.3%；TGI <100

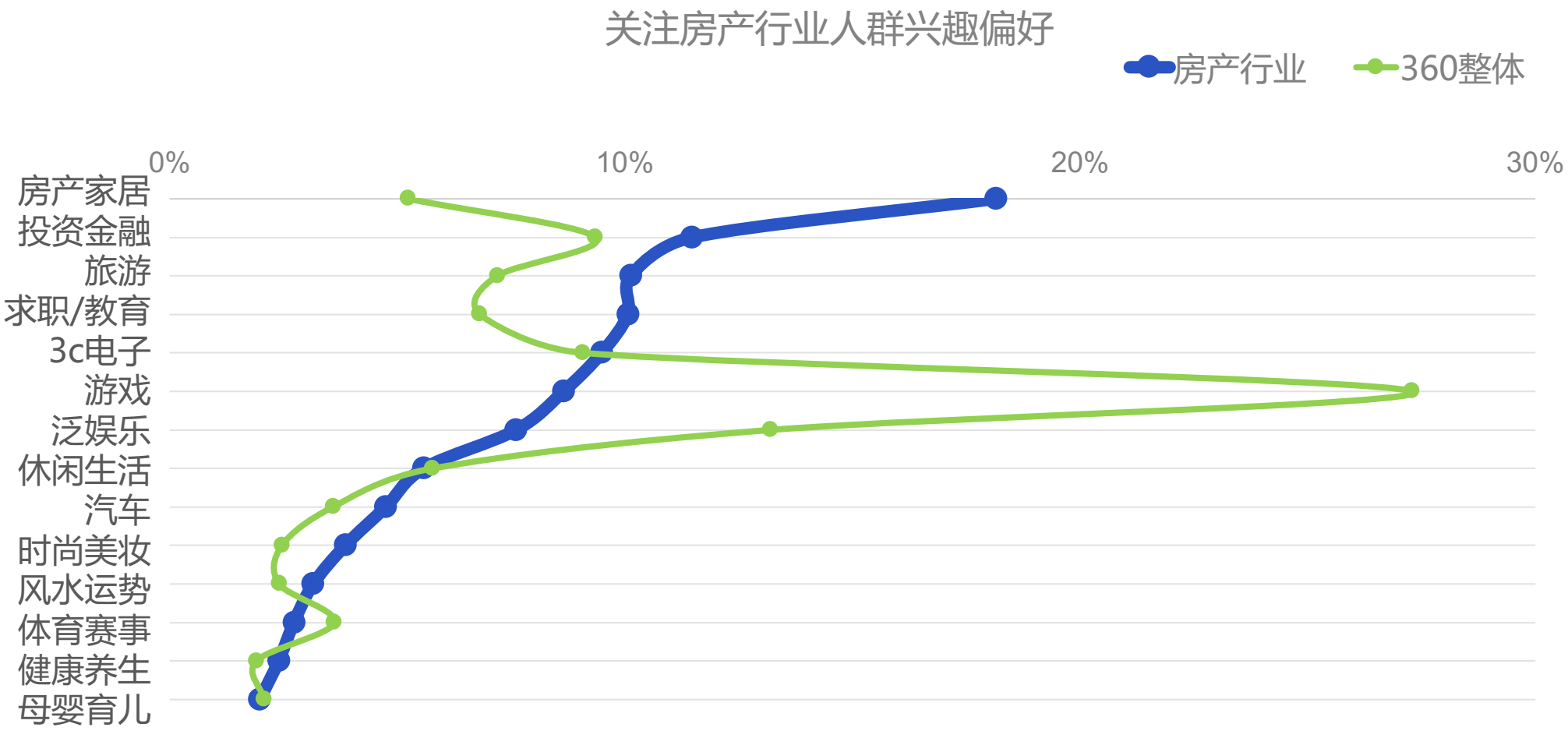


数据来源：360大数据 2018Q3

TGI指数= 该地域中关注房产行业的群体所占比例/全部地域中关注房产行业的群体所占比例*100

对房产家居、投资金融、旅游等更为关注

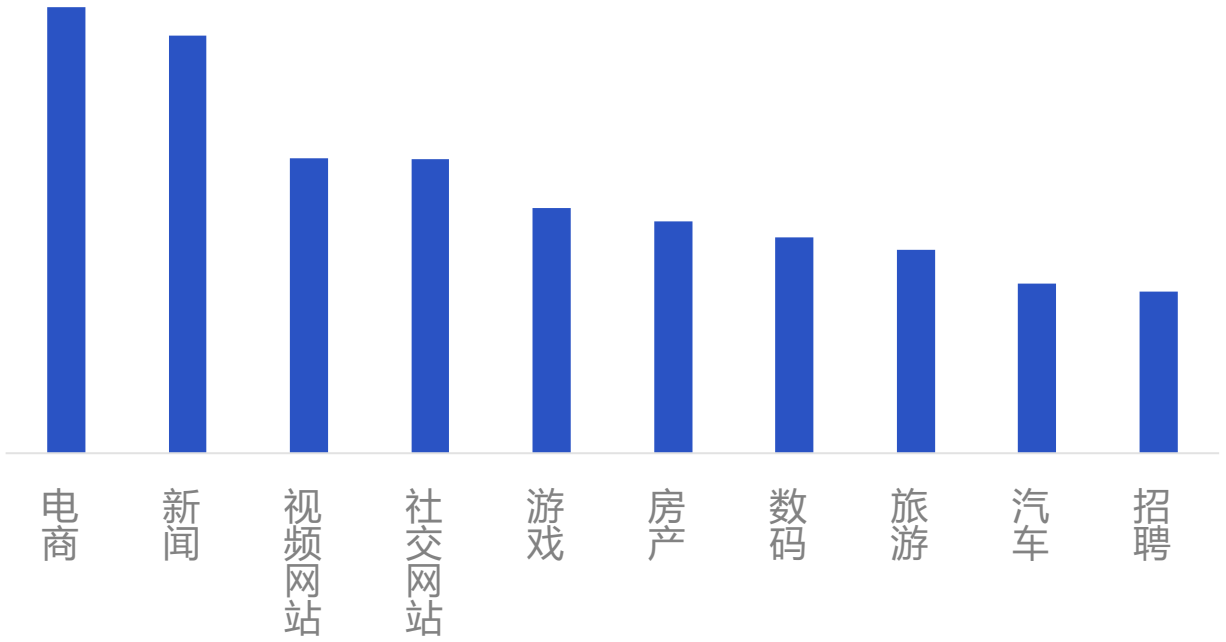
✓ 相比360整体人群，关注房产行业人群对房产家居、投资金融、旅游等更为关注



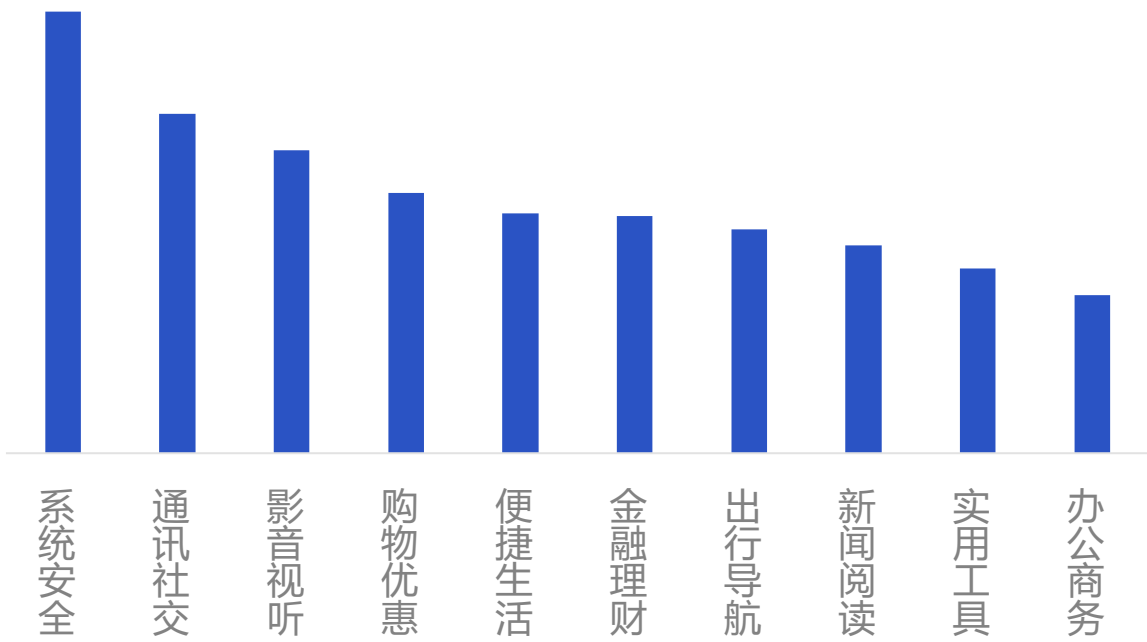
数据来源：360大数据 2018Q3

偏爱电商、新闻、视频网站等网站类型，及系统安全、通讯社交、影音视听APP

房产人群关注网站类型TOP10



房产人群下载APP类型TOP10



数据来源：360大数据 2018Q3

总结

- ✓ 搜索流量进入稳定期，**移动搜索**涨势喜人，18年7月环比**增长率达59%**；
- ✓ **商品房**关注量**占比达84%**，17年同比增长16%；
- ✓ 接近**6成**房产行业人群通过**平台词**检索相关信息；
- ✓ **二手房**关注占比持续提升，更关注**通用需求及平台**；
- ✓ **租房关注比例缩减**，通用需求逐步减弱，人群词占比逐步提升；
- ✓ 新房：楼盘词及价格词检索占比逐步升高；
- ✓ 商业地产：**写字楼**关注占比**超7成**；
- ✓ 江浙沪京津等地人群更关注房产信息，**一线城市对租房关注度高**；
- ✓ **85后至95后**本科学历**男性**特征明显；
- ✓ **女性**更多搜索**人群词**，**95后**更爱搜索**平台词**，中年人更关注价格与地产品牌；
- ✓ **沿海地区及直辖市**人群特征明显，特征明显地区**关注量占比56. 7%**；
- ✓ 对**房产家居**、**投资金融**、**旅游**等更为关注；
- ✓ **偏爱电商、新闻、视频网站等网站类型**，及系统安全、通讯社交、影音视听APP。



感谢观看

THANK YOU FOR LISTENING

若有产品疑问请联系您的销售/营销顾问

若需获取360商业产品最新动态

请关注微信公众号:360营销学苑

或登录yingxiao.360.cn