

TalkingData房产人群洞察报告

暨房产人群最具投放价值媒体奖揭晓

Best Media For Target Audiences

演讲嘉宾

君致咨询董事长 徐宏

房产人群定义

01

人群定义

02

评选模型

房产人群定义：

是指统计周期内使用过房产类App的用户群体。

装修人群（有房一族）定义：

是指统计周期内使用过独立装修类App的用户群体。

租房人群定义：

是指统计周期内使用过独立租房App的用户群体。

$$\frac{1}{n} \sum_{n=1}^{12} \sum_{k=1}^N W_k M_k$$

$$\frac{1}{n} \sum_{n=1}^{12} i$$

M_1 ：TD综合指数

M_4 ：应用活跃指数

M_2 ：口碑评价指数

M_5 ：APP使用行为指数

M_3 ：社区舆情指数

M_6 ：应用TGI偏好指数

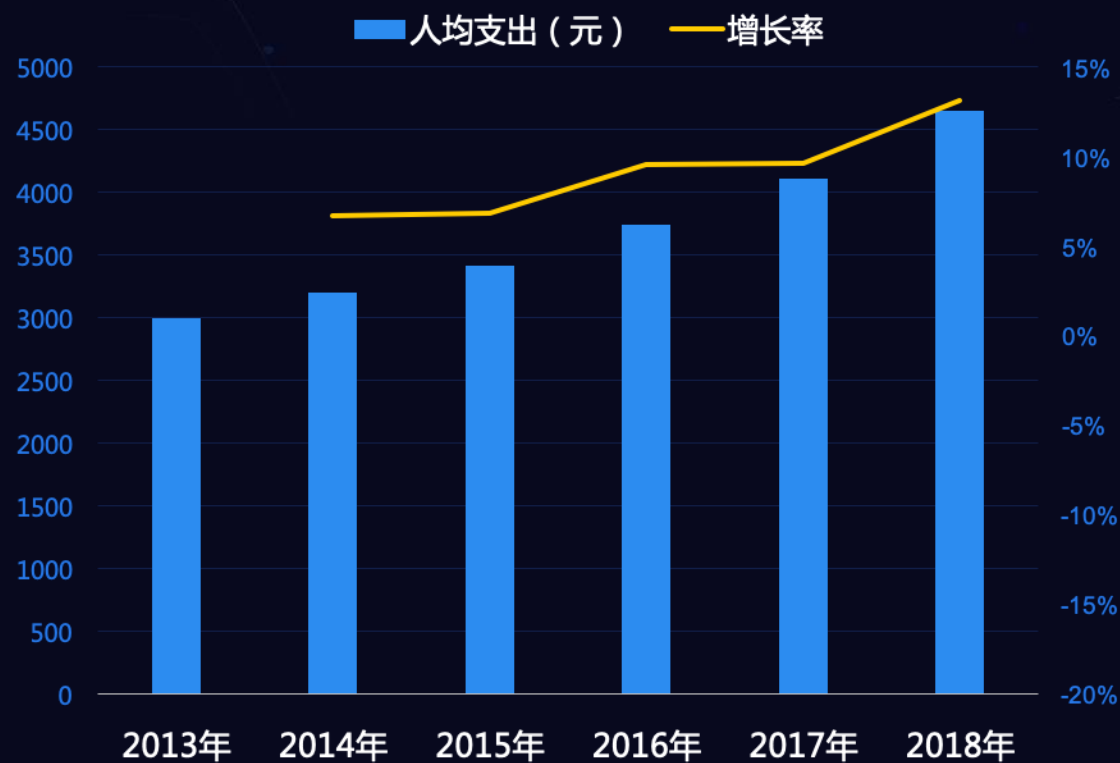
其中，其中， N 代表指标因素数量， W_k 为第 K 个权重因素， M_k 为第 K 个因素取值。



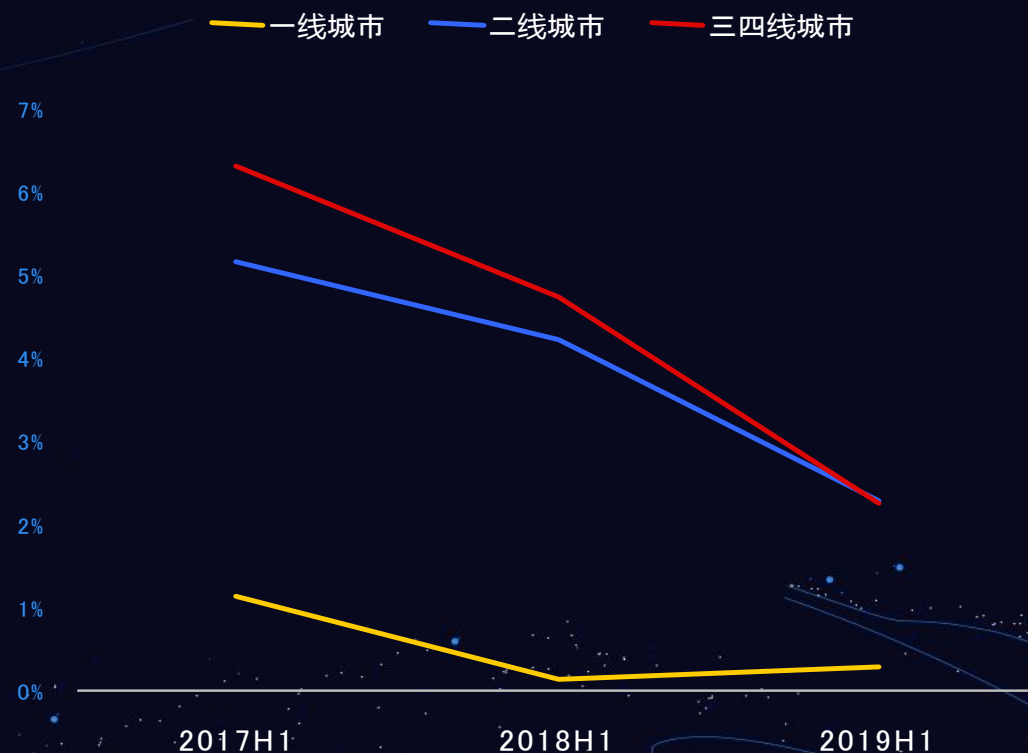
房地产行业大盘数据

居民居住消费人均支出持续增长，房价维稳、涨幅整体回落

全国居民居住消费人均支出（元）

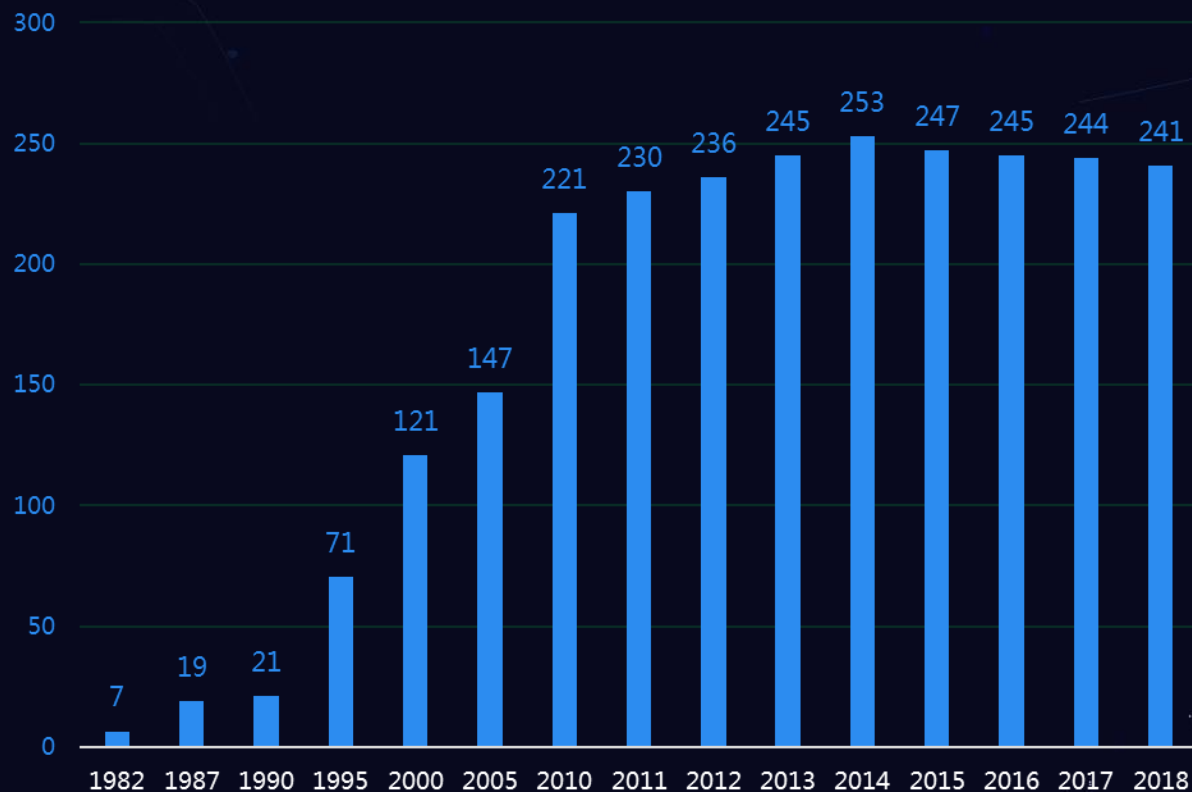


2017-2019年半年度住宅价格环比增长



年度流动人口超两亿，租赁市场开发潜力巨大

全国流动人口规模（百万人）



中国/美国租赁市场规模



国家人口

13.9亿

3.2亿

租赁人口

1.9亿

1亿

租金GMV

1万亿元+

3万亿元+

26-35岁人群“压力山大”，男性对房产关注度更高

26-35岁即属于职场上升期又处于婚育阶段，从数据上看亦是如此，在这个阶段对房产（买卖/租房）的需求明显飙升。同时男性在房产方面的“压力”，也在数据中完美呈现，或与传统观念有所影响。

通过历史数据比对，近两年，女性对房产的关注点也有所提升，或与社会倡导女性“独立性”有一定关联。

男性对房产高关注度或受传统观念影响

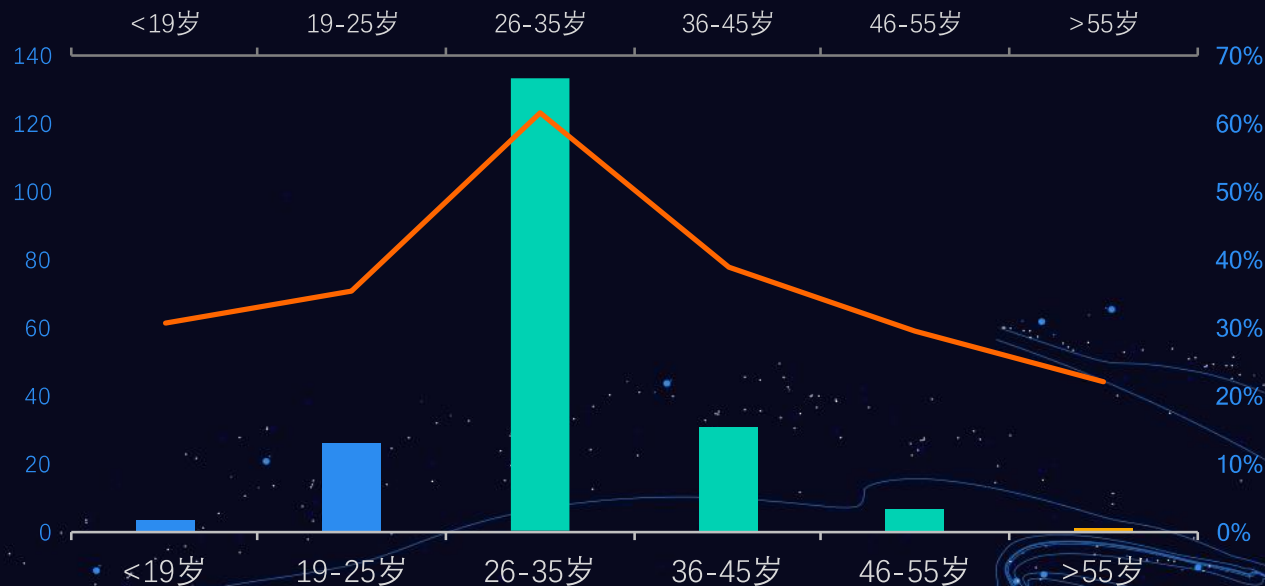
男性

79%

21%

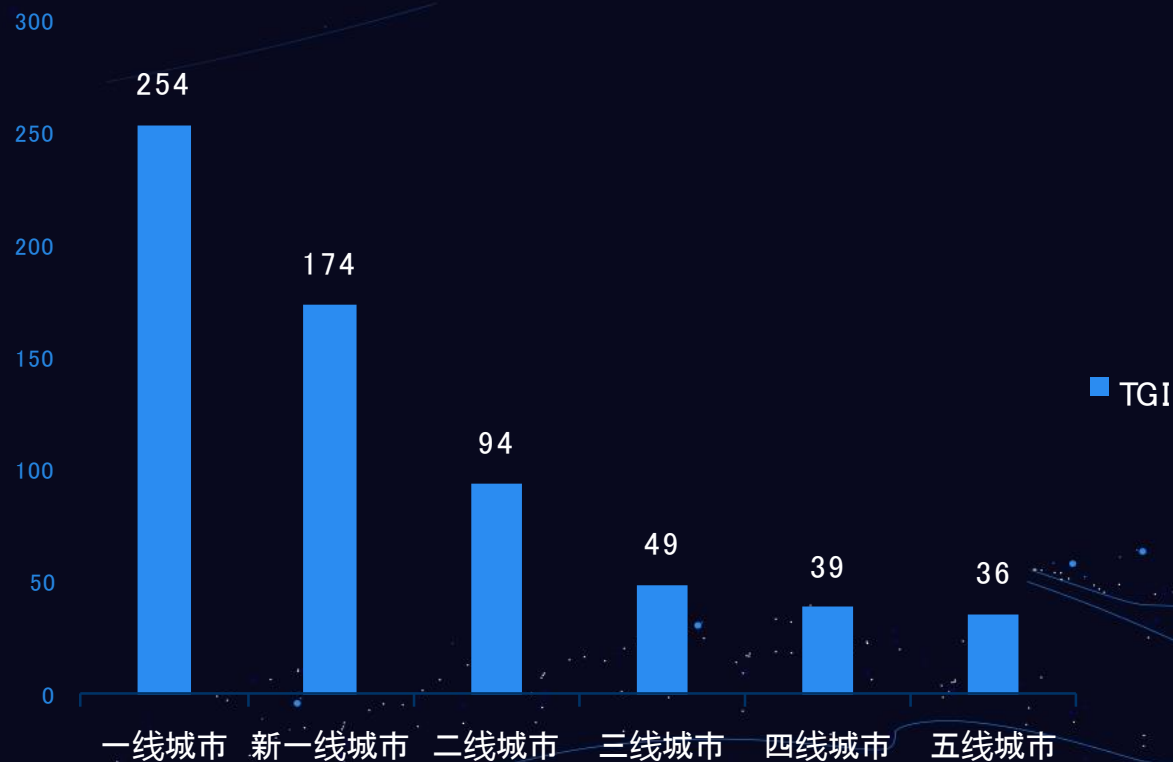
女性

婚育年龄段为房产关注核心群体



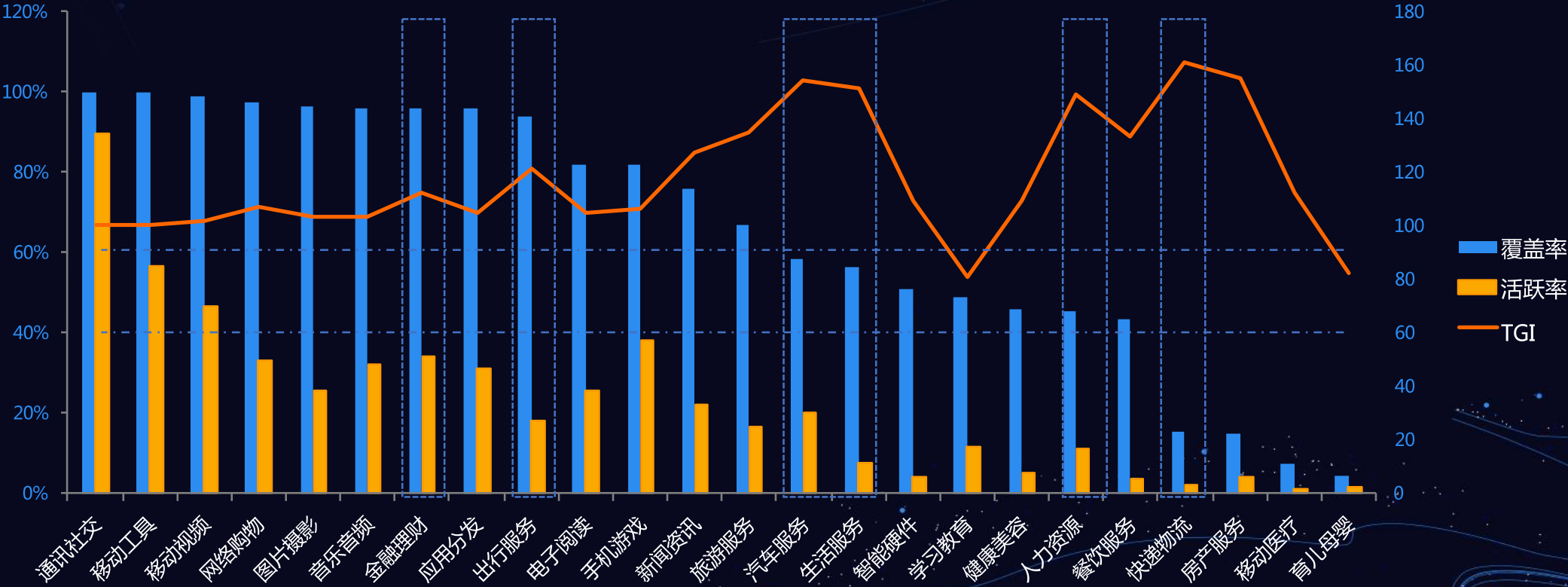
房产人群有车占比74.6%，一线、新一线是核心区域

一线及新一线城市对房产有更高的需求和关注



房产人群对网服行业应用有明显偏好

房产人群应用兴趣分布



消费离不开互联网金融，在汽车交易市场具备潜在价值



消费金融

TGI

(相比移动互联网人群)

207



银行信用卡

182



互联网理财

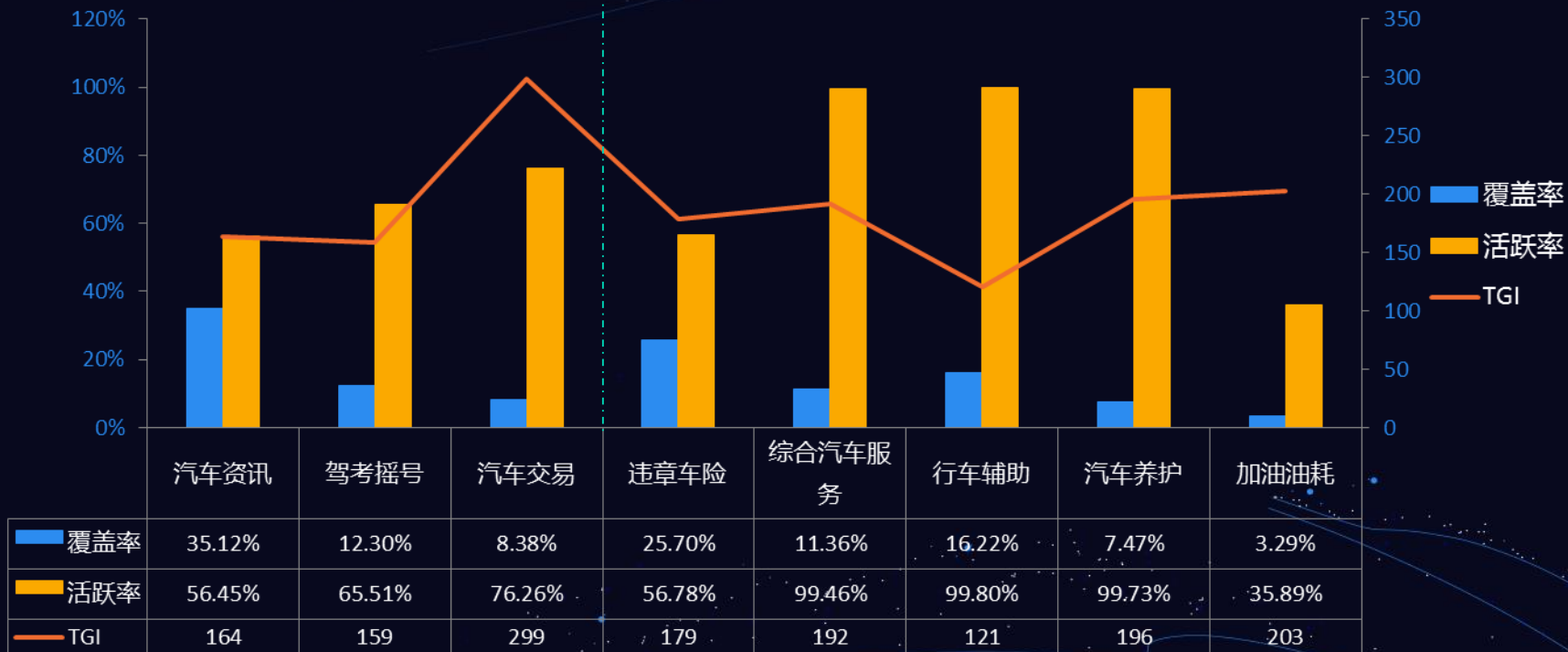
150



P2P网贷

148

汽车交易有着较高潜在价值且“有车类”应用高活跃度





装修人群

是指统计周期内使用过独立装修类App的用户群体

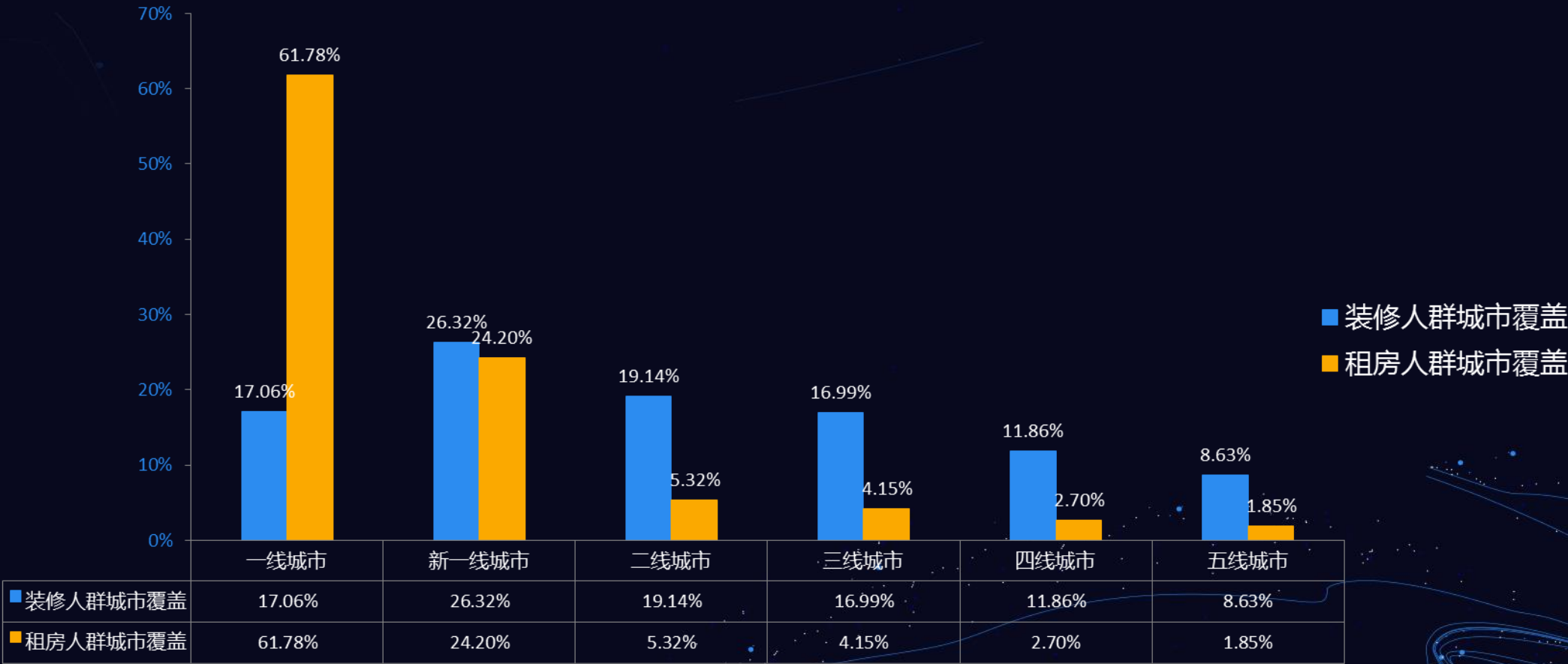


租房人群

是指统计周期内使用过独立租房App的用户群体

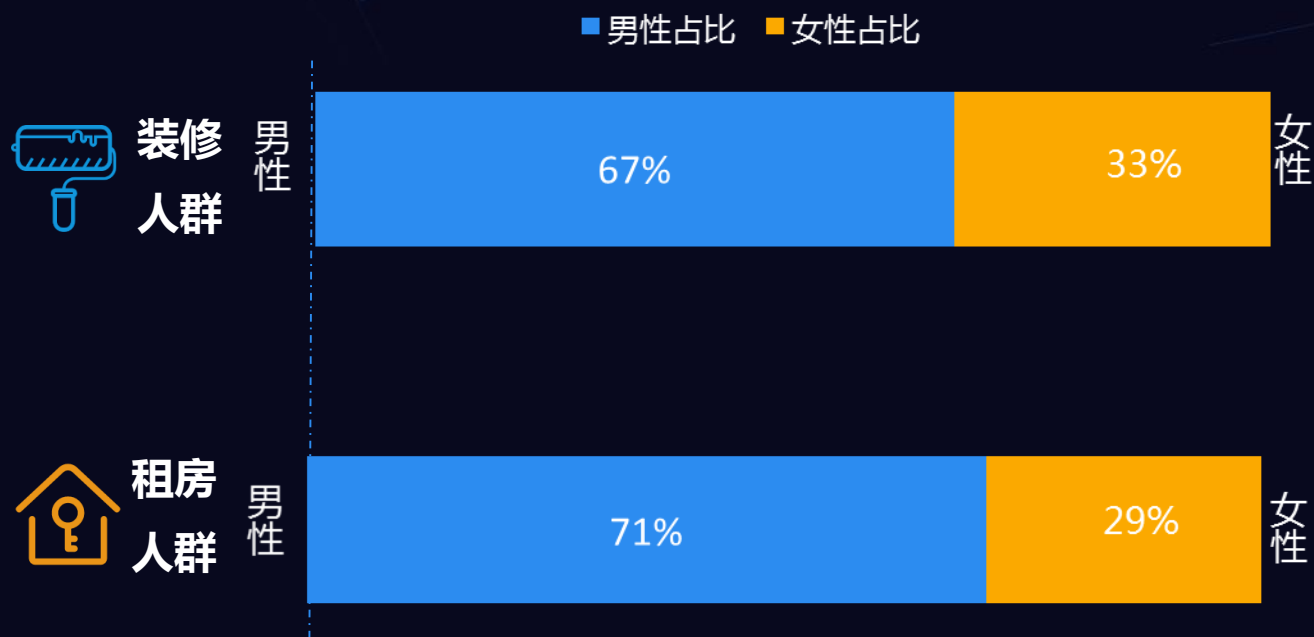
装修人群覆盖均衡，一线、新一线城市租房需求显著

装修人群vs租房人群城市覆盖占比



女性对家居装修“更上心”，租房人群白领占比较高

女性相对更关注“家居装修”



租房人群“奋斗中”的白领占比较高

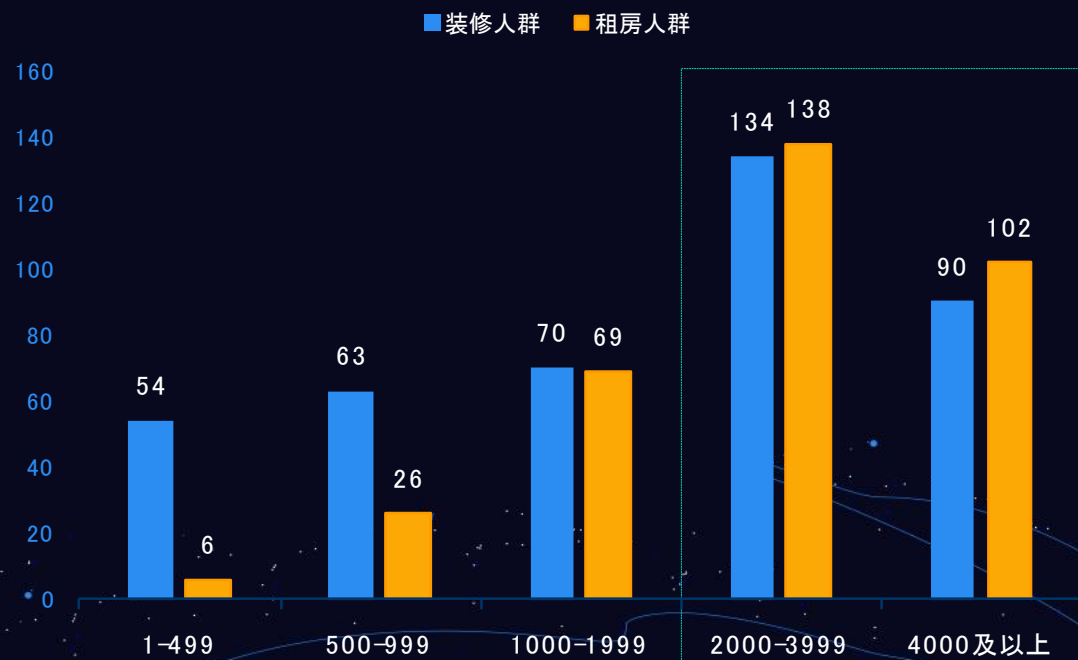
	装修人群	租房人群
土豪	4.6%	3.3%
高级白领	44.1%	47.7%
小白领	27.8%	29.9%
蓝领	5.6%	5.1%

租房人群对食品酒类消费品偏好显著，更爱高价位终端设备

装修人群 VS 租房人群电商消费品类偏好(TGI)



装修人群 VS 租房人群 手机价位偏好度



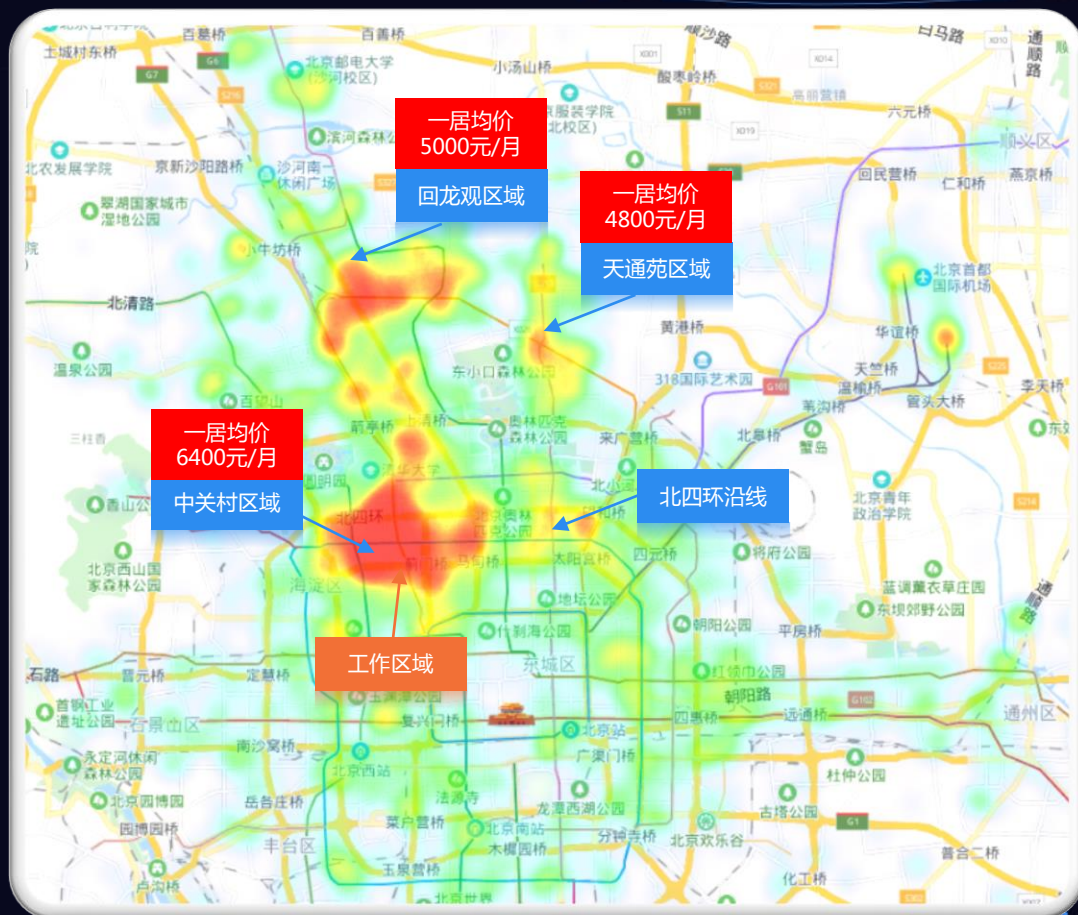


北京热门互联网工作地人群 职住特征

中关村 后厂村 望京 亦庄

中关村工作人群北四环以北为主要居住区，租金压力较大

中关村



中关村工作人群职住热点特征:北四环至回龙观

整体来看在中关村区域工作的人群，居住地主要在四环以北，居住在工作地附近以及回龙观区域，另两个热点区域集中在北四环沿线及天通苑区域。



热点居住地租金价位（一居室）：

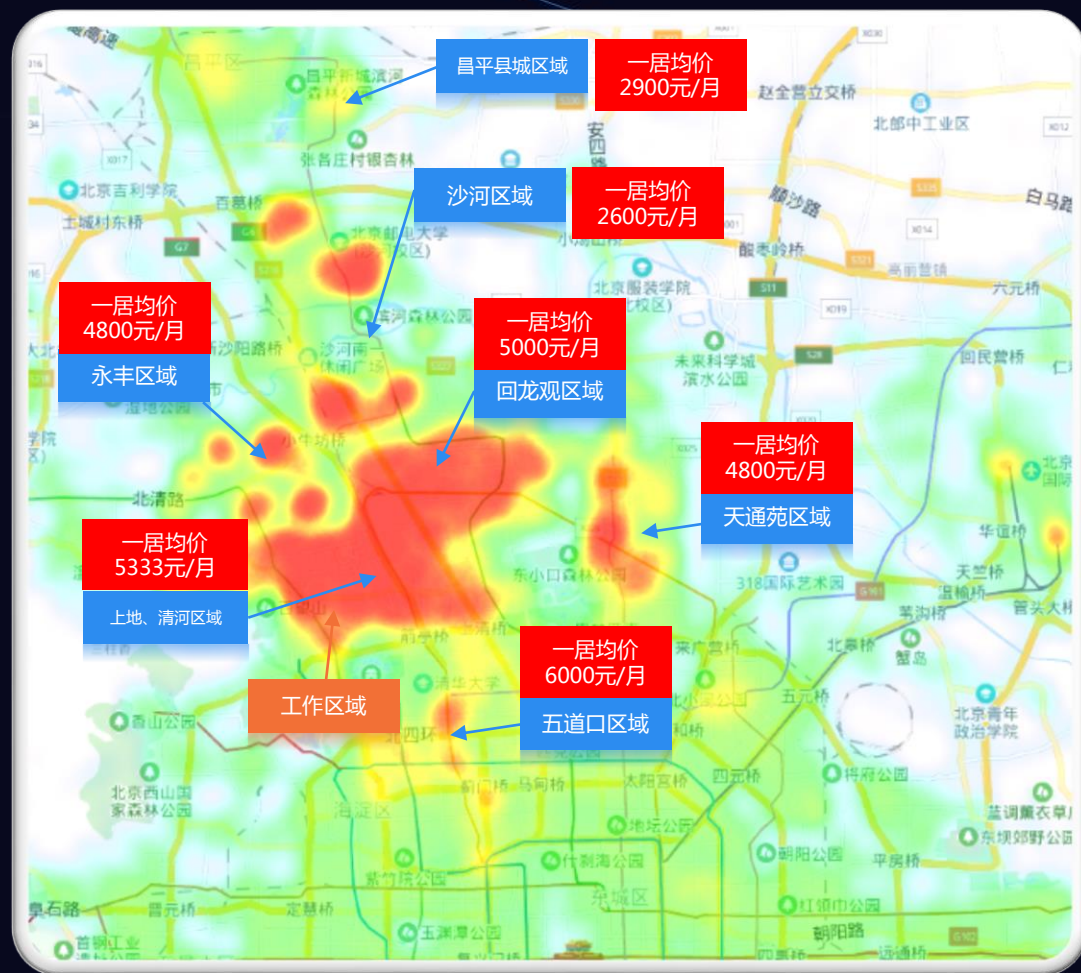
中关村区域	6400元/月
回龙观区域	5000元/月
天通苑区域	4800元/月

说明：工作期间在中关村区域，同时22点-6点休息期间的居住地热力图（未排除在该段期间在工作地加班设备）。

数据周期：2019年6月 数据源：TalkingData 房价数据源：安居客 9月4日数据

后厂村工作人群居住区以北五环为主，远至沙河、昌平县城

后厂村



后厂村工作人群职住热点特征:北五环远至昌平县城

后厂村又号称中国互联网的“宇宙中心”，在此区域工作的人居住分布相对较紧凑，以上地、清河区域为主，“南面”集中在五道口区域，东面集中在天通苑区域，北至沙河、昌平县城区域。

热点居住地租金价位（一居室）：

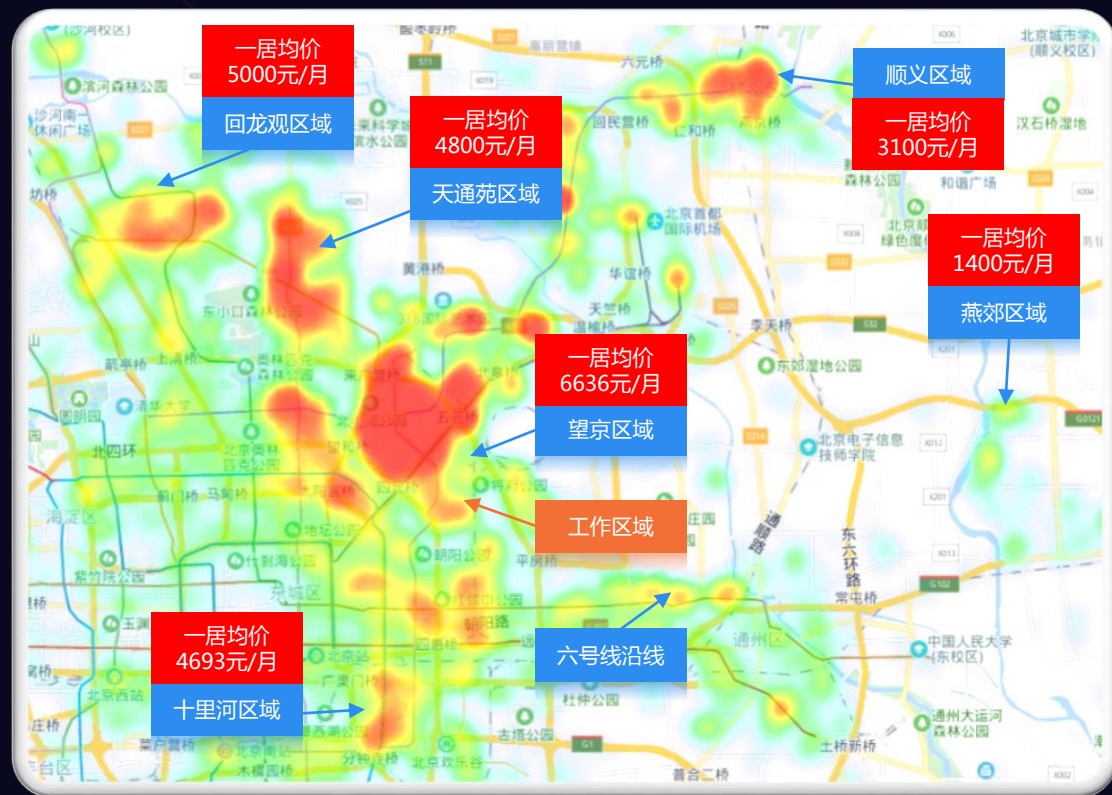
上地清河区域	5333元/月	五道口区域	6000元/月
回龙观区域	5000元/月	沙河区域	2600元/月
天通苑区域	4800元/月	昌平县城	2900元/月
永丰区域	4800元/月		

说明：工作期间在后厂村区域，同时22点-6点 休息期间的居住地热力图（未排除在该段期间在工作地加班设备）。

数据周期：2019年6月 数据源：TalkingData 房价数据源：安居客 9月4日数据

望京工作人群居住区域较为分散，地铁沿线较为集中

望京



望京工作人群职住热点特征:较为分散，地铁沿线特征明显

工作在望京的人群居住地相对较为分散，主要集中在东城及北城，北城依然是两大住宅区“天通苑”及“回龙观”（紧邻13号线），顺义区域房租较低、15号线直达的优势也成为热点区域之一，同时，还有在燕郊“置业”的人群进行跨城通勤。

 热点居住地租金价位（一居室）：

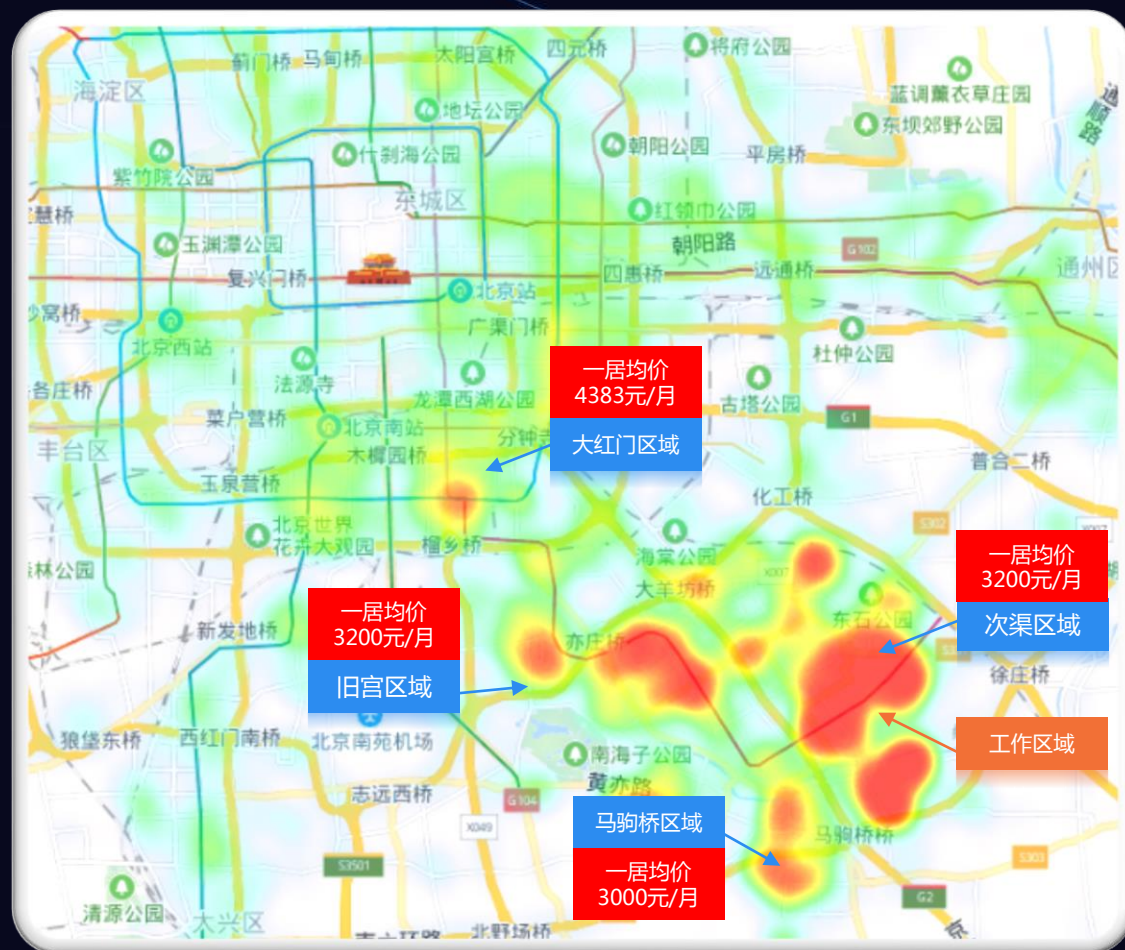
望京东区域	6636元/月	十里河区域	4693元/月
回龙观区域	5000元/月	顺义区域	3100元/月
天通苑区域	4800元/月	燕郊区域	1400元/月

说明：工作期间在望京区域，同时22点-6点休息期间的居住地热力图（未排除在该段期间在工作地加班设备）。

数据周期：2019年6月 数据源：TalkingData 房价数据源：安居客 9月4日数据

亦庄工作人群居住区域集中化，且房租压力相对较小

亦庄



亦庄工作人群职住热点特征：集中、房租压力较小

工作在亦庄区域的人群，主要居住在工作地附近，与工作区域房租压力较小有着直接关联，不过虽然房租压力较小，但公司数量及工作机会相比其他区域也有一定的局限性。



热点居住地租金价位（一居室）：

大红门区域	4383元/月
旧宫区域	3200元/月
马驹桥区域	3000元/月
次渠区域	3200元/月

说明：工作期间在亦庄区域，同时22点-6点 休息期间的居住地 热力图，（未排除在该段期间在工作地加班设备）。

数据周期：2019年6月 数据源：TalkingData 房价数据源：安居客 9月4日数据