STAR CITY 星城安居50

理想安居购房指数报告

暨星城安居50楼市榜单

2019年1季度 长沙

安居客 58安居客房产研究院 58 ANJUKE INSTITUTE

坚持房住不炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效机制。

—— 4月19日习近平主持中央政治局会议

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

让广大人民群众早日实现安居宜居

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

何为安居指数？

- 国民安居指数
- 城市安居指数
  - 购房者信心指数
  - 经纪人信心指数
  - 城市理想安居指数
  - 板块安居指数
  - 轨道安居指数
  - 学区安居指数
- 租赁指数
  - 城市租赁指数
  - 长租公寓指数
- 房企指数
  - 房企服务指数
  - 房企竞争力指数
- 经纪行业指数
  - 经纪公司服务指数
  - 经纪人服务指数
- 海外地产指数
  - 海外置业热度指数
  - 海外安居指数
- 装修行业指数
  - 装修企业服务指数
  - 建材风格热度指数

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

数据报告辅助决策

安居指数															
二级指标	买租房成本（25%）					宜居环境（25%）						生活成本（25%）			城市关注度（25%）	
三级指标	租价收入比	住房可选度	房价收入比	买房搜寻时间（正向化）	租房搜寻时间（正向化）	城镇居民人均住房建筑面积	人均教育支出预算	医院覆盖率	城市公路覆盖率	空气质量指数	城市拥堵指数（正向化）	通勤距离（中位数正向化）	生活性消费比工资性收入	食品价格指数	通行成本	买房吸引力	租房吸引力
数据来源	中国城市统计年鉴	58同城大数据	58同城大数据	58同城大数据	58同城大数据	统计公报	中国城市统计年鉴	中国城市统计年鉴	中国城市统计年鉴	环保部	高德地图	58同城大数据	中国城市统计年鉴、统计公报	中国统计局网站	发改委价格监测局	58同城大数据	58同城大数据

安居指数

国民安居指数
城市安居指数
经纪行业指数
....

研究报告

理想居住生活报告
年度楼市总结报告
住房租赁蓝皮书
....

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

2019年1季度城市理想安居指数

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

2019

房住不炒 因城施政

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

全国篇

2019第1季度全国理想购房指数

政策调控：
两会坚持“房住不炒 “促进房地产市场平稳健康发展

更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。

深入推进新型城镇化。坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。

——2019年总理政府工作报告

政策调控：因城施策进行时

2018年下半年开始，部分城市调整楼市调控政策，进入2019，政策“微调”的城市数量逐渐增加，一城一策、因城施策的楼市方针成为大趋势。

长沙

大多首套基准利率上浮下调至最低10%，二套契税恢复4%

兰州

2019年1月5日 部分区域取消限购

西安

2019年2月13日 购房落户不再受社保年限和购房时间、面积的限制

阜阳

2019年2月21日 2019年之后挂出的土地取消限价条款

芜湖

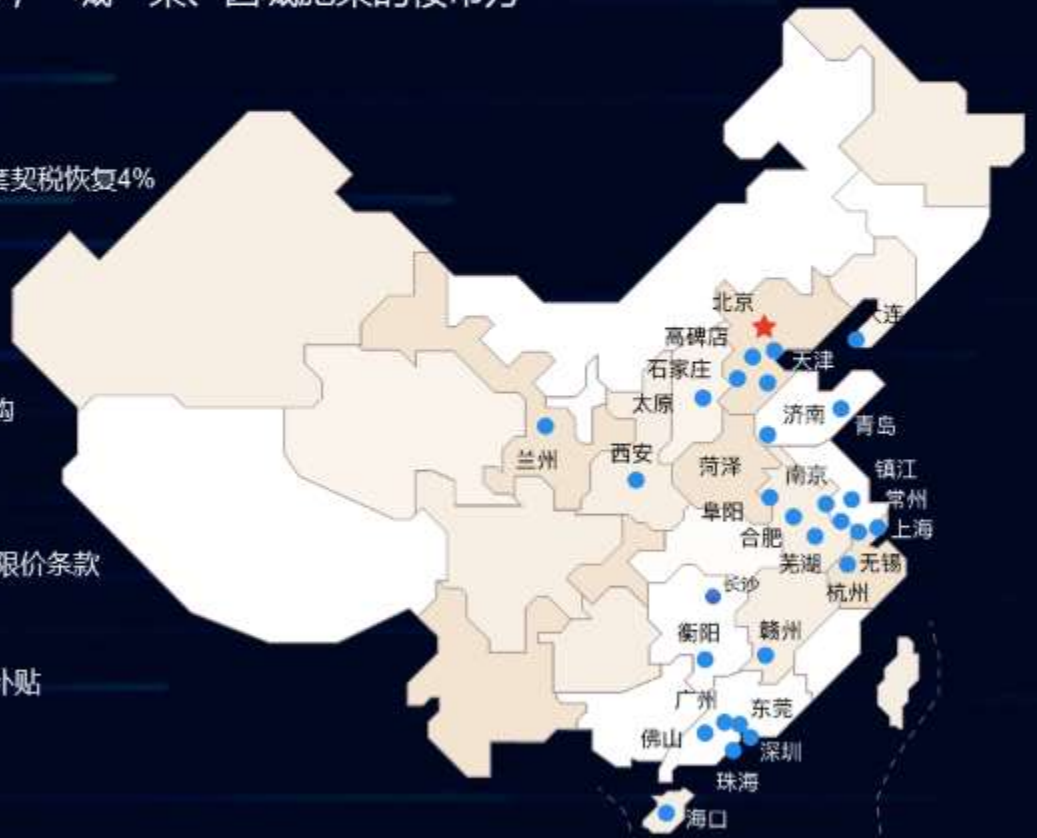
2019年3月11日 购买首套房给予安家、契税补贴

赣州

2019年3月6日 停止特价房销售

广州

2019年1月11日 放宽引进人才落户的年龄限制



北京

2019年3月14日 除了户口所在地和其省会外，公积金异地提取范围放宽至天津、河北

石家庄

2019年3月18日 全面放开城镇落户限制

大连

2019年1月23日 取消了参与积分落户的房屋办理落户后，3年内不得抵押、转让的规定

天津

2019年1月10日 4宗宅地的租赁住宅部分改为可售

青岛

2019年1月3日 高新区暂停公证摇号售房

济南

2019年3月20日 取消限价，限购政策依然施行

南京

2019年2月14日 积分落户新政发布， “2年内连续缴纳社保”变为“累计缴纳社保不少于24个月”

常州

2019年2月11日 社保满1年 就业居住满5年可落户

海口

2019年1月4日 放宽人才落户的学历、年龄等条件

珠海

2018年12月21日 非珠海市户籍人才购房缴纳社保降至1-12个月

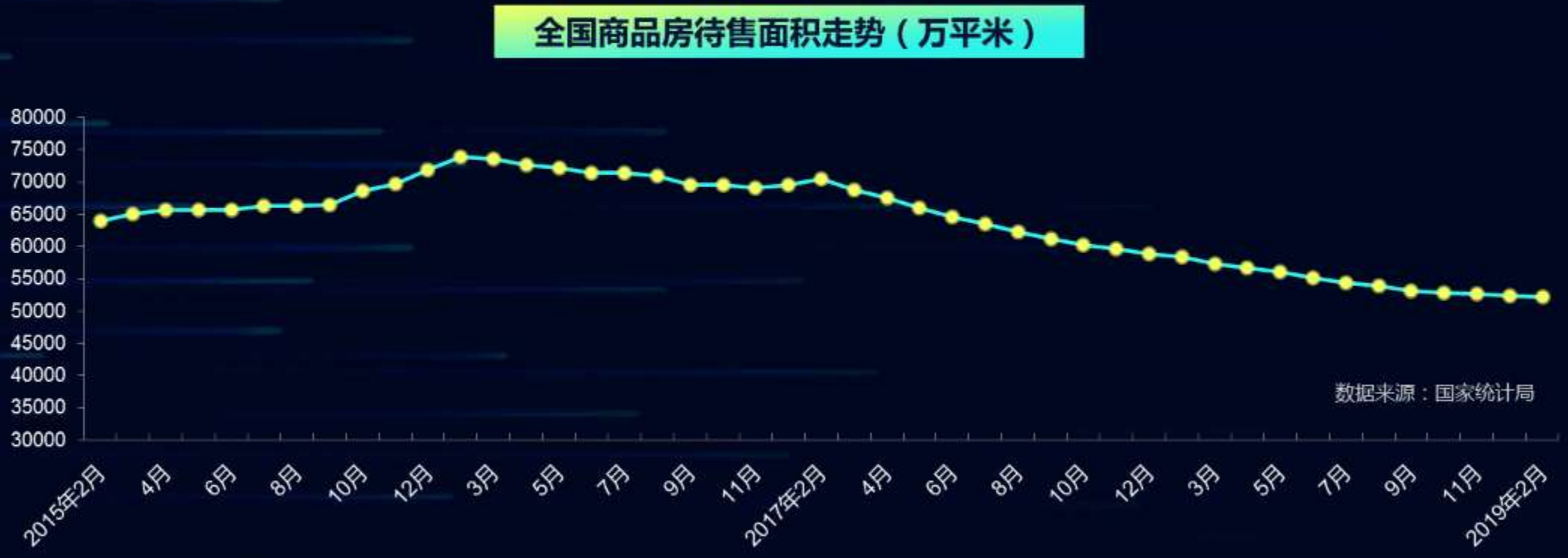
政策调控：抢人大战继续 城市从吸引人才到留住人才

2019年人才落户政策概况

城市	内容
南京	落户的社保缴纳门槛变为“累计缴纳社保不少于24个月”，积分落户新政买房最高加90分。
北京	享受国务院政府特殊津贴的高技能人才等五类人，可按规定直接办理人才引进，获北京市户口。
长沙	大专毕业可落户，本科生活补贴两年1.2万，硕士生活补贴两年2万购房补贴3万，博士生活补贴两年3万购房6万，落户1年 社保1年可买房；符合高精尖人才新政可直接买房
西安	放开落户，购房落户不再受社保年限和购房时间、面积的限制
常州	取消购房面积不小于50㎡的要求，放宽重点群体落户条件
苏州	放宽投靠子女落户条件，迁入后需要满足人均18㎡，30天办理父母投靠落户。
无锡	大专以上年龄在45周岁以下无条件落户
广州	引进人才入户的年龄限制，学士、硕士和博士分别从35、40、45周岁放宽到40、45、50周岁
海口	本科以上人才从40周岁放宽至55周岁，专科学历人才从40周岁放宽至45周岁。
襄阳	放宽城镇落户条件，高校、职业院校（含技校）毕业生凭毕业证可在居住地或工作地落户
镇江	全日制本科以上毕业生就业5年内，购买首套自住商品住房，可享受缴纳契税补贴，高校毕业生再分3年给予不同额度的购房补贴
石家庄	取消所有落户限制，群众凭居民身份证、户口簿可向落户地派出所申请户口迁入，配偶、子女、双方父母户口可一并随迁
嘉兴南湖	符合申请条件的硕士、博士研究生在购买首套自住房时，补助金额提高至10万元、30万元。
呼和浩特	420新政 本科生购房最高可享受半价优惠
青岛	住房补贴标准为本科毕业生500元/月，硕士800元/月，博士1200元/月；紧缺专业硕士研究生1200元/月，紧缺专业博士研究生1500元/月。
日照	用人单位同级财政给予2000元生活补贴、400元社保(房租)补贴。
宁波北仑	青年公寓低于市场价20%向青年出售、首次购买家庭唯一住房给予1-2万元购房落户补贴、每年不低于3000元的租房补贴
亳州	引进高层次人才随迁配偶安置工作统筹安排
深圳	将“秒批”拓展到在职人才引进、留学回国人员引进、博士后入户及其配偶子女随迁。

2019年热点城市的抢人大战持续升级，且有从一二线城市向三四线城市扩展的趋势。城市通过提供租房、购房、生活补贴、开放落户等政策吸引人才流入，但如何长远的留住人才，也是需要这些城市思考的问题。

市场表现：
全国商品房待售面积降幅趋缓 去库存任务基本达成



- 2019年全国商品房待售面积持续下降，截止2019年2月商品房待售面积5.23亿平方米，处于新的的历史低位。
- 但从单月库存去化量来看，2018年下半年开始库存去化速度减慢，降幅趋缓，去库存任务基本达成。

用户行为：一季度购房者信心指数上扬

- 2018年11月开始，购房者信心指数逐渐上扬，2019年2月购房者信心指数为107.6，环比上升5.0%，认为一二线城市短期内房价稳定，未来还会上涨的用户占比67.7%。

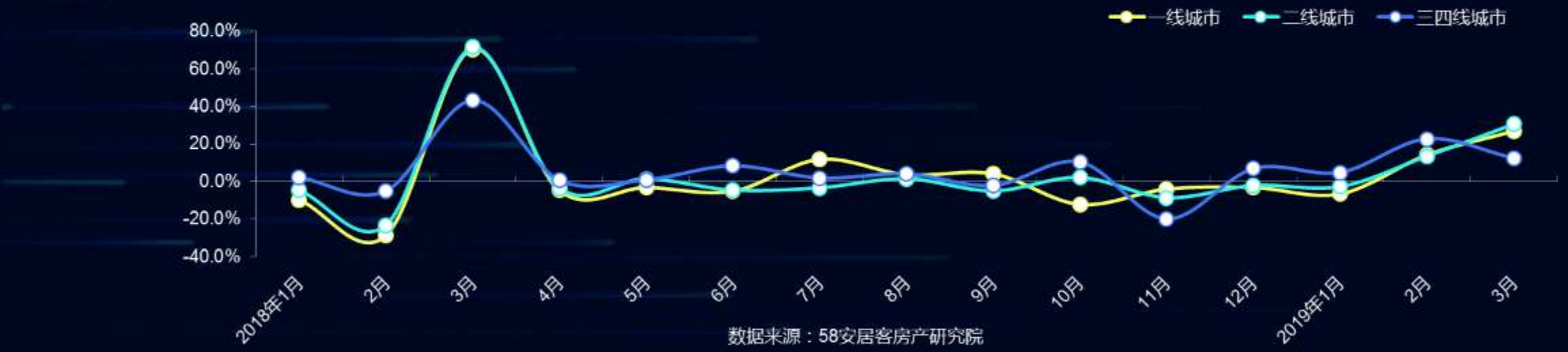
用户行为：春节后用户找房热度回升

数据来源：58安居客房产研究院

- 2019年1月受春节假期影响，用户对于新房的找房需求较低，进入2、3月份，找房需求出现明显上涨，用户的找房热情上扬，市场热度回暖。

用户行为：三四线城市找房热度高于一二线城市

2018年1月-2019年3月不同城市级别找房热度环比趋势



数据来源：58安居客房产研究院

- 从不同城市级别的找房热度来看，2019年1月份一二线城市、尤其是一线城市找房热度环比下降明显，而三四线城市找房热度持续上升，热度涨幅高于一二线城市。春节假期结束进入3月，一二线城市的找房热度再次回暖。

用户行为：
内陆核心省会城市找房热度靠前 长沙找房热度位居当中第6

- 2019年一季度在新一线定位城市中新房热门找房城市为西安、重庆、武汉、成都、郑州、长沙，但与去年相比仅武汉同比上涨，其余城市同比均呈下行趋势。
- 其他城市中，苏州、天津的找房热度同比上涨超三成。

二手市场表现：一季度挂牌房源量同比去年略有下降

- 2019年一季度，全国二手房挂牌房源量在2月份处于低位，3月开始逐步走高；
- 与去年同期相比，二手房挂牌房源量同比有一定程度下降。

市场表现：春节后二手房访问量逐月上涨

- 2019年一季度，全国二手房访问量在1月份处于低位，而后逐月上涨。
- 同比去年，2月份二手房访问量同比涨幅约四成。

市场表现：城市二手房挂牌价普遍稳中有升

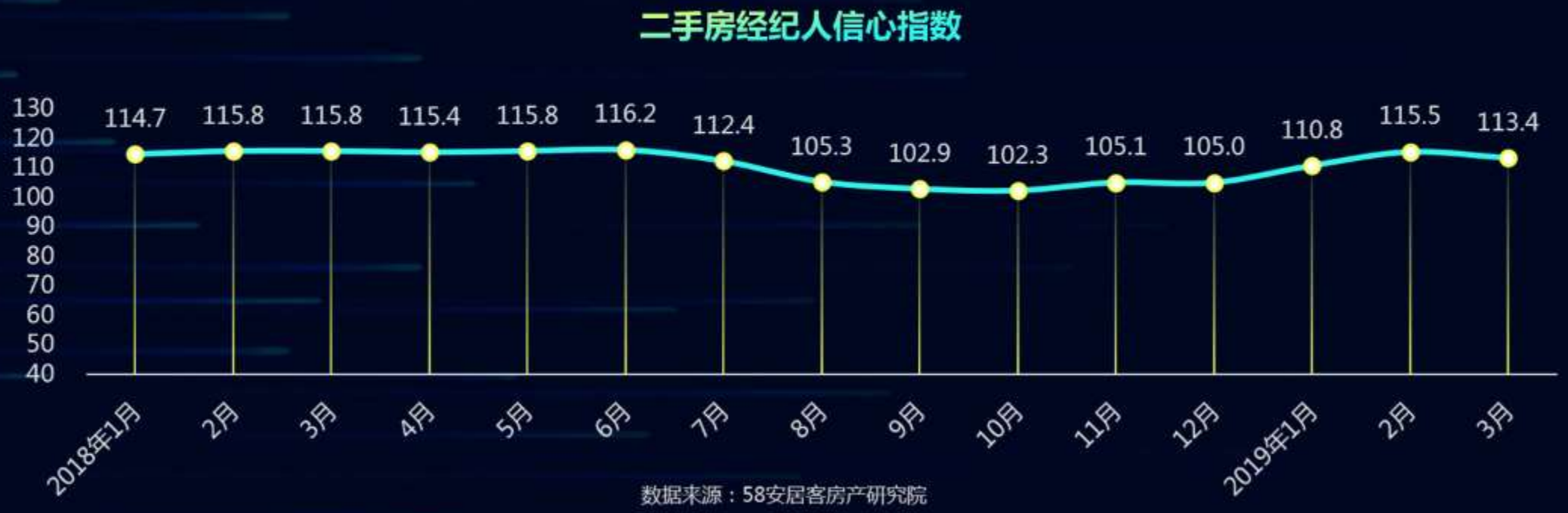
2019年一季度城市二手房挂牌价情况（元/平方米）

- 2019年一季度，一线城市中广州的二手房挂牌价同比上涨约一成，上海二手房挂牌价同比下跌；
- 新一线城市中，南京的二手房挂牌价同比涨幅10.3%，而杭州的价格稳中有降。

用户行为：
上海二手房热度领先一线 重庆等西部城市热度高

- 2019年一季度，上海的二手房找房热度领先于一线各城，新一线城市中，重庆、成都、西安等西部城市的二手房找房热度居于前列。

用户行为：经纪人信心指数延续回升态势



- 自2018年11月开始，经纪人信心指数开始缓慢回升，进入2019年指数仍旧延续上升的态势，2月份经纪人指数达到115.5，2019年3月份经纪人信心指数略有下行。

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

长沙篇

2019第1季度长沙理想购房指数

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

高铁十字路口 湖南卫视 湘江浏阳河

橘子洲 伟人故里 连续10年最具幸福感城市

无辣不欢 **长沙第1印象** 宜居房价低

千年历史文化名城 会生活会享受 互联网新城

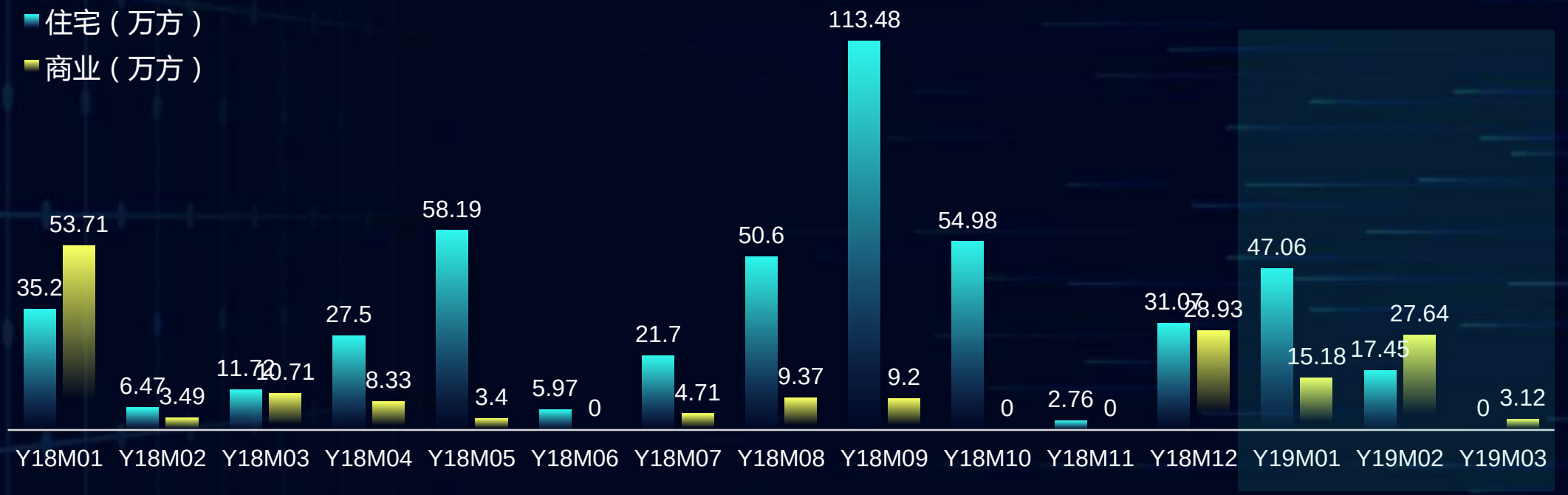
岳麓书院

娱乐精神 装备制造业

2019年第一季度土地拍卖情况

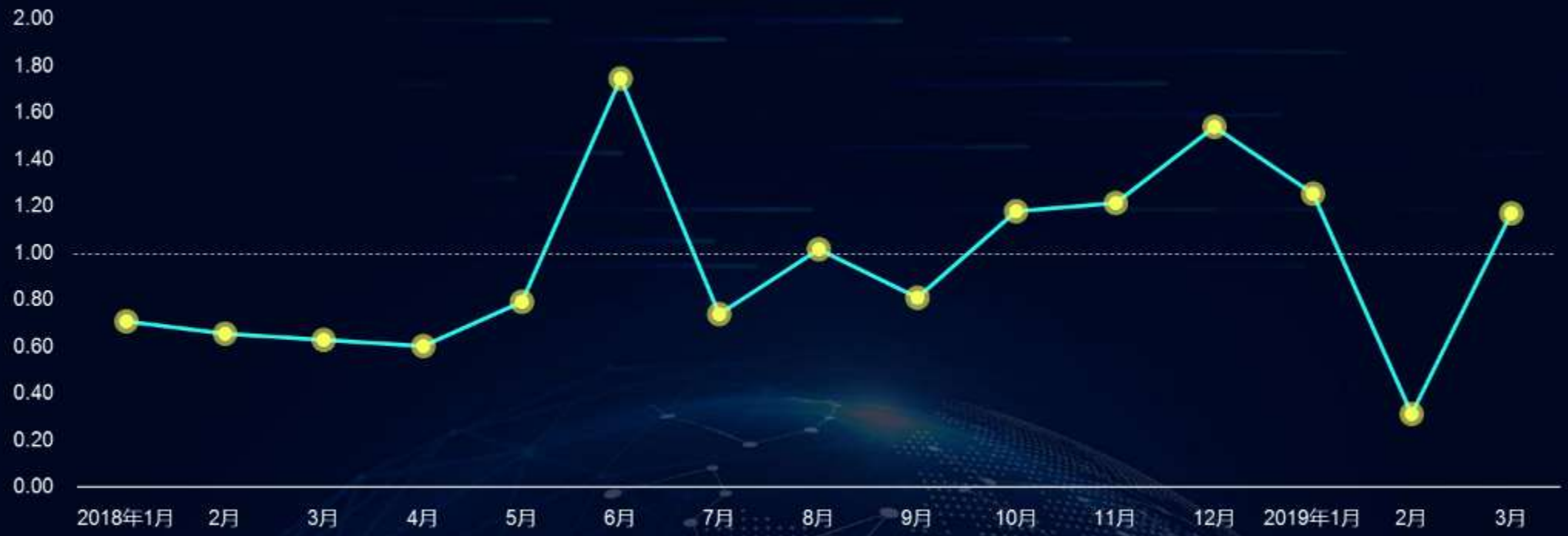
- 供应方面，2019年一季度长沙六区一县累计供应经营性用地38宗；其中含住宅用地13宗、纯商业用地6宗；
- 土地市场竞争火热，3月三宗含住宅双限地吸引超二十家房企争相竞价，被迫提前熔断，4月现场摇号揭晓。

2018年1月-2019年3月长沙六区一县土地成交面积



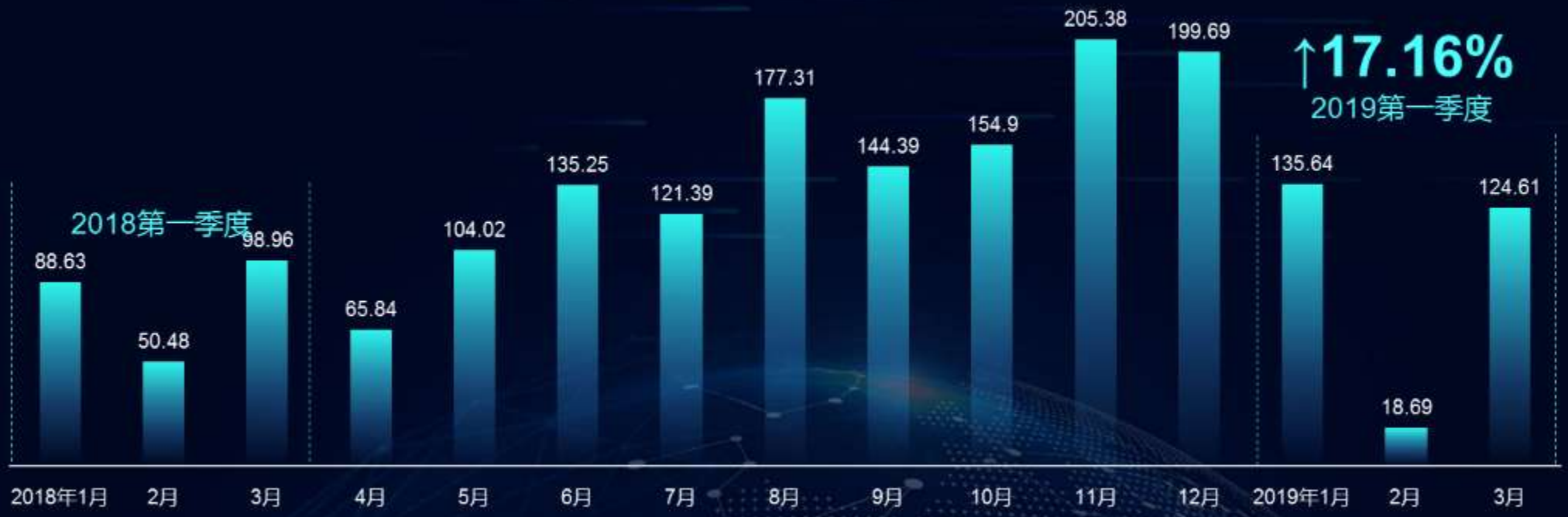
- 成交方面，2019年第一季度长沙六区一县累计成交经营性用地34宗；
- 其中含住宅用地9宗、纯商业用地6宗，总成交面积110万方；整体成交量与去年同步基本持平

2018年1月-2019年3月长沙新房住宅供销比



- 供需方面，2019年第一季长沙六区一县整体供销比1.01，供需基本平衡。

2018年1月-2019年3月长沙新房住宅供应量（万方）

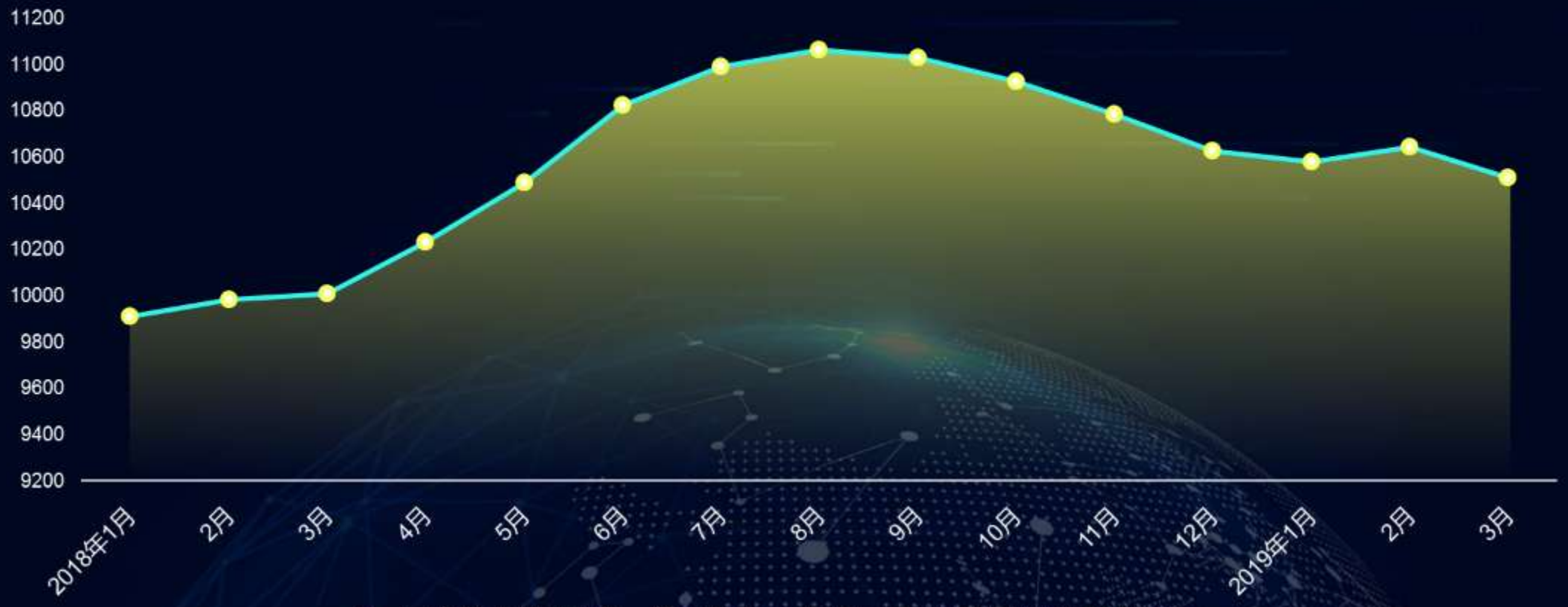


- 新房供应方面，2019年第一季度长沙六区一县新增供应278.94万方，同比去年上涨17.16%，供应放量稳定，市场货源充足；
- 从区域看，望城以96.78万方居各区之首，星沙、雨花、岳麓供应增量也较为亮眼。城市扩容之下，新房市场逐渐向近郊城区扩展，老城区增量有限，梅溪湖、武广等片区依旧热度不减。

2018年1月-2019年3月长沙新房住宅成交量（万方）

- 从成交面看，2019年第一季度长沙六区一县总成交面积275.45万方，同比去年下降23.6%。受强调控影响，一季度春节返乡置业、3月楼市阳春均难现往年热度，市场观望情绪依旧。
- 区域分布上，望城因供应量大，成交依旧居首，但实际去化率不高；相反，星沙虽供应有限，但成交去化快，低房价与集中分布的工业园区，为其带来较大的刚性置业市场。

2018年1月-2019年3月长沙二手房成交均价走势



- 与去年同期相比，第1季度二手房成交均价同比提升4.3%

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

· 长沙地铁4号线运营

· 预计50＋项目推新　· 应届求职高峰季

二季度楼市预测

· 二套房契税恢复至4%　· 高考学区房敏感期

· 首套房利率上浮下调至15%

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

用户都是怎么看房的？

大家最偏好看什么房子？

他们都分布在哪里？

截至2019年1月

中国网民规模达**8.29**亿
较2018年初提升3.8个百分点，全年新增网民5653万

手机网民规模达**8.17**亿
网民通过手机接入互联网的比例高达98.6%，全年新增手机网民6433万

——《中国互联网络发展状况统计报告》

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

移动找房市场

房产行业NO.1

45%

2019APP端UV同比增长
2019移动三端访问量屡创峰值

NO.1

AppStore&安卓主流市场
APP生活榜 NO.1
APP总榜单 NO.7

——春节后2月28日迎来下载量高峰

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

第三方搜索指数监控

领先同行第二名至少2倍以上

数据来源：百度指数　　数据时间：2019年春节后

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

用户找房趋势

在安居客 90%用户通过移动端找房

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

用户找房时间

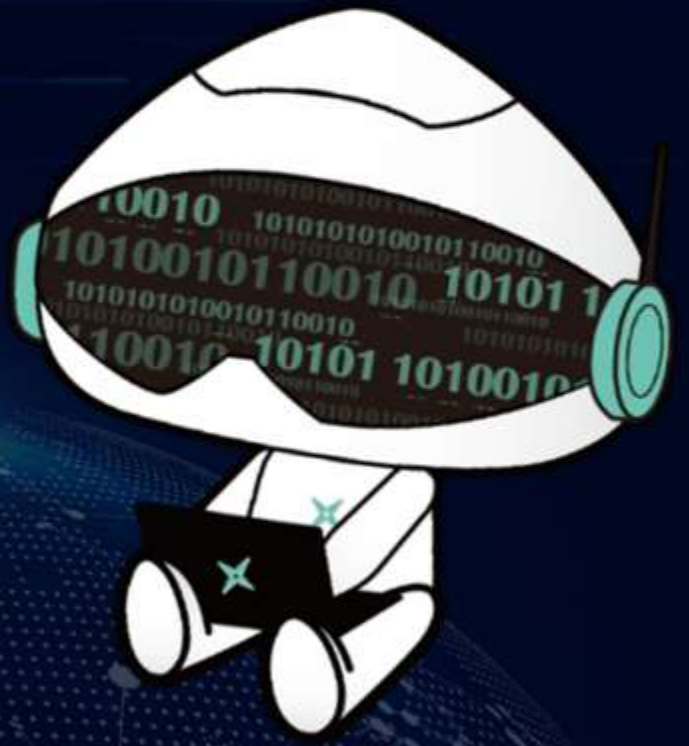
长沙人都在什么时候想到要了解房产讯息？

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

用户IP分布

用户职业分布

计算机/互联网 19.00%
教育/培训 16.00%
建筑/设计/规划 13.70%
医疗/法律 13.00%
市场/媒介/公关 9.00%
保险/金融/银行 7.00%
商业/零售 6.00%
人事/财务/行政 5.50%
汽车行业 4.00%
政府/非营利 3.80%
服务/餐饮/其它 3.00%



用户搜索行为标签

58安居客房产研究院
ANJUKE INSTITUTE

FM89.3

58安居客房产研究院×湖南广电893电台《家在长沙》

双重用户画像调查分析

当 大 数 据 L B S 遇 见 空 气 中 的 电 波

58安居客房产研究院
ANJUKE INSTITUTE

FM89.3

58安居客房产研究院×湖南广电893电台《家在长沙》

双重用户画像调查分析

长沙找房用户人群性别

长沙找房用户年龄分布

长沙用户购房主要原因

2019年1季度用户购房行为调研

58安居客房产研究院
ANJUKE INSTITUTE

FM89.3

58安居客房产研究院×湖南广电893电台《家在长沙》

双重用户画像调查分析

长沙行政区域关注度

长沙热门板块关注度

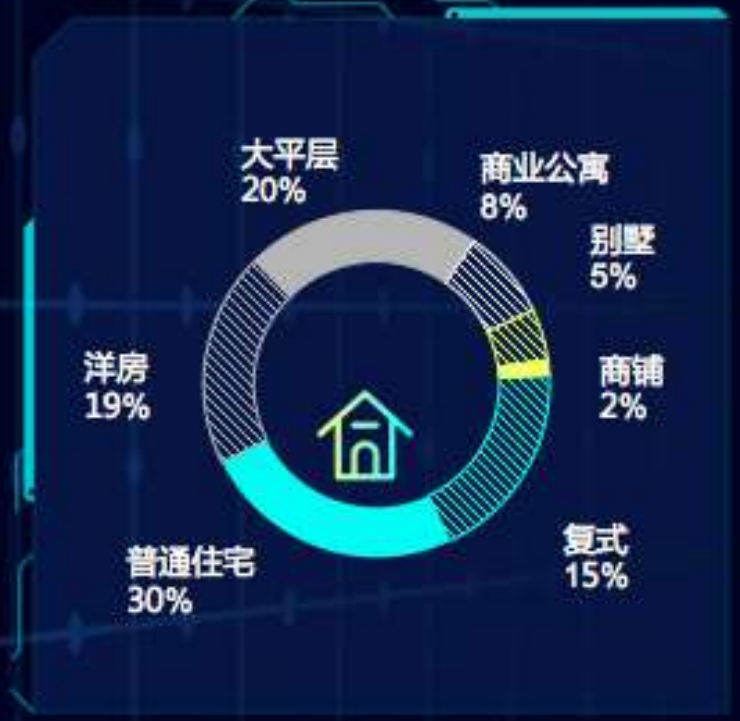
长沙购房首要考虑因素

2019年1季度用户购房行为调研

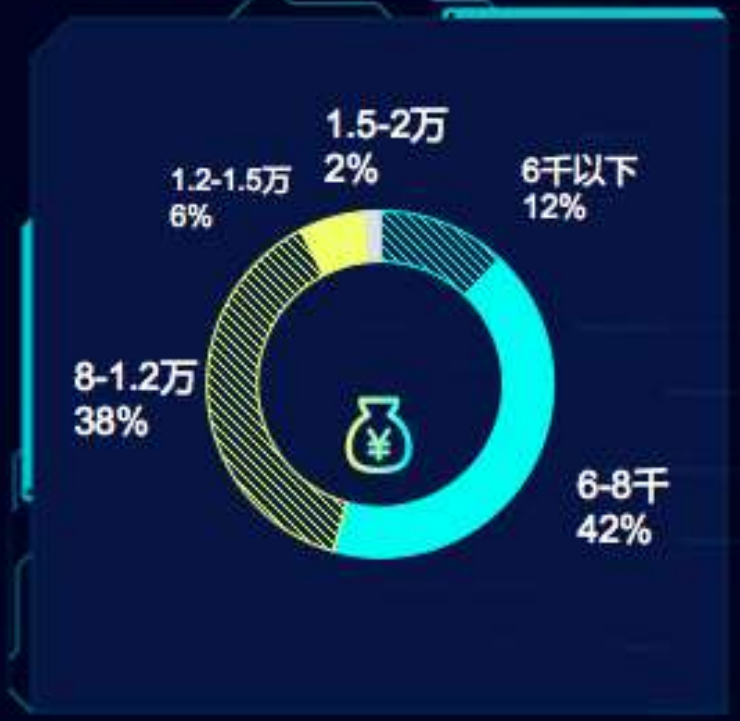
58安居客房产研究院
ANJUKE INSTITUTE

58安居客房产研究院×湖南广电893电台《家在长沙》

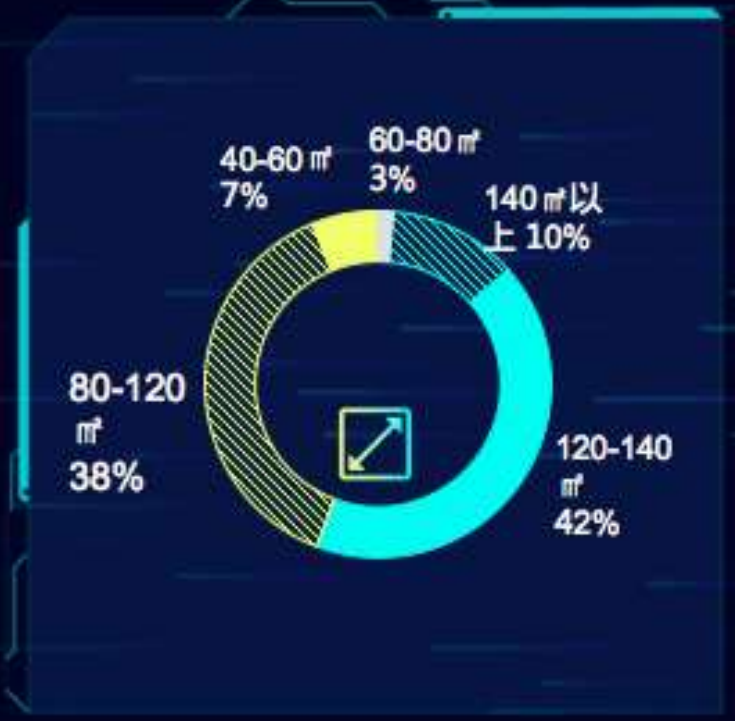
双重用户画像调查分析



长沙找房用户物业类型喜好



长沙找房用户价格承受能力



长沙找房用户户型面积喜好

2019年1季度用户购房行为调研

- 交通教育首选
- 房价稳定
- 刚需理性
- 改善需求急切
- 物业生活品质关注提升
- 投资属性弱
- 新长沙人成主力军

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

城市活力持续提升

人民对简单而幸福的生活充满向往

STAR CITY 星城安居58

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

榜单篇

2019第1季度长沙理想购房指数

STAR CITY 星城安居50

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

星城安居50为何？

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

用户指数
30%

销量指数
20%

曝光指数
20%

STAR CITY 星城安居58

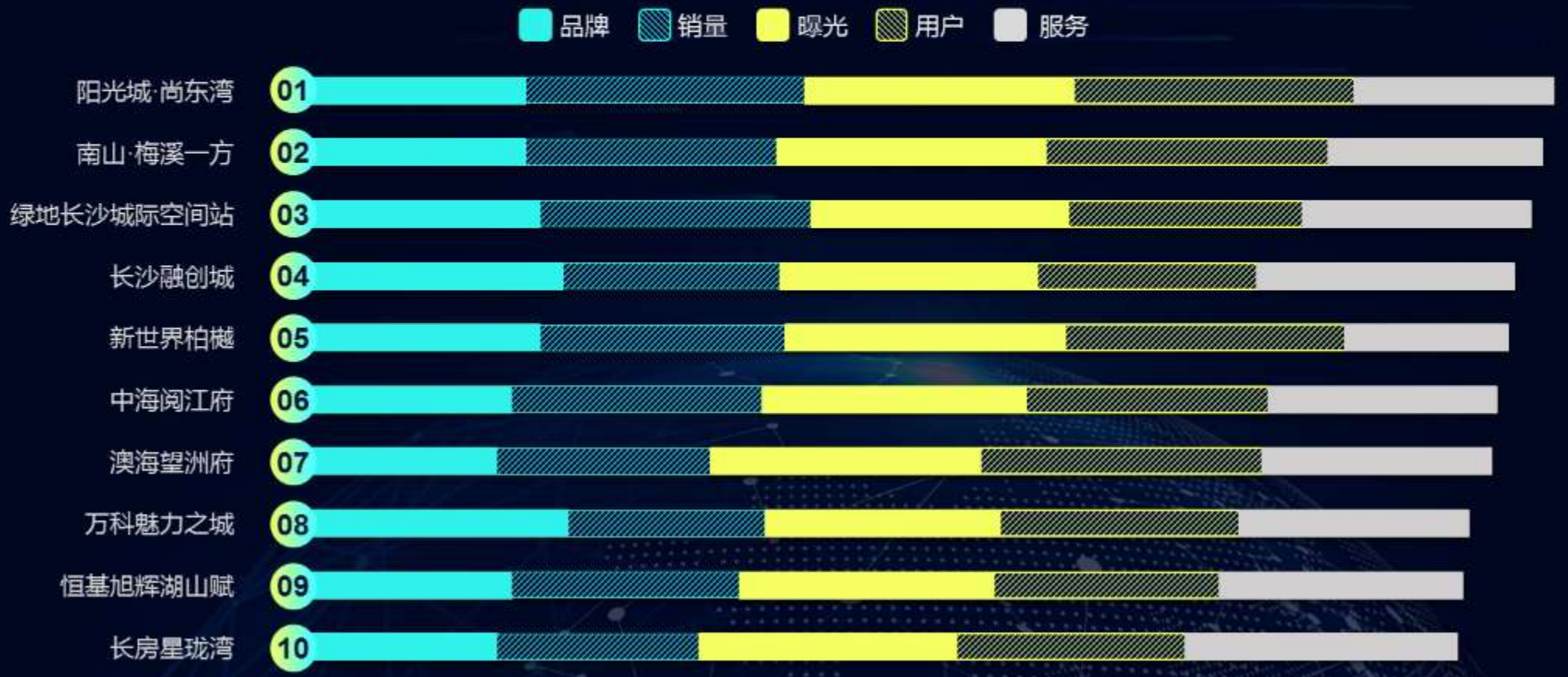
品牌指数
15%

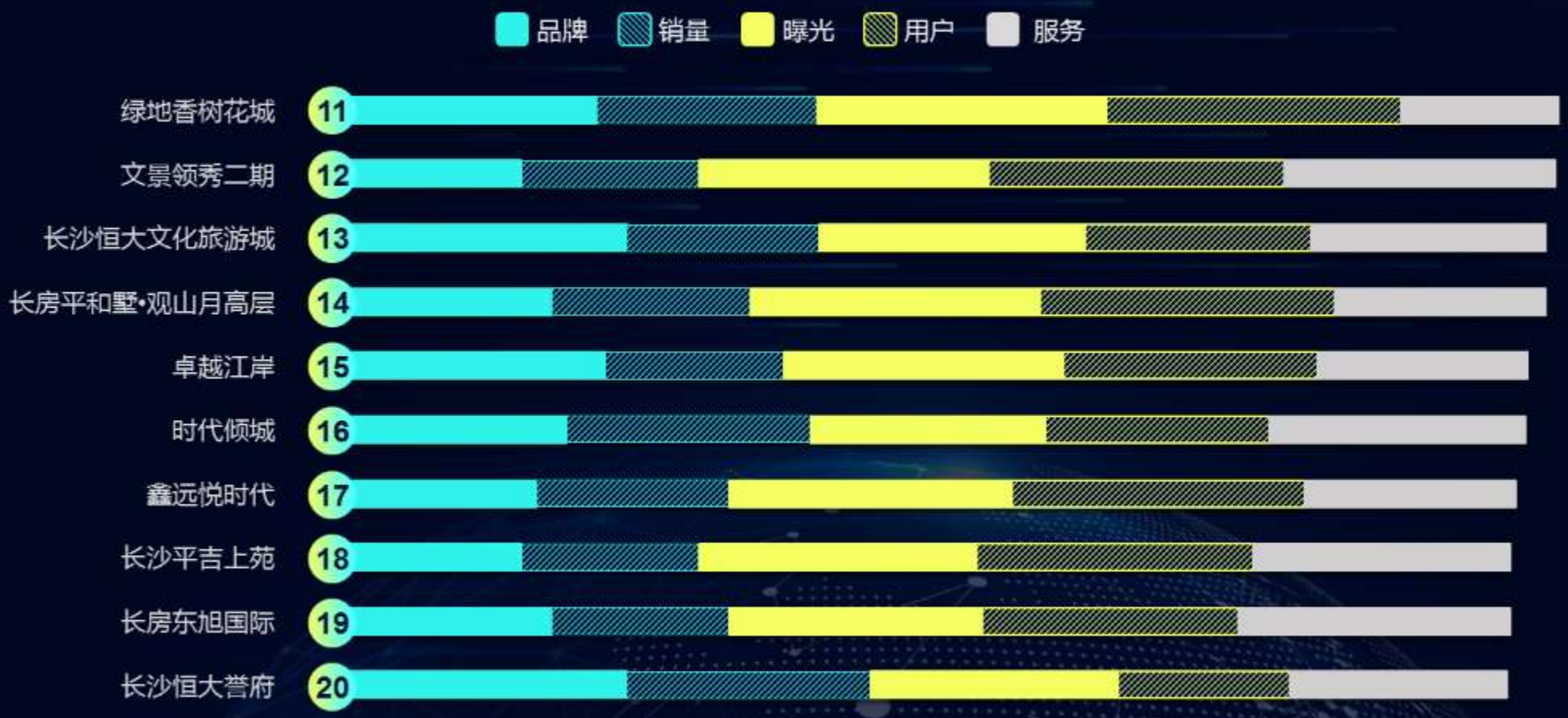
服务指数
15%

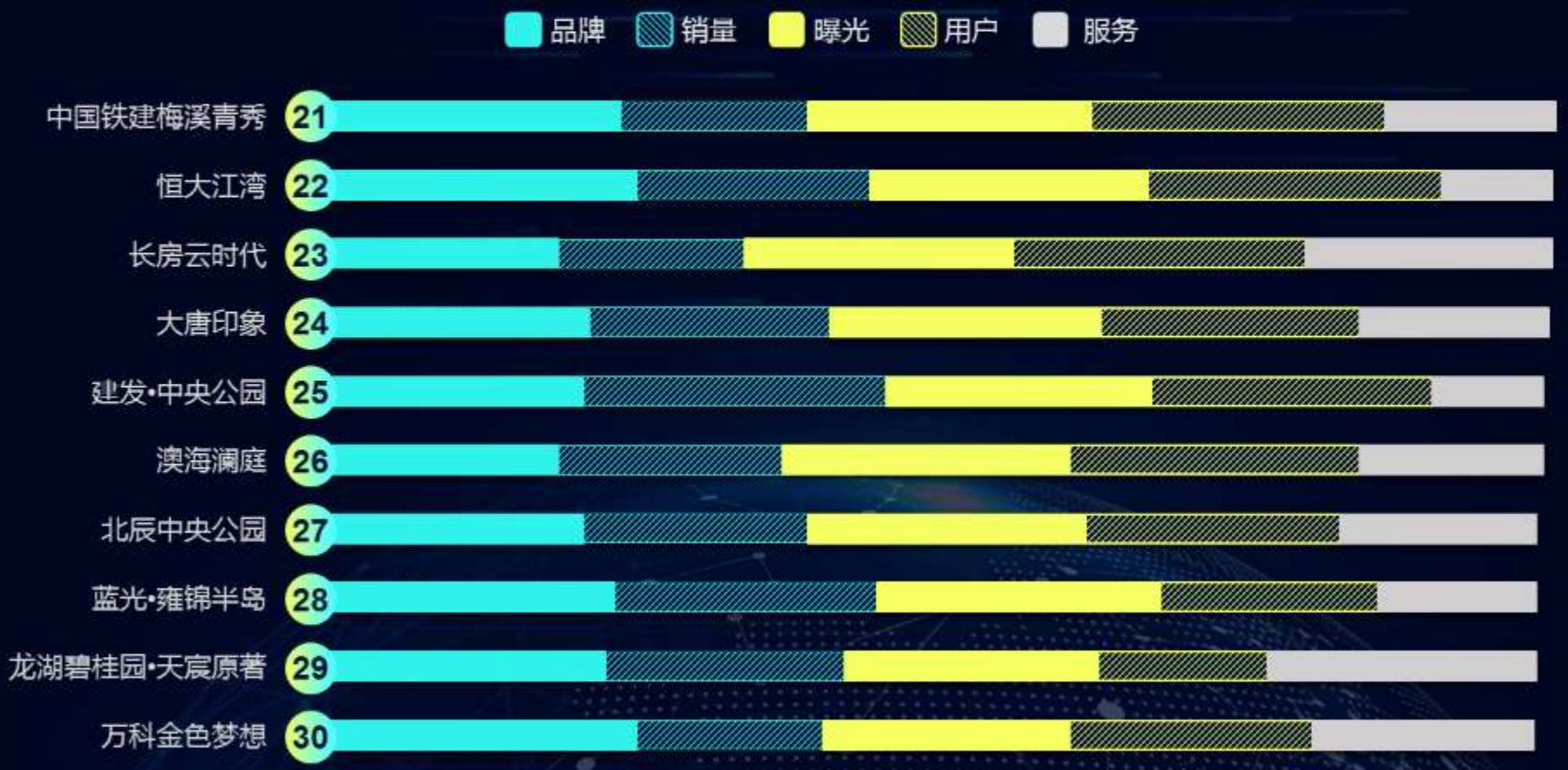
STAR CITY 星城安居50

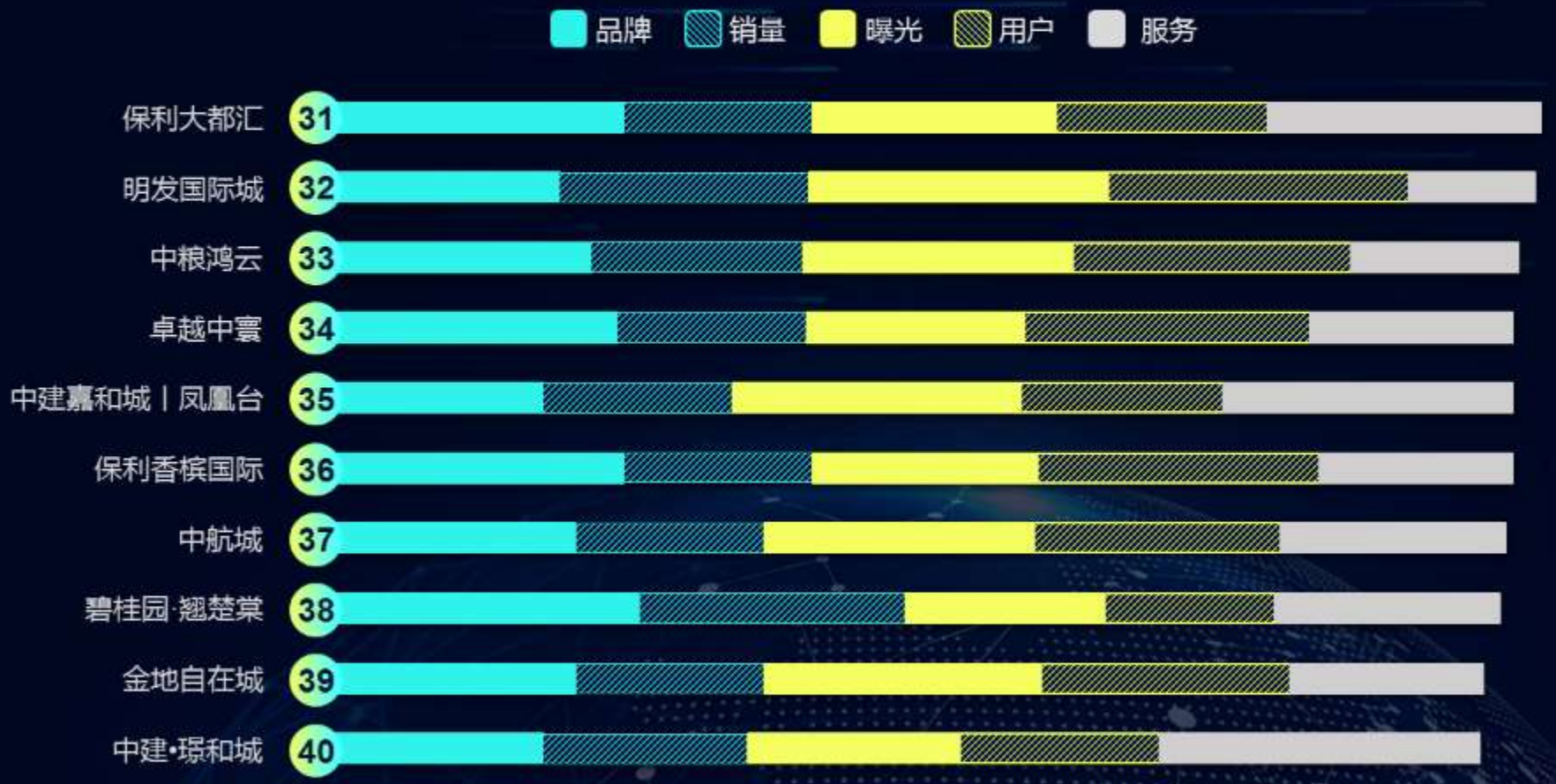
安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

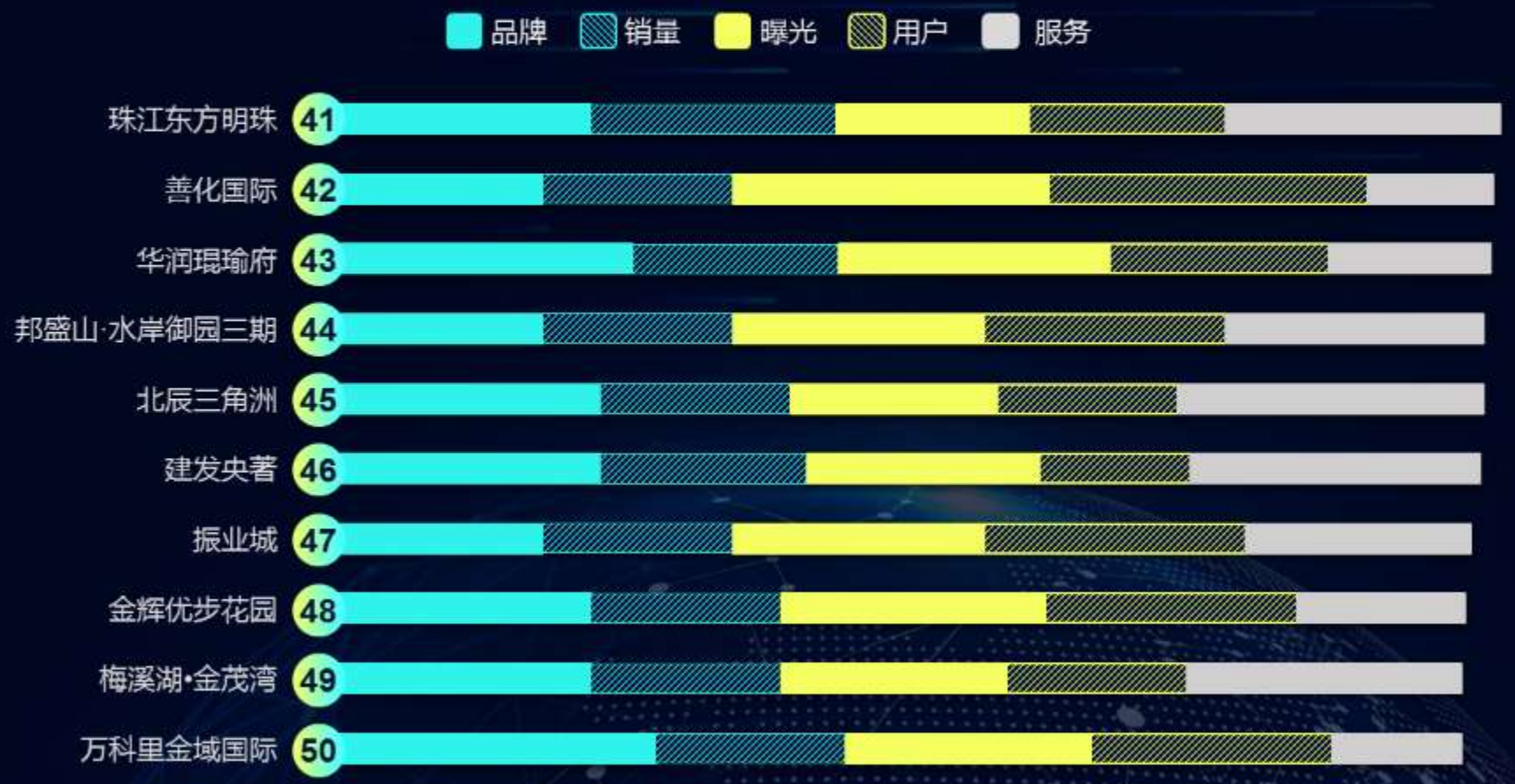
星城安居50指数发布




品牌
销量
曝光
用户
服务
绿地香树花城 11
文景领秀二期 12
长沙恒大文化旅游城 13
长房平和墅·观山月高层 14
卓越江岸 15
时代倾城 16
鑫远悦时代 17
长沙平吉上苑 18
长房东旭国际 19
长沙恒大誉府 20


品牌
销量
曝光
用户
服务
中国铁建梅溪青秀 21
恒大江湾 22
长房云时代 23
大唐印象 24
建发·中央公园 25
澳海澜庭 26
北辰中央公园 27
蓝光·雍锦半岛 28
龙湖碧桂园·天宸原著 29
万科金色梦想 30

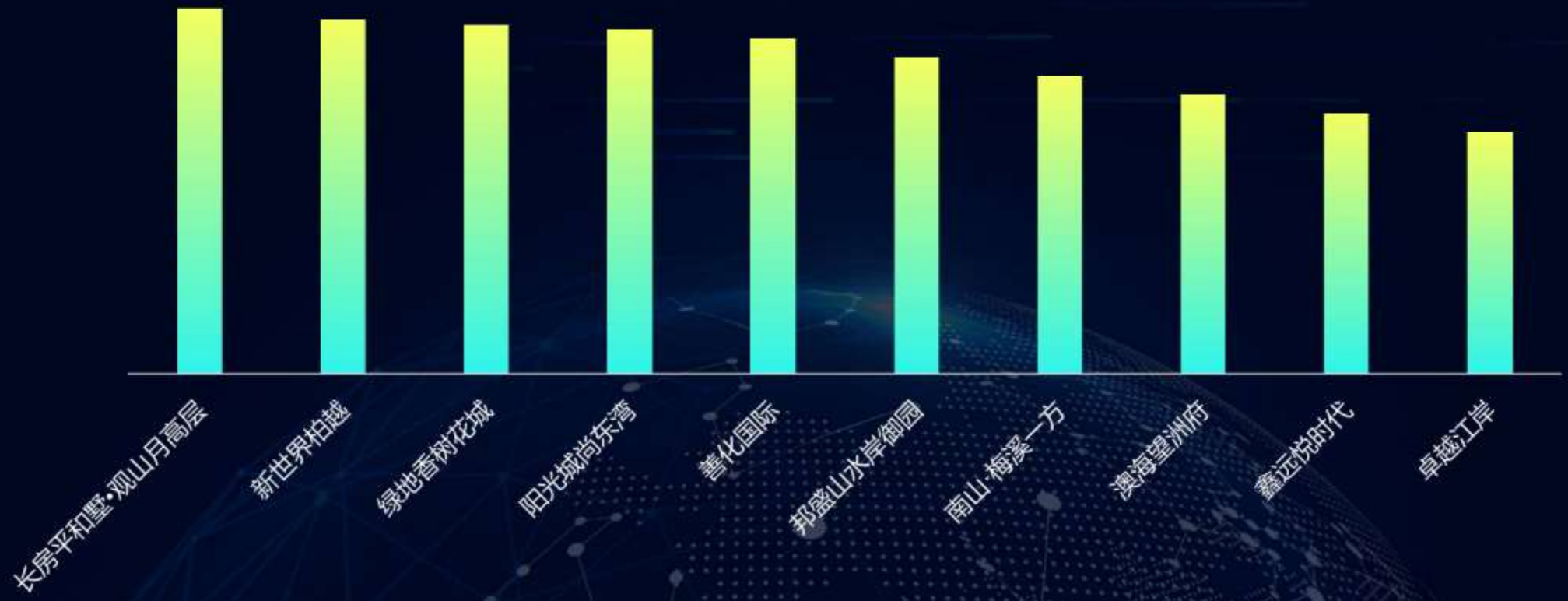

品牌
销量
曝光
用户
服务
保利大都汇 31
明发国际城 32
中粮鸿云 33
卓越中寰 34
中建嘉和城丨凤凰台 35
保利香槟国际 36
中航城 37
碧桂园·翘楚棠 38
金地自在城 39
中建•璟和城 40


品牌
销量
曝光
用户
服务
珠江东方明珠 41
善化国际 42
华润琨瑜府 43
邦盛山·水岸御园三期 44
北辰三角洲 45
建发央著 46
振业城 47
金辉优步花园 48
梅溪湖•金茂湾 49
万科里金域国际 50

STAR CITY 星城安居50

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

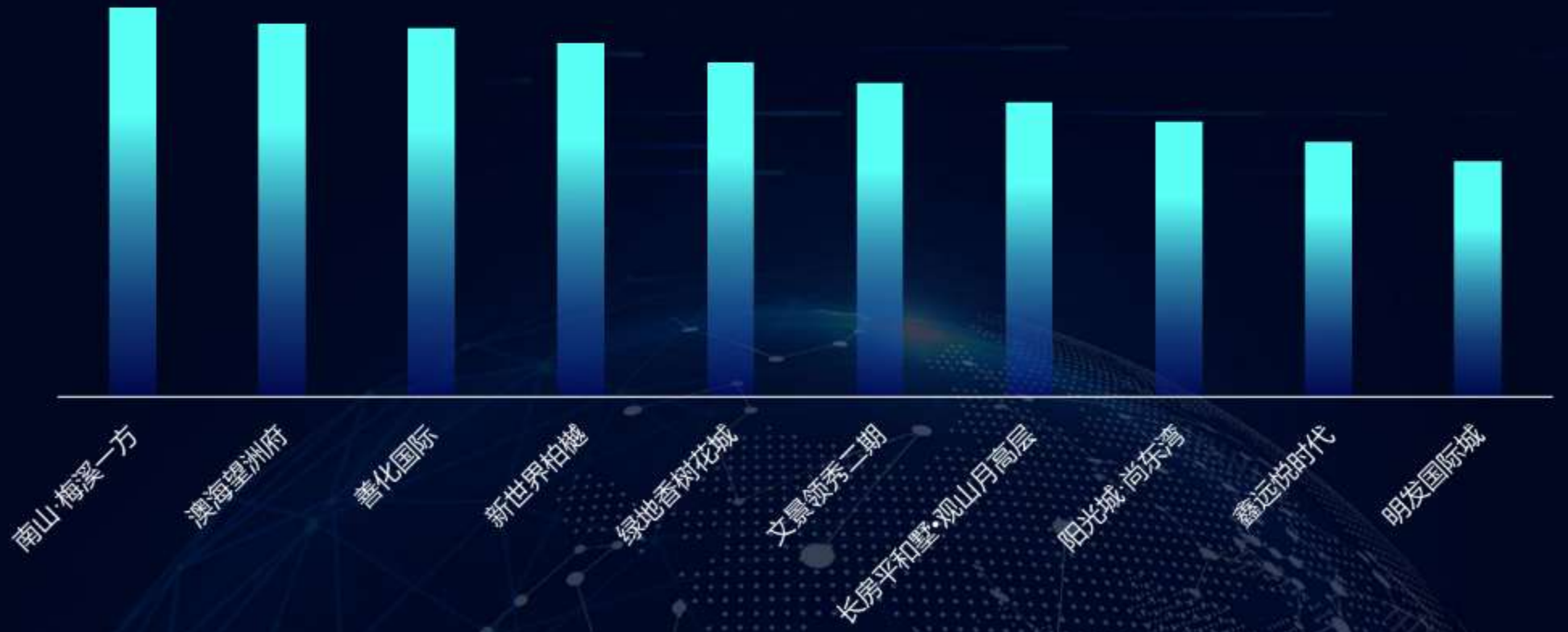
星城安居50丨曝光指数TOP10

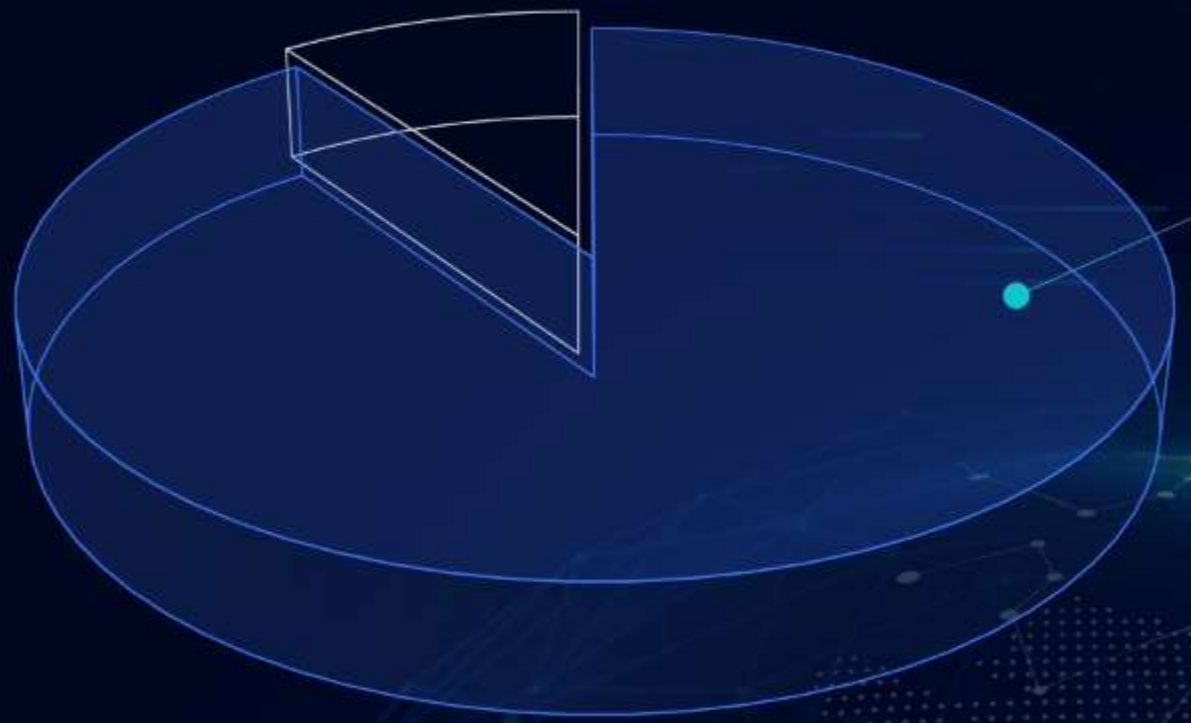


STAR CITY 星城安居50

安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

星城安居50丨用户指数TOP10





品牌决定用户第一印象

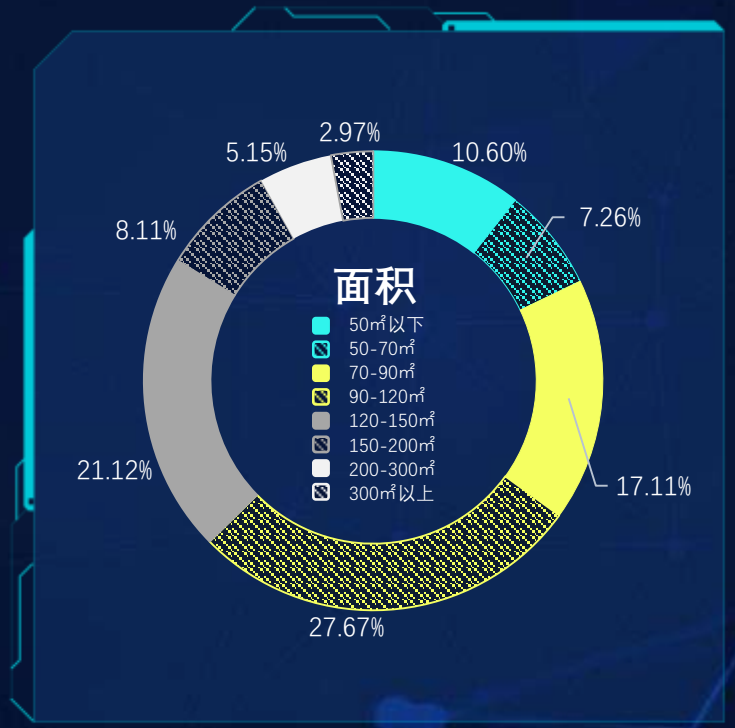
1季度星城安居50中
知名品牌进驻度占比达到90%

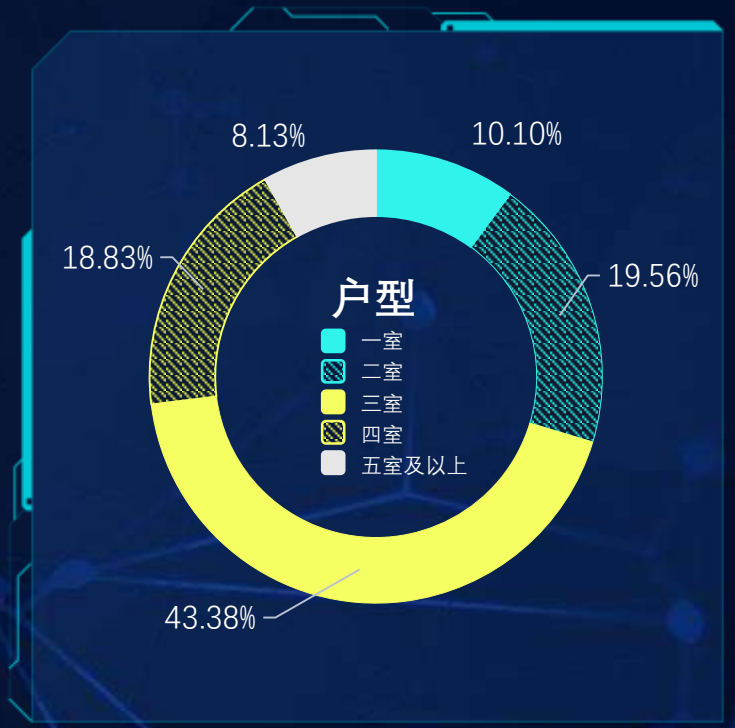
STAR CITY 星城安居50

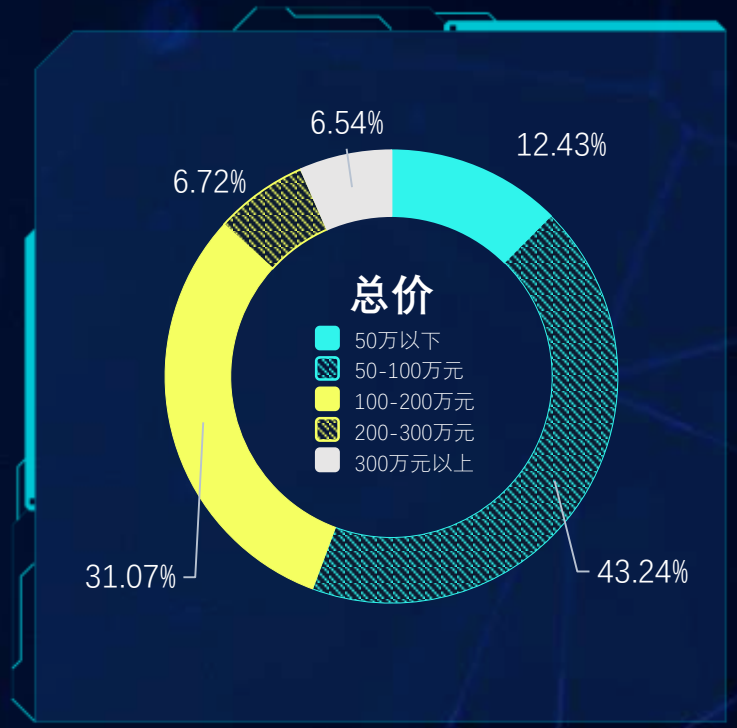
安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

星城安居50丨区域板块占比

星城安居50丨销售参数样本







拾里橘洲凭湘江壮阔
千年学府览岳麓风流

地产智会说 安居客 58安居客房产研究院 ANJUKE INSTITUTE

云聚客2.0 TSINGHUA UNIVERSITY PRESS FM89.3 STAR CITY 星城安居 58神奇日 2019 全民挑房节 2018 中国房产风云榜 AN SIR 安居旅游伍贰

STAR CITY 星城

58安居

让生活简单美好

2019年1季度 长沙

安居客 58安居客房产研究院

58 ANJUKE INSTITUTE