

# 持续变革的地产行业 大数据征途

刘翔

TalkingData咨询部总经理



# 回顾：市场价值重构

## 政策调控

范围广 力度强  
手段新 频率高

52个城市出台调控政策

120条限购政策162条限贷政策

15个城市对于二套房实行“认房又认贷”政策

30个城市、1个省（海南）实行“限售”政策

317以来北京出台了近20项调控政策

部分城市首套首付高达60%

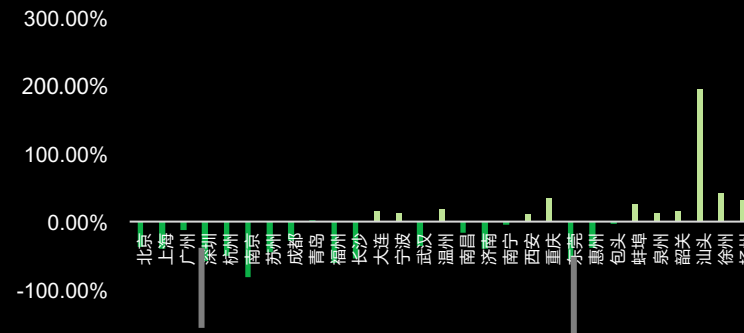
部分城市首套房利率上浮20%为5.88%

TODAY

## 市场分化

一二线城市成交量明显萎缩；三四线受外溢影响，量价齐涨

2017年上半年重点城市成交量同比变化

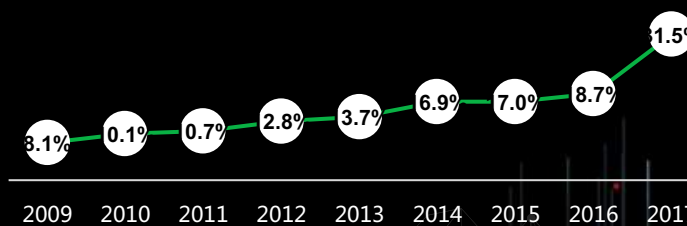


2017

## 集中度加剧

市场集中度加剧，“寡头”格局基本形成

TOP10开发商市场集中度



# 年轻人群的流动增加

城市群

中国六大城市群销售规模仍占全国比重超过60%

人群

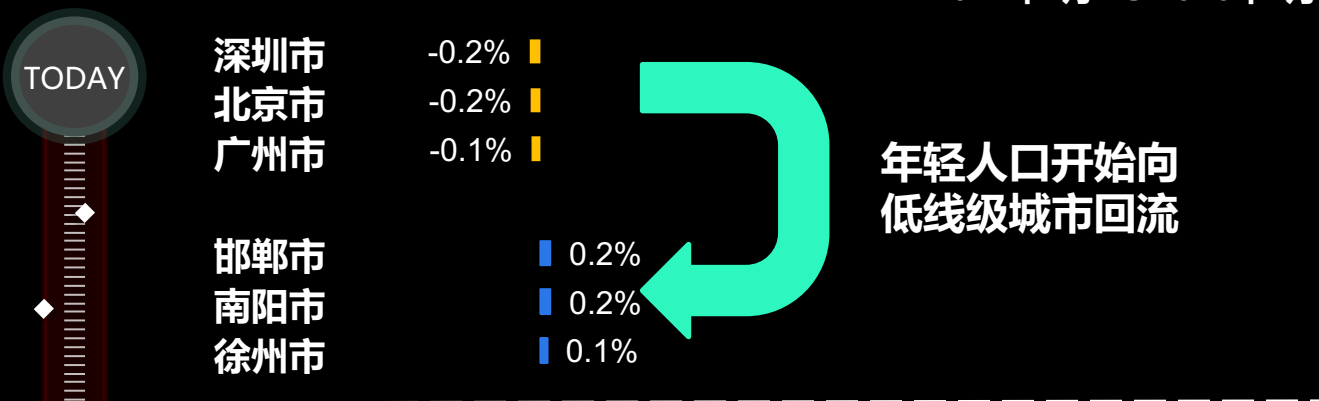
但年轻人群跨区流动增加，从一二线回流到三四线

需求

渠道下沉、融合及创新是否引领新的地产需求生态变革

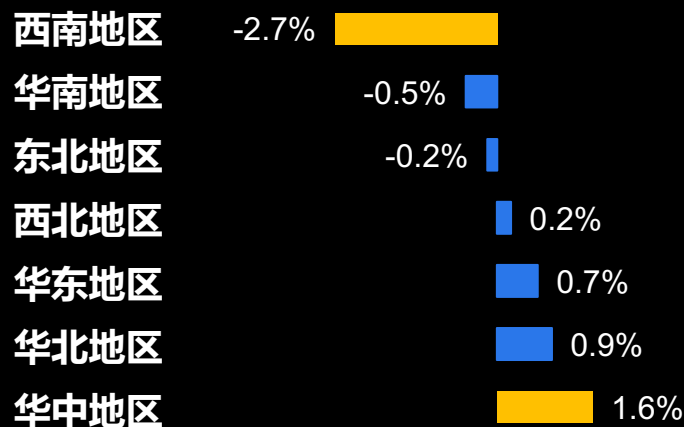
## 中国35岁以下年轻人群在不同城市间的比例变动

2017年4月 VS 2016年4月



2017

2017年4月 VS 2016年4月





# 房地产行业迎来第二个长周期

## 第二个长周期

从 **高频波动高速增长** 的长周期  
转向 **低频波动平稳增长** 的长周期



### 增加供给

盘活现有存量，增加房源供给



### 加快流通

提高流通效率，加快房屋流通



### 发展租赁

加快租赁立法，发展租赁市场

长  
效  
机  
制





# 思索：“场”的进化方向？

机会在哪？

人在哪？

收益在哪？



# 人本数据对于产业链条延伸的支撑是日益重要的需求

传统房地产开发流程

投资

定位

规划

建设

销售

客服

上下游延伸

公寓

养老

教育



物业

商业

.....

更广泛的延伸

文化产业

科技产业

互联网产业

金融产业

.....



# 进化：大数据应用的迭代创新

## 场景创新



横向业务链条的扩展  
纵向业务深度的挖掘  
...

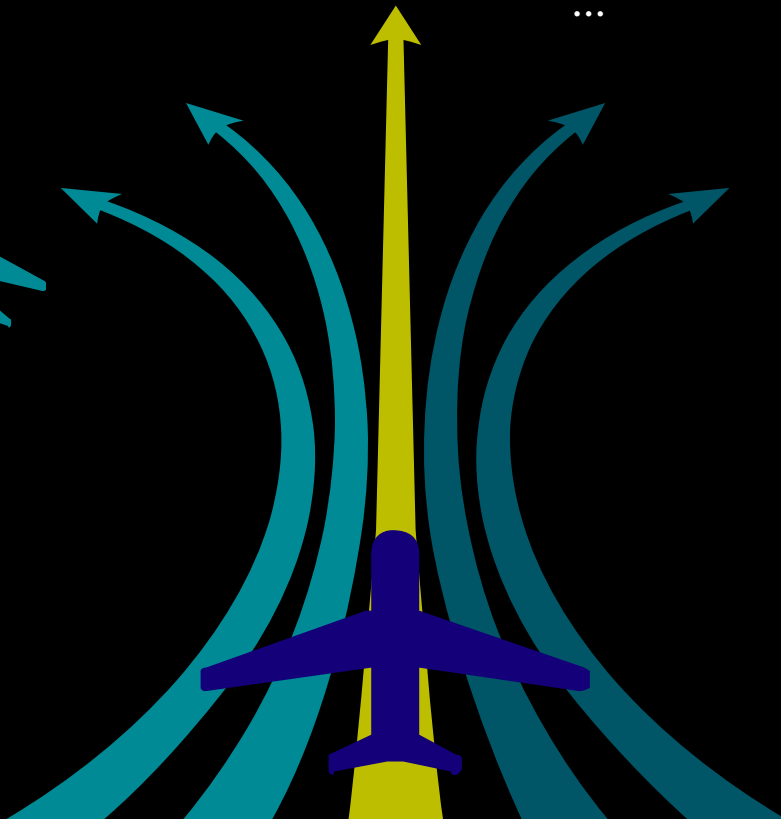
## 数据获取

一方数据资产的构建  
三方数据的注入  
行业鲜活数据的获取  
...



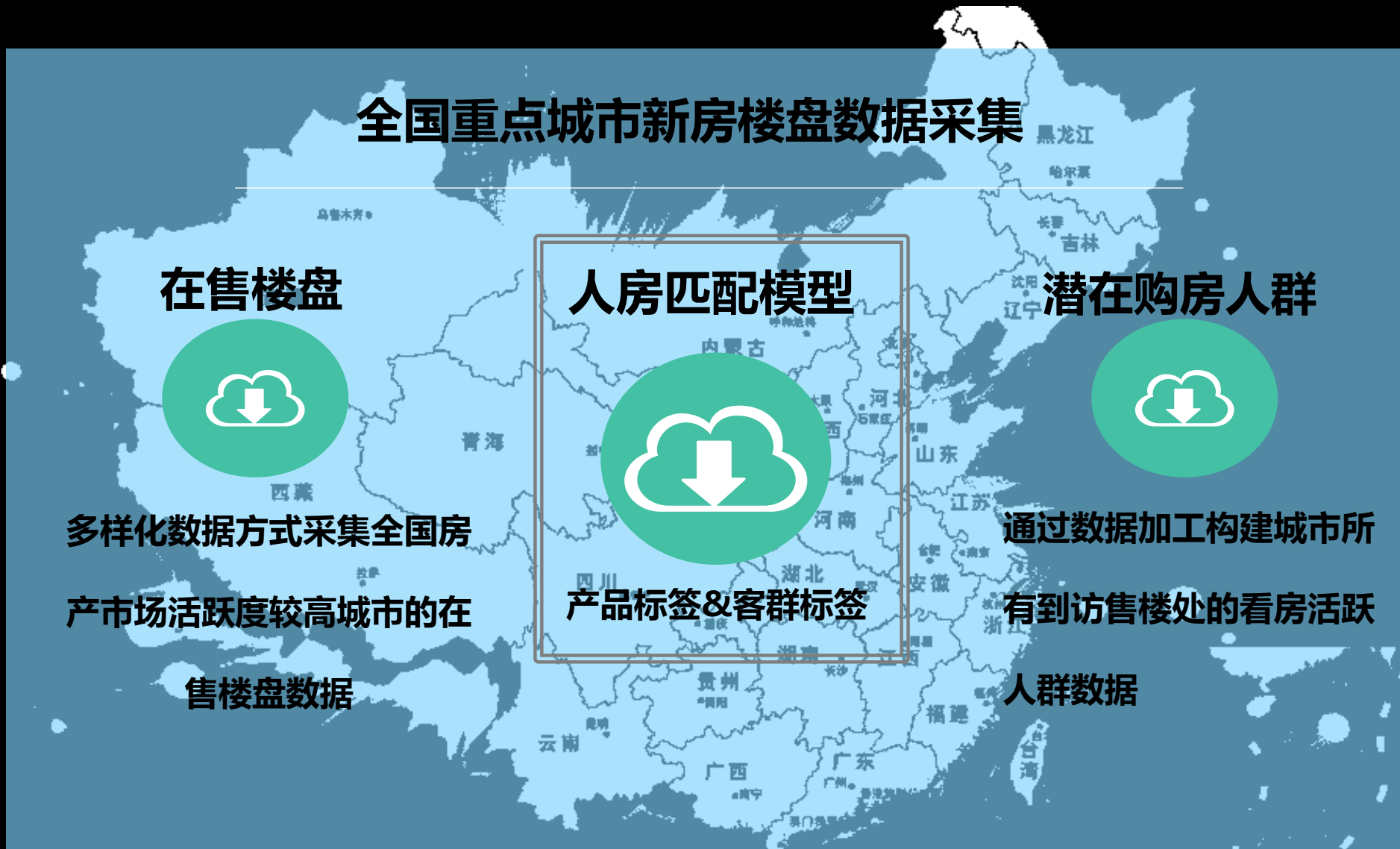
## 能力聚合

平台技术的持续迭代  
数据算法的创新应用  
分析咨询的深入解读  
...





# 实践：TalkingData潜客池的构建

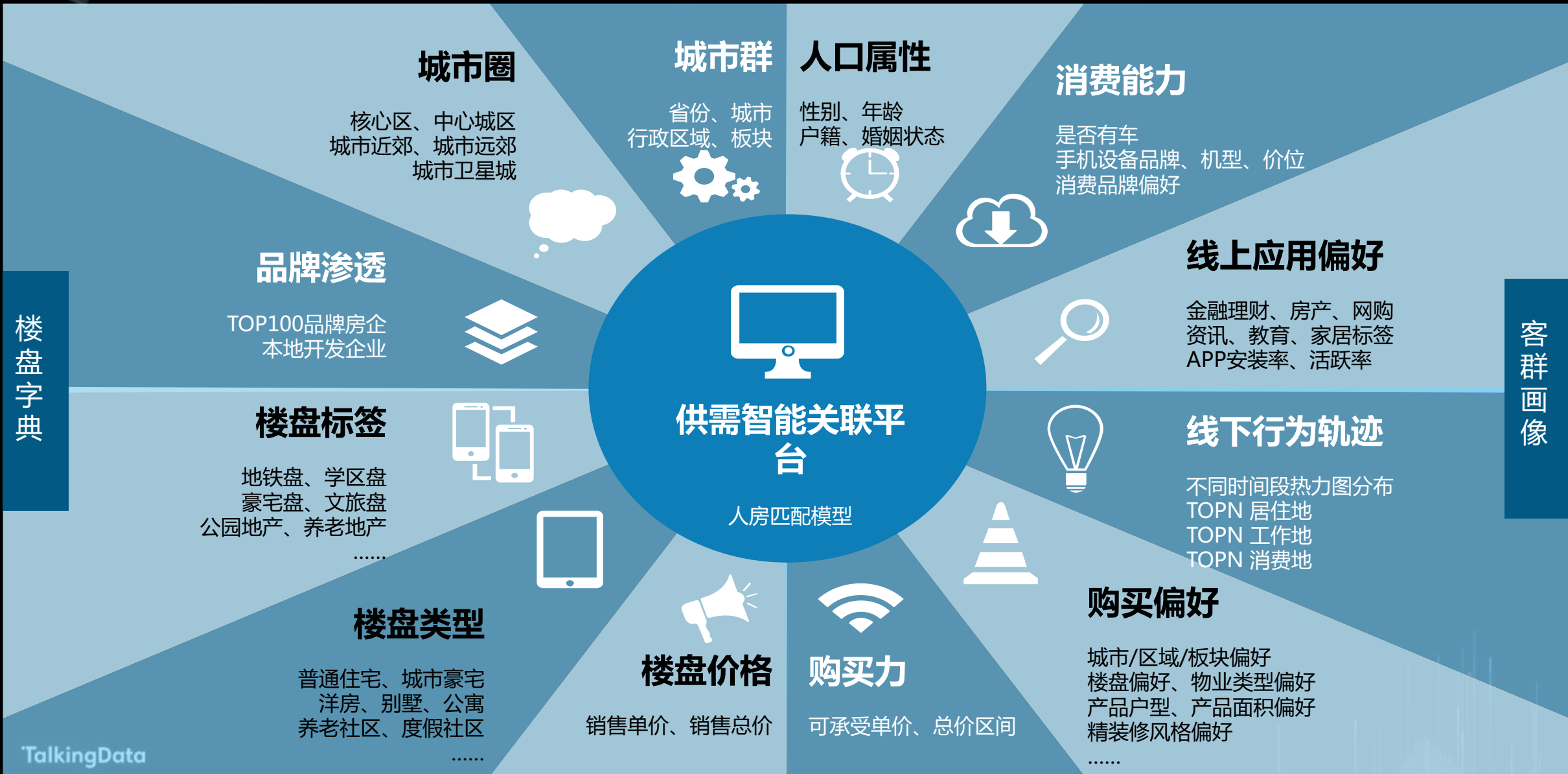




# 建立楼盘字典，将供需数据平台化

楼盘字典

客群画像



# 注入算法模型，使数据关联智能化

多维数据整合+科学分析模型+深度学习算法

## 楼盘字典库更新

- 录入新入市项目
- 月度更新项目营销状态
- 实时更新楼盘推售信息



## 购房活跃客群更新

- 固定时间周期更新到访数据
- 刷新客群购房特征标签

追踪动态市场

数据科学家团队

保证客群鲜活度



# 挖掘应用场景，使业务决策数字化



## 供需智能关联模型

基于全国重点城市在售楼盘字典的  
购房活跃客群大数据平台



为地产企业及合作伙伴赋能“人-房-地”诸多环节及后市场领域的应用能力



# 赋能于合作伙伴，构建聚合、创新的行业生态

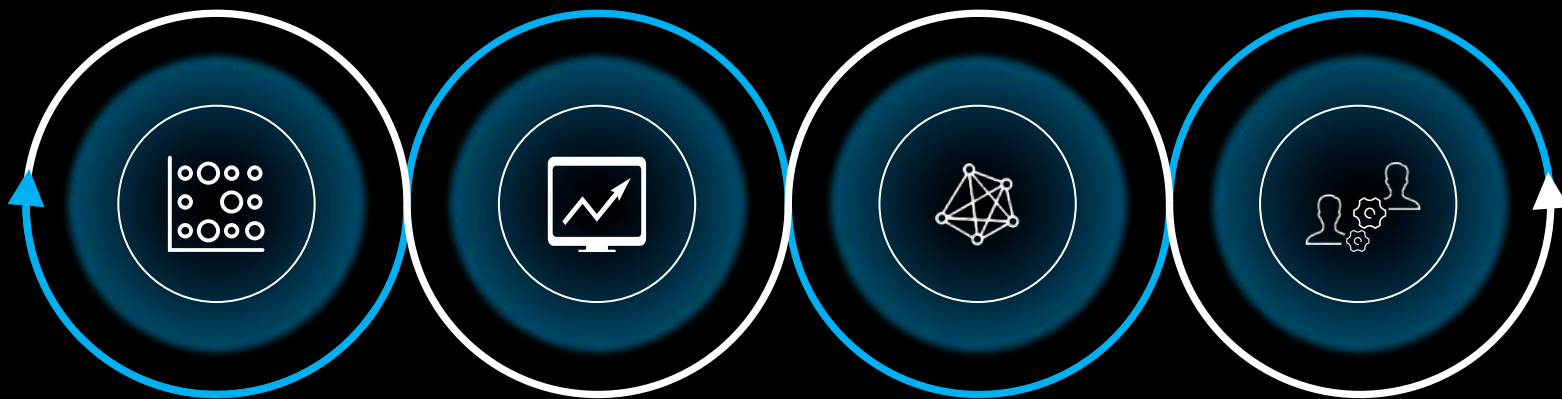


智能数据平台技术

SmartDP

共同创造客户价值

Share Customer Value



海量测试样本数据

Massive sample data

数据&研发深度合作

Data & Technology Cooperation

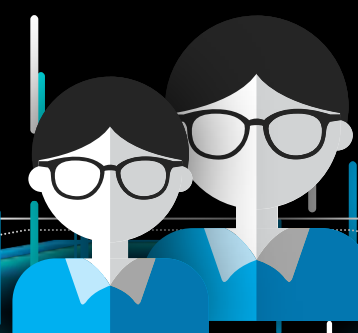


# TalingData一直以来携手行业合作伙伴的共创之路

清华同衡  
科研合作



同济大学  
科研合作



TalkingTrip

中青旅联科，中国天气网



中国天气网  
www.weather.com.cn

同策

MASA

TSPUR 同策

城市象限  
城市体检仪



城市象限  
URBANXYZ

汇纳科技



脉策

DataMap,xxxx



上海脉策数据科技有限公司  
Shanghai Merodata Technology Limited Company

禾略

时势蓝图

URASR

智数服务

时空人物数据

LEADOR  
立得空间



# 共创：地产全业务链条的数字化转型

1

## 前期投策

平台化手段，提供高效的项目前期投策与城市进入性数据及决策支持

2

## 项目定位

标签化、算法化、数字化的“人房匹配”，全面洞察客群，指导项目产品定位

3

## 营销推广

依托潜客池构建，深入的大数据挖掘，为产品数据化营销提供全渠道支持

5

## 持续运营

搭建指标体系优化下的运营闭环及立体流量平台，持续提升商业、社区、园区运营能力

地产行业大数据征途

# 1. 地产投策及项目定位实践

## 投资决策面临的痛点



高效评估  
土地价值



提升决策  
会的决策  
效率



优秀研究  
成果在集  
团推广

TalkingData

## 数据整合

城市	产业经济	政策、经济、产业、人口
	城市配套	交通 商业 负面 医疗 教育 环境
地产	行业数据	土地 新房 二手 租赁 房企
	城市人口	常驻人口 外来人口 人口净流入
人口	置业客群	客户来源 产品需求 购买能力

## 算法及模型

算法模型	泰森多边形	栅格分析	层次分析法
	主成分分析	专家打分法	线性回归
	价格预测模型	版块价值预测分析模型	

## 平台及咨询

整合产出	城市选择	区域级办板块选择	拿地决策
	市场监测	城市发展配套	人群客户

行业视角+大数据视角

合作生态专业  
深化能力



地产企业  
专业人员

TD技术及算  
法能力



TD数据工  
程师团队

# 2. 数字化营销实践

## 大数据营销通路



TalkingData

### 生态聚合

分析	行业研究	行业咨询	舆情监测
销售	销售代理	采集硬件	一方平台
营销	广告创意	移动媒体	DSP

### 生态赋能

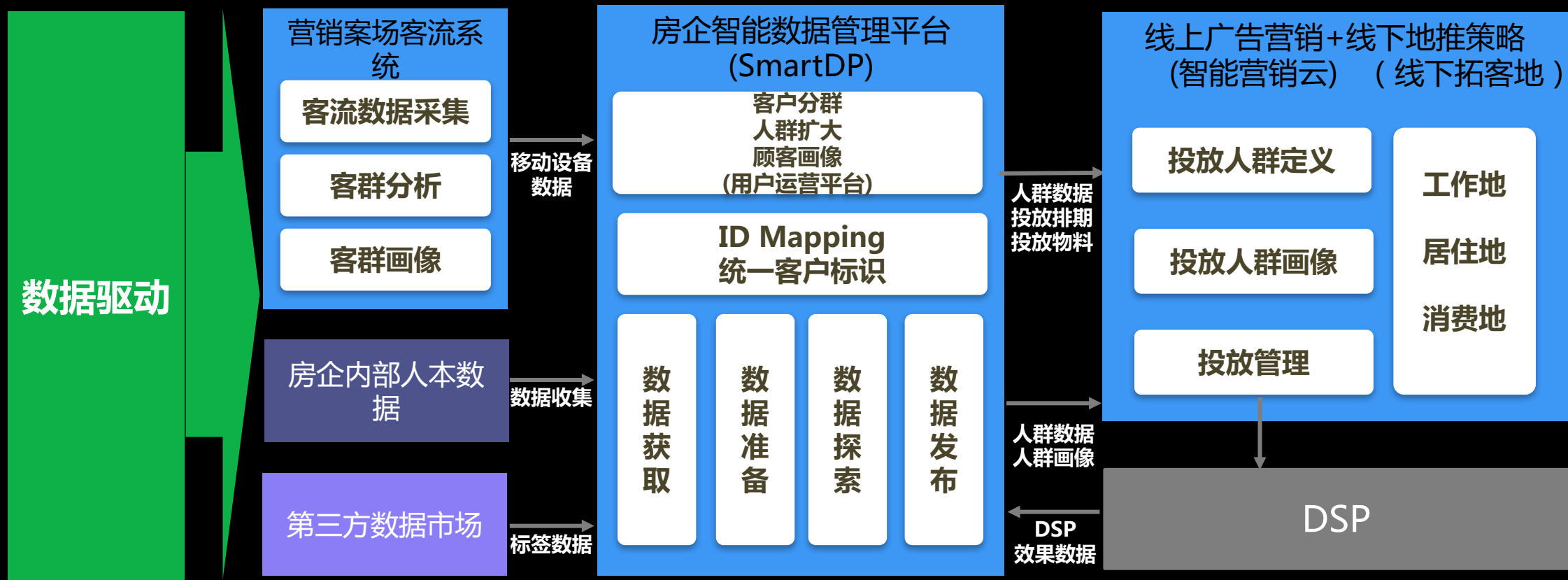
平台	TD SMCE	TD SMC
算法	TD 潜在客户	TD lookalike算法
数据	TD 基础数据生态	

行业视角+大数据视角





# 数字化平台能力框架



## 营销业务实践



潜客挖掘

营销判断+地产通用标签精准定位潜客

到访监测

量化客群对比差异指标

竞品对比

营销触达

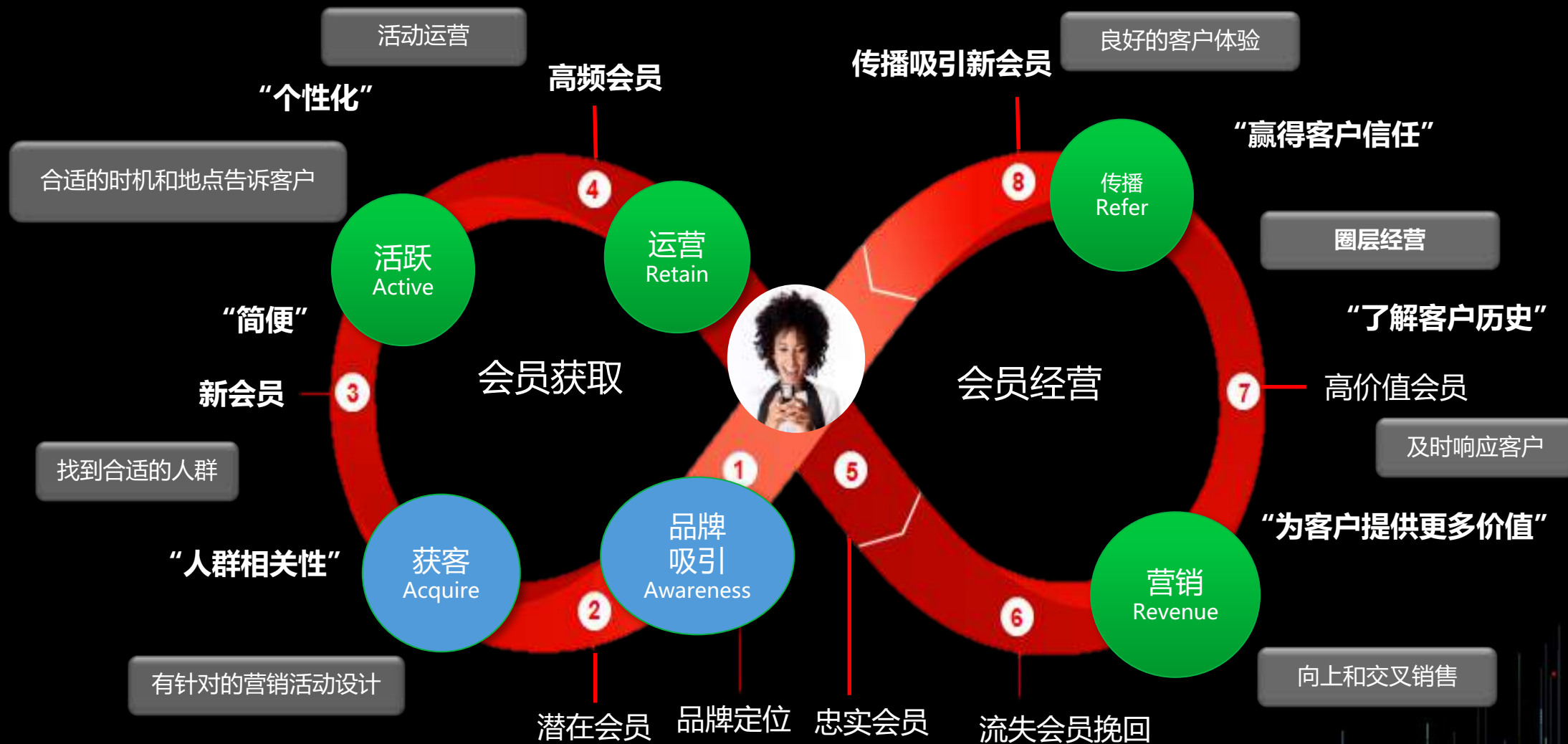
lookalike算法挖掘  
线上线下载达手段

效果反馈

修正纠偏

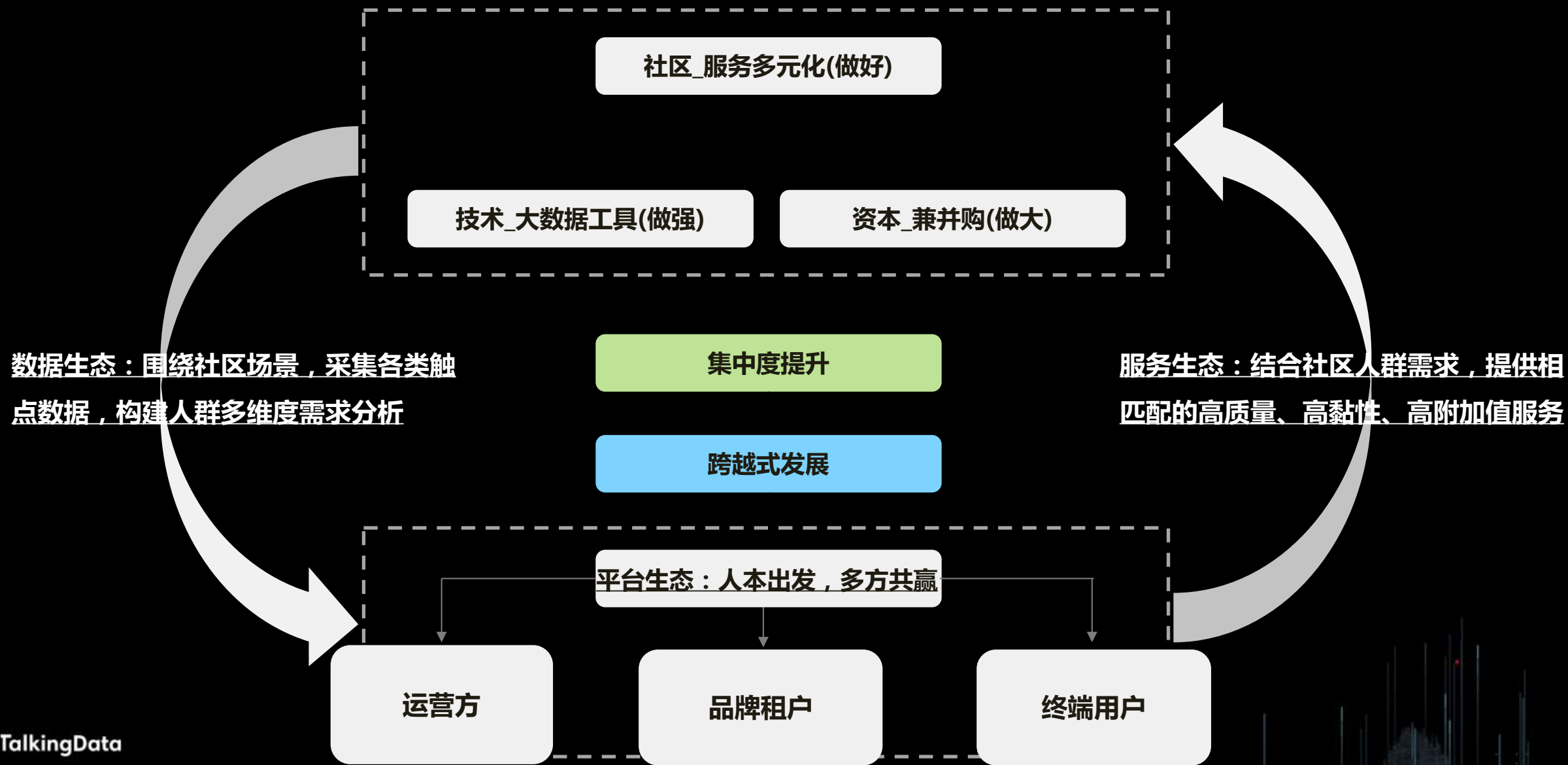


# 3.存量资产运营-商业地产的数字化分析、决策、评估闭环





# 社区运营的“数据+服务+平台”的循环体系





# 全域旅游运营实现效能、生产力、消费体验的全面提升

## 监控中心

实时监控，客流、车流、环境、销售、口碑、客群、设备等



## 管理中心

全媒体监测、游客关系管理、人群洞察分析、精准营销管理、活动管理、交通监测、环境监测等



## 应用中心

官网微站、导览、导购、排队、交叉推荐、小游戏等



跨界成为常态

流量变现的时代到来



游客到达景区



数据采集



采集到的旅游全域数据

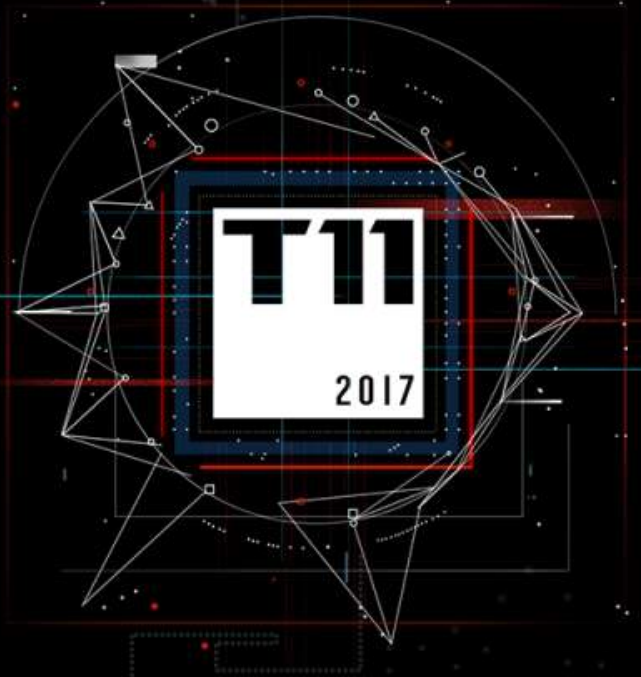


与TD 覆盖超过50亿部的移动设备匹配



**展望**：数据驱动行业融合，共创地产生态价值

**数据驱动，合作共生**  
**开启新一轮行业征途**



**THANKS**