

2018上半年中国房地产行业 品牌形象感知与危机处置分析报告



艾媒咨询
iiMedia Research



艾媒舆情
iiMedia Public Opinion Consultation



目录

- 1 2018上半年中国房地产行业发展背景
- 2 2018上半年中国房地产行业舆情分析
- 3 2018上半年中国房地产企业转型探索
- 4 总结



2018上半年中国房地产业发展背景

房地产行业调控不断升级

2018年

- 6月 ● 国开行棚改审批权上收总行，分支行暂停棚改项目审批。
- 7月 ● 中央政治局会议：下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。要做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作。

限价升级：由遏制房价过快上涨转变为遏制房价上涨。

- 7月 ● 深圳全面升级调控政策：限制单位买房，个人新购住房在3年内禁止转让，离婚2年内买房贷款的首付比例不低于七成。

限购升级：继深圳后，杭州、西安、长沙、上海、江阴、南京也加入了限制企业购买商品房的行列。

负债率居高不下的房企

2018年8月8日，国家发展改革委、人民银行、财政部、银保监会、国资委等五部门联合印发《2018年降低企业杠杆率工作要点》敦促建立健全企业债务风险防控机制，完善国有企业资本管理机制，健全企业债务风险监测预警机制，完善大型企业债务风险联合处置机制。

2018上半年负债率较高的房地产企业列表（部分）

房企	负债（亿元）	总资产（亿元）	负债率
融创	5,624.6	6,231.0	90.3%
碧桂园	9,330.6	10,496.7	88.9%
绿地	6,850.2	7,710.1	88.9%
恒大	15,195.4	17,617.5	86.3%
万科	9,786.7	11,653.5	84.0%
华夏幸福	3,048.3	3,758.7	81.1%
绿城	1,890.3	2,358.3	80.2%
保利	5,382.1	6,964.5	77.3%
金地	1,444.1	1,966.0	73.5%
龙湖	2,565.9	3,627.6	70.7%

违规流向房地产的资金已被强监管

2018年1月，为了防范违规资金流向房地产，银监会发布了商业银行委托贷款管理办法。

2018年3月，原银监会在两会政府工作报告中提出，要努力抑制居民杠杆率，重点控制居民杠杆率的过快增长，严控个人贷款违规流入股市和房市，继续遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为。

2018上半年资金违规流向房地产企业处罚情况（部分）

中信银行南宁分行因违规为房企交土地出让金提供理财融资，被罚40万元。

中信银行厦门分行因部分个人贷款资金违规挪用并流入房地产市场被罚款25万元。

平安银行厦门分行因为相同的原因被罚款25万元。

天津滨海**江淮村镇银行**违规发放个人消费贷款用于购房被天津银监局处以20万元罚款。

厦门银监局对**农业银行**厦门市分行罚款35万元，处罚原因为个人消费、经营贷款资金被挪用于购房。

北京银行上海分行因某同业投资资金投向项目资本金不到位的房地产开发项目等原因被要求责令改正，并处罚款50万元。

中原银行郑州分行因个人综合消费贷款被挪用于“购房首付”吃监管罚单。

汉口银行因通过同业通道向“四证不全”的房地产项目发放贷款，被处以50万元罚款。

不容乐观的融资环境

2018年6月，国家发改委、财政部共同发布《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，要求房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等，要求企业提交资金用途承诺。国内融资环境恶劣，境内发债监管趋严，银行贷款不易，融资困难已成为房企目前所面临的最主要问题之一。

2018上半年被中止发债的房企列表（部分）

企业名称	债券品种	额度（亿）	发债状态	更新时间
合生创展	私募	31	中止	2018-05-30
富力地产	私募	60	中止	2018-05-29
碧桂园	小公募	200	中止	2018-05-28
花样年	私募	50	中止	2018-05-25
新城控股	小公募	30	中止	2018-05-04

数据来源：艾媒咨询、上交所公司债券项目信息平台

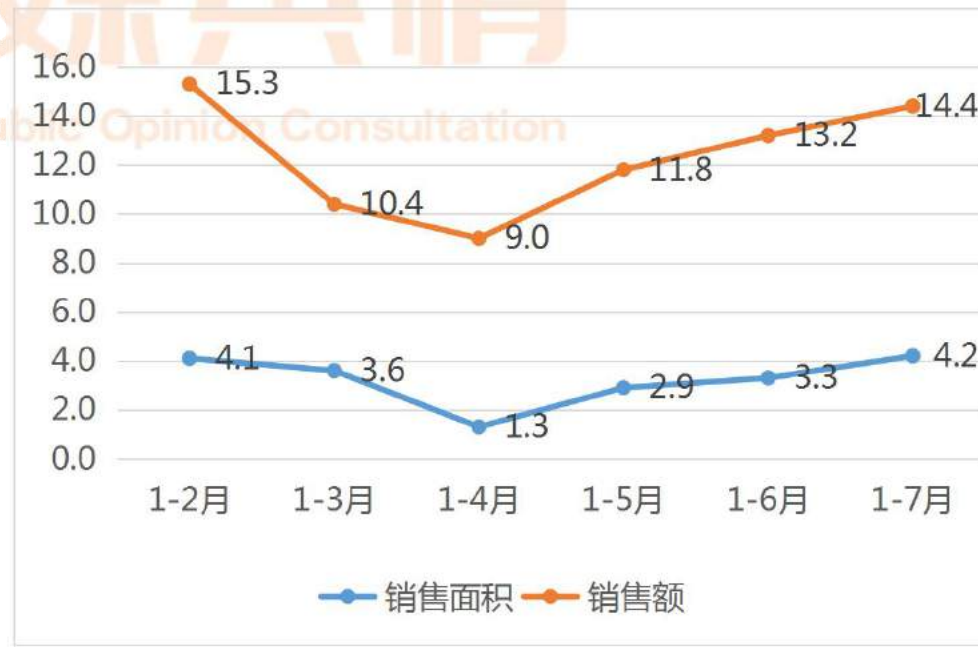
调控升级下房地产开发投资和销售增速放缓

8月14日，国家统计局发布，2018年1-7月份：全国房地产开发投资65886亿元，同比增长10.2%，增速只比1-2月份提高0.3个百分点；商品房销售面积89990万平方米，同比增长4.2%，增速只比1-2月份提高0.1个百分点；商品房销售额78300亿元，增长14.4%，增速比1-2月份下降0.9个百分点。

2018年1~7月全国房地产开发投资增速（%）



2018年1~7月全国商品房销售面积及销售额增速（%）



数据来源：艾媒咨询，国家统计局

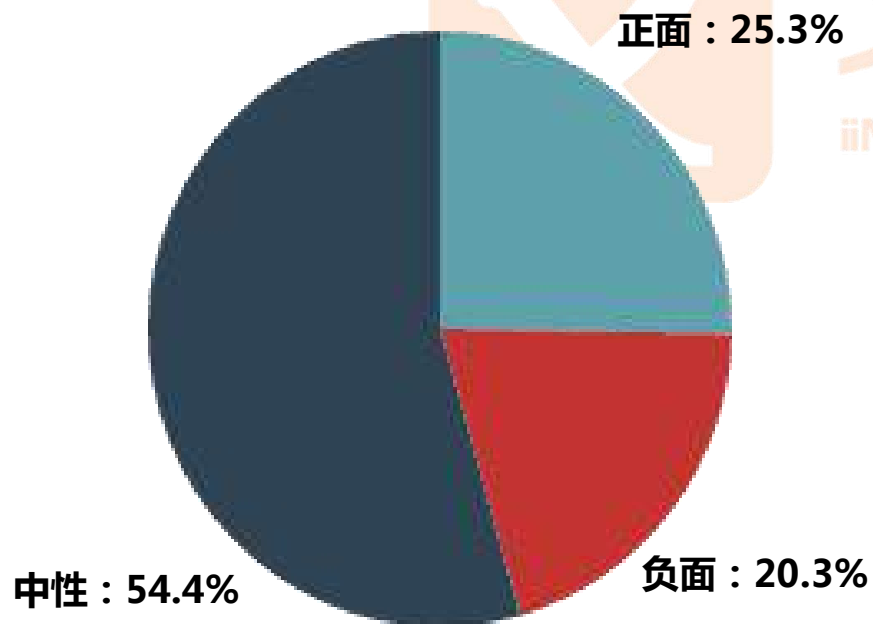


2018上半年中国房地产行业舆情分析

媒体点赞整治房市乱象，谴责炒作房价行为

艾媒大数据舆情监控系统数据显示，关于房地产行业媒体的报道情感以中性舆情为主，负面舆情与正面舆情差异不明显。中央政府坚决打击房地产市场乱象的行动赢得了媒体的点赞，但个别城市存在纵容某些炒作房价的行为，新华社报道强调，“莫让三四线城市房地产市场成新的风险聚集地”。

2018年1~7月中国房地产行业媒体情感评价



持正面情感的媒体比例：25.3%

经济日报

住建部等七部门联合治理房地产市场乱象专项行动，严厉打击侵害群众利益的违法违规行为，可谓正当其时。

持负面情感的媒体比例：20.3%

新华社
XINHUA NEWS

个别城市对炒作睁只眼闭只眼，希望高房价拉高地价。

持中性情感的媒体比例：54.4%

新华网
NEWS

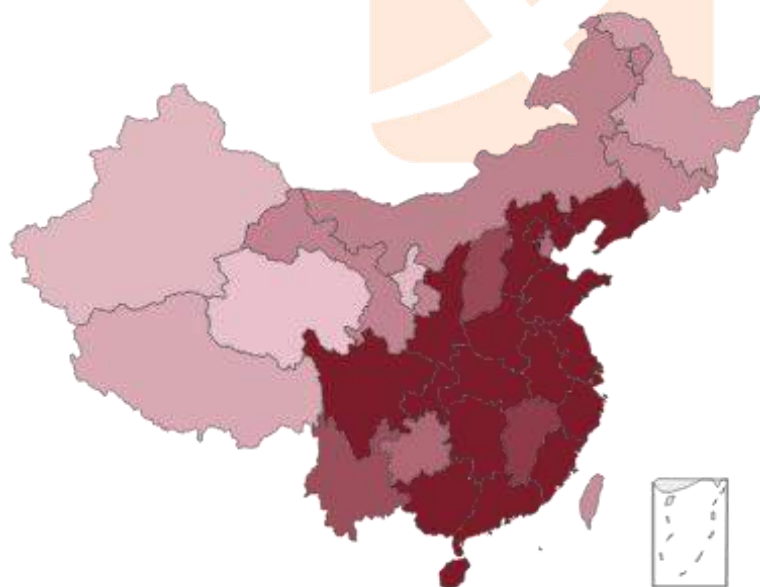
莫让三四线城市房地产市场成新风险聚集地。

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00

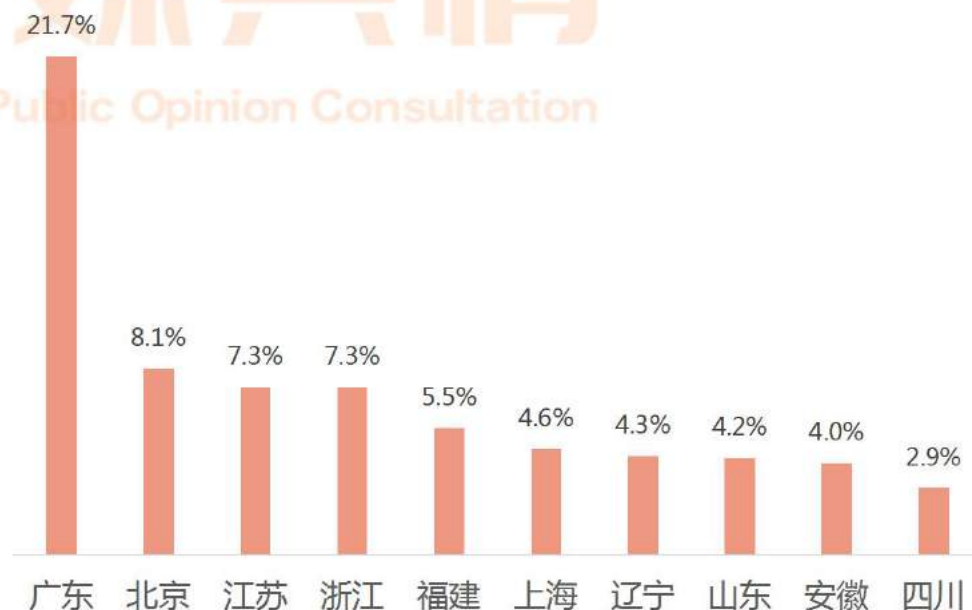
广东网民最为关注房地产话题

艾媒大数据舆情监控系统数据显示，东部的房地产话题热度指数普遍高于中部和西部地区。其中广东、北京、江苏和浙江四地网民对房地产话题的热情最高。

2018上半年房地产话题热度的全国分布情况



2018上半年房地产话题热度的省份分布情况

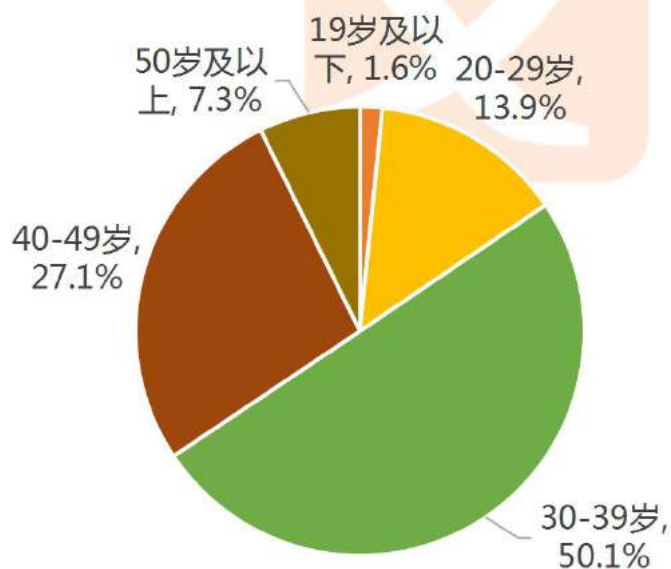


数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00

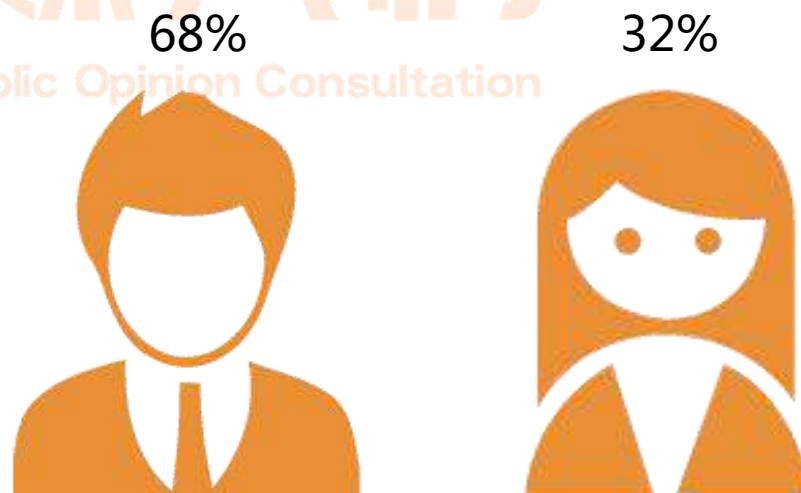
中年男性最热衷房地产话题

艾媒大数据舆情监控系统数据显示，关注房地产话题的网民年龄以30~39岁为主，其次是40~49岁，相比女性，男性更热衷于房地产话题。

2018上半年关注房地产话题的网民年龄分布情况



2018上半年关注房地产话题的网民性别分布情况



数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00

2018上半年房地产行业重大舆情事件盘点

1月

1月4日，安徽合肥的万科森林公园雨棚倒塌。

1月14日，南京龙湖地产一工地发生大面积塌陷。

2月22日，郑州万科城地下车库上方暖气管道脱落致使多辆私家车被砸。

2月

3月，北京大兴区住建委认定中海地产中信逸海园项目在施工中存在违规行为，给予限制网上签约的行政处罚。

3月15日，多位业主投诉万科天地公寓存在严重的装修质量问题，以及消防设施不达标，小区存有安全隐患等问题。

3月

4月，恒大地产集团天津世博国际会议中心有限公司发布虚假违法广告被罚款。

4月6日，广西崇左碧桂园项目二期一工地发生坍塌。

4月

5月

6月24日，碧桂园上海奉贤区在建项目红墅林发生事故。

6月

7月12日，碧桂园杭州前宸府基坑坍塌。

7月24日，常德恒大天玺无证施工被责令停工。

7月25日，北京房山区住建委通报万科中央城商办类项目的违规行为。

7月

8月1日，保利(长沙)西海岸置业有限公司因预售许可证以及续客等问题被通报，并被列入失信“黑名单”。

8月

舆情危机一：销售乱象丛生

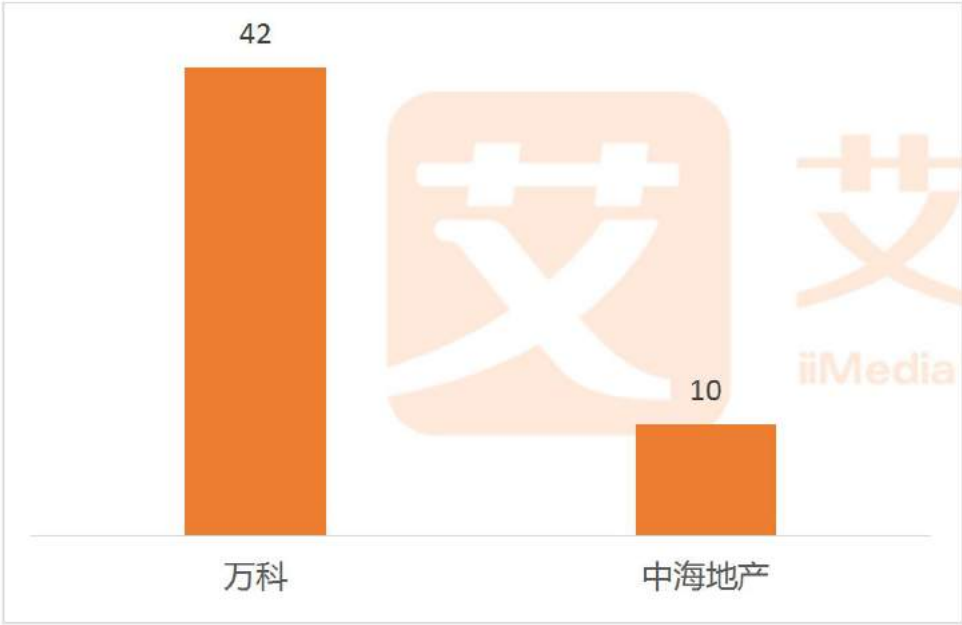
6月28日，住房城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为，治理房地产市场乱象专项行动的通知》，于2018年7月初至12月底，在部分城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。7月31日，住建部公布了一批各地查处的违法违规房地产开发企业和中介机构名单，所涉及企业的违法违规行为涉及哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、未批先售、虚假宣传等方面。

2018年被查处房地产开发企业和中介机构名单

北京市永昌房地产经纪有限公司	保利（长沙）西海岸置业有限公司
广州房天下房地产经纪有限公司	长沙市天健房地产开发有限公司
广州新臣房地产经纪有限公司深圳分公司	湖南全新丝路房地产开发有限公司
天津市源圆房地产开发有限公司	西安新昆房地产开发有限公司
天津盛世联行投资管理有限公司	西安雅荷紫金御房地产开发有限公司
天津百合湾建设有限公司	西安知时节房地产开发有限公司
天津蓟州鸿坤花语房地产开发有限公司	西安麦田房地产中介有限公司
重庆国厦房地产开发有限公司	浙江信义房产管理咨询有限公司
重庆市江津区利源房地产开发有限公司	吉林省恒利房地产开发有限公司
重庆伟清房地产开发有限公司	安徽铜冠房地产开发有限公司

各房企销售乱象舆情应对评价指数

万科地产和中海地产销售违规舆情应对评价指数

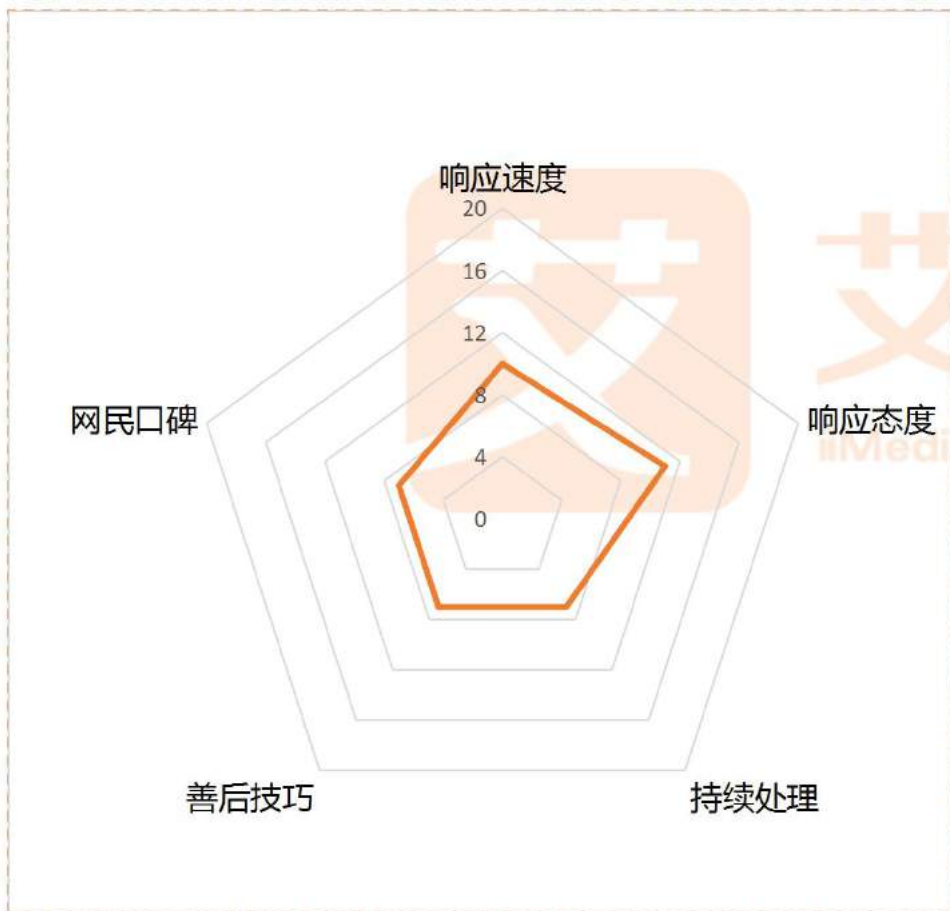


从各房企销售乱象的舆情应对评价指数得分看，各房企对销售乱象舆情的应对情况差别明显，万科积极回应有关人员的批评并承诺整改，与此对比，中海地产消极甚至回避消费者的批评与诉求，对负面舆情避而不见。

舆情应对评价指数：艾媒舆情的原创指数，包括当事企业/当事人的响应速度、响应态度、持续处理、善后技巧和艾媒言值五个维度。
分数取值范围为0-100，分数越低表示处理方式越差，则负面影响越大。

事件	响应速度 (0~20)	响应态度 (0~20)	持续处理 (0~20)	善后技巧 (0~20)	艾媒言值 (0~20)	舆情应对评价指数
万科低俗广告	10	11	7	7	7	42
中海地产销售违规	2	2	0	0	6	10

万科针对低俗广告舆情的处理评价



处理方案

“春风十里醉，不如树下学生妹”，2018年3月28日，万科地产一则广告引发争议，众多网友认为此广告在秀下限，为做营销侮辱郑大学生。对此，万科方面回应称，他们在审核该广告时出现纰漏，将做全部下线处理。

处理效果

尽管万科承认错误，积极应对，将该批广告全部下线；艾媒数据监测显示，这次事件的言值为42.2，网民情绪偏向负面。

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00

中海地产针对被指虚假宣传舆情的处理评价



处理方案

2018年3月，北京大兴区住建委认定中海地产中信逸海园项目在销售中存在违规行为，给予限制网上签约的行政处罚。有关业主要求退还自己为地下室花费的350万元，多次与中海地产方面协商，但中海地产表示只愿意补偿一点物业费，并拒绝记者访问。

处理效果

由于中海地产对待这次事件态度消极，多位与这次事件相关的业主怨声载道；艾媒数据监测显示，这次事件的言值为30.4，网民情绪偏向负面。

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00

舆情危机二：售后问题突出

据中消协提供的数据显示，2018年上半年房屋类投诉量相比2017年上半年增加了32.5%。

2018上半年房屋类投诉量（件）



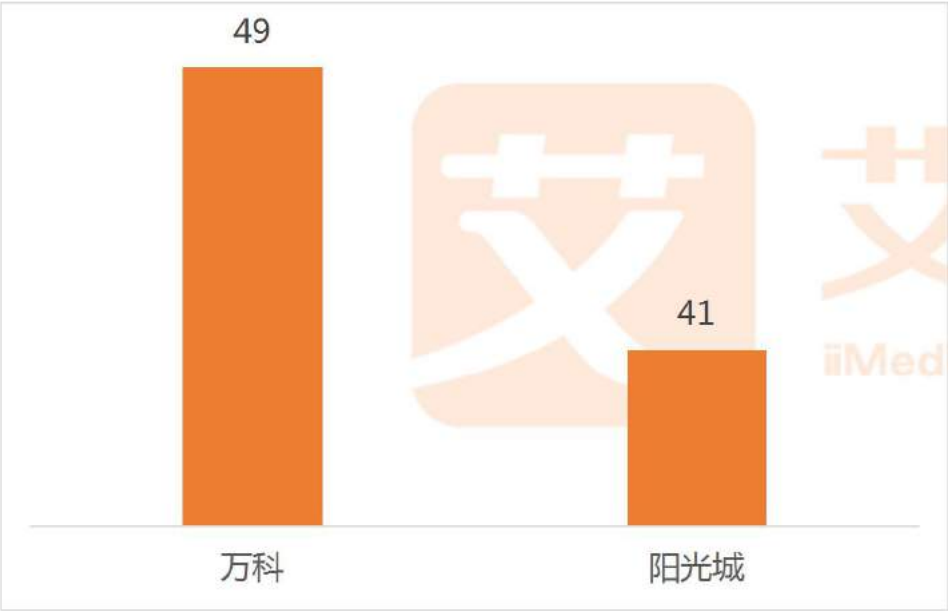
2018上半年投诉的主要问题

- 房屋买卖合同违约问题，如不按期交房等行为。
- 商品房质量问题，如存在漏水、渗水、外墙面脱落以及墙壁裂痕等问题。
- 开发商以各种原因不退意向金或保证金，房型与宣传不符、配套缩水、隐瞒产权年限等重要事项，优惠降价活动宣传存在误导等问题。

数据来源：艾媒咨询，中国消费者协会

各房企售后问题舆情应对评价指数

万科和阳光城销售问题舆情应对评价指数

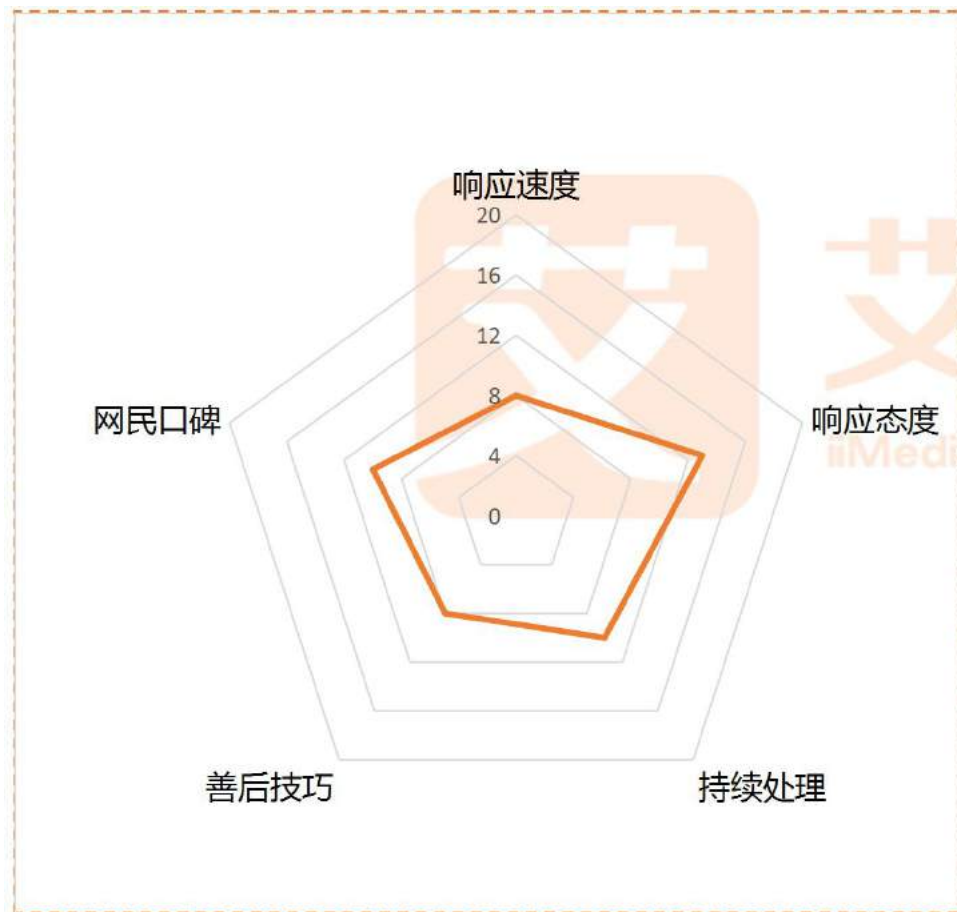


从各房企售后问题的舆情应对评价指数得分看，万科对售后问题舆情的应对情况比阳光城稍好，阳光城在响应态度方面远没有达到部分业主的要求，因此部分业主将阳光城方起诉至法院。

舆情应对评价指数：艾媒舆情的原创指数，包括当事企业/当事人的响应速度、响应态度、持续处理、善后技巧和艾媒言值五个维度。
分数取值范围为0-100，分数越低表示处理方式越差，则负面影响越大。

事件	响应速度 (0~20)	响应态度 (0~20)	持续处理 (0~20)	善后技巧 (0~20)	艾媒言值 (0~20)	舆情应对评价指数
万科商改住公寓质量问题	8	13	10	8	10	49
阳光城工程质量问题	8	7	9	7	10	41

万科针对房屋质量舆情的处理评价



处理方案

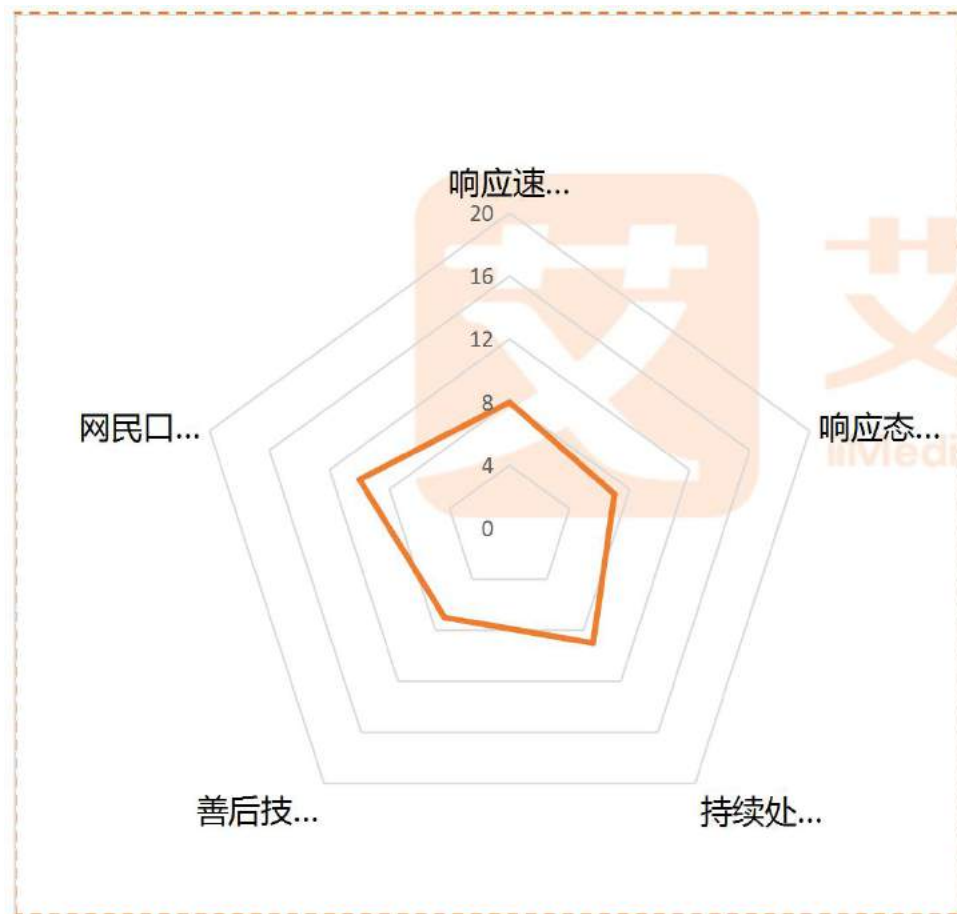
2018年3月，北京万科天地被曝装修质量问题严重，存在消防设施不达标、小区存有安全隐患等问题。北京万科在接受媒体采访时仍表示房屋已达到“交付标准”，仅在情理层面对工作不足进行了反思，未显现出解决问题的诚意。

处理效果

由于万科对楼盘问题的正视不足，艾媒数据监测显示，北京万科天地事件言值为43.6，网民情绪偏向负面。

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00

阳光城针对房屋质量舆情的处理评价



处理方案

2017年以来，阳光城在杭的翡丽湾项目先后几次受到业主的投诉，房屋质量存在问题。阳光城方面虽然对业主的问题进行了回应，但并未推进问题得到实质性的解决。

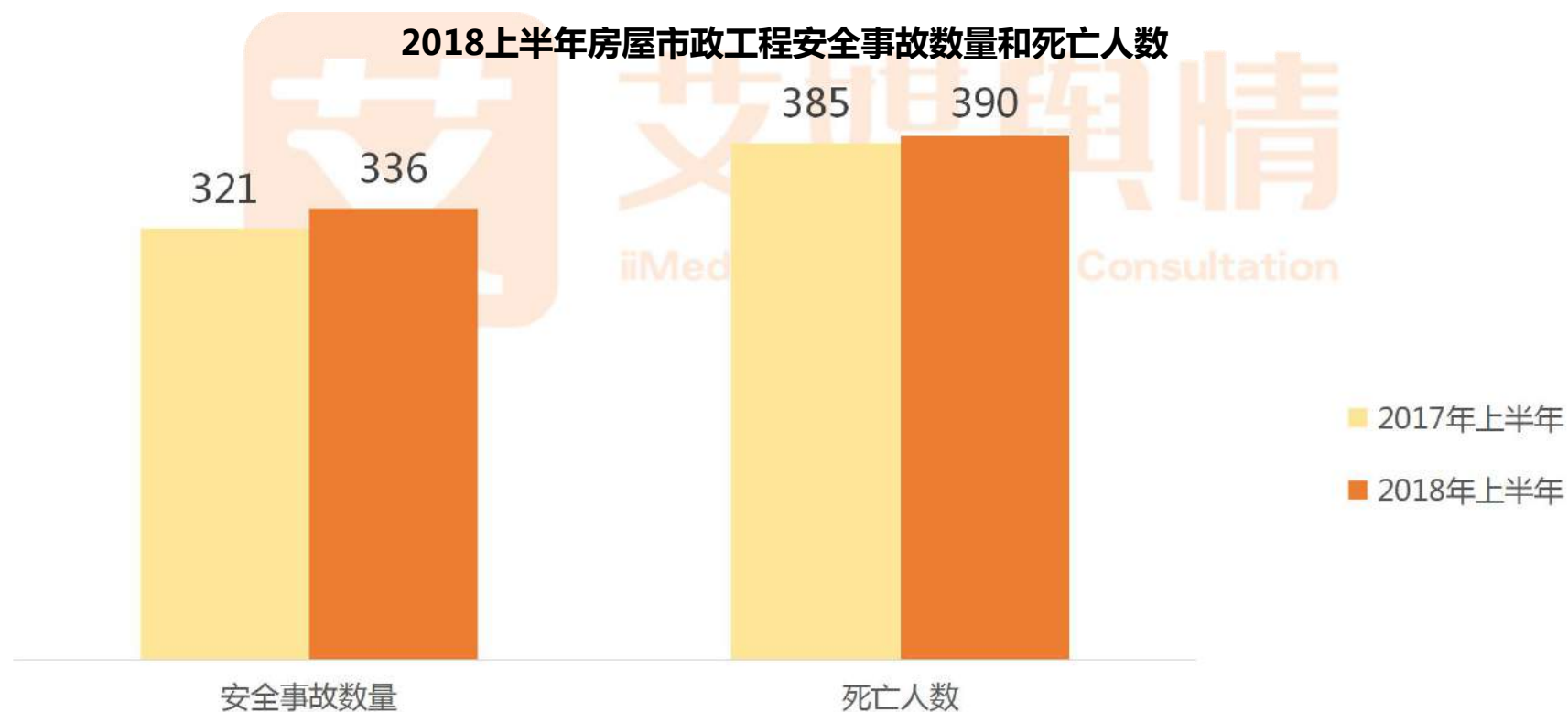
处理效果

由于问题的高悬难决，部分业主将阳光城方起诉至法院；艾媒数据监测显示，阳光城在杭翡丽湾的言值为41.1，网民情绪偏向负面。

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统 (yq.iimedia.cn)，监测时间截至2018年8月27日12:00

舆情危机三：安全生产事故频发

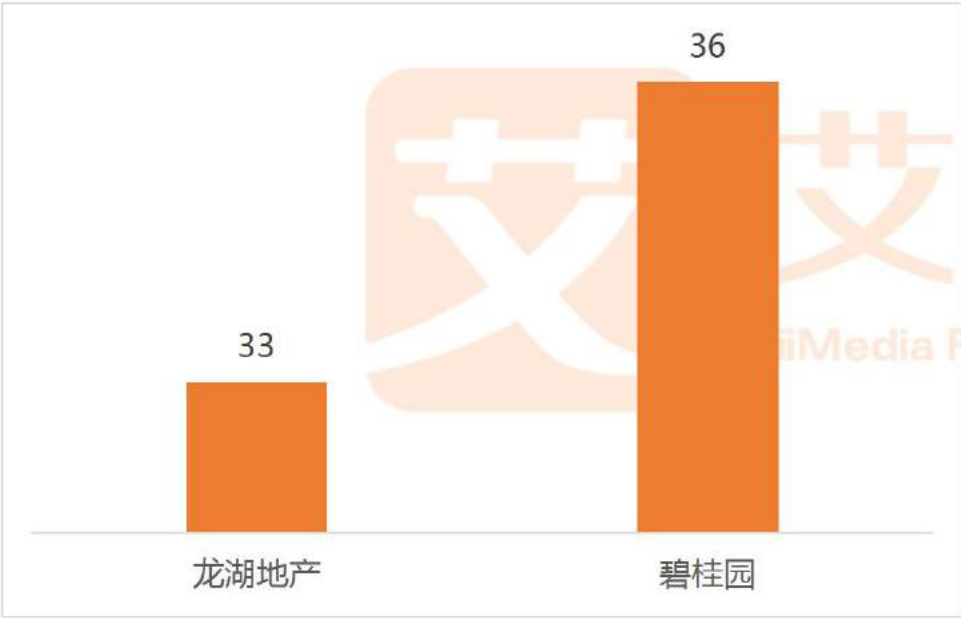
7月5日，住房和城乡建设部安全生产管理委员会办公室通报，2018年1-6月，全国共发生房屋市政工程生产安全事故336起、死亡390人，比去年同期事故起数增加15起、死亡人数增加5人，分别上升4.7%和1.3%。



数据来源：艾媒咨询，中华人民共和国住房和城乡建设部官网

各房企安全生产事故舆情应对评价指数

龙湖地产和碧桂园安全事故舆情应对评价指数

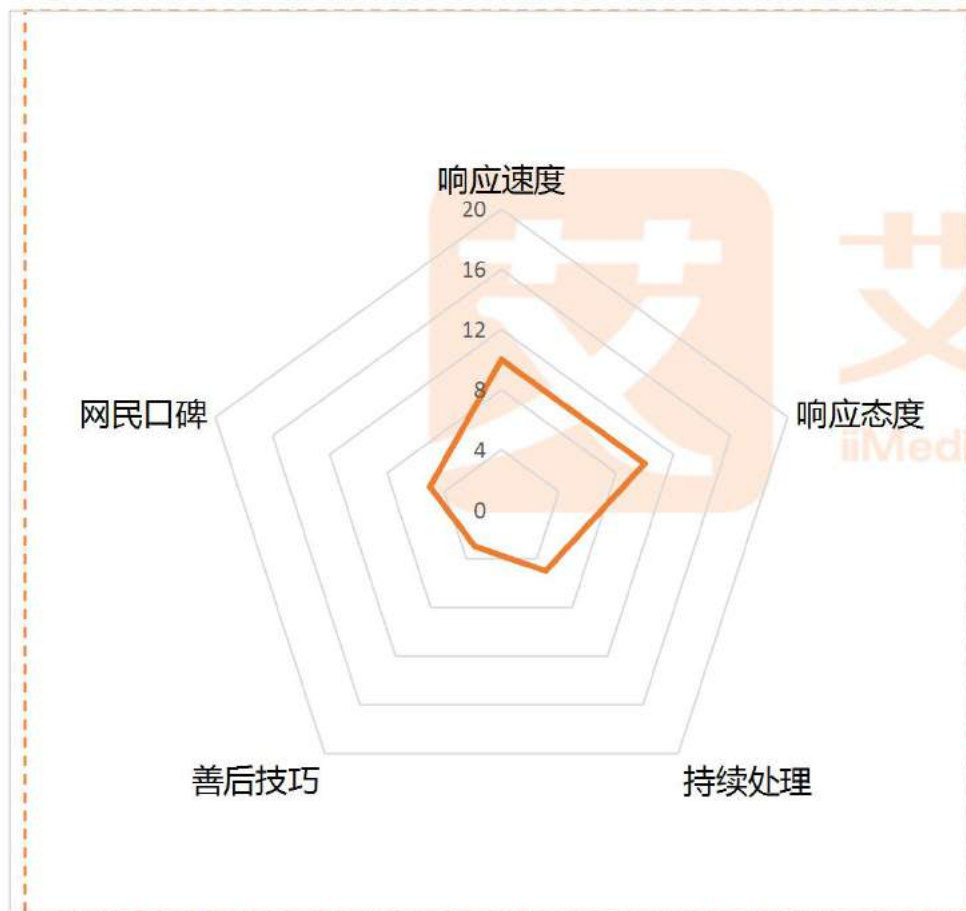


从各房企安全生产事故的舆情应对评价指数得分看，尽管碧桂园比龙湖地产的事故后果要严重，较多网民流露出负面情绪，但由于碧桂园持续几次回应这次事件，表现出负责任态度，与龙湖地产相比，其舆情应对评价指数差异不明显。

舆情应对评价指数：艾媒舆情的原创指数，包括当事企业/当事人的响应速度、响应态度、持续处理、善后技巧和艾媒言值五个维度。
分数取值范围为0-100，分数越低表示处理方式越差，则负面影响越大。

事件	响应速度 (0~20)	响应态度 (0~20)	持续处理 (0~20)	善后技巧 (0~20)	艾媒言值 (0~20)	舆情应对评价指数
龙湖地产工地塌陷	10	10	5	3	5	33
碧桂园工地围墙板房倒塌	10	10	10	5	1	36

龙湖地产针对工地塌陷舆情的处理评价



处理方案

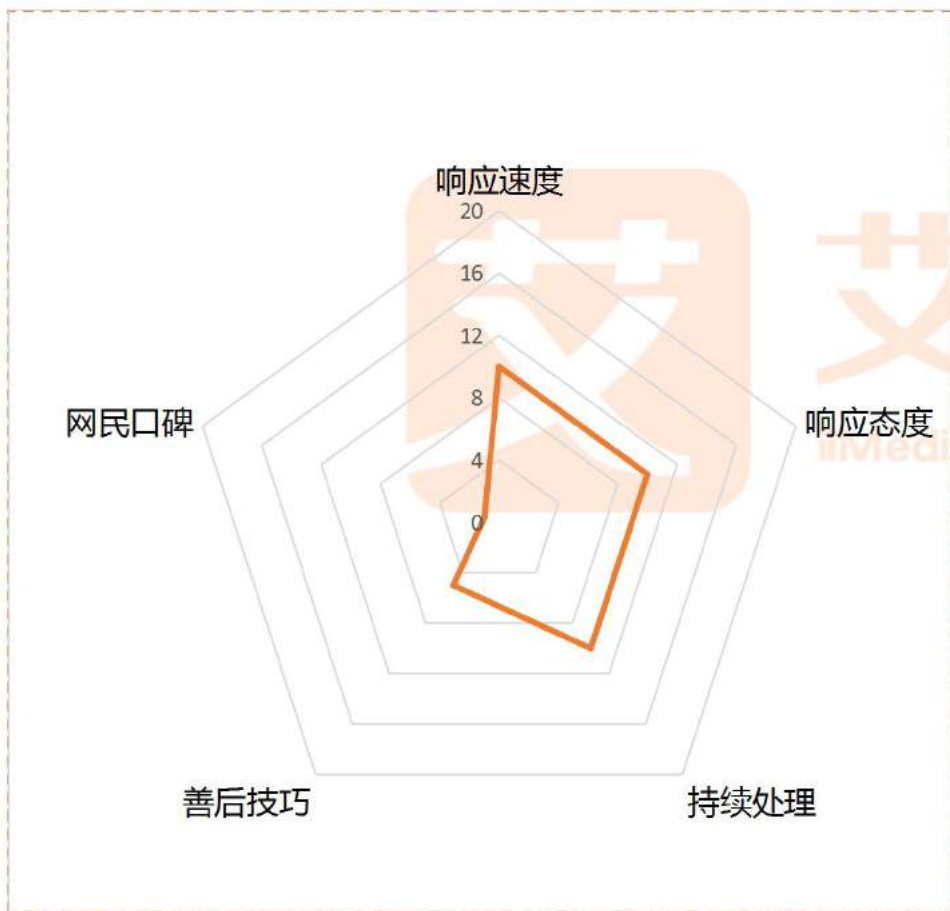
2018年1月14日，南京龙湖地产一工地发生大面积塌陷，塌陷事件发生后，尽管南京龙湖地产在当日就对事故现场进行处理，但是，南京龙湖地产一直都没有告知被安置居民塌方事件的补救进度，也没有持续的回应和补救措施。

处理效果

被安置居民3个月有家难回，塌陷现场附近小区居民纷纷抱怨。艾媒数据监测显示，这次事件的言值为22.7，网民情绪偏向负面。

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统 (yq.iimedia.cn)，监测时间截至2018年8月27日12:00

碧桂园针对工地倒塌舆情的处理评价



处理方案

2018年7月26日，安徽六安碧桂园城市之光工地围墙和板房倒塌。事故发生后，碧桂园成立应急小组，第一时间奔赴事故现场进行救援，并在当天两次出面回应这次事件。此外，8月3日，碧桂园召开发布会，相关高管正式鞠躬道歉。

处理效果

由于碧桂园几个月前就已经发生三起类似事故，且这次工地倒塌事故后果较为严重；艾媒数据监测显示，这次事件的言值为3.8，接连发生的事故引爆网民负面情绪。

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00



2018上半年中国房地产企业转型探索

“去地产化”成为一种趋势

转型和多元化成为2018年房企的关键词，并随着持有型项目的增加，部分房企将会参与到城市生活的运营，将会由“生意人”向“城市运营者”的角色转变。

“去地产化”房企名单（部分）

时间	原公司名称	新公司名称
2016.6.16	恒大 地产	中国 恒大
2018.1.24	力高 地产	力高 集团
2018.2.22	时代 地产	时代 中国
2018.2.27	大连万达商业 地产	万达 商业管理集团
2018.2.28	朗诗绿色 地产	朗诗绿色 集团
2018.5.10	美的 地产	美的 置业集团
2018.5.31	中航 地产	中航 善达
2018.6.8	龙湖 地产	龙湖 集团
2018.6.15	中骏 置业	中骏 集团
2018.6.19	合景泰富 地产	合景泰富 集团
2018.9.12	保利 房地产	保利 发展控股集团

房企“去地产化”的模式

艾媒大数据舆情监控系统数据显示，“去地产化”的词云分析涉及较多的词包括“发展模式”“轻资产”“多元化”“扩张”“杠杆”等。

目前，房企“去地产化”的三种主要模式：

第一类：轻资产

以万科为代表的轻资产模式，即房地产企业利用自身的资源如资金、人力、管理经验等，通过采取独立或合作的方式发展的轻资产模式。

第二类：相关多元化

以万达为代表的相关多元化模式。此类模式一般是房地产企业凭借自身在行业中的竞争优势，向上下游产业延伸，实现产业协同。

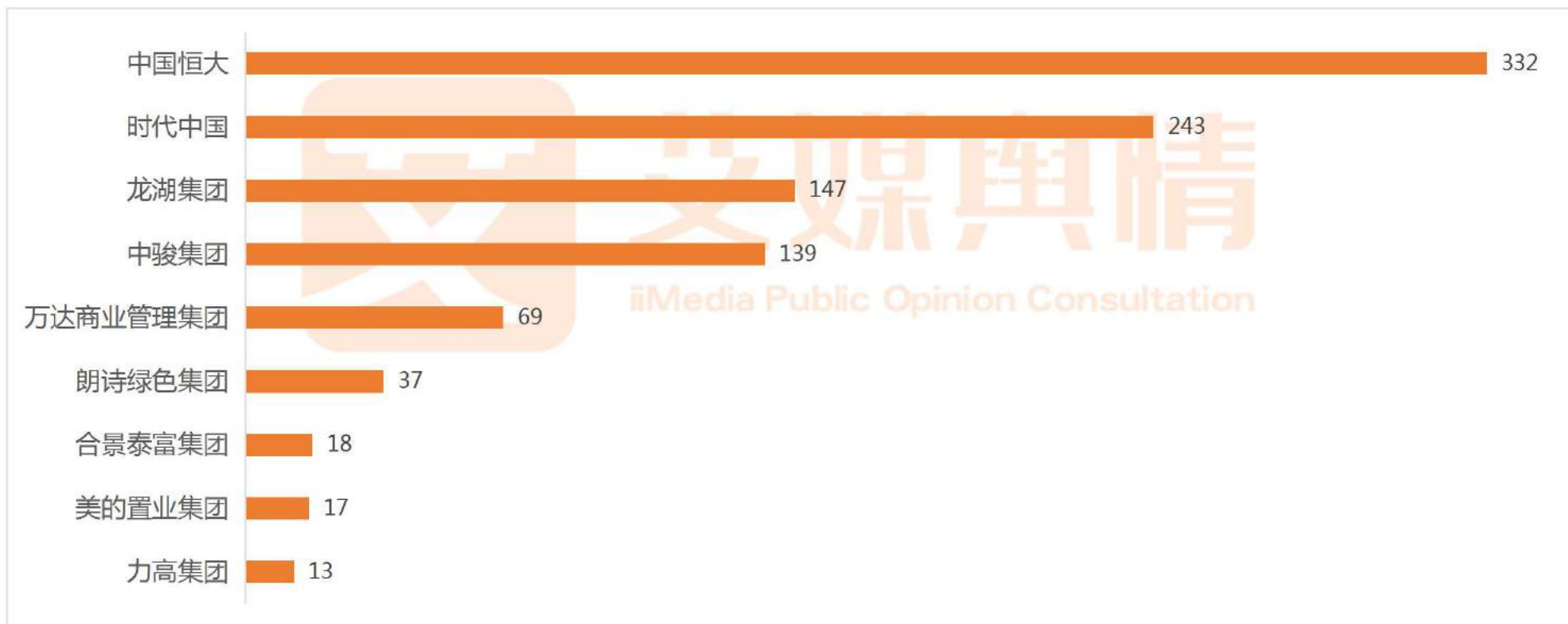
第三类：非相关多元化

以恒大为代表的非相关多元化业务模式。具体是，房地产企业利用自身的资金和品牌等，发展非相关多元化业务的模式。

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00

“去地产化” 房企网民关注度排行

2018上半年“去地产化”房企网民关注度排行

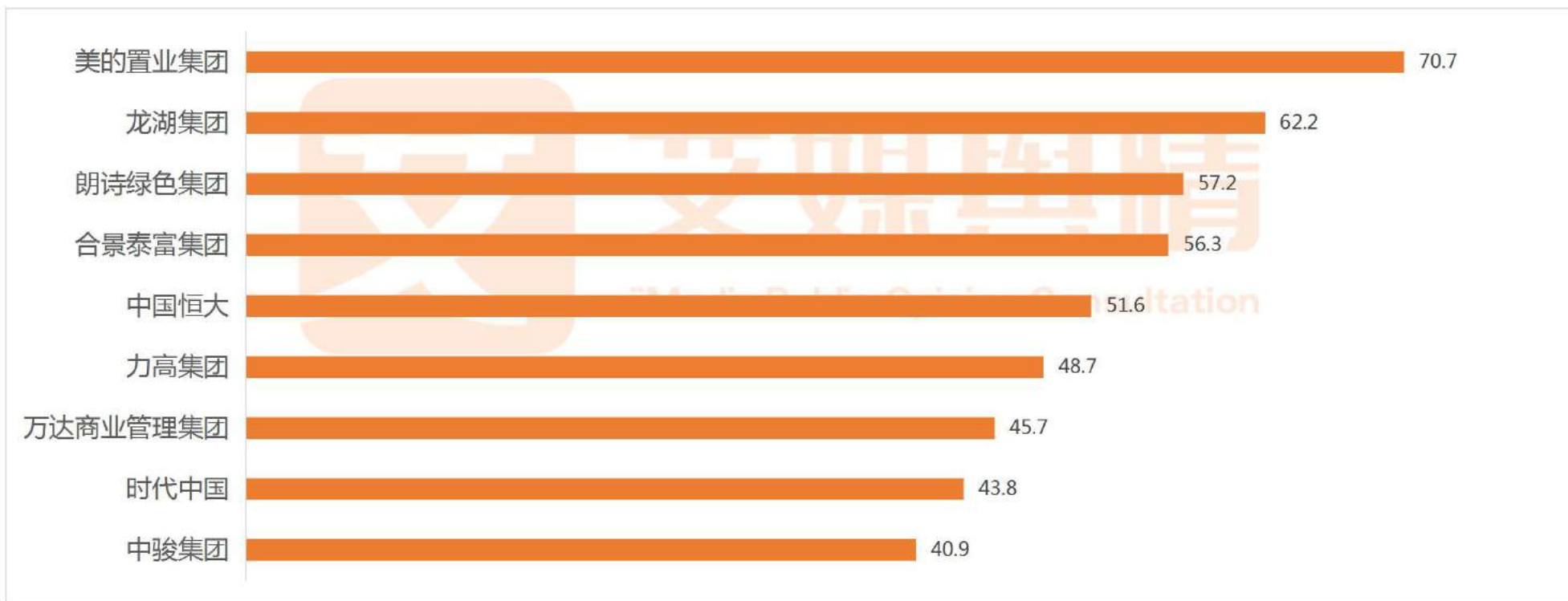


注：网民关注度的衡量指标为“热度指数”，“热度指数”为艾媒大数据的综合监测指数，用于监测网络新闻及网民评论的热度值，数值越大表示热度越高，关注量越大。

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00

“去地产化” 房企网民口碑排行

2018上半年“去地产化”房企网民口碑排行



注：网民口碑的衡量指标为“言值指数”，“言值指数”为艾媒大数据的原创指数，用于监测网络报道及评论的态度倾向。言值取值为0-100，分数越高表示正面舆情越多，分数越低表示负面舆情越多。

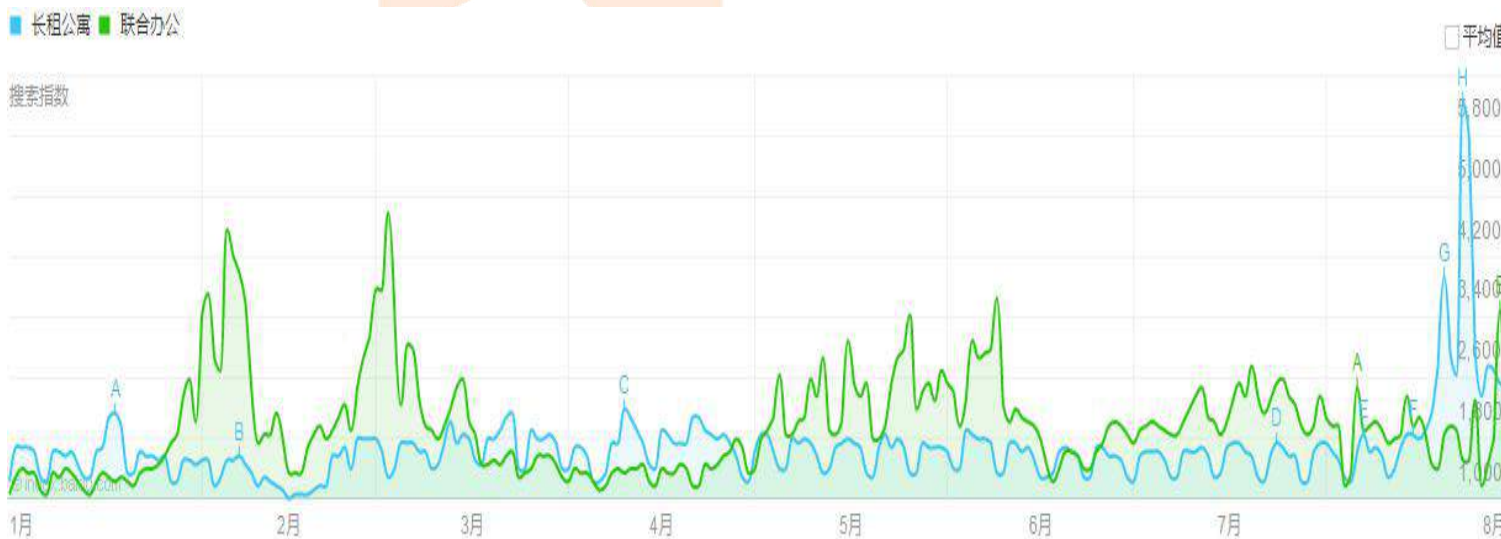
数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00

长租公寓和联合办公成为房地产转型风口

艾媒大数据舆情监控系统数据显示，“联合办公”的词云分析中出现“长租公寓”，在2018年2月，5月，6月和7月，联合办公的热度指数较高，但是进入8月份，因突发个别长租公寓哄抬租金抢占房源和“杭州长租公寓鼎家爆雷”等事件，长租公寓的网络热度陡然升温。

2018年1~7月长租公寓和联合办公热度图

联合办公主题词云



数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00

转型模式一：房企纷纷布局长租公寓

部分房企的长租公寓品牌

长租公寓是房地产三级市场一个新兴的行业，引导房地产市场逐步向“租购同权”和“租购并举”的方向转变，租赁市场迎来新的发展机遇。并且，首次置业门槛的不断提高，令越来越多年轻人选择租房，流动人口和毕业大学生的租赁市场需求规模大，长租公寓发展前景广阔。

房企布局长租公寓的优势：

- 1、获房成本低，充分利用了母公司手中的闲置自持资产进行升级改造。
- 2、融资成本低，可借助集团整体的信用进行低成本融资。
- 3、融资渠道多元，除了公司自有融资渠道，股权+债权+ABS等之外，还直接与大型商业银行开展专项合作。

地产企业	长租公寓品牌
万科	泊寓
碧桂园	BIG+碧家国际社区
保利	N+公寓、小n公寓
招商蛇口	壹栈公寓、壹间公寓、壹棠公寓
阳光城	寓见
龙湖	冠寓
绿城	绿城优客
绿地	铂骊公寓
旭辉	领寓
华润置地	有巢
金地	草莓社区、Warm + 公寓
佳兆业	寓享空间

千亿资金抢滩长租公寓

长租公寓产品的资产证券化为融资持续收紧的背景下面临“钱紧”难题的房企开了一扇窗。自2017年10月国内首单长租公寓资产类REITs产品正式“破冰”之后，资产证券化、债券等融资大门打开，多家房企和长租公寓品牌更密集发布融资计划，有效运用金融工具盘活存量资产，为公司长租产品后续经营发展获得长足的资金保障。

2018上半年部分房企商住房租赁ABS发行情况

项目发起主体	项目名称	发行金额（亿元）	基础资产	发行时间
深圳市招商置地投资有限公司	招商创融-招商蛇口长租公寓第一期资产支持专项计划	20.0	商业房地产抵押贷款	2018-02-13
保利房地产（集团）股份有限公司	中联前海开源-保利地产租赁住房一号第一期资产支持专项计划	17.2	不动产投资信托REITs	2018-03-13
碧桂园控股有限公司	中联前海开源-碧桂园租赁住房一号第一期资产支持专项计划	17.2	不动产投资信托REITs	2018-04-27
恒大地产集团有限公司	中联前海开源-恒大租赁住房一号第N期资产支持专项计划	100.0	不动产投资信托REITs	2018-07-05
招商局通商融资租赁有限公司	招商局通商融资租赁有限公司2018年度第一期资产支持票据	25.8	租赁债权	2018-08-24

长租公寓或开启房市下半场舆论高潮

8月31日，一篇来源自媒体“呦呦鹿鸣”发布的《阿里P7员工得白血病身故，生前租了自如甲醛房》的文章刷屏。

2018年8月长租公寓热度图



8月17日，我爱我家前副总裁炮轰自如、蛋壳等长租公寓一味满足资本市场推涨房价，强调“长租公寓爆仓，一定比P2P爆雷更厉害。”同日，北京市住建委联合北京市银监局、金融局、税务局等部门集中约谈了部分长租公寓等主要住房租赁企业负责人。

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年9月4日12:00

央媒发声关注哄抬房租、租房贷及装修质量问题

哄抬房租问题



- 伴随一些大型住房租赁企业加速布局扩张，部分地区出现机构为争夺房源哄抬租金、高价收房的现象，这在一定程度上推高了区域租金。政府应关注住房租金水平变化和住房租赁企业行为，尽快制定管理规则 and 标准，加快探索建立包括企业内控、行业自律、社会监督、政府监管在内的租赁市场系统管控体系，促进租赁市场可持续发展。

——新华社《部分地区出现机构为争夺房源哄抬租金、高价收房现象》



- 在当前房价高企的现实面前，租房是许多人的刚需，房租作为其在城市生活的主要成本如果被大幅抬升，不仅损害群众日常生活、城市发展活力，更有可能触及社会稳定层面的问题。房租不是任凭黑中介随意宰割的“肥肉”，以侵害群众利益为“垫脚石”来牟利的行为必须严厉打击。

——人民日报《房租不是任凭宰割的“肥肉”！》

租房贷治理



- “租房贷”本身并无原罪。当前舆论指责的焦点主要涉及两个方面问题，一是存在高度信息不对称，以信用租赁的名义，在租客不知情的情况下，使用了“租房贷”。二是成为中介或者长租公寓一种盈利模式，其利润远远超过房租，异化成为一种类金融盈利模式，假如这种模式不及时监管的话，这会带来局灶性金融风险。

——新华网《起底“租房贷”：有中介左手“套路”推广 右手ABS融资》

装修质量



- 室内甲醛超标，与我们的生命健康究竟是一种什么样的关系？二者的关联性是否足以致命？换言之，在建材家具普遍使用甲醛的背景下，我们究竟该如何自处？一方面，将所有拟出租的房屋纳入管理。另一方面，也要延伸管理链条，溯及建设、家装上游产业，有关各方都要切实负起责任来。此外，还需进一步完善法律法规，规范装修材料，加强室内污染物监测。

——光明日报《尽快消除甲醛超标监管盲区》

转型模式二：基于房地产运营的联合办公

联合办公作为一种基于共享办公空间的轻资产管理模式越来越受到房地产开发商的重视。潘石屹推出了SOHO3Q，万科前高级副总裁毛大庆创办优客工场，万科创立云工坊并联手联合创业办公社进军联合办公领域。不同于其他联合办公企业“二房东”角色，房地方开发商省去租地的环节，可以专注于改善空间设计和提高办公服务质量。

传统办公 vs 联合办公

内容	传统办公	联合办公
租期	相对固定，至少一年以上	租期灵活，一月起租
门槛	根据写字楼等级，起租门槛从100平方米到500平方米不等	无面积要求，一个工位起租
成本	写字楼租金、装修、家具、物业、水电等相关费用	无需装修、家具、水电等费用，比传统办公节省30%
服务	需要聘请相关人员或外包服务	前台、行政、保安、保洁
环境	以办公区为主，私密性强但开放性不强，基本无社区概念	共享区和办公区，开放性和私密性兼顾，注重社区氛围

联合办公得到资本的青睐

2018年1月—7月联合办公行业融资情况

时间	企业	轮次	金额	投资方
2018.01	氪空间	Pre-B	6亿元	歌斐资产、泛城资产、IDG资本
2018.03	梦想加	B轮	3亿元	鸥翎投资、M31 Management、愉悦资本等
2018.06	优客工场	C+	数亿元	山东国惠、丝路华创
2018.06	DISTR II办伴	A+	1.5亿元	泓华资本领头、FESCO外等多家机构参投
2018.06	纳什空间	B+	近5亿元	远洋资本领头、华融融德跟投
2018.07	中国WeWork	B轮	5亿美元	挚信资本、淡马锡控股、软银集团、软银愿景基金及弘毅投资领投

数据来源：艾媒咨询

联合办公行业痛点分析



收入来源单一，联合办公企业尚未盈利

目前，联合办公行业主要以工位服务费收入为主，其他服务的收入占比较低，收入结构单一，社区必须达到一定出租率，否则存在亏损风险。

行业发展初期，联合办公企业都处于投入和扩张阶段，尚未有企业实现盈利。同时，行业较为分散，联合办公企业的规模和素质良莠不齐，有待整合。



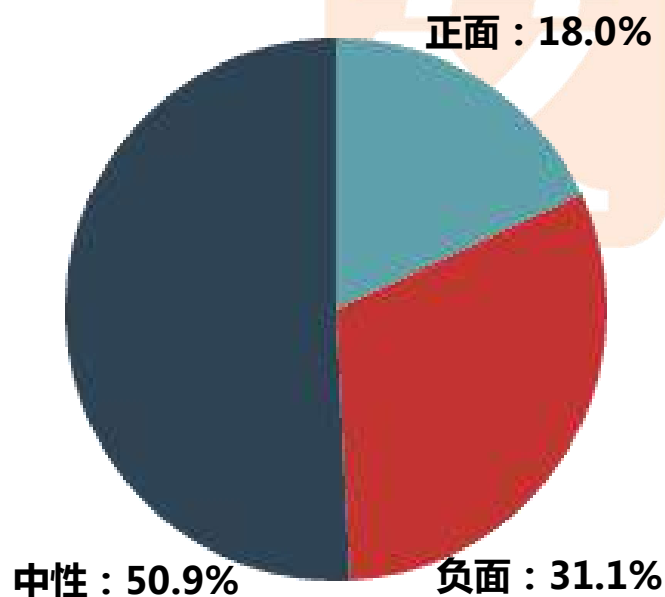
唯规模论，忽视服务水平和用户体验

联合办公行业目前正处于起步阶段，为了迅速提升规模，部分品牌通过收购、合并、联营等方式来扩张，管理难以跟上，导致一些社区的服务水平不高。同时，一部分联合办公运营商为了在有限空间内得到更多工位，社区设计并不合理，一定程度上影响了办公舒适度和用户体验。

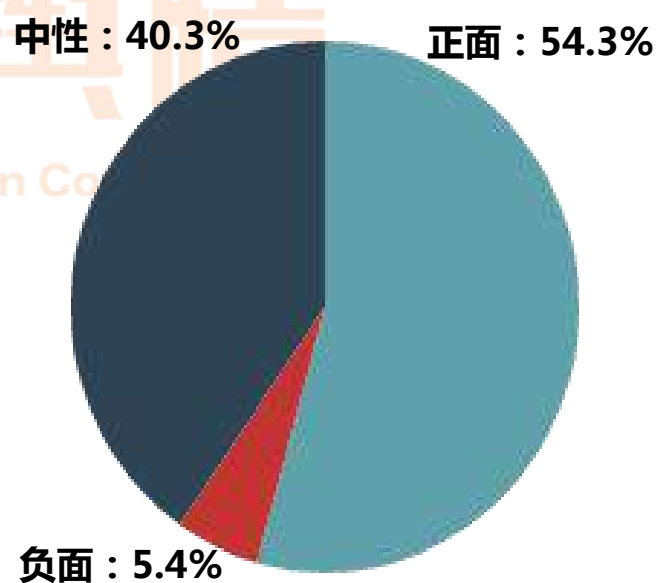
媒体态度PK：长租公寓vs联合办公

艾媒大数据舆情监控系统数据显示，在2018年1~7月份期间，相比长租公寓，媒体报道联合办公的态度更为正面。

2018年1~7月长租公寓媒体情感评价



2018年1~7月联合办公媒体情感评价



PK

数据来源：艾媒大数据舆情监控系统（yq.iimedia.cn），监测时间截至2018年8月27日12:00



总结

2018上半年房地产行业诊断和舆情分析

行业诊断

- 总体而言，2018年1-7月房地产企业面临非常大的发展压力，背负高额债务的房地产企业既要面对不断升级的调控政策，逐步收紧的融资渠道，还有来自各个相关监管机构的强监管，形势相当不乐观。
- 接连发生的房地产安全生产事故，还有七部委联合打击房市销售乱象，以及消费者售后投诉问题的攀升为房地产行业蒙上了一层阴影，传统的房地产模式难以为继，去地产化已成为一种趋势。
- 为了探索房地产转型之路，不少房地产企业纷纷试水和布局长租公寓和联合办公，长租公寓和联合办公已成为2018年的风口。

舆情分析

- 2018上半年，房价经过国家相关监管部门严防死守后，一线城市商品房价格有被“摁”住的趋势，但未曾想战场却转移到了住房租赁市场，下半年舆论的焦点有可能转移到“房租”和“长租公寓”。

2018上半年房地产企业舆情分析点评

房地产企业舆情体检

- 房地产企业舆情危机可分为三种类型：销售问题、售后问题和安全生产问题。在企业应对舆情危机时，各房企的响应速度和响应态度表现一般，在持续处理危机方面，因危机的类型和房企的不同而有所差异，各房企善后技巧这方面的能力普遍略低，值得警惕。
- 因为安全生产事故的后果都较为严重，容易引发政府和媒体的关注，房企普遍重视这类问题，基本上都能第一时间处理事故现场。然而，由于房地产的某些销售和售后问题责任难以界定，就给部分房企推诿的借口。因此，消费者在遇到这类问题时，需要搜集和保存证据，以捍卫自己的合法权益。

转型也要重视网络舆情

- 传统的房地产发展模式中存在种种弊端，各种事故和问题频出，部分房地产企业口碑欠佳。传统的房地产模式难以为继，去地产化已成为一种趋势。
- 长租公寓和联合办公正成为房地产行业新的风口，房企在转型过程中如果对网络舆情不够重视，就难免重蹈覆辙，走上传统房企的老路，值得注意。



POIIMedia(艾媒舆情)
大数据舆情监控系统
(yq.iiimedia.cn)

通过先进的文本分析挖掘技术，全面满足客户各类需求，危机预警追踪。

DatallMedia(艾媒北极星)
移动应用运营监测
(bjx.iiimedia.cn)

科学统计分析流量来源，透视用户活跃留存流失，提升推广效率降低成本。

SurveyiiMedia(草莓派)
用户感知与体验监测
(survey.iiimedia.cn)

增加精准用户画像维度，了解用户主观消费意愿，获取用户客观服务评价。

SoicaliiMedia
微信微博媒体监测
(SocialiiMedia)

及时发现机器造假刷量，评估公众号的传播实力，识别受众兴趣与偏向。

RankingiiMedia(艾媒金榜)
权威消费品牌评价监测
(ranking.iiimedia.cn)

独有的iiMedia大数据评价模型，结合多个维度实现品牌价值评价与排名；提供中立、客观的品牌信息及购物消费指南。

ADiimedia
移动广告效果监测
(www.adiimedia.com)

ATC独家防作弊算法，全流程用户行为跟踪，投放策略建议与优化。

—— 艾媒咨询大数据监测体系 ——

法律声明

权利声明

本报告由iiMedia Research（艾媒咨询）制作，为学术研究作品，文件所涉的文字、图片、商标、表格、视频等均受中华人民共和国知识产权相关法律保护，经许可引用时请注明报告来源。

未经艾媒咨询许可，任何组织或个人均不得以任何形式擅自使用、复制、转载本报告或向第三方实施许可，否则，艾媒咨询将保留追究其一切法律责任之权利。艾媒咨询允许媒体和学术研究机构部分引用本报告数据和相关内容用以学术研究，但是必须标注出处。

免责声明

本报告所涉之统计数据，主要由艾媒大数据监测系统、行业访谈、用户调研、市场调查、桌面研究等样本数据，结合专业人员分析及艾媒咨询计算模型估算获得。由于调研样本及计算模型的影响与限制，统计数据仅反映调研样本及模型计算的基本情况，未必能够完全反映市场客观情况。鉴于上述情形，本报告仅作为市场参考资料，艾媒咨询不因本报告（包括但不限于统计数据、模型计算、观点等）承担法律责任。

阅读、使用本报告前，应先审慎阅读及充分理解上述法律声明之内容。阅读、使用本报告，即视为已同意上述法律声明；否则，请勿阅读或使用本报告。



全球舆情咨询行业领导品牌



扫描二维码了解更多

咨询

网址: <http://yq.iimedia.cn>

邮箱: ywr@iimedia.cn

艾媒舆情医生: 舆情诊断 | 舆情咨询 | 舆情处置

我们的优势: 独创企业健康度诊断模型, 专业大数据监测基础, 丰富的舆情咨询处置经验

艾媒报告商城用户176****1700专享 尊重版权, 严禁篡改、转售等侵权行为

<http://yq.iiimedia.cn/>



全球舆情咨询行业领导品牌

