



居者有其屋：

城市居民置业图鉴2020

极光JIGUANG

2020.02

主要发现



房市回顾

2019年房市热度未减，房价较2018年有6.5%的上涨，目前线上房产交易app用户规模达**4100万**



线上竞争格局

安居客稳居第一，其安装渗透率、活跃用户量在全国及各线城市均高于其它app



疫情影响

头部应用活跃用户2020年1月均有不同程度的下探，疫情结束后或有报复性反弹



用户画像

房产交易类用户男性略多，26-35岁为主，一线城市年轻人占比提升，仍有源源不断的年轻人北上广逐梦，而小镇青年返乡置业潮也将带动低线城市用户更加年轻化



未来趋势

VR看房技术及大数据等新技术应用，极大改善了线上找房的体验，未来线上找房在房产交易中不可或缺

目录

01 / CHAPTER ONE

2019年房市回顾

02 / CHAPTER TWO

城市居民画像

03 / CHAPTER THREE

从居有其屋到居优其屋

01

2019年房市回顾

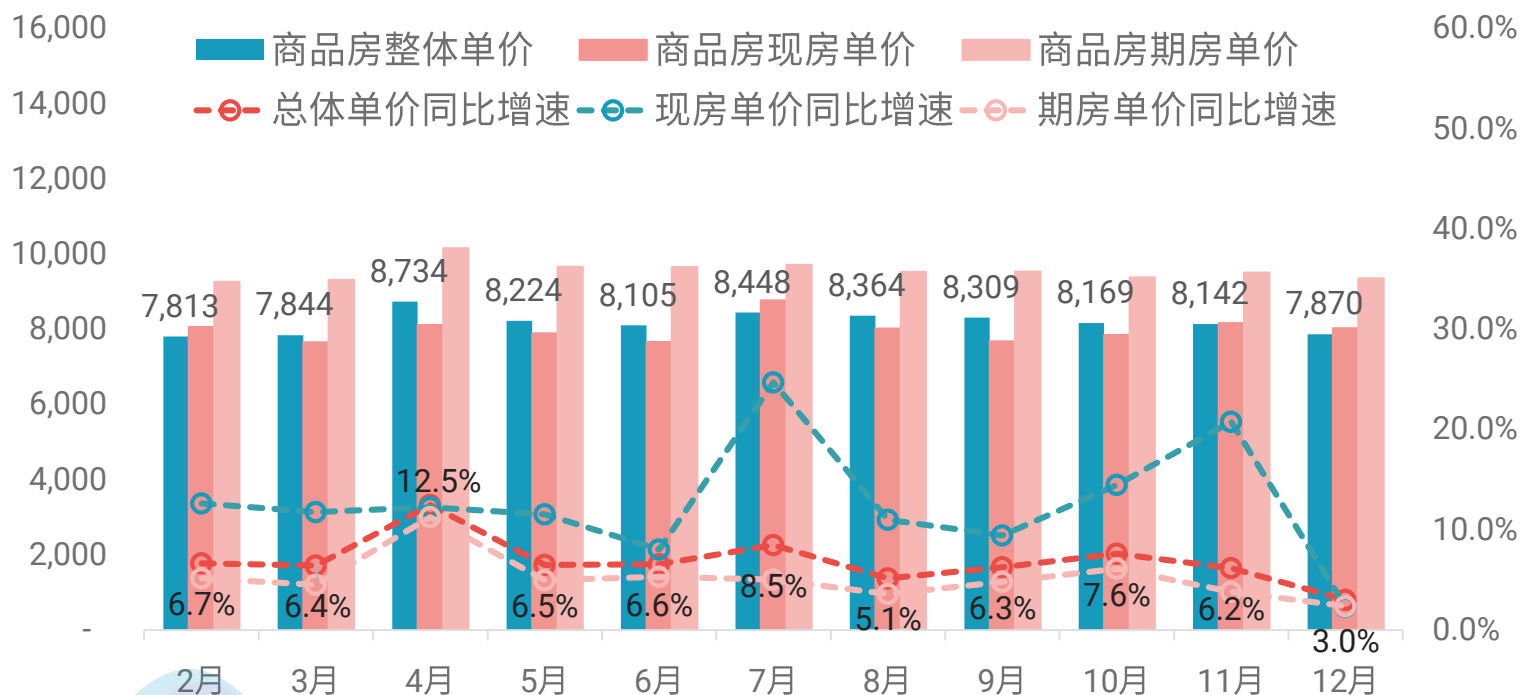


全国房市回顾

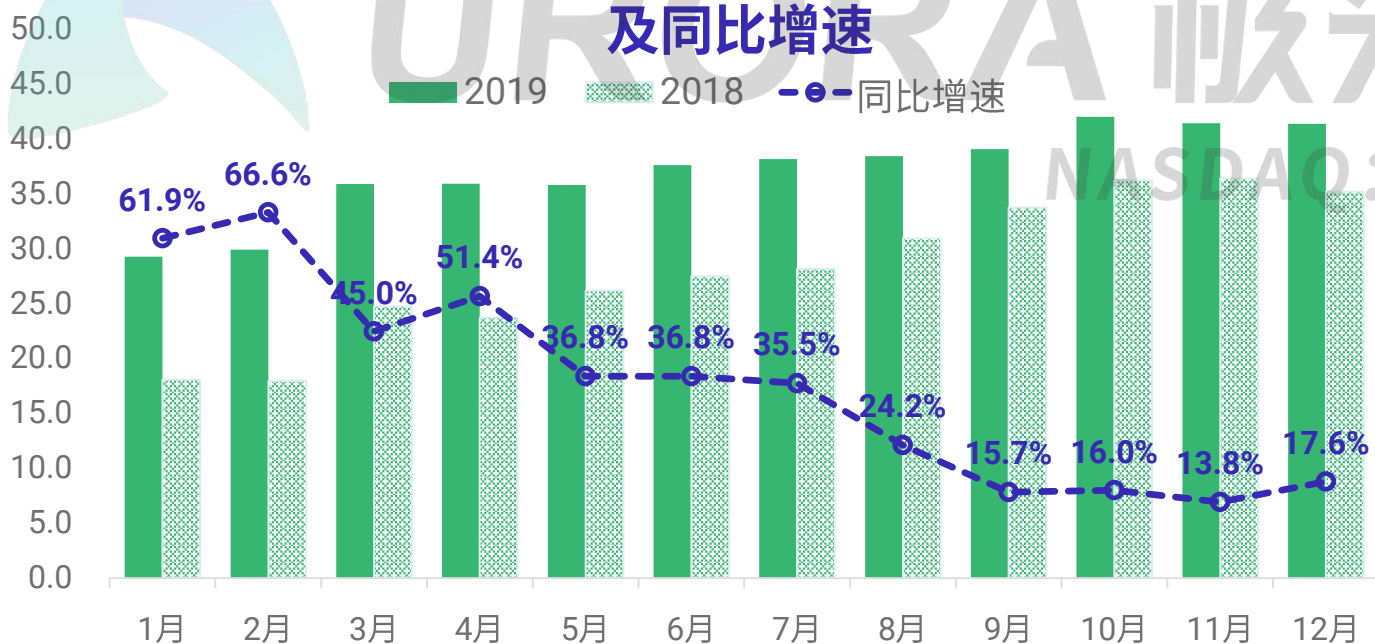
房产交易应用用户规模达4100万，房市热度未减

- 2019年房市热度未减，房价较2018年有6.5%左右的上涨
- 房产交易类应用用户上半年增速较快，下半年有所放缓，用户规模达到4100万

2019年全国月度商品房单价及同比增速



2019年综合房产交易类应用行业总月活(单位：百万人)及同比增速



数据来源：国家统计局

极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

取数周期：2018.1 - 2019.12

一线城市房价回顾

一线城市房价市场涨势可控，住房回归居住属性

- 北京新房价格稳中有降，二手房价格缓步升高
- 上海房市价格走势最稳
- 广州新房房价涨幅最高，2018年末取消限价带动了房价的上涨
- 深圳房市升温，新房、二手房涨幅年底均有所提高，或因深圳调整豪宅税，降低购房成本从而带来交易量与房价的上升

2019年一线城市住宅价格指数 (同比,上年同期=100)

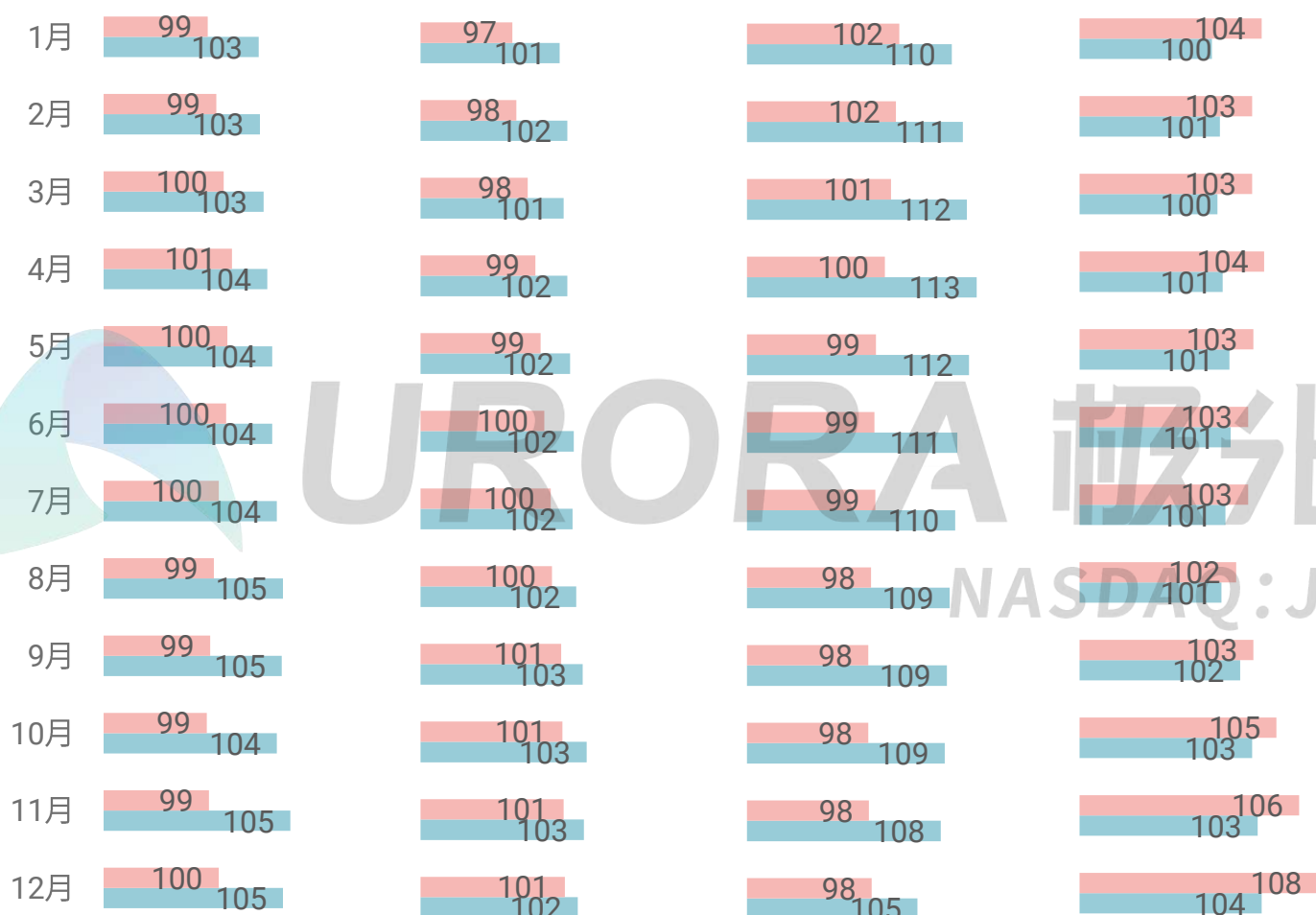
■ 新建住宅 ■ 二手住宅

北京

上海

广州

深圳



数据来源：国家统计局

一线城市房产交易类应用月活跃用户均达百万级

- ## Top 5 房产交易应用偏好



◆ 新一线城市房价回顾及房市活跃度

新一线城市房产交易类应用月活跃用户近千万，年初城市“抢人大战”效果初显

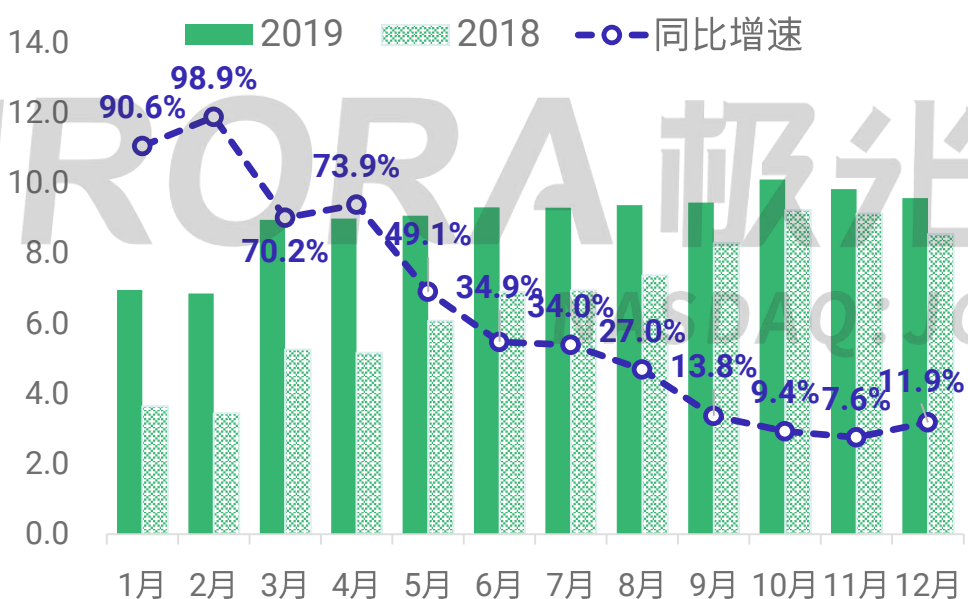
- 新房同比涨幅较高，但进入下半年后重回个位数涨幅；二手房房价上升进入瓶颈期
- 2019年年初许多二线城市人才优待政策竞相出炉，房产交易类应用用户上半年同比涨幅较高，下半年有所回落

2019年新一线城市住宅价格指数 (同比, 上年同期=100)



新一线城市房产交易应用月活跃用户变化 (单位: 百万人)

居民房产应用偏好



数据来源: 国家统计局

极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

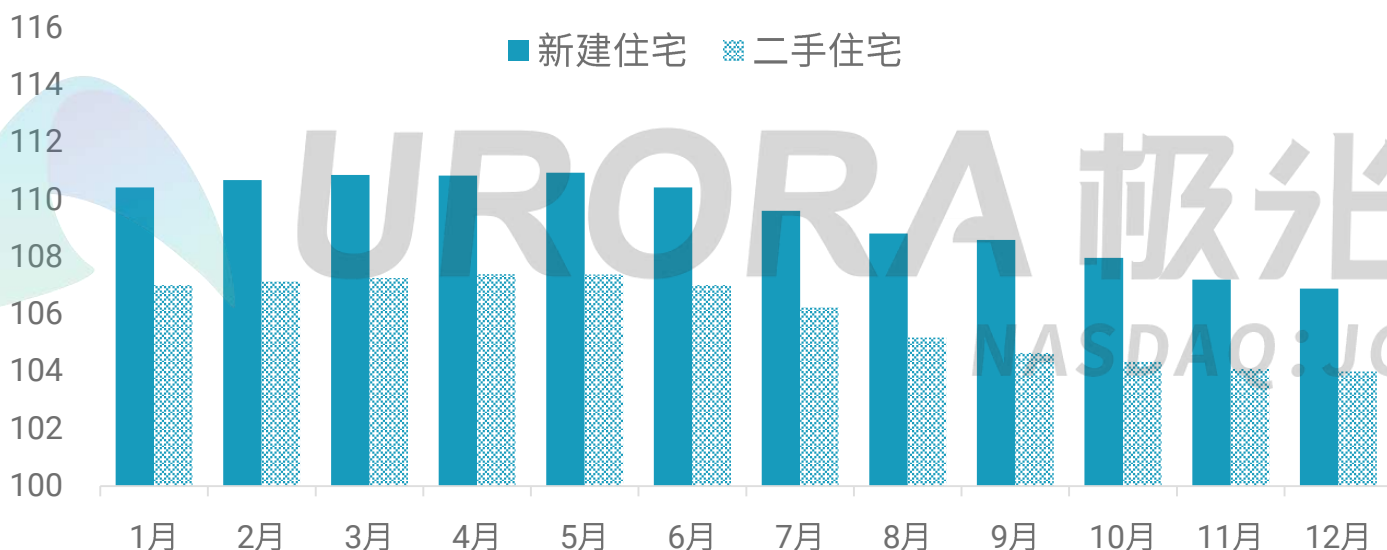
取数周期: 2018.1 - 2019.12

◆ 二线城市房价回顾及房市活跃度

二线城市新房房价涨幅直追新一线城市，年初城市“抢人大战”效果初显

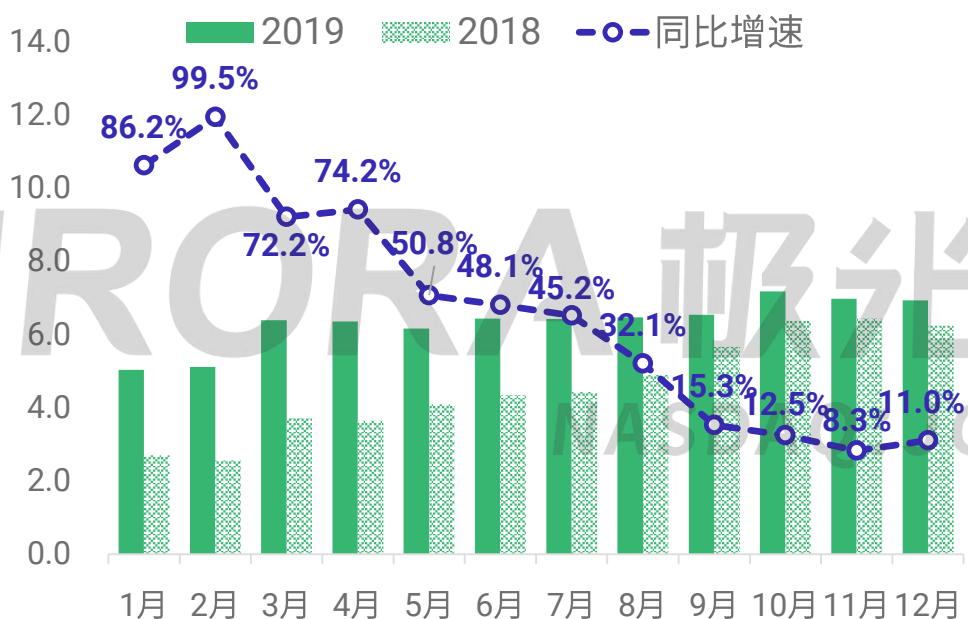
- 二线城市房价走势与新一线城市接近，新房房价涨幅略低于新一线城市，二手住宅下半年涨幅高于新一线城市
- 2019年年初许多新一线城市人才优待政策竞相出炉，房产交易类应用用户数量也较往年同比激增

2019年二线城市住宅价格指数 (同比, 上年同期=100)



二线城市房产交易应用月活跃用户变化 (单位: 百万人)

居民房产应用偏好



数据来源: 国家统计局

极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

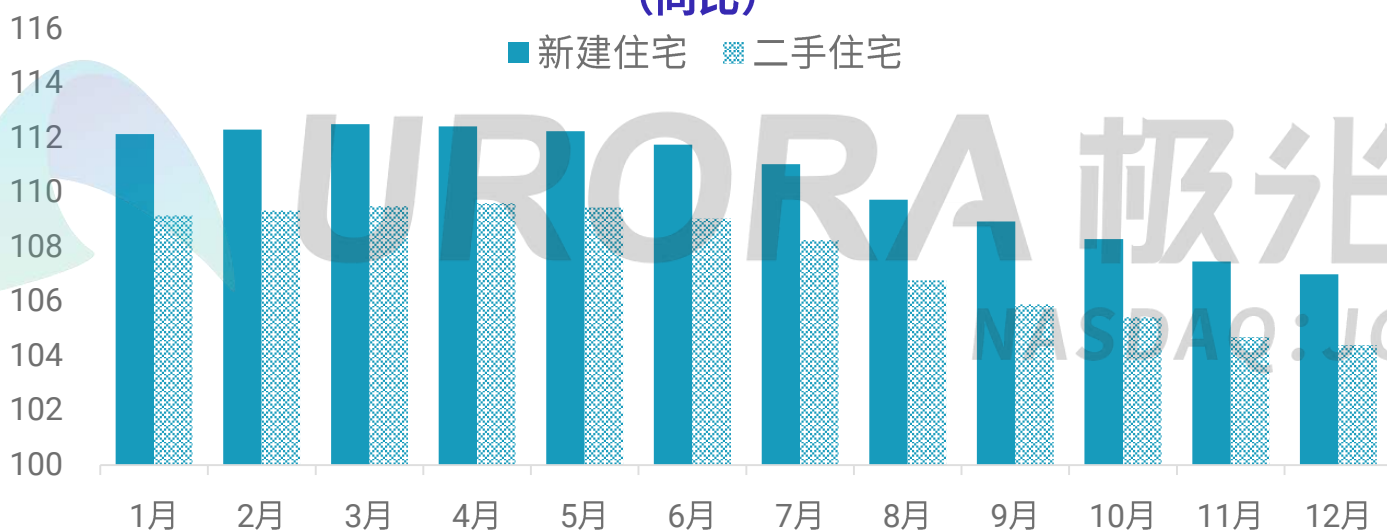
取数周期: 2018.1 - 2019.12

◆ 三线及以下城市房价回顾及房市活跃度

三线及以下城市房价涨幅最高，用户总数近千万

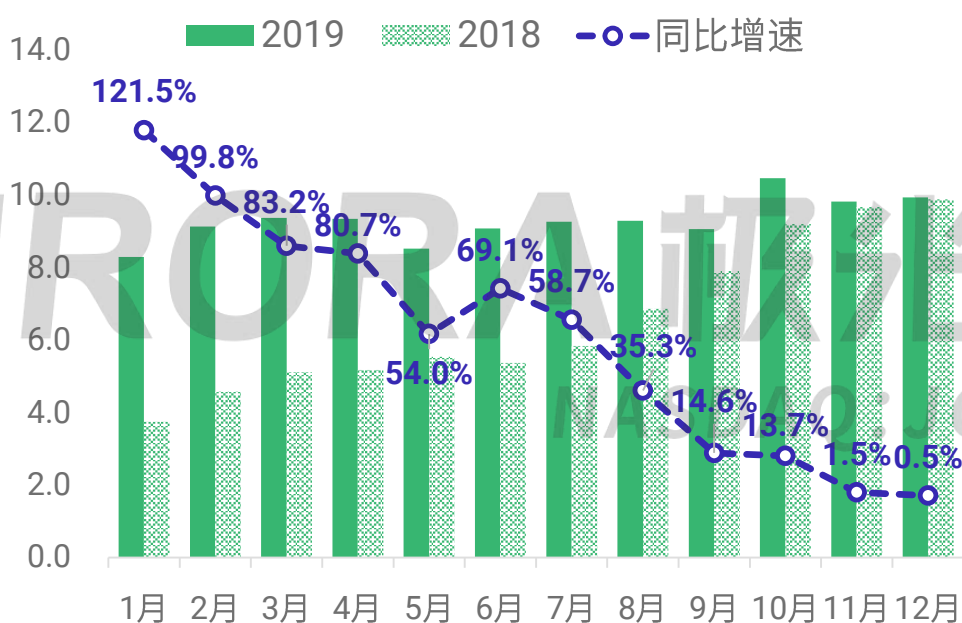
- 总体来看，2019年三线及以下城市房价全面领涨
- 三线及以下城市线上房产交易用户总规模近千万级
- 春节期间许多小镇青年们纷纷回乡置业推动了房价上涨与房市的活跃

2019年三线及以下城市住宅价格指数 (同比)



三线及以下城市房产交易应用月活跃用户变化 (单位：百万人)

居民房产应用偏好



数据来源：国家统计局

极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

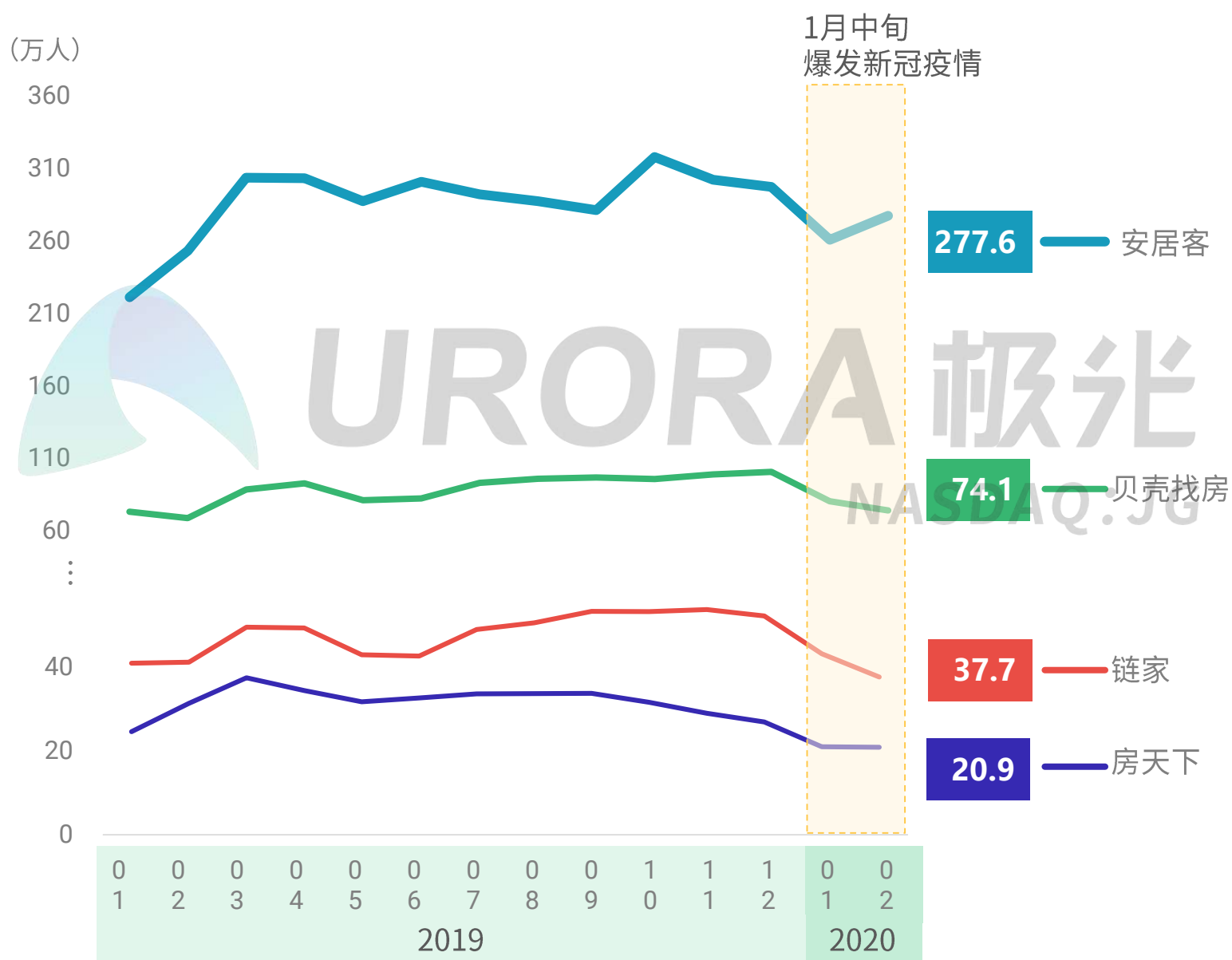
取数周期：2018.1 - 2019.12

新冠疫情下的房市活跃度

头部应用活跃用户2020年1月均有不同程度的下探，疫情结束后或有报复性反弹

- 受1月下旬爆发的新型冠状病毒疫情影响及1-2月为房产交易的淡季的双重因素影响，头部应用2020年1月均有不同程度的下探，2月开始安居客的活跃用户已有所反弹
- 由于购房刚需及国家经济政策都存在回暖利好，疫情结束后或有报复性反弹，相信楼市小阳春只会迟到不会缺席

房产交易类头部应用月均DAU



数据来源：极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

取数周期：2018.1 - 2020.2

2020.2月的数据以报告撰写时间节点已出库的数据计算

02

城市居民画像



城市居民画像样本

房产交易类应用偏好排行榜

排行	App名称	App偏好指数
1	安居客	87.63
2	贝壳找房	79.76
3	链家	77.13
4	房天下	73.42
5	我爱我家	61.73
6	CCB建融家园	60.01
7	自如	58.72
8	蛋壳公寓	55.87
9	乐有家	54.54
10	房多多	54.21
11	CCB建融公寓	53.96
12	幸福里	53.61
13	Q房网	52.33
14	相寓	50.55
15	中原找房	47.69
16	365淘房	47.44
17	青客公寓	46.89
18	A+	46.09
19	诸葛找房	44.14
20	焦点看房	43.82

将右侧20个常用房产交易类应用的用户做为样本生成用户画像，考察不同城市等级的城市居民特点。



数据来源：极光大数据

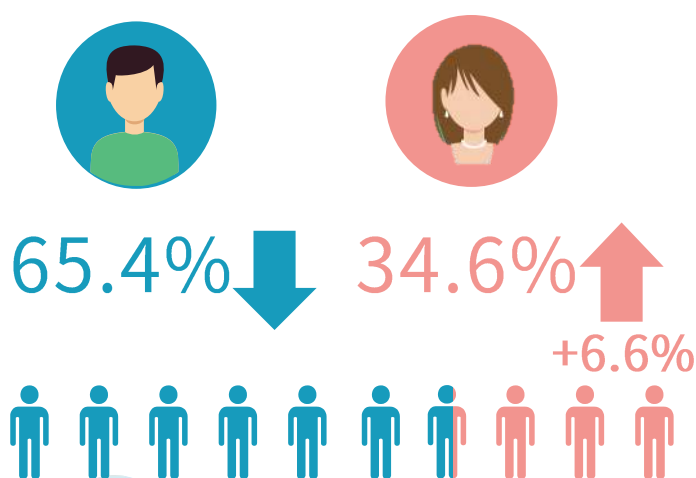
*极光app偏好指数为极光基于app大数据挖掘建立的评价指标，用于评估该群体相对于平均水平而言，对于某款app的偏好程度；极光app偏好指数算法于2018年Q2有更新

一线城市居民画像

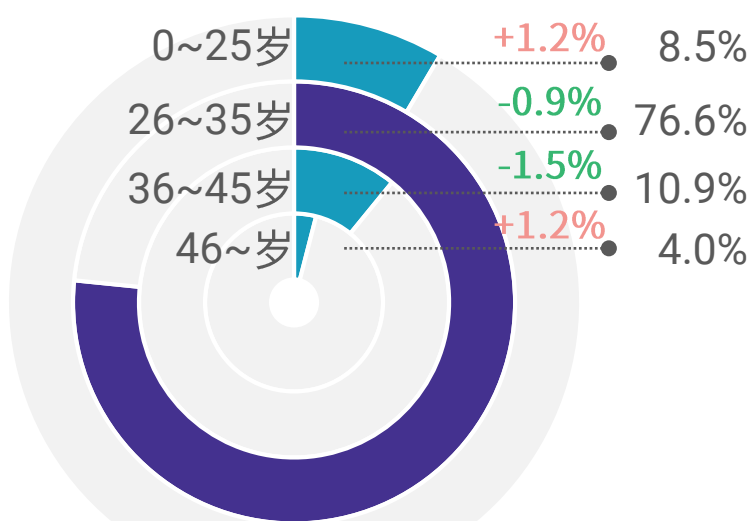
一线城市女性占比显著提升，年轻人群占比提升

- 2019年与2018年相比，女性用户的比例上升了6.6%至34.6%
- 用户年龄层分布中，25岁以下用户占比由7.3%升高至8.5%，且由于用户总基数也在提高，可见一线城市依然吸引着更多年轻人

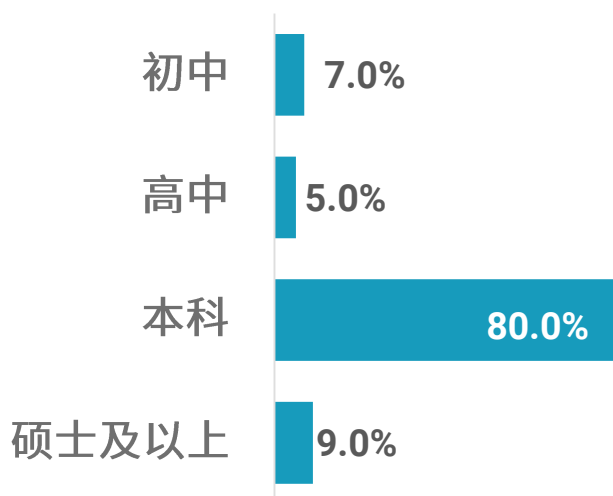
性别



年龄



学历



App偏好

App名称	App偏好指数
 盒马鲜生	68.24
 摩拜单车	65.13
 大众点评	64.75
 瑞幸咖啡	59.41

数据来源：极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

取数周期：2018.1 - 2019.12

◆ 新一线城市居民画像

新一线城市男女比例更加平均，年龄结构更年轻

- 新一线城市，接近九成用户为年龄在36岁以下的用户
- 相比一线城市，女性用户的比例更高，2019年攀升至37.8%

性别



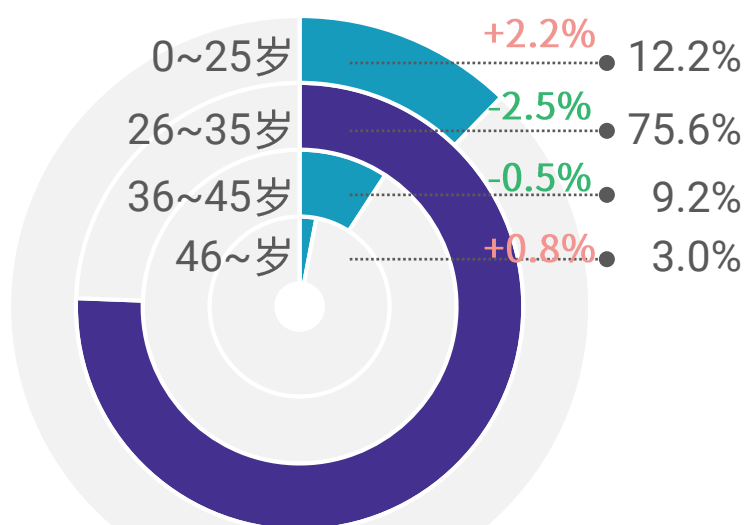
62.2% ↓



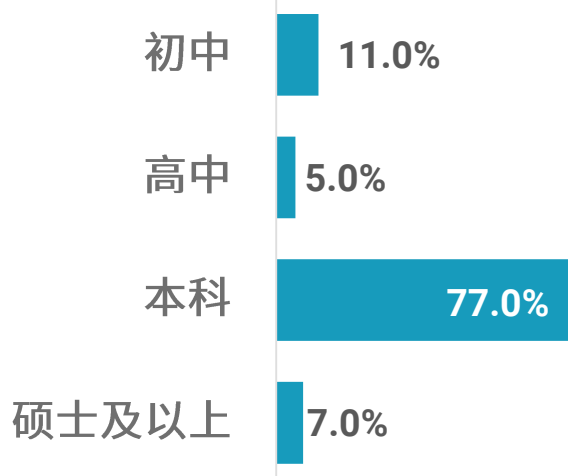
37.8% ↑
+5.6%



年龄



学历



App偏好

App名称	App偏好指数
 瑞幸咖啡	51.05
 盒马鲜生	50.79
 曹操出行	49.54
 招商银行	44.25

数据来源：极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

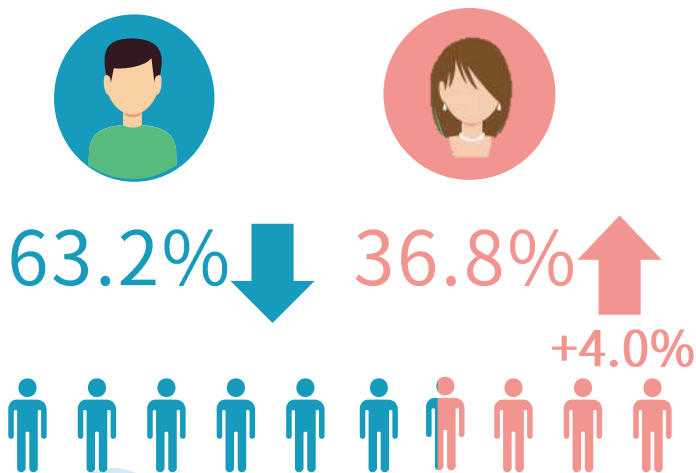
取数周期：2018.1 - 2019.12

◆ 二线城市居民画像

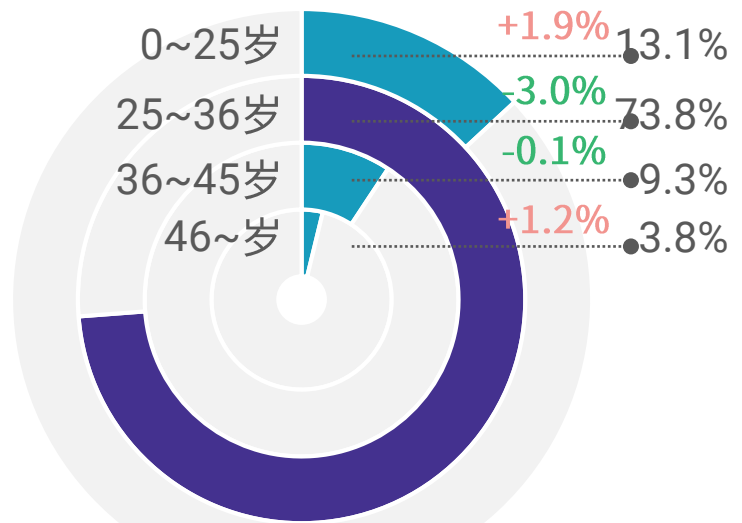
二线城市居民画像与新一线城市接近

- 与新一线城市相似，二线城市男女比例接近六四比，近九成用户年龄在36岁以下，较一线城市更为年轻。可见对于初入社会，积蓄不多的年轻人来说，一线城市的房价依然高企。退而求其次，在环一线城市及二线城市购置房产更加现实

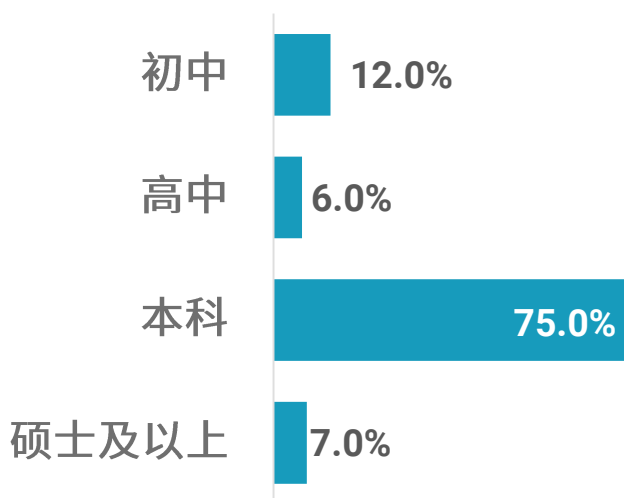
性别



年龄



学历



App偏好

App名称	App偏好指数
掌上公交	53.35
肯德基	37.71
达达	36.73
口碑	34.53

数据来源：极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

取数周期：2018.1 - 2019.12

三线及以下城市居民画像

三线及以下城市用户年龄层偏小

- 三线及以下城市房产交易类应用的使用人群中，近两成年龄为25岁以下。近年来小镇青年的返乡置业潮将进一步的降低三线及以下城市房产交易类用户的平均年龄
- 男女比例与新一线城市、二线城市近似，接近6：4

性别



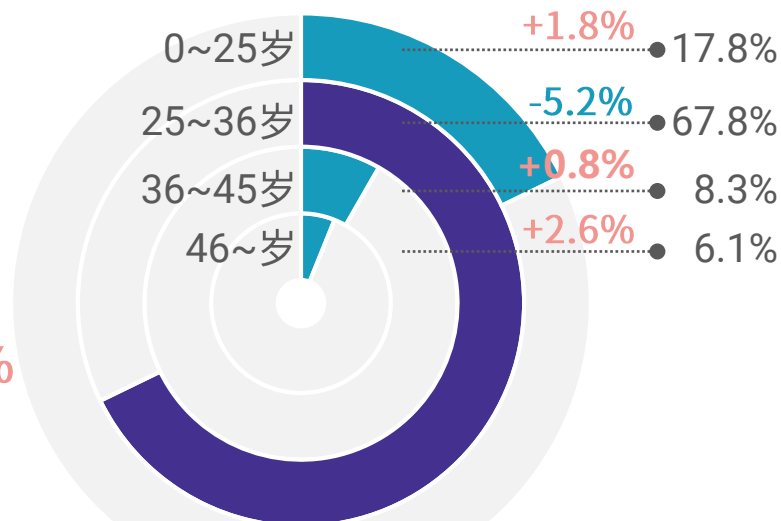
61.8%



38.2%



年龄



学历

初中 16.2%

高中 6.9%

本科 70.3%

硕士及以上 6.6%

App偏好



快手

33.41



Wifi 万能钥匙

29.80



58同镇

26.26



百姓网

34.53

数据来源：极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

取数周期：2018.1 - 2019.12

城市居民画像总览

- 房产交易类应用男性为主，更多男性依然肩负买房重任。用户年龄集中在26-35岁，大多为本科学历
- 女性用户的比例在各级城市中都有所上升，在一线城市中上升最为显著，女性在房产置业行业的参与度在提高

城市等级

居民画像



一线城市

2019年女性用户占比上升显著。25岁以下人群占比提升，因为用户基数也在上升，可见一线城市依然吸引着更多年轻人。“逃离北上广”虽近年来被热烈讨论，但还是有越来越多的年轻人北上广逐梦。



新一线城市

2019年女性占比上升至接近四成，25岁以下人群占比高于一线城市，且占比较2018年提升。新一线城市如南京，杭州，成都，西安等对于毕业生放宽落户条件及享受购房补贴，吸引了更多年轻居民。



二线城市

男女比例和年龄结构的趋势与新一线城市接近。2019年更多的二线城市也参与到城市抢人大战，对毕业生落户及住房出台了优待政策。且对于初入社会，积蓄不多的年轻人来说，一线城市的房价依然高企。退而求其次，在环一线城市及二线城市购置房产更加现实。



三线及以下城市

用户年龄层分布中，三线及以下城市的用户年龄结构最年轻。随着90后成为住房刚需主力及更多的小镇青年返乡置业，可以预见房屋交易类应用使用人群将更加年轻化。

数据来源：极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

取数周期：2018.1 - 2019.12

03

从居有其屋到居优其屋



租房买房对比

房价高企，在城市中生活的居民买房或者租房居住有其各自优缺点

- 随着人们生活水平的不断提高，对生活品质的要求也体现在居住方面。人们不但要居有其屋更要居优其屋。无论买房还是租房，可权衡各自优缺点做最优选择
- 虽然房价依然高企，近年来，在一二线城市兴起的长租公寓为城市居民居优其屋提供更多选择

买房

缺点

- 现金流压力大
- 重决策，前期看房投入较多
- 房屋价格波动，升值空间及可能性不确定
- 如更换城市工作生活，不如租房灵活

优点

- 强制储蓄，应对系统性金融风险
- 省去租约到期后搬家涨租等麻烦
- 虽然前期看房投入多，但一劳永逸
- 可按照个人喜好添置家具及决定装修风格
- 房市价格上升周期房屋升值存在获利可能

数据来源：极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

◆ 线上线下找房对比

线上找房人群比例上升，逾七成人通过线上平台找房

- 不同于其他商品交易，房产交易具有低频，高价的特点
- 然而房产交易中存在着买卖双方信息不对称的问题，在二手房交易中尤为突出，做决策前获取更多房屋有效信息至关重要
- 随着线上找房的人群比例上升，各房产交易商开始注重在线平台的搭建

线上找房

优点

- 效率高
- 房源多
- 价格透明

缺点

- 存在虚假房源
- 缺少直观印象

线下找房

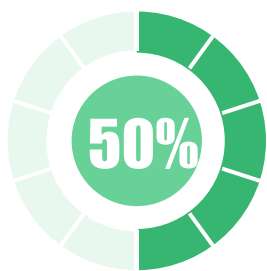
优点

- 房源真实性有保障
- 了解更加全面直观

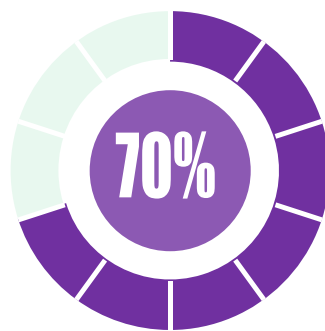
缺点

- 效率低
- 经纪人对房源不熟悉
- 房源单一
- 为了看全房源要跑多家中介

城市居民通过线上平台找房比例



2009



2018

数据来源：公开资料整理

线上找房平台格局

安居客领跑线上房产交易行业，安装渗透率稳居第一位

- 众多找房平台中，覆盖用户最多的安居客渗透率达2.793%，其次是链家旗下的找房平台贝壳找房，渗透率为1.082%。同样处于第一梯队的链家网渗透率为0.943%
- 位于第二梯队的搜房网和我爱我家渗透率不足1%
- 其余找房平台渗透率极低，不足0.1%，处于第三梯队

12月平均安装渗透率



数据来源：极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

取数周期：2019.12

注：安装渗透率= 安装某app的设备数 / 市场总设备数

找房未来趋势

高科技技术加持，线上找房平台功能不断优化，助力疫情期间无接触安心看房

- 随着VR技术的成熟，许多线上找房平台已上线VR实景看房，如安居客的临感VR，贝壳找房的如视VR，极大提升线上看房体验，为疫情期间无接触安心看房提供可能
- 大数据在找房平台也有广泛的应用，如利用大数据技术清洗掉虚假重复房源，降低找房成本；又如安居客的慧眼系统，为用户提供个性化信息服务

线上找房

缺点

- 存在虚假房源
- 缺少直观印象

解决方法1

- 大数据技术
- 清洗虚假重复房源

解决方法2

- VR技术
- 真实还原屋内景象



安居客临感VR看房模型

大数据在线上找房平台中的应用：安居客慧眼系统



慧眼识人

根据综合服务、带看能力、用户评级等维度动态更新优秀经纪人，帮助用户挑选合格经纪人



楼市慧眼

汇集房产大数据，为用户提供楼市的行情动态，在价格谈判上心中有数。



慧眼找房

根据用户画像，为用户匹配优质房源，提供个性化推送

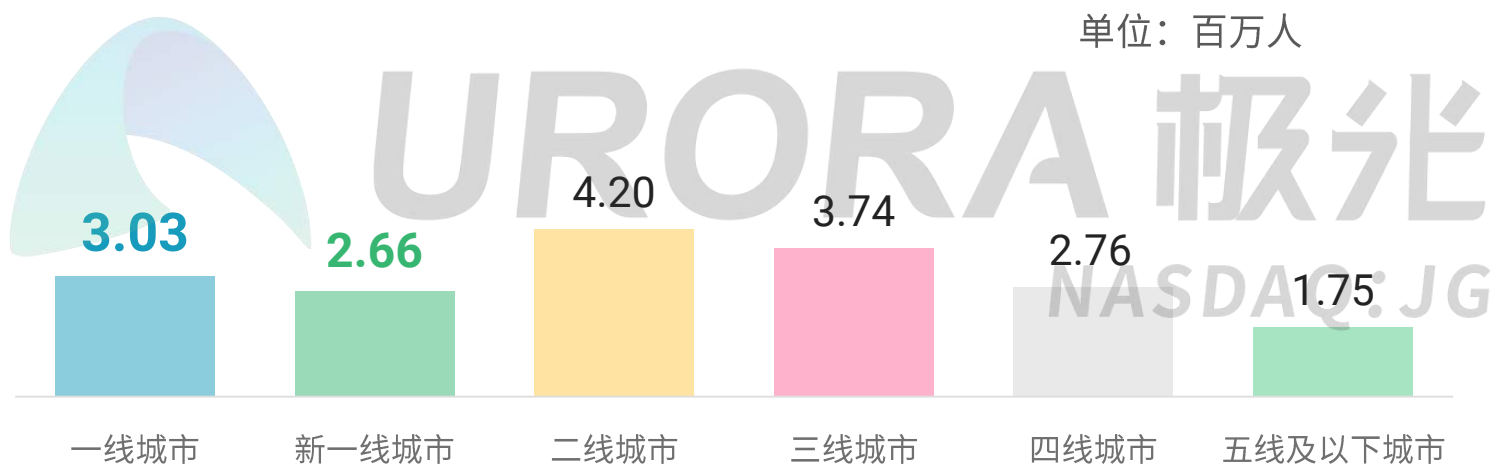
◆ 安居客和贝壳找房覆盖用户城市分布

安居客覆盖用户最多，且遥遥领先于贝壳找房

- 安居客无论从全国还是分城市等级来看，覆盖用户都是最多的
- 2018年推出的贝壳找房在一、二线城市也已有百万用户

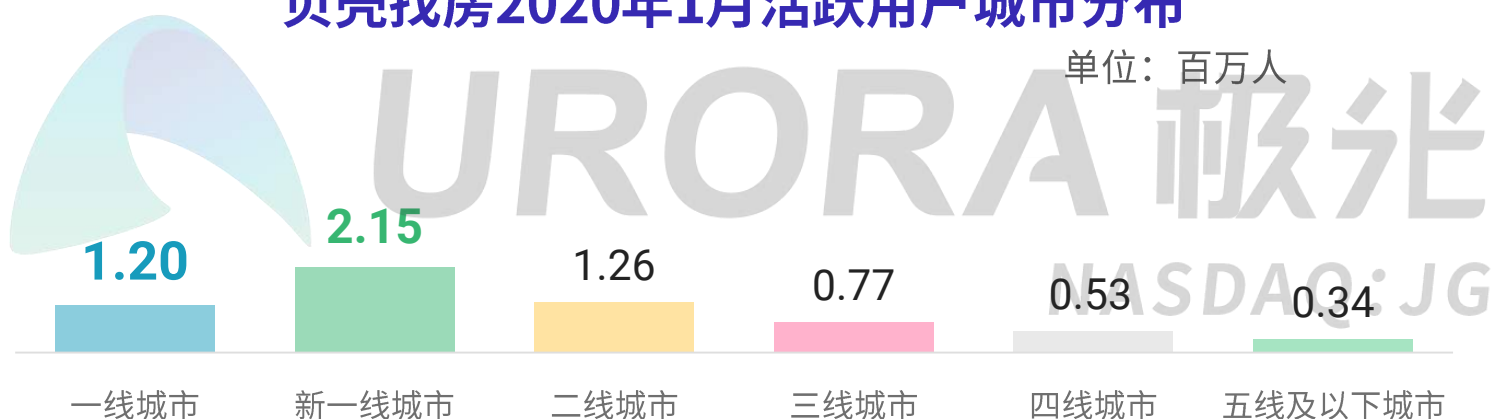
安居客2020年1月活跃用户城市分布

单位：百万人



贝壳找房2020年1月活跃用户城市分布

单位：百万人



数据来源：极光(Aurora Mobile, NASDAQ: JG)

取数周期：2019.12

◆ 从居有其屋到居优其屋

- 随着人们追求居有其屋到居优其屋，房产交易行业将迎来快速增长
- 未来线上找房在房产交易中将成为不可或缺的一环
- 安居客房源全信息多，在房产市场这种买方市场上，如果能通过网上找房平台得到足够多的有效信息做足功课，可以在价格谈判上获得优势。因此覆盖广、房源全的大平台安居客为网上找房首选



报告说明

1. 数据来源

1) 极光 (Aurora Mobile, NASDAQ:JG), 源于极光云服务平台的行业数据采集及极光 iAPP 平台针对各类移动应用的长期监测, 并结合大样本算法开展的数据挖掘和统计分析; 2) 极光调研数据, 通过极光调研平台进行网络调研; 3) 其他合法收集的数据。以上均系依据相关法律法规, 经用户合法授权采集数据, 同时经过对数据脱敏后形成大数据分析报告

2. 数据周期

报告整体时间段: 2018年01月-2019年12月

具体数据周期请参考各页标注。

3. 数据指标说明

具体数据指标请参考各页标注。

4. 免责声明

极光JIGUANG所提供的信息系依据大样本数据抽样采集、小样本调研、数据模型预测及其他研究方法估算、分析得出。由于统计分析领域中的任何数据来源和技术方法均存在局限性, 极光JIGUANG也不例外。极光JIGUANG依据上述方法所估算、分析得出的数据信息仅供参考, 极光JIGUANG不对上述数据信息的精确性、完整性、适用性和非侵权性做任何保证。任何机构或个人援引或基于上述数据信息所采取的任何行动所造成的法律后果均与极光JIGUANG无关, 由此引发的相关争议或法律责任皆由行为人承担。

5. 报告其他说明

极光数据研究院后续将利用自身的数据能力, 对各领域进行更详尽的分析解读和商业洞察, 敬请期待。

6. 版权声明

本报告为极光JIGUANG所作, 报告中所有的文字、图片、表格均受相关的商标和著作权的法律所保护, 部分内容采集于公开信息, 所有权为原著作者所有。未经本公司书面许可, 任何组织和个人不得以任何形式复制或传递。任何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》和其他法律法规的规定。

关于极光

极光（Aurora Mobile，纳斯达克股票代码：JG）成立于2011年，是中国领先的开发者服务提供商。极光专注于为移动应用开发者提供稳定高效的消息推送、即时通讯、统计分析、极光分享、短信、一键认证、深度链接等开发者服务。截止到2019年9月份，极光已经为超过50万移动开发者和138.6万款移动应用提供服务，其开发工具包（SDK）安装量累计308亿，月度独立活跃设备13.4亿部。同时，极光持续赋能开发者和传统行业客户，推出精准营销、金融风控、市场洞察、商业地理服务产品，致力于为社会和各行各业提高运营效率，优化决策制定。

业务咨询请联系



For developers, by developers



华北地区数据咨询

胡畅达: hucd@jiguang.cn

投资机构数据咨询

Alan: alan.wong@jiguang.cn

全国商务咨询

sales@jiguang.cn

媒体数据引用:

marketing@jiguang.cn