

房地产行业研究

——应用场景与数据支持

数据智能引擎 驱动精准决策

2025.08

目录 CONTENTS

- 1 宏观基本面研究
- 2 区域分析与价值评估
- 3 投资与开发决策支持
- 4 风险识别与合规防控

PART 01 宏观基本面研究

- 房地产宏观基本面的研究是行业分析的基石，主要聚焦经济、人口、政策、金融、土地、市场六大维度，通过GDP、人口流动、政策等核心指标，研判行业周期与区域发展潜力。
- 用动态数据锚定"长期价值"，避免被市场噪音误导。帮助企业识别结构性机会，如城市群崛起。

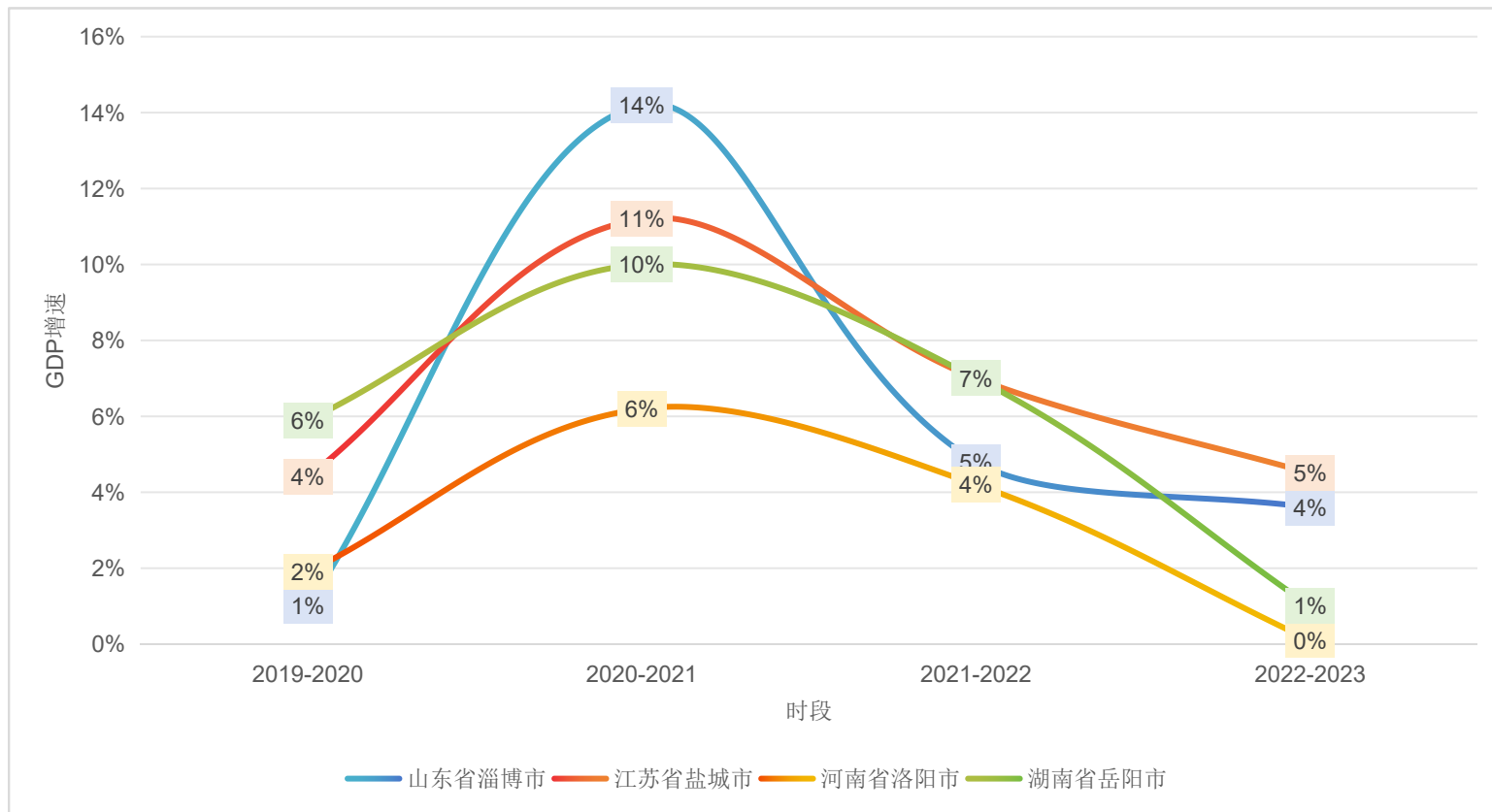
- 核心问题：区域经济承载力如何？产业结构能否支撑房地产需求？

宏观经济指标

- ① GDP总量/增速、人均可支配收入、固定资产投资增速
- ② 产业结构

城市发展动能

- ① 财政收支平衡度
- ② 产业园区规模/企业密度



*数据来源各城市《统计年鉴》《统计公报》

- 核心问题：真实住房需求来源？未来需求是否可持续？

人口规模与质量

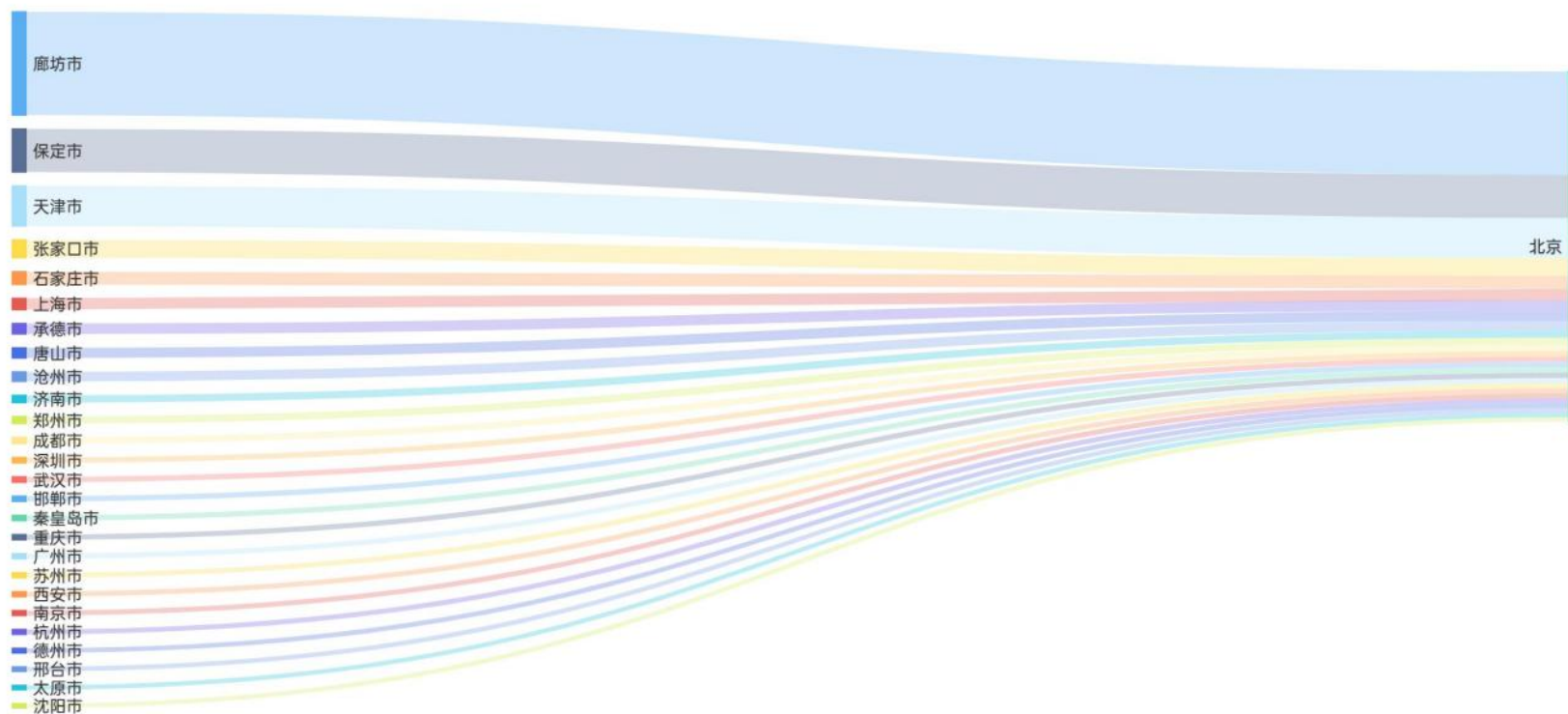
- ① 常住人口、户籍人口
- ② 年龄结构
- ③ 人才引进规模

空间流动特征

- ① 人口净流入/出趋势
- ② 通勤圈扩张半径

北京市人口流入

城市



廊坊市 北京 保定市 天津市 张家口市 石家庄市 上海市 承德市 唐山市 沧州市 济南市 郑州市 成都市 深圳市
武汉市 邯郸市 秦皇岛市 重庆市 广州市 苏州市 西安市 南京市 杭州市 德州市 邢台市 太原市 沈阳市

*数据来源：宏图人口流动数据

人口结构与流动

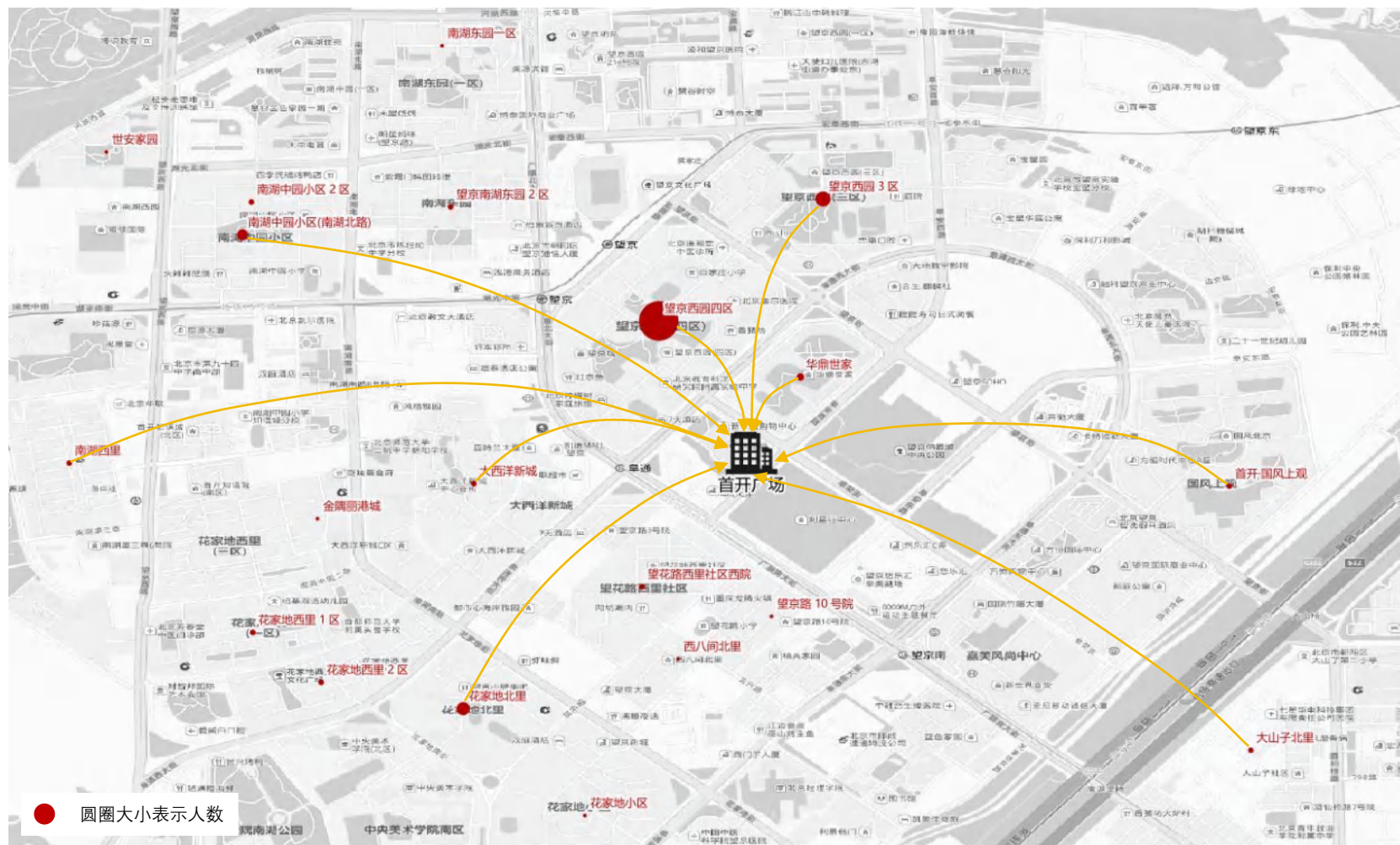
- 核心问题：真实住房需求来源？未来需求是否可持续？

人口规模与质量

- ① 常住人口、户籍人口
- ② 年龄结构
- ③ 人才引进规模

空间流动特征

- ① 人口净流入/出趋势
- ② 通勤圈扩张半径



*数据来源：宏图人口流动数据

PART 02 区域研判与价值评估

- 聚焦城市能级、板块价值、供需关系、配套成熟度等维度，定位价值洼地与溢价空间。
- 建立科学的定价锚点，既避免盲目追高（如过热新区），又挖掘被低估机会（如旧改潜力区），为土地获取、产品定价提供量化依据。

区域市场趋势分析

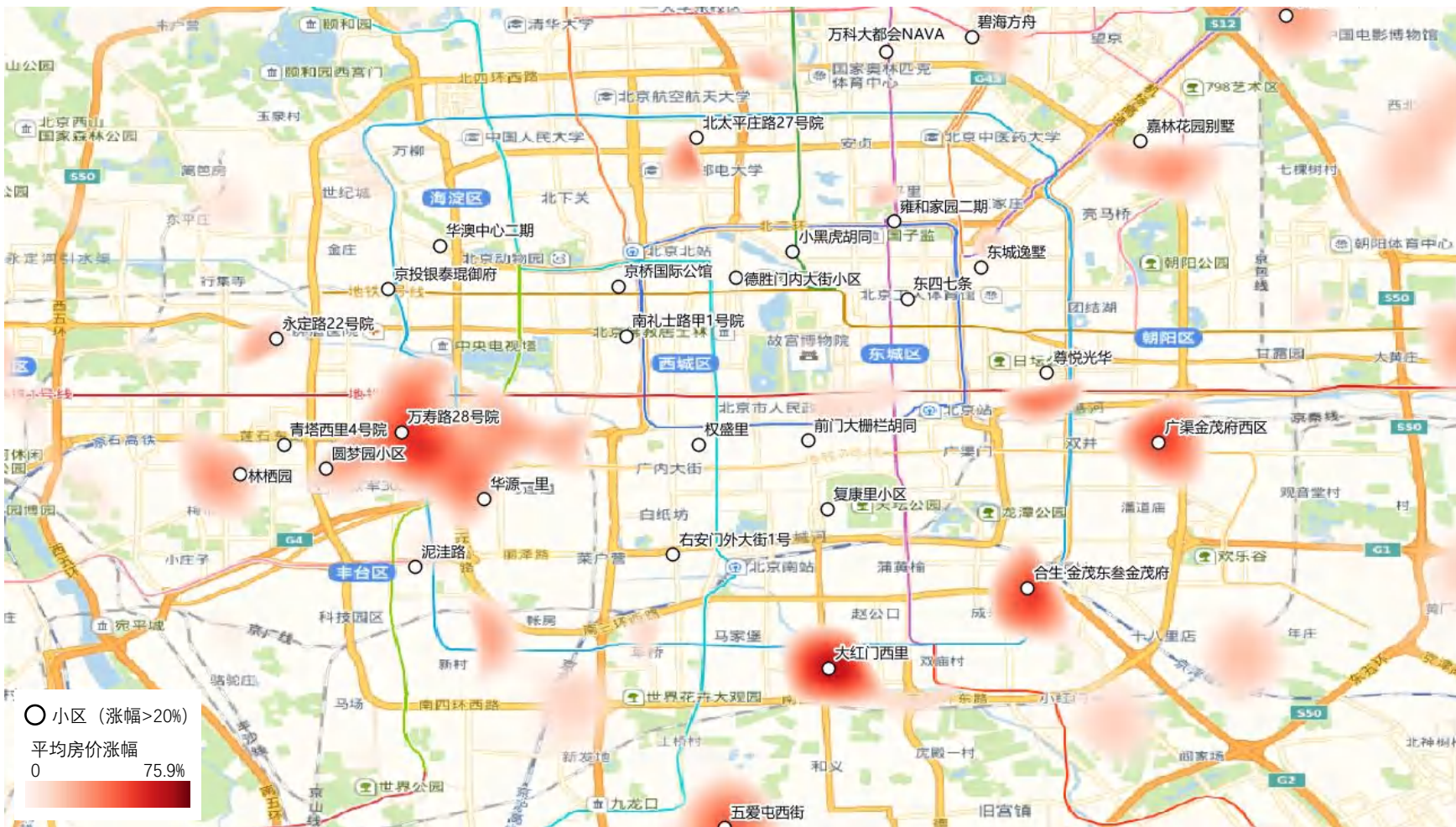
- 分析不同区域/版块、户型结构、总价段位的供需关系与价格走势，捕捉市场规律，帮助开发商**聚焦重点板块**。

小区信息

- 小区均价
- 户数
- 楼栋总数
- 建筑年代
-

成交数据

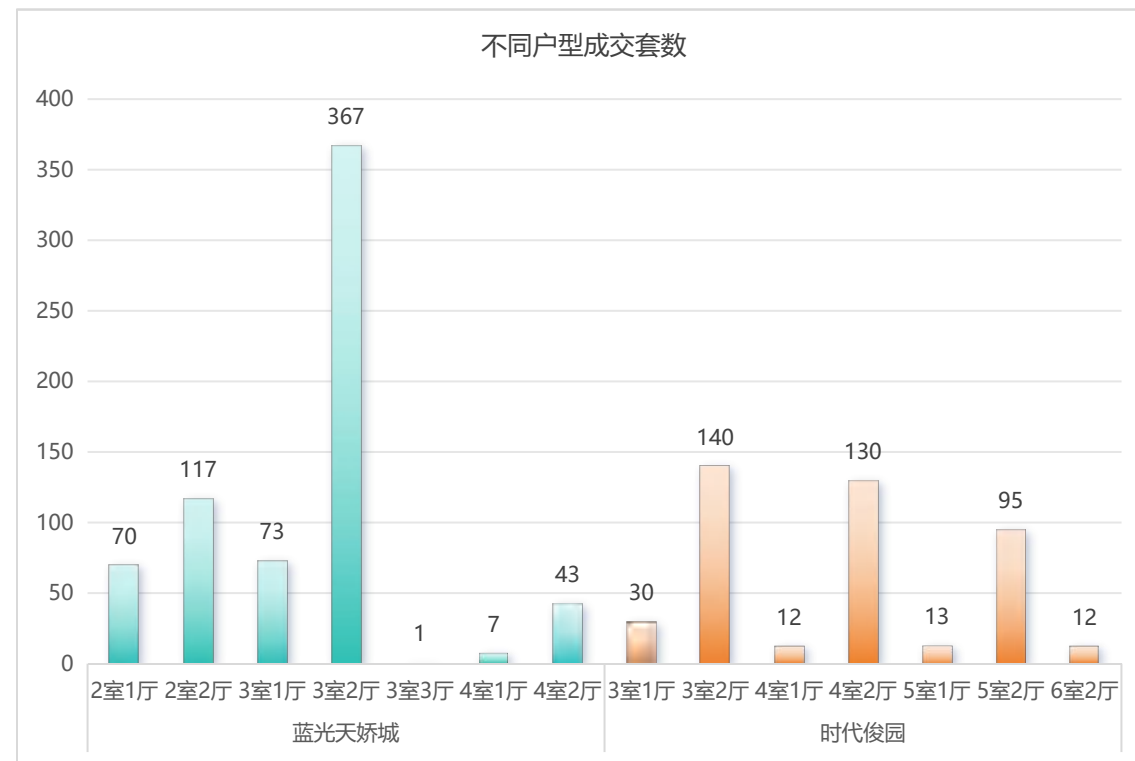
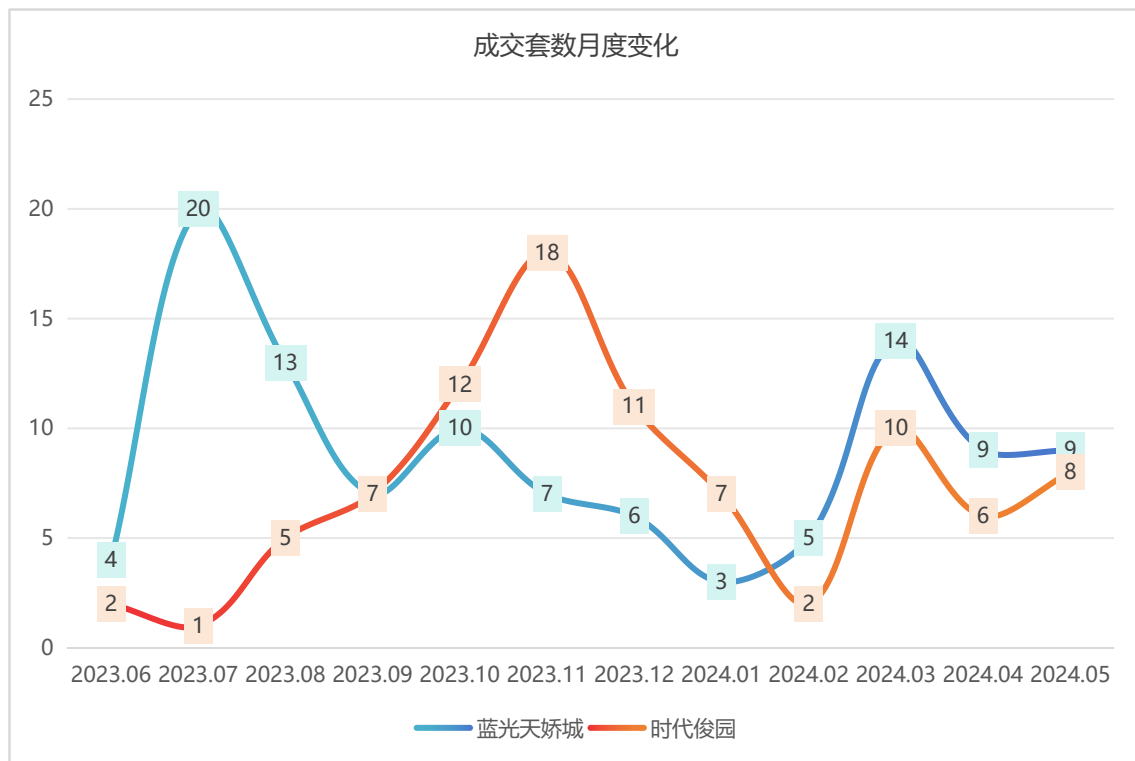
户型数据



*数据来源：宏图住宅小区房价数据

房价预测与估值

- 整合历史成交情况、房屋物理属性（面积、朝向、房龄）、小区特征（容积率、车位比）、区位价值（商圈距离、学区等级）等信息，支持房价评估。



*数据来源：宏图住宅小区成交数据

PART 03 投资与开发决策支持

- 投资与开发决策支持聚焦地块潜力预测、产品定位、市场可行性等核心环节，解决"拿不拿地、做什么产品、赚不赚钱"三大关键问题。
- 用数据替代经验赌注，**规避盲目扩张与产品错配**，实现从"拍脑袋"到"算模型"的决策升级。

地块评估与潜力预测

- 对地块的地形地貌、周边路网、配套设施等宏观微观信息进行可视化分析，实现沉浸式考察，帮助开发商**识别高潜力地块**。

地块数据

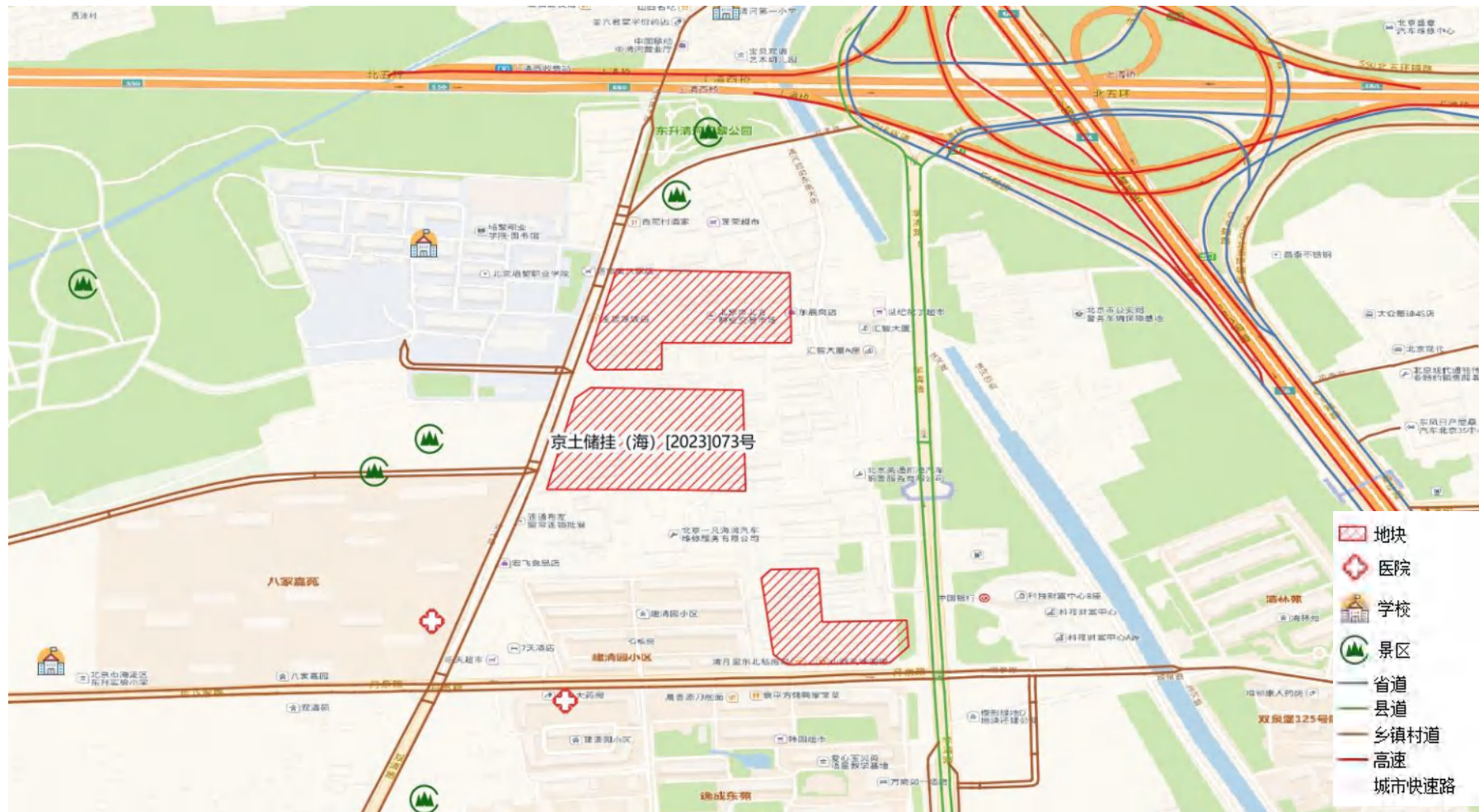
- 地块信息
- 土地出让结果
- 地块约定支付计划

.....

周边配套

- POI：学校、医院、景区等
- 道路数据

.....



*数据来源：宏图地块数据

产品定位与客群匹配

- 挖掘消费者画像，解读消费需求特征、偏好和趋势，如改善型需求、新生代偏好、品质居住诉求等，帮助开发商**精准定位产品系**。

基础画像

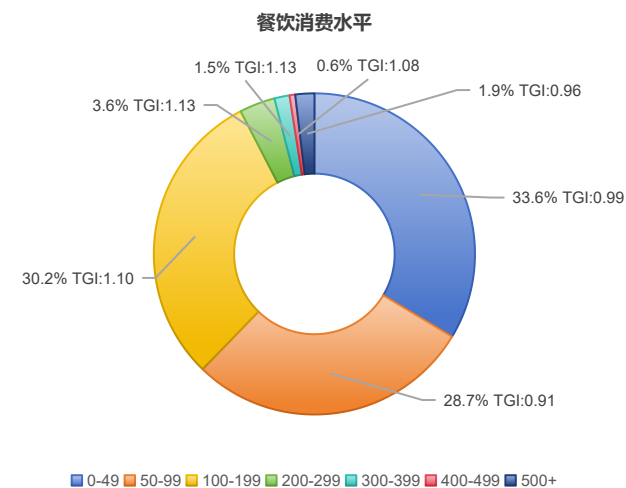
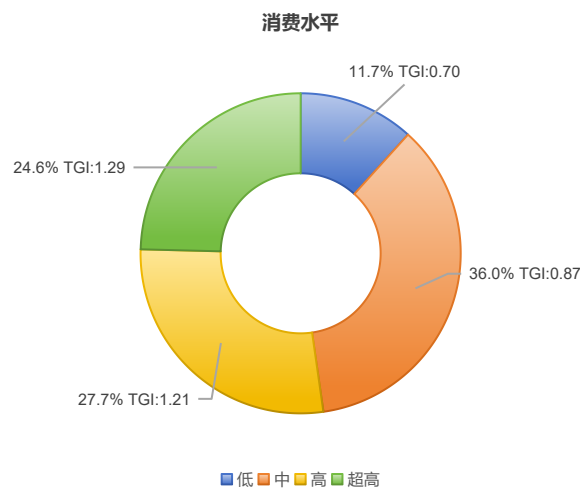
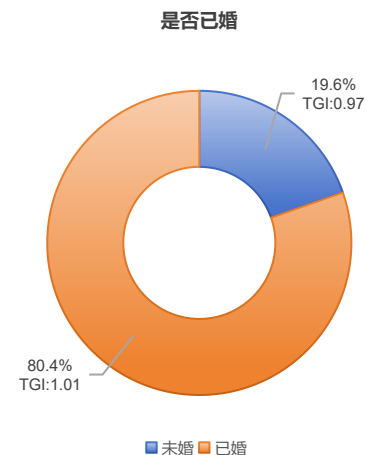
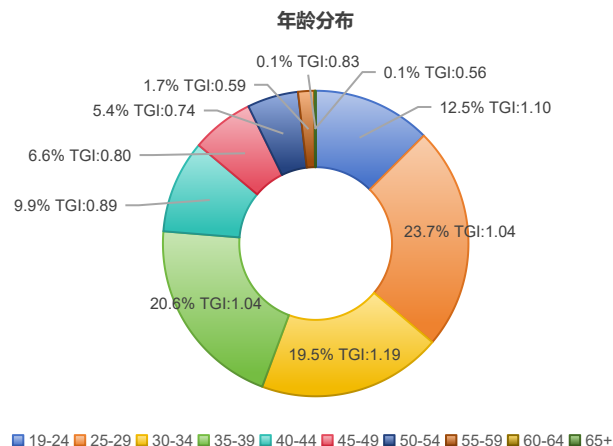
- 年龄
- 是否已婚
- 子女年龄

.....

经济能力

- 消费水平
- 资产等级
- 居住房价等级

.....



PART 04 风险识别与合规防控

- 通过企业动态监测扫描开发商资质、司法涉诉等经营异动，预警合作风险；借助舆情监测抓取质量维权、劳务纠纷等市场声浪，前置化规避危机。
- 为投资筛选、供应商管理及合规审查提供实时数据盾牌，系统性降低开发链条中的不确定性。

- 实时追踪企业资质变更、司法风险、土地储备等经营动态，预警合规风险并分析竞争策略。

公司名称	案件身份	案件名称	案号	案由
案件金额	案件进展	法院名称	原告	被告

序号	案件名称	案件身份	案号	案由	案件金额(元)	最新案件进程	法院名称	原告	被告
1	江西省昌水建设工程有限公司与富利建设集团有限公司、保利发展控股集团股份有限公司建设工程合同纠纷的案件	被告	(2025)赣0111民初5754号	建设工程合同纠纷	-	2025-09-01 民事一审	江西省南昌市青山湖区人民法院	江西省昌水建设工程有限公司	富利建设集团有限公司， 保利发展控股集团股份有限公司
2	朱丽霜与广州市海珠区琶洲街琶洲经济联合社、保利发展控股集团股份有限公司民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷的案件	被上诉人	(2025)粤01民终12206号	民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷	-	2025-07-22 民事二审	广东省广州市中级人民法院	朱丽霜	广州市海珠区琶洲街琶洲经济联合社， 保利发展控股集团股份有限公司
3	江苏恒凯电气有限公司与保利发展控股集团股份有限公司、保利苏通实业发展有限公司买卖合同纠纷的案件	被告	(2025)苏0591民初1191号 (2025)苏0591执6356号	买卖合同纠纷	28,881.00	2025-07-08 首次执行	江苏省苏州工业园区人民法院	江苏恒凯电气有限公司	保利发展控股集团股份有限公司， 保利苏通实业发展有限公司

*数据来源：官方渠道公开的诉讼数据，以保利发展控股集团股份有限公司为例

企业舆情监测

- 捕捉社交媒体、业主论坛等渠道的舆论风向，识别危机事件并挖掘市场需求变化。

媒体信源

社交媒体



主流门户网站



中央/省市政府门户

网站名称	网站URL	评级	是否为党政/军/网信	一级分类	二级分类	三级分类	语言
国家航天局	www.cnsa.gov.cn	C	否	政府	中央	中央	简体中文
国家原子能机构	www.cnea.gov.cn	C	否	政府	中央	中央	简体中文
中华人民共和国中央人民政府	www.gov.cn	A	是	政府	中央	中央	简体中文
中华人民共和国中央人民政府(english)	www.gov.cn	C	否	政府	中央	中央	英文
中国共产党新闻网	cpc.people.com.cn	B	是	政府	中央	中央	简体中文
中华人民共和国国家发展和改革委员会	www.ndrc.gov.cn	B	是	政府	中央	中央	简体中文
中华人民共和国国家邮政局	www.spb.gov.cn	B	是	政府	中央	中央	简体中文
中国警察网	www.cpd.com.cn	C	是	政府	中央	中央	简体中文
中国文明网	www.wenming.cn	B	是	政府	中央	中央	简体中文
中国医药保健品进出口商会	www.ccmipie.org.cn	C	否	政府	中央	中央	简体中文
中国纺织品进出口商会	www.cccet.org.cn	C	否	政府	中央	中央	简体中文
中国法院网	www.chinacourt.org	B	是	政府	中央	中央	简体中文
中华人民共和国最高人民法院	www.court.gov.cn	B	是	政府	中央	中央	简体中文
国务院发展研究中心信息网	www.drcnet.com.cn	C	否	政府	中央	中央	简体中文
中华人民共和国文化和旅游部	www.mct.gov.cn	C	是	政府	中央	中央	简体中文
北京市朝阳区人民政府	www.bjchy.gov.cn	C	否	政府	市级	市级	简体中文
成都市人民政府	www.chengdu.gov.cn	B	否	政府	市级	市级	简体中文
深圳市宝安区人民法院	www.bafy.gov.cn	C	否	政府	市级	市级	简体中文
中华人民共和国广州海事法院	www.gzhsfy.org	C	否	政府	市级	市级	简体中文

各级门户网站

网站名称	网站URL	评级	是否为党政/军/网信	一级分类	二级分类	三级分类
猫扑网	www.mop.com	B	否	综合新闻	全国门户	全国门户
湛江都市网	www.zj.com	C	否	综合新闻	省级门户	省级门户
深圳新闻网	www.sznews.com	A	是	综合新闻	市级门户	市级门户
大洋网	www.dayoo.com	C	是	综合新闻	市级门户	市级门户
杭州网	www.hangzhou.com.cn	B	是	综合新闻	市级门户	市级门户
中国宁波网	www.cnnb.com.cn	C	是	综合新闻	市级门户	市级门户
金羊网	www.ycwb.com	C	是	综合新闻	市级门户	市级门户
中山网	www.zsnews.cn	C	是	综合新闻	市级门户	市级门户
碍网	www.e23.cn	B	是	综合新闻	市级门户	市级门户
青岛新闻网	www.qingdaonews.com	C	是	综合新闻	市级门户	市级门户
合肥在线	www.hf365.com	C	是	综合新闻	市级门户	市级门户
福州新闻网	www.fznews.com.cn	B	是	综合新闻	市级门户	市级门户
厦门网	www.xmnn.cn	A	是	综合新闻	市级门户	市级门户
兰州新闻网	www.lzbs.com.cn	C	是	综合新闻	市级门户	市级门户

房地产/建筑/建材垂类网站

网站名称	网站URL	评级	是否为党政/军/网信	一级分类	二级分类	三级分类	语言
深圳房地产信息网	www.szhome.com	A	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
中国建筑装饰网	www.ccd.com.cn	C	否	行业新闻	建筑/建材	建筑/建材	简体中文
中国水泥网	www.ccement.com	C	否	行业新闻	建筑/建材	建筑/建材	简体中文
数字水泥网	www.dcement.com	C	否	行业新闻	建筑/建材	建筑/建材	简体中文
中国建材信息总网	www.chinainfo.com	C	否	行业新闻	建筑/建材	建筑/建材	简体中文
北新集团	www.bnhg.com.cn	C	否	行业新闻	建筑/建材	建筑/建材	简体中文
建材网	www.bmlink.com	B	否	行业新闻	建筑/建材	建筑/建材	简体中文
木材网	www.chinatimber.org	C	否	行业新闻	建筑/建材	建筑/建材	简体中文
房天下	www.fang.com	A	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
搜狐焦点网	www.focus.cn	A	是	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
365淘房	www.house365.com	A	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
二泉网	www.wst.cn	C	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
亿房网	fdc.com.cn	C	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
0731房产网	www.0731fdc.com	C	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
厦门房地产联合网	www.xzhouse.com	C	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
珠海房产之窗	www.zh51home.com	C	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
观点	www.guandian.cn	C	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
国信房地产信息网	www.crei.cn	C	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文
腾讯房产	house.qq.com	B	否	行业新闻	房地产	房地产	简体中文

采集字段

- 媒体类型
- 发布媒体
- 文章摘要
- 发布时间
- 发布作者
- 关键词提及
- 主体品牌提及
- 阅读量
- 评论量
- 转载量
-



离线交付

以静态文件的形式一次性或周期性交付，如CSV, Excel (.xlsx), JSON等



数据API

通过标准的应用程序编程接口提供数据访问能力。客户发送HTTP(S)请求到API端点，实时或按需获取数据。



定制报告

根据客户需求，将分析后的数据以结构化、可视化的文档形式呈现，如PDF, PowerPoint, 交互式HTML



定制平台

定制化构建包含数据处理、分析、展示功能的完整Web或应用程序系统，包括PC端，移动端



数据坊是北京宏图远见科技有限公司旗下数据业务品牌，专注于多元化数据产品开发与技术服务，核心业务涵盖数据采集、加工、定制及可视化全流程服务。

主要数据产品包含：客群画像、社会经济、品牌数据、社区与边界、公共服务与设施、地产数据、工商组织、基础地图等，并配备专业基础地理信息数据库支撑。支持API接口、标准化数据包等灵活交付方式。

自主研发了以Datafang Insight为基础的多个数据平台，适配多种场景的数据可视化与分析。

服务场景覆盖市场研究、消费者洞察、运营分析等商业分析，以及学术研究等多元领域，为各行业客户构建数据驱动的决策中枢。