

拨云见日终有时

中国房地产数字化转型研究 报告

©2022.6 iResearch Inc.



房地产行业发展现状：在国家土地及金融政策收紧的背景下，房地产企业在拿地及融资环节需做更谨慎的决策。纵观整个行业，集中度日趋升高，头部房企不仅在获得土地、资金等资源方面具有显著优势，同时也主导着房地产销售市场，中腰部房企生存压力较大，数字化转型无疑成为房企提升竞争力的重要手段。另一方面，新经济浪潮的助推以及存量运营时代的到来为房地产行业的数字化转型带来崭新机遇。



市场现状：房地产数字化转型目前仍处于发展初期，2021年中国房地产数字化市场规模约100亿元，预计未来三年房地产数字化的市场规模会保持较低位的增长，2021-2024年的复合增长率约为4.9%。

竞争格局：目前市场上为房地产行业数字化建设添砖加瓦的产品及服务类型主要包括技术底座型、能力建设型、经营管理型、场景应用型和数字化转型咨询。前些年较为主流的供应商以提供门户类OA及内部经营管理型产品居多，现如今在十四五规划等影响下，大数据类、建筑工程类及其他细分专业类供应商逐渐登上舞台。



转型痛点及现状：房地产行业具备长尾属性，涉及主体众多，标准化难实现；同时，数据采集难、治理难，数字化建设在短期内成效不显著。从行业主体来看，房地产开发商数字化进程走在行业前端，且付费意愿较高；从企业规模来看，头部房企的数字化尝试开始较早且进程较快，断层式领先于中腰部企业。

应用场景：以C端为利益主体的“流通交易”环节数字化需求最为旺盛。产业链末端“空间运营”环节的数字化目前为新兴蓝海市场，其应用主要体现为建设智慧社区及商场大会员体系。



趋势展望：从需求端角度看，房企由粗放式管理逐步向精细化管理转变，为数字化提供更多机会点。从供给端角度看，针对中小型房企的产品将会更加注重模块分解和可配置性，面向大型头部房企的产品则会更加讲究能力集成及可扩展性。同时，数据相关能力或将成为供应商的重要建设方向。纵观市场，生态共赢趋势显著，市场各参与者优势互补使得数字化技术与房地产业务进一步融合。头部房企在应用产品上有自主研发趋势，以打造能力可控的自主品牌。

前言：研究范畴界定	1
背景：房地产行业挑战与机遇	2
探究：房地产数字化市场洞察	3
剖析：房企数字化转型现状	4
实践：典型场景及企业案例	5
展望：房地产数字化转型未来趋势	6

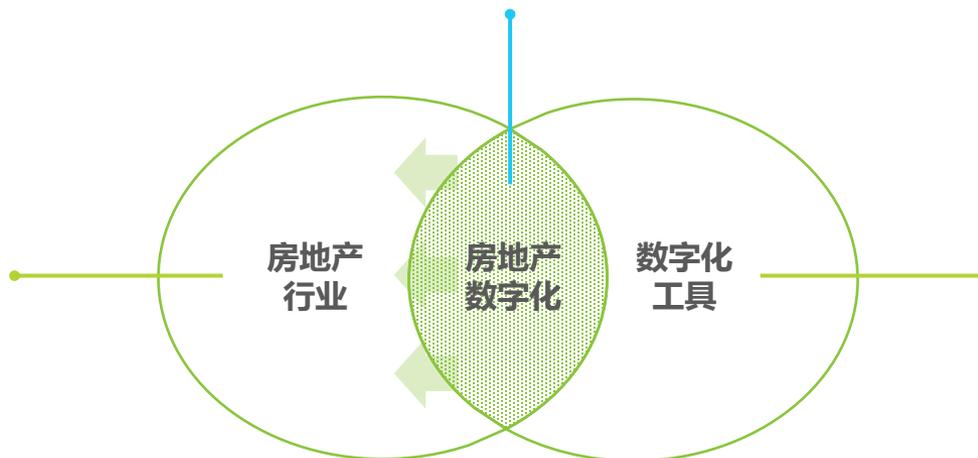
相关概念

房地产行业与房地产数字化

房地产行业与房地产数字化

房地产数字化是指房地产企业通过自主研发或外采数字化产品或解决方案，对业务进行流程优化及资源整合，从而实现降本提效的手段。

房地产行业是以土地和建筑物为对象，集开发、销售、租赁和物业管理等多种经济活动为一体的综合性产业。



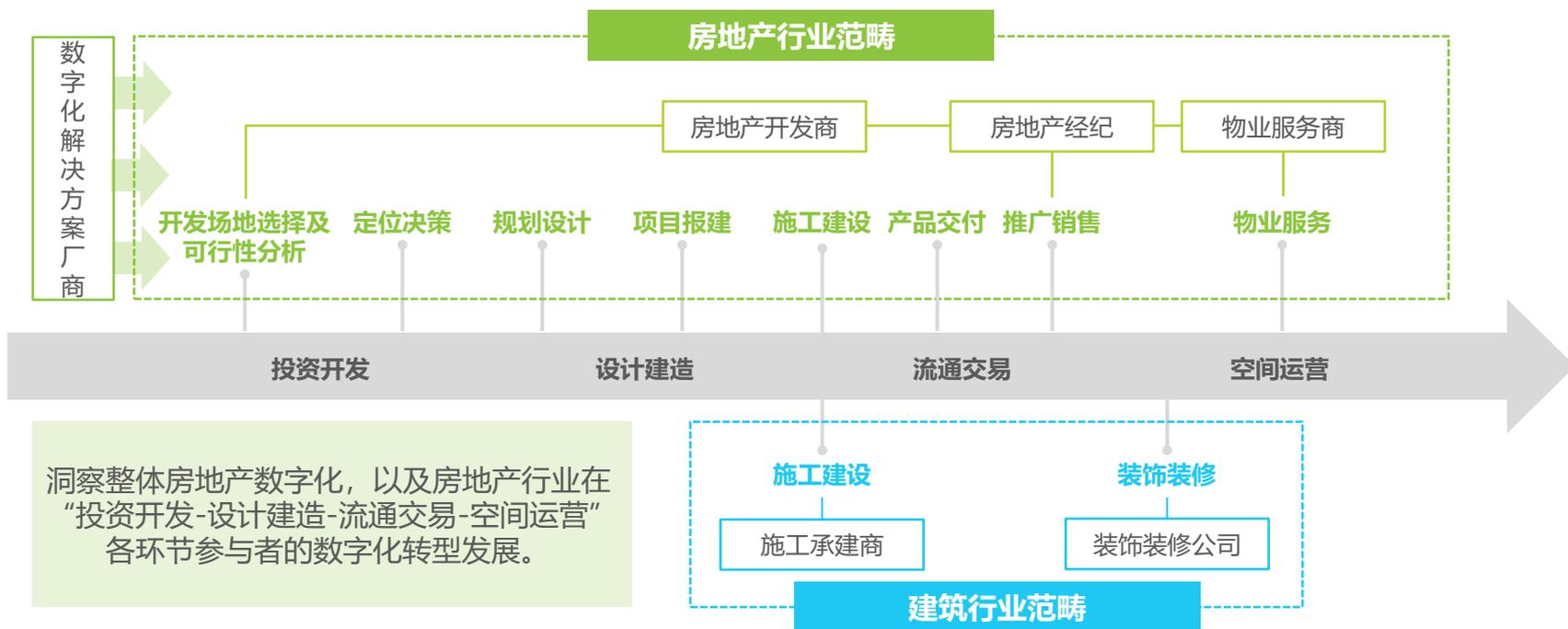
数字化工具包含但不限于云平台技术底座；BI、数据等能力建设产品；ERP等内部经营管理软件以及房地产行业全链路外部场景应用工具。

研究范畴界定

研究范畴包括四大环节及三大主体

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017），房地产业包括房地产开发经营、物业管理、中介服务、租赁经营及其他房地产业。其中按产业流程划分，本报告研究范畴涵盖投资开发、设计建造、流通交易、空间运营四大环节，聚焦房地产开发商、房地产经纪以及物业服务商三大主体，旨在洞察整体房地产数字化转型情况及各细分环节的数字化实践落地。鉴于施工建设、装饰装修环节和施工承建商、装饰装修公司等涉及主体从属于建筑行业范畴，该部分数字化情况在本报告中不做重点展开叙述。

房地产行业与建筑业



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

前言：研究范畴界定

1

背景：房地产行业挑战与机遇

2

探究：房地产数字化市场洞察

3

剖析：房企数字化转型现状

4

实践：典型场景及企业案例

5

展望：房地产数字化转型未来趋势

6

时乖运蹇

近年来，国家政策严控外加疫情影响，房地产行业进入振荡期。具有土地及资金周转双重优势的龙头房企集中度或将进一步提升；反之，中小房企资金有限，若在拿地方面孤注一掷，将面临更高的融资成本及亏损风险，经营压力更大。

房地产行业现存挑战

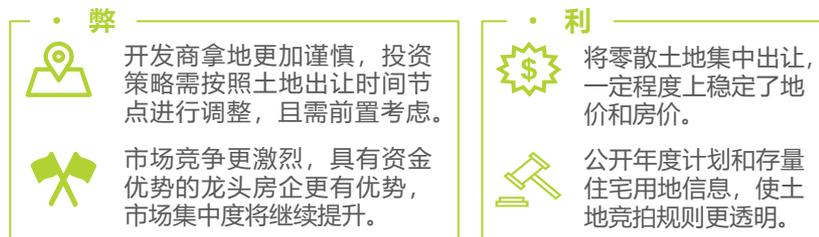
- 国家政策严控
- 行业竞争激烈



土地及金融政策的收紧迫使房企谨慎经营

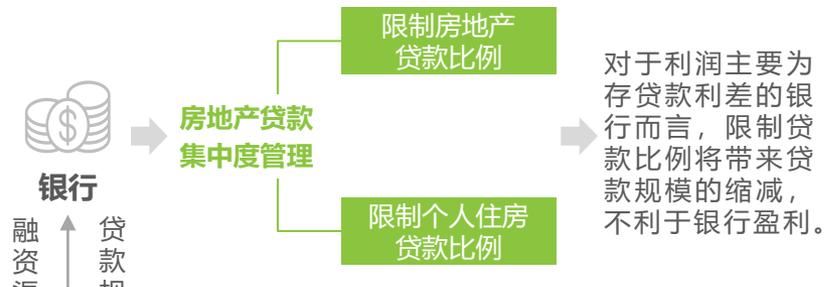
近年来，中国房地产开发企业土地购置面积整体呈下降趋势。2021年初，自然资源部对全国22个重点城市下达供地“两集中”政策通知，即集中发布出让公告和集中组织出让活动。该政策使土地竞拍规则更透明，对稳定地价和房价具有一定积极影响，但也对房企在拿地环节的精准决策能力及资金筹措能力提出了更高要求，使得拿地市场竞争加剧。在金融方面，为响应“房住不炒”的总基调，央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，在供给和需求端均限制了贷款比例，对房企的贷款规模及融资渠道产生一定消极影响。此外，亦受到“三道红线”政策的影响，房企开始了降杠杆、减负债的“自救”行动，通过严控拿地预算，加快交付结转及项目回款以提升企业的短期偿债能力；同时优化财务及债务结构，降低净负债率。

22城供地“两集中”政策的影响



2012-2021年中国房地产开发企业

房地产金融宏观审慎工具及其影响



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_43331

