



数字经济新时代，房产 平台新机遇

极光 (Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

2020.10

极光观点

-  **购房需求释放：**随着疫情的有效控制及复工复产，加上“金九银十”销售旺季来临，用户购房需求明显有所上升；2020Q3全国商品房销售面积同比降幅持续收窄，销售额增长率由负转正
-  **房企面临的机遇与挑战：**“放宽土地”、“旧城改造”等政策有利于稳定房价，利好新房交易市场；但“三条红线”政策加大了房企融资难度，房企需加快步伐提高新房销售效率，减轻负债压力
-  **新房代理模式变革：**房住不炒已成为常态，新房市场成为刚需购房的主战场；房价维稳政策加上竞争愈发激烈的市场格局，使房企去化难度增大，借助头部房产平台进行新房代理的模式将成为房企高效提升去化效果的重要趋势
-  **房产平台发展新机遇：**2020年前三季度线上房产平台用户规模持续大幅增长，说明疫情为行业发展带来新契机，消费者线上看房、买房的习惯逐渐养成，房地产行业数字化转型成主流
-  **房产平台竞争格局：**目前安居客、贝壳找房以及链家三大平台仍然占据最主要的市场份额；其中安居客以绝对的用户规模、用户时长优势持续领先移动房地产行业
-  **房地产行业营销趋势：**随着房地产行业不断线上化发展，房产营销愈发向线上渠道倾斜，造节营销也逐渐在房产行业中盛行，成为头部房产平台提升品牌价值及房企提升营销效率的重要手段

目录

CONTENTS

- 01 房产行业发展宏观概况
- 02 房产平台运营情况
- 03 房产行业营销新趋势
- 04 房产行业未来展望

01

房产行业发展宏观概况

2020年前三季度，商品房销售面积同比降幅持续收窄，销售额同比增长率从8月份开始由负转正，并在9月份增长2.1个百分点，说明消费者的购房需求正在逐步释放

从政策层面上看，房企同时面临着机遇与挑战；“放宽土地”、“旧城改造”等政策有利于稳定房价，利好新房交易市场；但“三条红线”加大了房企的负债压力，促使房企加快脚步去库存；此外，从热门城市陆续发布的调控政策可以看出，房住不炒已成为常态，新房市场的优势显现，将成为刚需购房的主战场

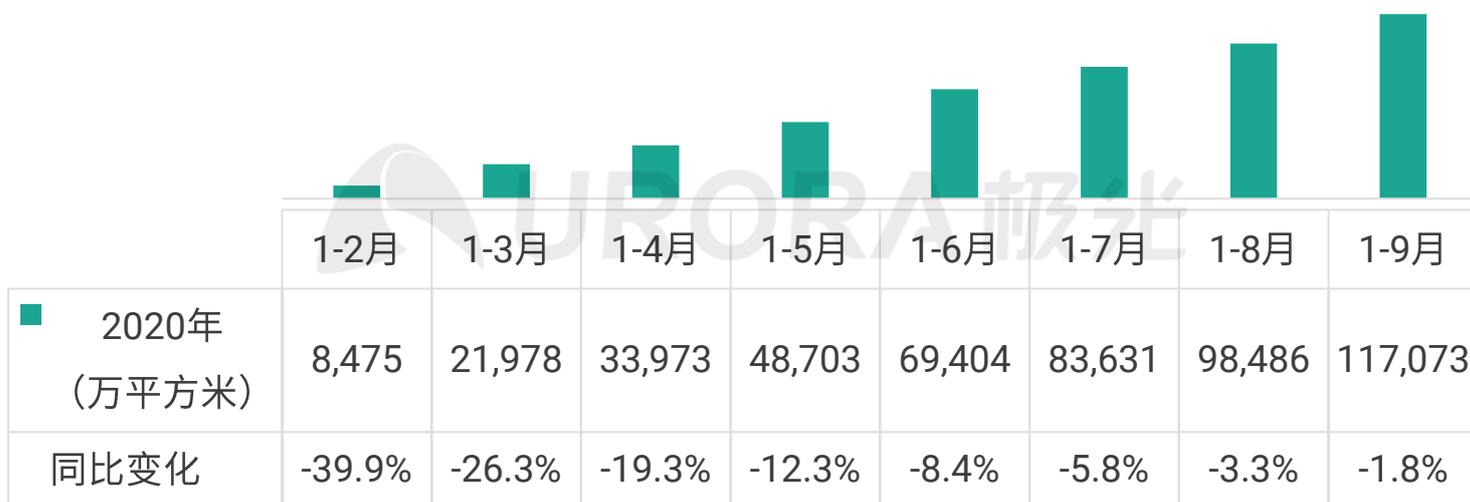
近年来房产行业市场集中度有了进一步的提升，头部房企的竞争优势愈发突显，中小房企生存空间受挤压；房价维稳政策加上竞争激烈的市场格局，使房企去化难度增大，而借助头部房产平台进行新房代理的模式，或许会成为房企高效提升去化效果的重要趋势

近年来“互联网+房产”的模式正在向整个行业渗透，房地产开发商开始寻求机会向线上化方向发展，为线上的移动房产平台提供极大的发展空间

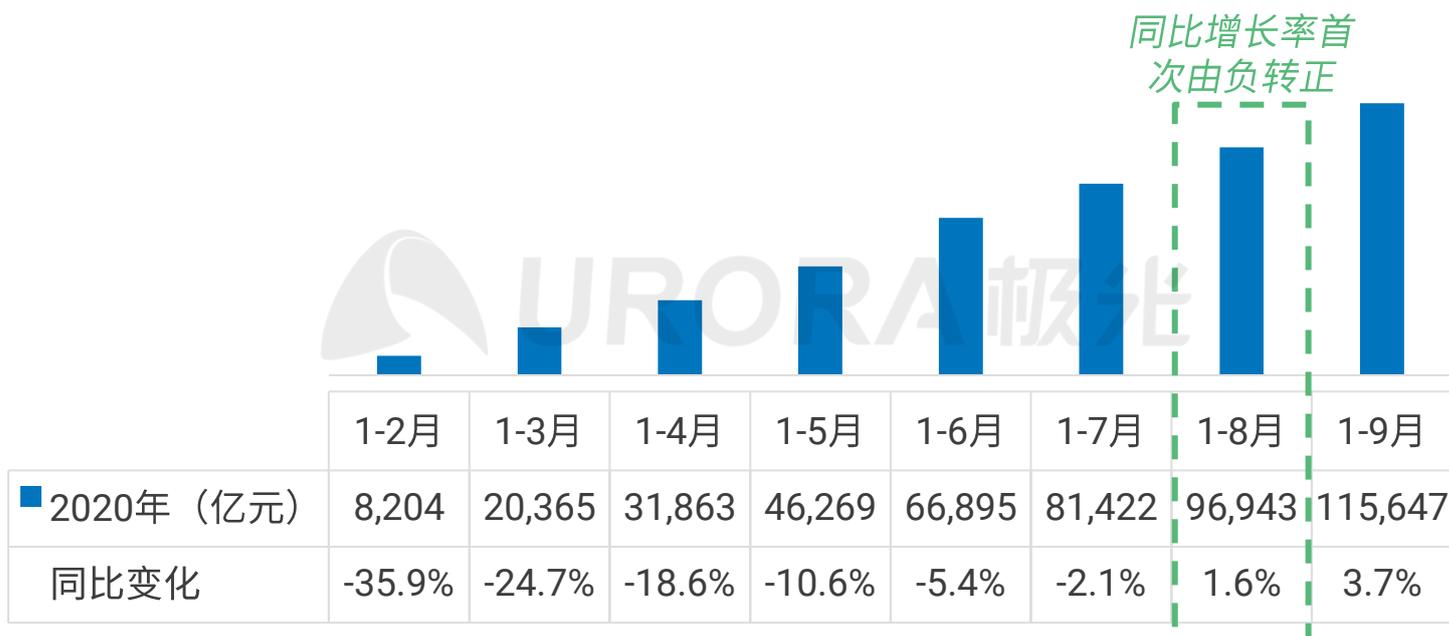
购房需求逐步释放，全国商品房销售额增长率由负转正

- 2020年前9个月，全国商品房累计销售面积同比降幅持续收窄，同时商品房累计销售额的同比增长率从8月份开始由负转正，在9月份增速提高2.1个百分点；说明在后疫情时代，消费者积压的购房需求得到逐步释放，尤其是随着“金九银十”的到来，房企开始向业绩“冲刺”，营销节点较多，在一定程度提升了楼市的活跃度

2020年全国商品房累计销售面积及同比变化



2020年全国商品房累计销售额及同比变化



数据来源：国家统计局

政策利好新房交易市场，“三条红线”压力下房企加快步伐“减负”

房企的机遇

加大土地出让

2020年3月，国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》，指出将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准

地方政府拥有更大用地自主权

城市建设用地供给增多

新房源供给增多

旧城改造

2020年7月，国务院发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，明确提出2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；力争到2025年底基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务

城市更新，存量住房改造升级

拆迁重建
减少

住房供给
增多

房价稳定，利好新房交易市场

房企的挑战

“三条红线”

- 2020年8月底，央行、住建部和部分房企组织了一次座谈会，会中明确规定“三条红线”政策：1) 剔除预收款后的资产负债率大于70%；2) 净负债率大于100%；3) 现金短债比小于1倍
- “三条红线”强制要求房企降低负债率，监管部门要求试点房企在2023年6月30日前完成降负债目标

房企融资空间收窄

降价、拓展渠道提升
销售效率

库存减少，回款增加

减轻负债压力

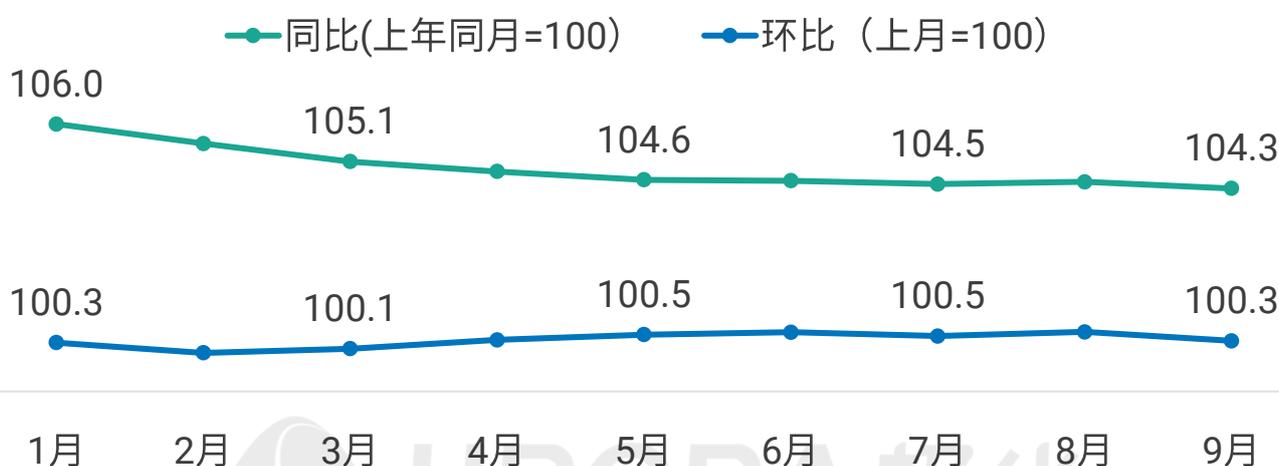
“三条红线”压力下，房企将加快步伐提高新房销售效率，采用促销降价等手段，以及借助各种渠道去库存、抓回款，减轻负债压力

资料来源：公开资料整理

房住不炒成常态，新房市场将成为刚需购房的主战场

- 2020Q2，国内部分热门城市出现较高幅度的房价上涨，在此背景下，多个城市陆续发布房地产调控政策，从多个层面抑制“炒房”行为，平稳房价；9月份，全国70个大中城市新建住宅价格涨幅略有回落，说明当前我国的房产交易市场正趋于理性，房住不炒已成为常态；在新房存量增多、二手房交易成本上调、房企打促销战“以价换量”的发展形势下，新房市场的优势将愈发显现，成为刚需购房的主战场

2020年全国70个大中城市新建住宅价格指数



2020Q3部分热点城市房地产调控政策

限购、限贷升级

- 限购年限增加：深圳
- 限购区域扩增：宁波、东莞
- 夫妻离异限购：深圳、无锡、南京
- 父母投靠限购：杭州
- 首付比例提升：深圳、无锡、沈阳、常州、长春

税收调节

- 个人转让住宅增值税免征年限由2年提升至5年：深圳、无锡、沈阳、成都
- 统一税收：杭州（办理房屋不动产证时缴纳契税）

限售升级

- 人才或优先购房家庭限售：杭州、宁波
- 新购限售：东莞、常州

调整公积金贷款

涉及城市：阜阳、芜湖、海南、上海、江苏、浙江、安徽等

数据来源：国家统计局

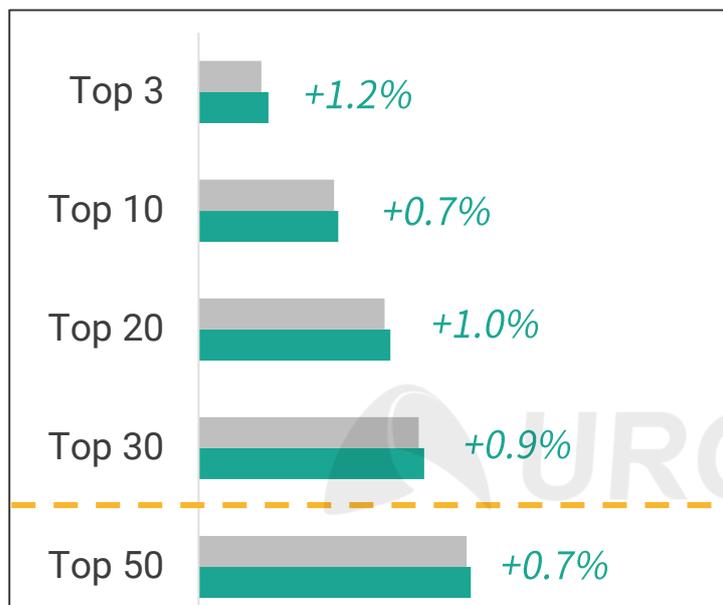
房地产行业集中度进一步提升，中小房企生存空间受挤压

- 2020年上半年，top 50房企的权益销售金额集中度同比增加0.7%，其中top 3的集中度增加1.2%；而top 51-100房企以及top 101-200房企的集中度同比分别下降0.6和1.0个百分点；说明近年来房产上游的市场集中度有了进一步的提升，头部房企的竞争优势愈发突显，而对于排名在top 50之后的房企来说，其竞争优势已不再明显，生存空间受到挤压，市场竞争愈加激烈

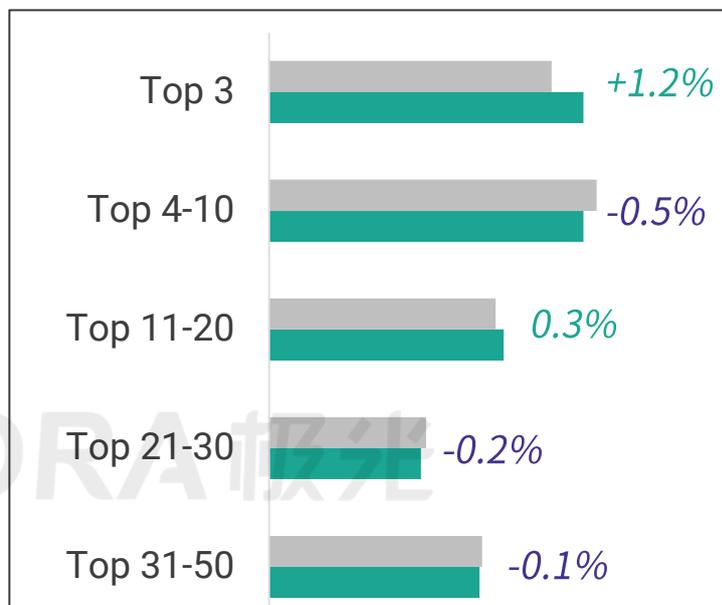
Top 200房企权益销售金额集中度变化

■ 2019H1 ■ 2020H1

整体表现



分梯队表现



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_22029

