

# 温州鳌江地块分析

站在时代的风口，我们一直努力探索各种突破的可能，比如，如何将大数据应用到房地产，切实有效“降低开发风险，最大化客户价值”

# 城市背景-城市排名：2018年，温州在全国城市能级划分中排名第29，为强三线城市；2020年能级不变，但排名上升至26名

2018年全国城市能级划分（部分）

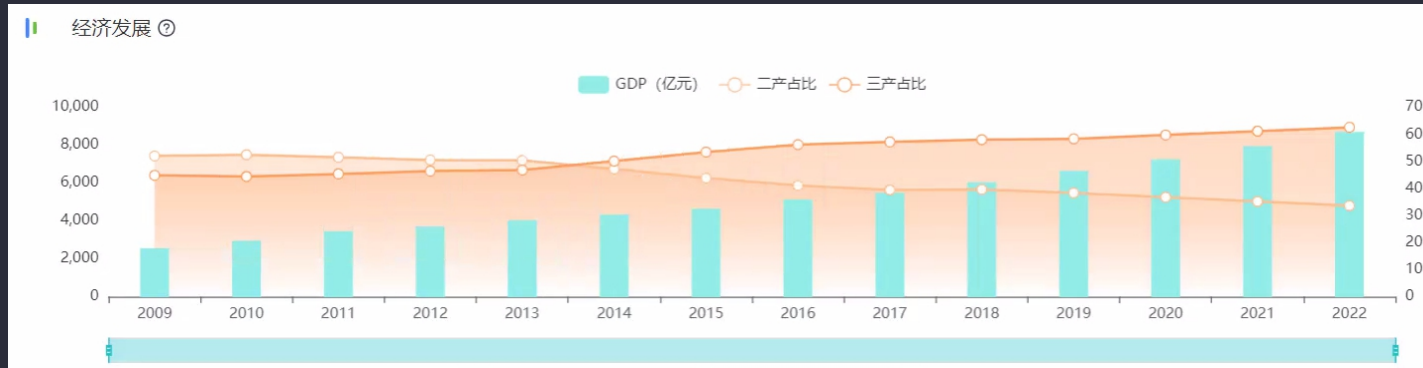
强一线	一线	强二线	二线	强三线
1.上海 2.北京	3.深圳	4.重庆 5.广州 6.天津 7.成都 8.武汉 9.南京 10.杭州	11.苏州 12.长沙 13.青岛 14.东莞 15.宁波 16.西安 17.郑州 18.无锡	19.济南 20.厦门 21.沈阳 22.佛山 23.福州 24.昆明 25.大连 26.合肥 27.珠海 28.南通 <b>29.温州</b> 30.常州 31.贵阳 32.长春 33.乌鲁木齐 34.南昌 35.太原 36.哈尔滨 37.烟台 38.绍兴 39.石家庄 40.泉州



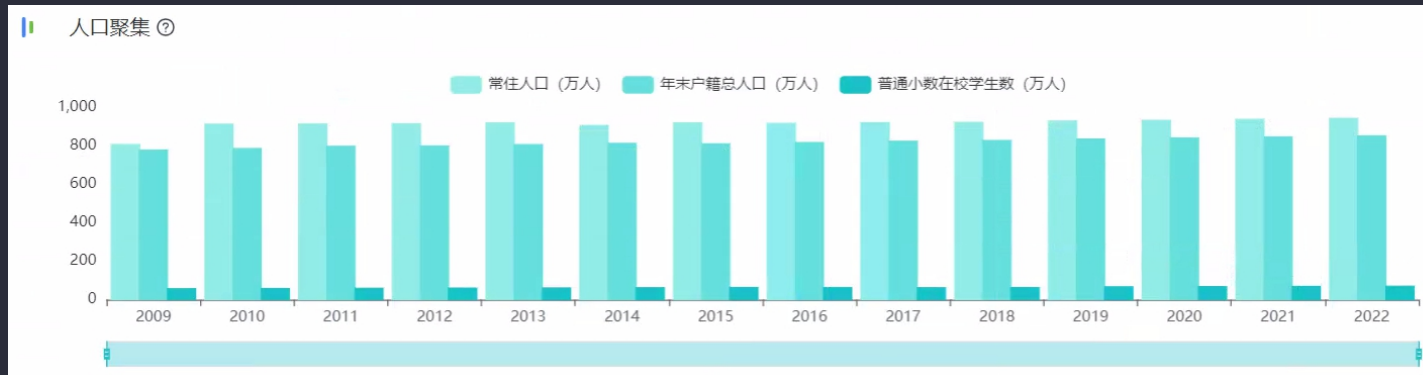
2020年全国城市能级划分（部分）

强一线	一线	强二线	二线	强三线
1.上海 2.北京	3.深圳 4.重庆 5.广州	6.成都 7.武汉 8.杭州 9.南京 10.天津 11.苏州 12.长沙	13.青岛 14.西安 15.宁波 16.郑州 17.东莞 18.无锡 19.济南 20.佛山 21.合肥 22.昆明 23.沈阳	24.福州 25.南通 <b>26.温州</b> 27.珠海 28.大连 29.常州 30.贵阳 31.南昌 32.厦门 33.乌鲁木齐 34.长春 35.太原 36.泉州 37.绍兴 38.哈尔滨 39.石家庄 40.烟台 41.嘉兴 42.台州 43.唐山 44.兰州

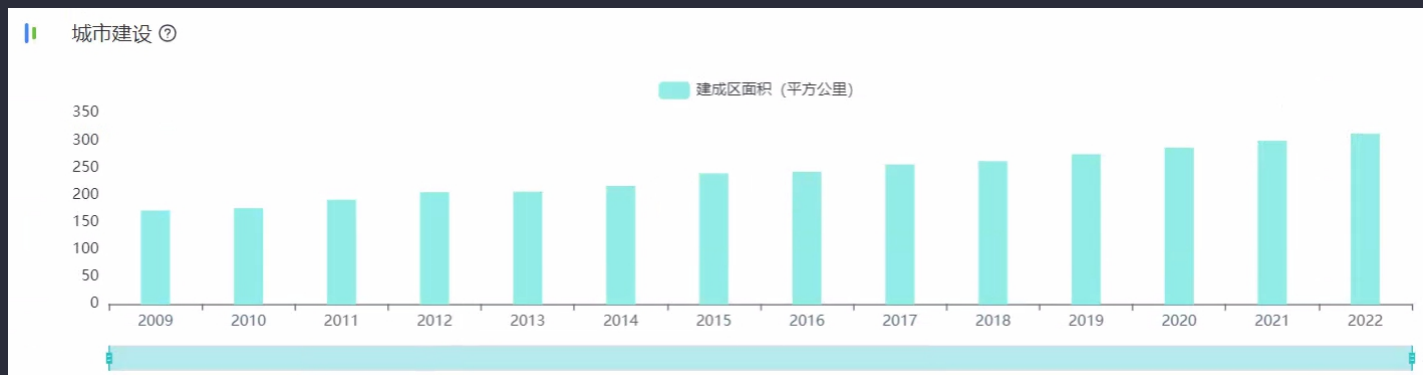
# 城市背景-城市基本面：目标城市经济增长良好、人口吸附力强且后劲足、建成区扩张较快，是江浙最具竞争力的城市之一



经济发展迅速，2020年GDP达7230亿元；  
产业升级效果显著，二三产占比差距持续拉大，2020年占比分别为37%和60%。



2020年常住人口934万，吸附外来人口92万，  
10年来常住人口年均增加5.5万；  
2020年小学生人数68万，10年来年均增加1万。

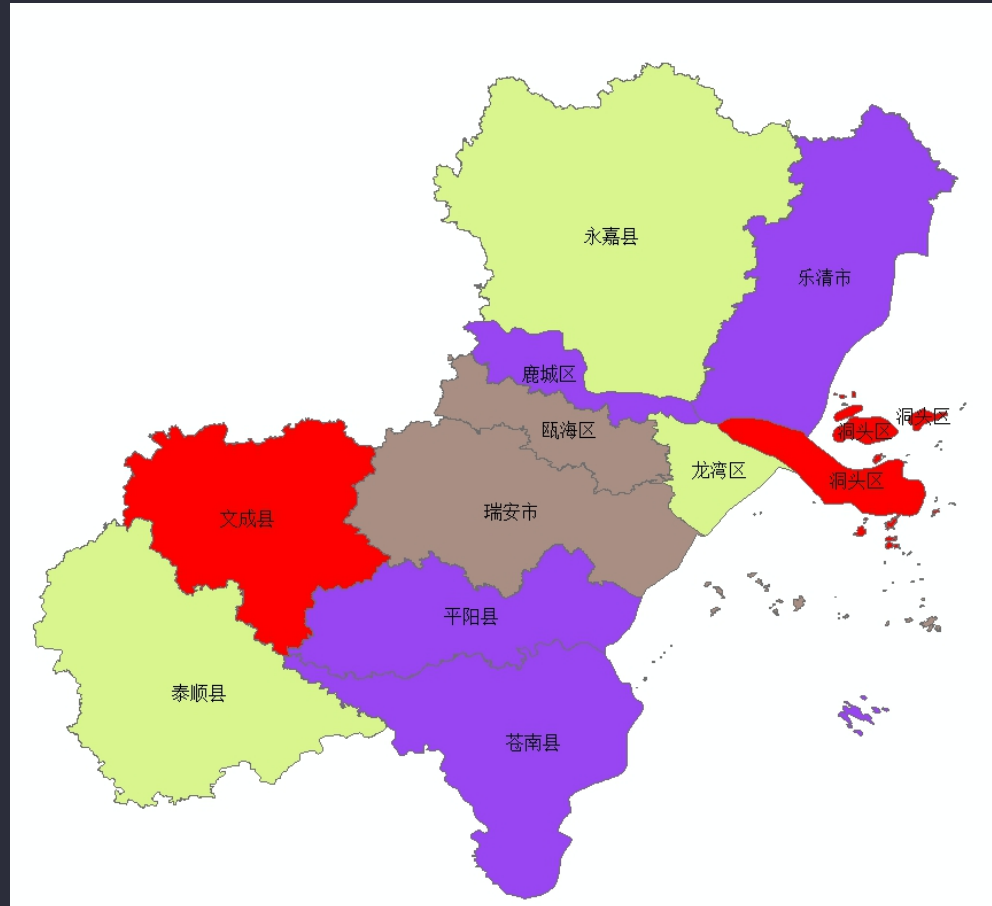


2020年建成区面积286km<sup>2</sup>，5年来年均扩张9.6km<sup>2</sup>。

图片来源：禾略种子

# 城市背景-区县房价：疫情爆发以来，温州各区县房价出现分化，有涨有跌，目标地块所属区域涨幅基本持平，为0.11%

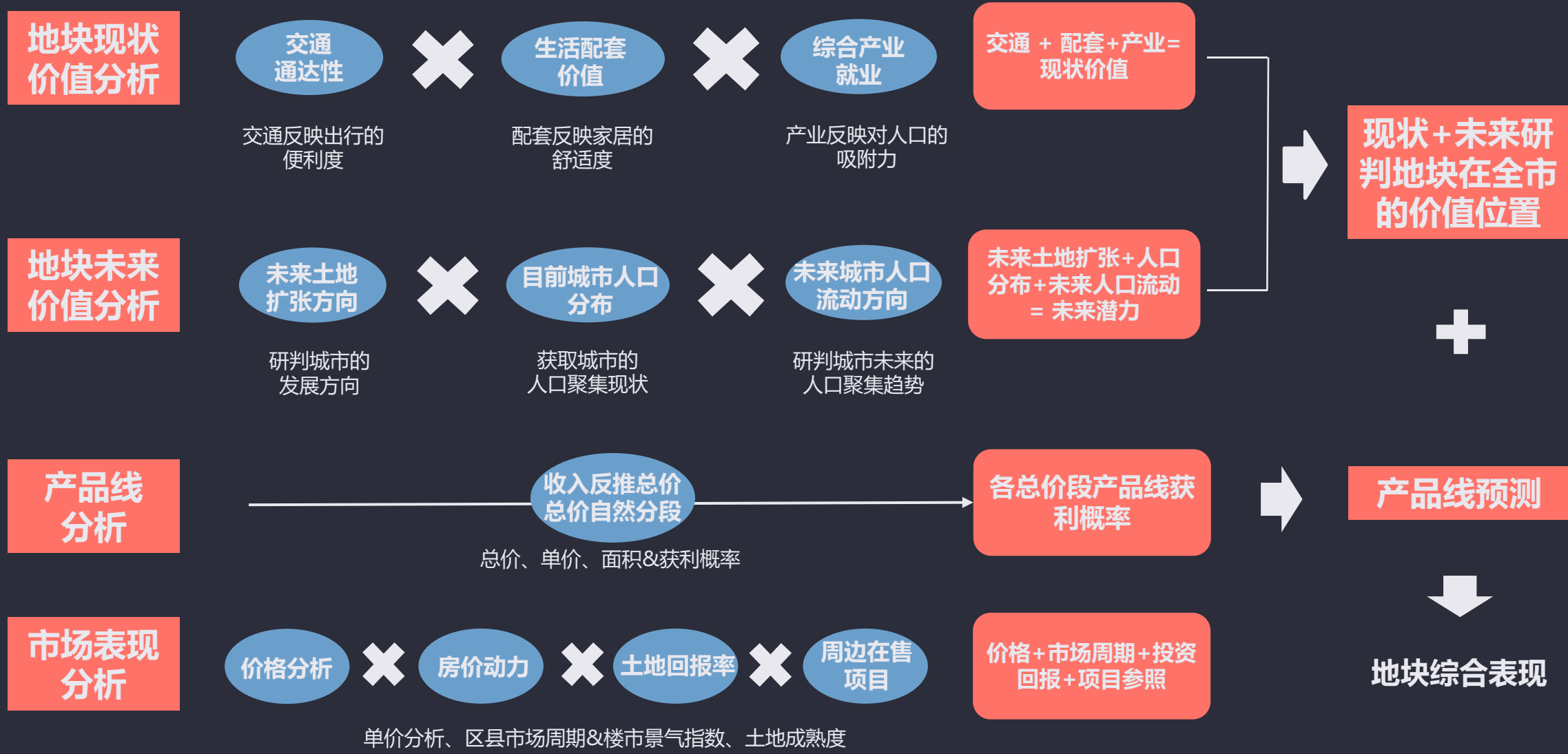
目标城市各区县2020年1月-2020年12月房价涨幅



排序	区县	1月二手房价格 (元/m <sup>2</sup> )	12月二手房价格 (元/m <sup>2</sup> )	涨幅	房价涨幅类型
1	文成县	9670	12845	32.83%	大涨
2	洞头区	8551	10741	25.61%	
3	泰顺县	11022	12168	10.4%	小涨
4	永嘉县	16483	17693	7.34%	
5	龙湾区	16473	17587	6.76%	
6	鹿城区	26659	27153	1.85%	基本持平
7	乐清市	16896	17043	0.87%	
8	平阳县	8295	8304	0.11%	
9	苍南县	13236	13191	-0.34%	小跌
10	瑞安市	19565	19293	-1.39%	
11	瓯海区	23606	22960	-2.74%	

注：数据为中房网二手房数据，房价涨幅=（2020年7月房价-2020年2月房价）/ 2020年2月房价

# 地块分析逻辑框架





## 本次研究探讨内容

01

### 地块现状价值

当前地块的区位特征如何？配套、交通、产业有何优势与劣势？

02

### 地块未来价值

地块是否处于城市发展方向？人口密度如何？未来是否有人口流入？

03

### 产品线分析

产品线的总价、单价、面积多少？是否有足够的赢率？

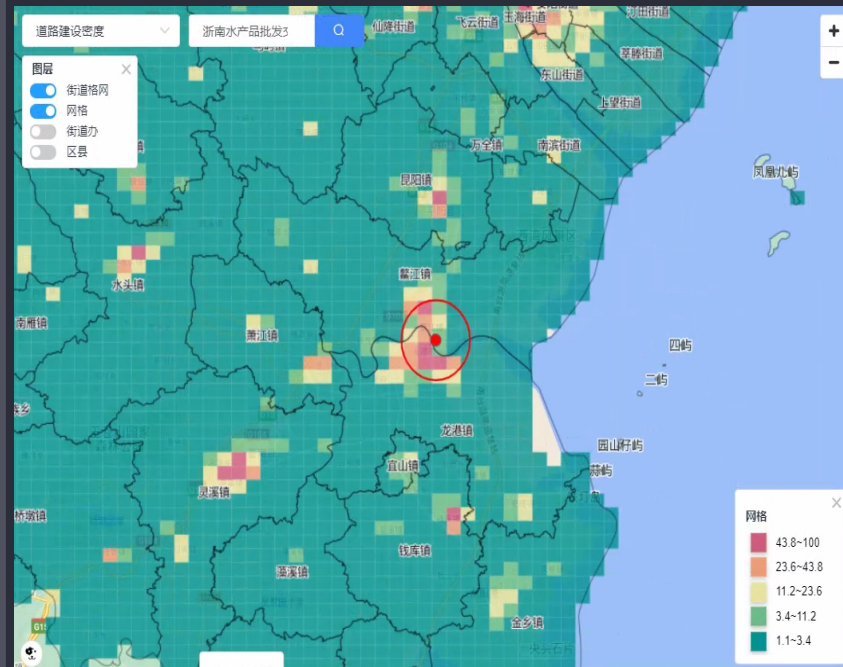
04

### 市场表现

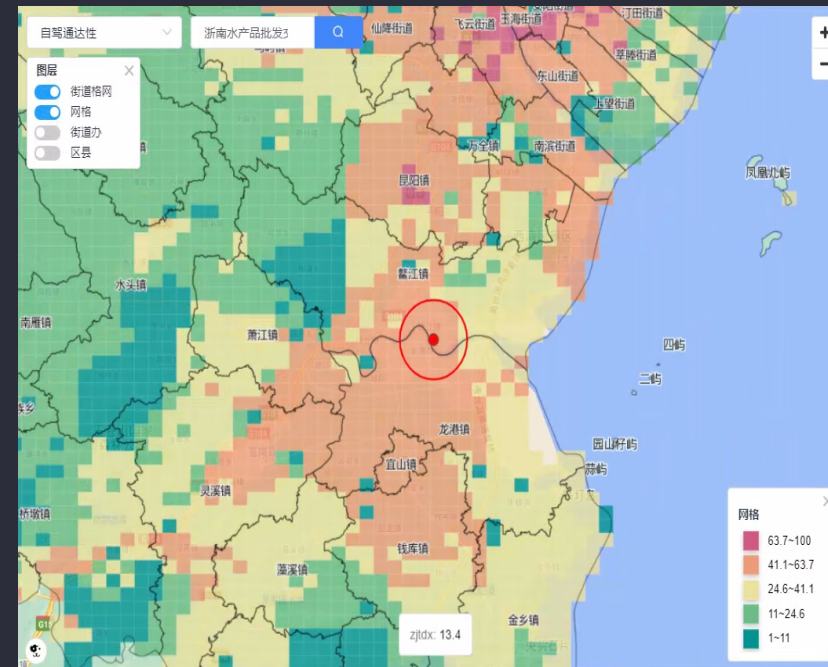
市场周期是否合适？土地有没有足够的回报率？周边竞品信息

**现状价值-交通通达性：地块道路建设密度为第四等级，自驾通达性为第二等级，公交通达性为第二等级。即地块路网交通成熟度较高，公交和自驾都比较方便。**

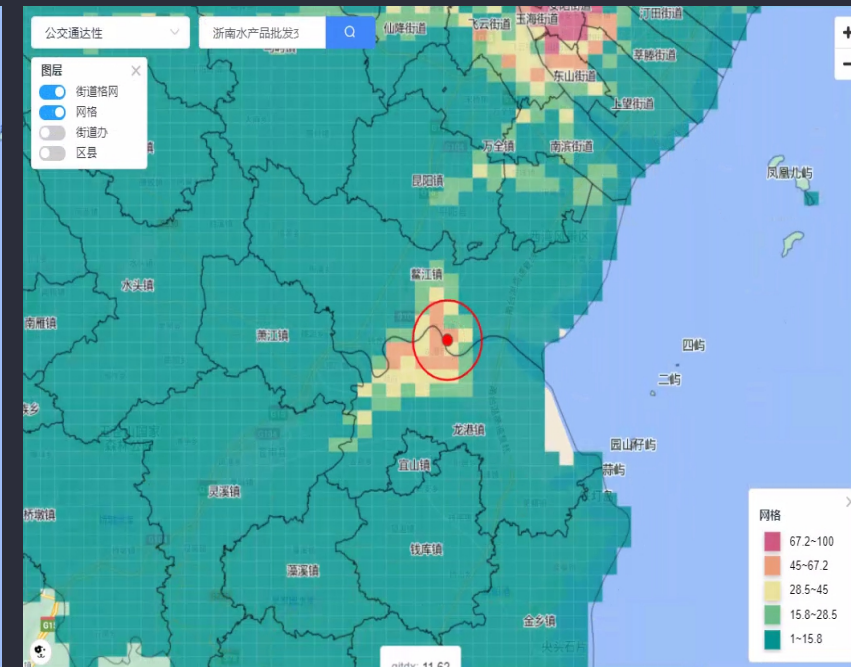
目标地块道路建设密度



目标地块自驾通达性



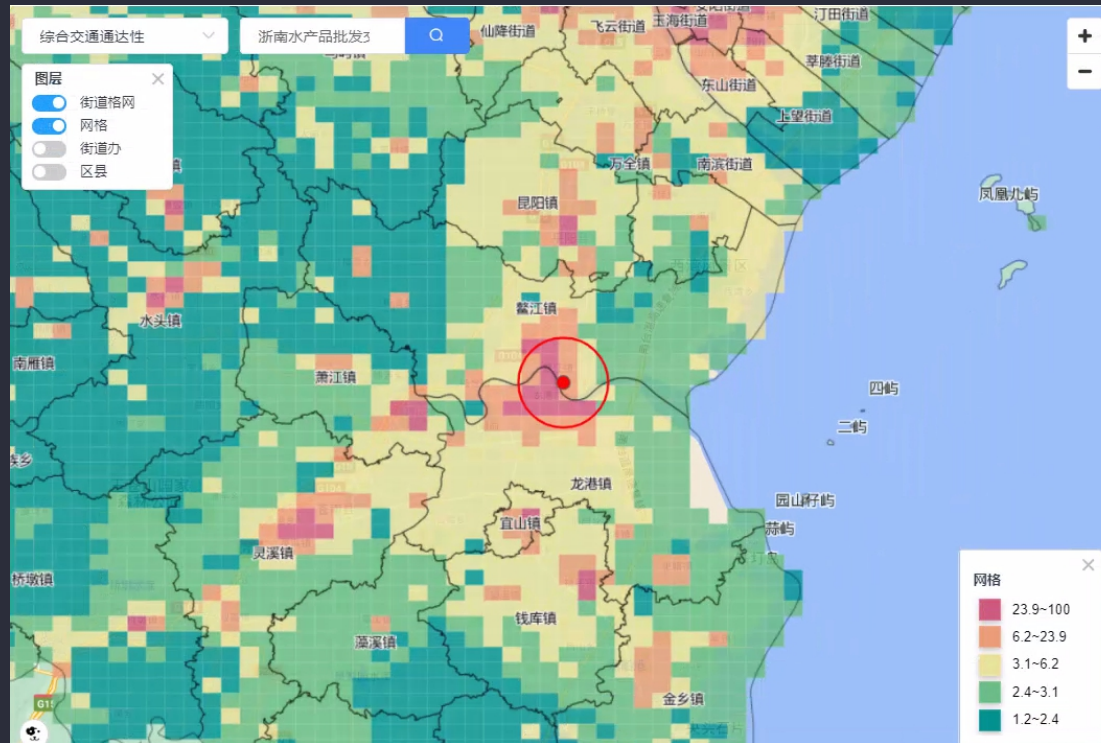
目标地块公交通达性



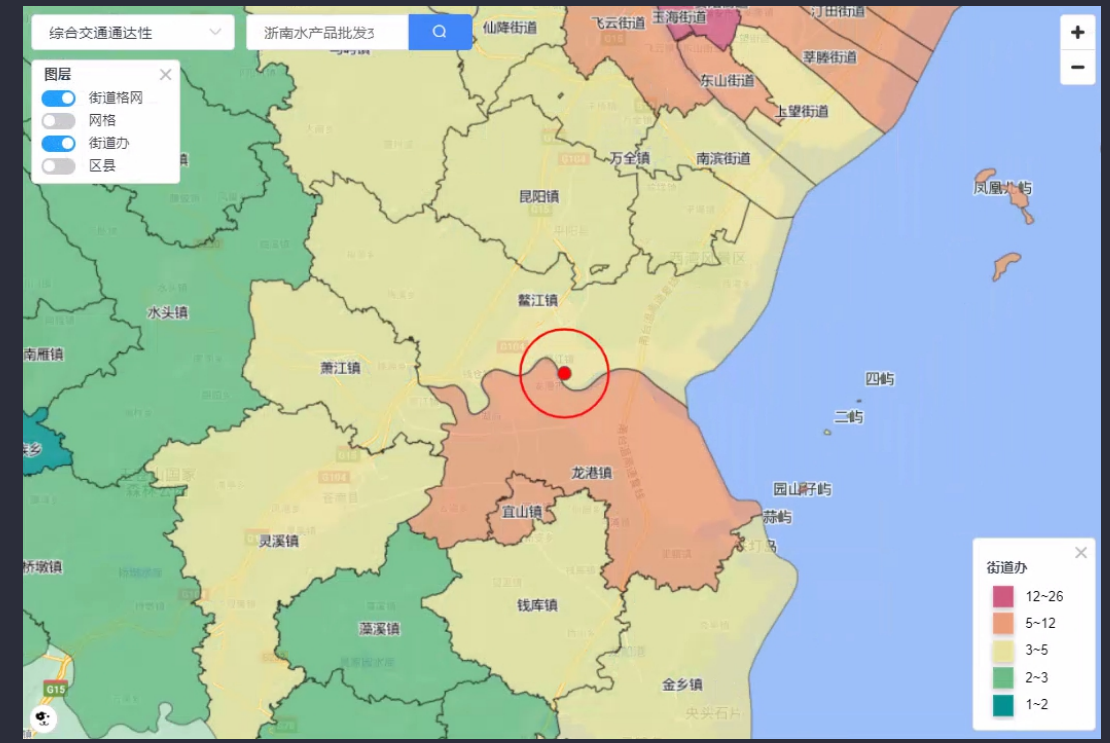
图片来源：禾略种子，图上红点为目标地块

现状价值-交通通达性综合得分：地块所在网格为第三等级，所在街道办则为第三等级。表明其为主城区的交通比较发达的地块。

目标地块交通通达性综合得分（网格视角）



目标地块交通通达性综合得分（街道办视角）

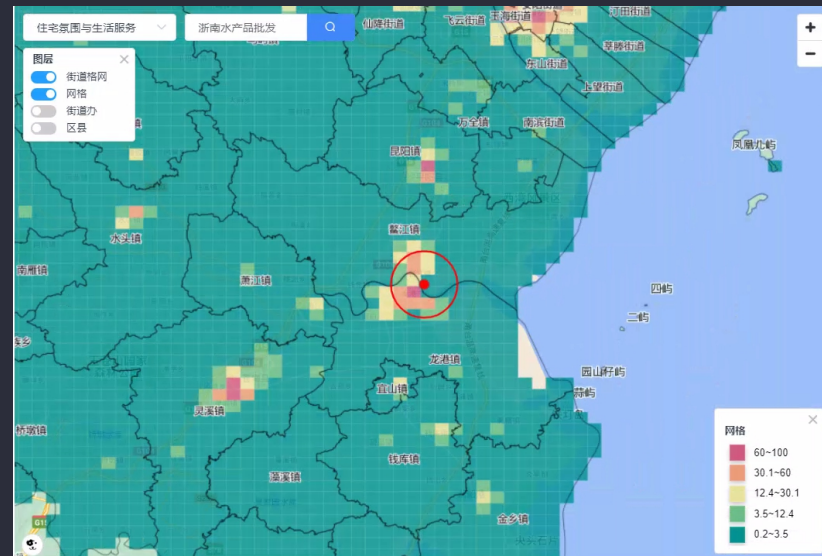


备注：交通通达性由道路建设密度、自驾交通、公共交通细项指标通过熵值法打分得出

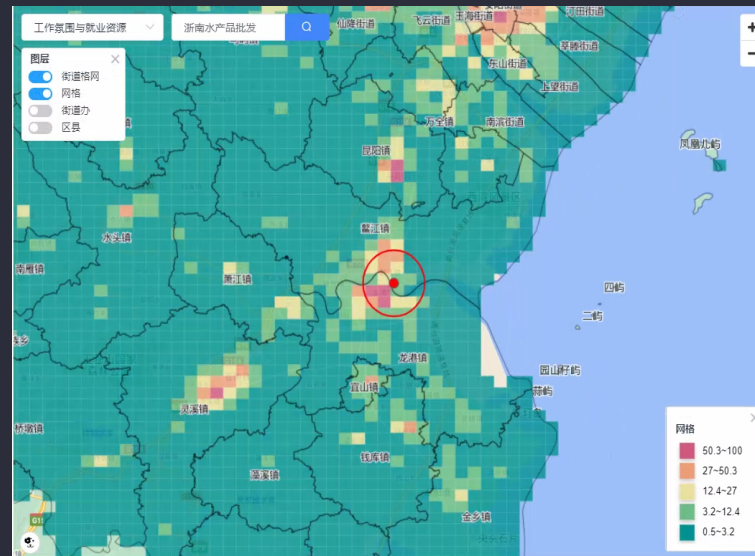


# 现状价值-生活配套资源：住宅与生活服务、商业及餐饮服务均为第五等级，工作氛围与就业资源为第四等级，表明目前地块宜居程度较低

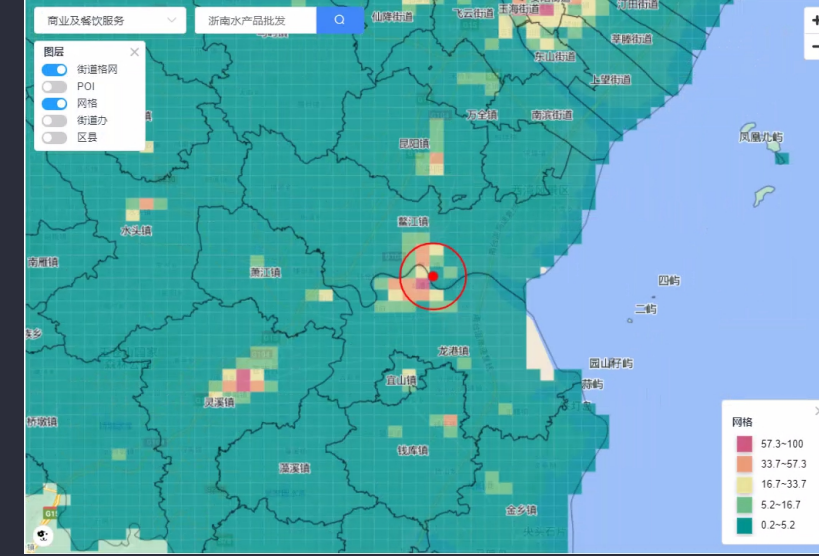
## 目标地块住宅氛围与生活服务



## 目标地块市工作氛围与就业资源



## 目标地块商业及餐饮服务



备注：住宅氛围与生活服务资源：住宅区、美容美发店、摄影冲印店、物流速递、电讯营业厅、自来水营业厅、中介机构、医药保健销售店、诊所

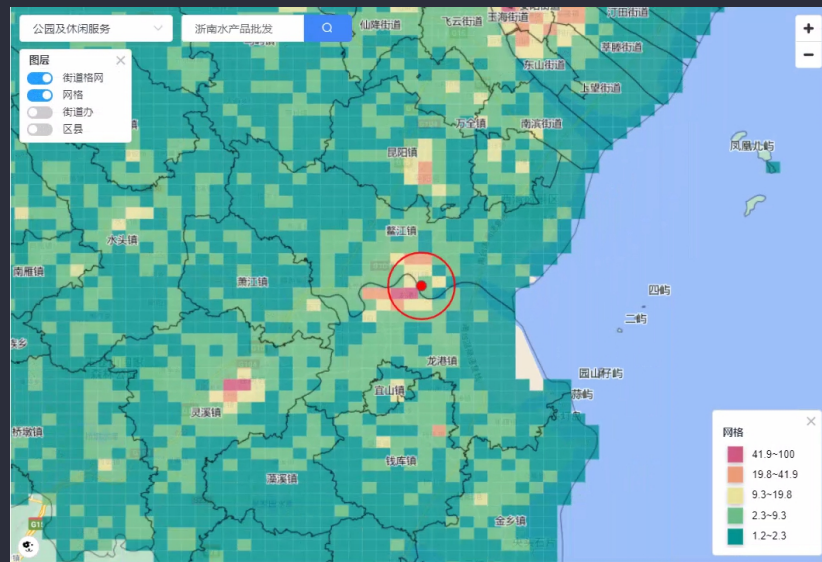
工业氛围与就业服务：工厂、产业园、广告装饰、商业贸易、住宿服务、网络科技、机械电子、电信公司、银行、证券公司、保险公司、政府机关、公检法机构、工商税务机构、科教文化场所、图书馆、博物馆、展览馆、天文馆、科技馆

商业及餐饮服务：综合商场、购物中心、超级市场、普通商场、便利店、快餐店、中餐厅、外国餐厅

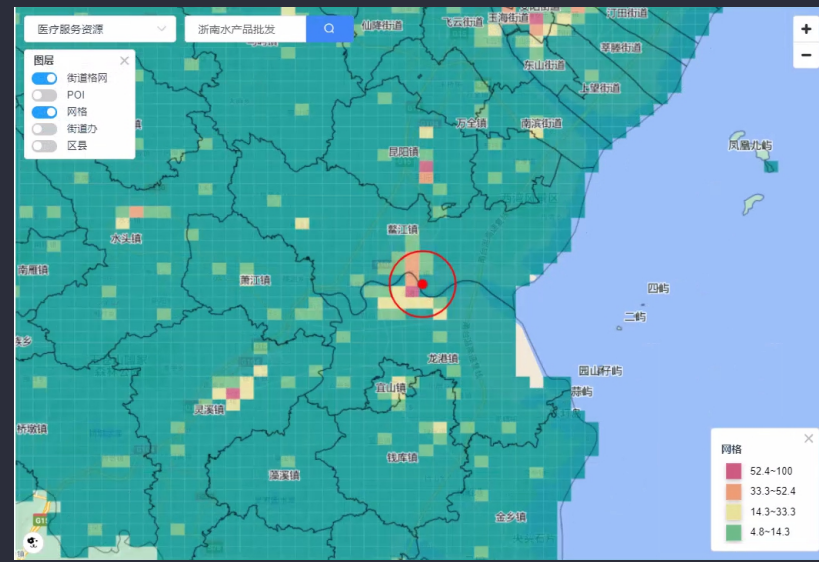
图片来源：禾略种子，图上红点为目标地块

# 现状价值-生活配套资源：公园及休闲服务、教育服务资源为第四等级，医疗服务资源为第五等级。表明地块的生活配套暂时比较缺乏

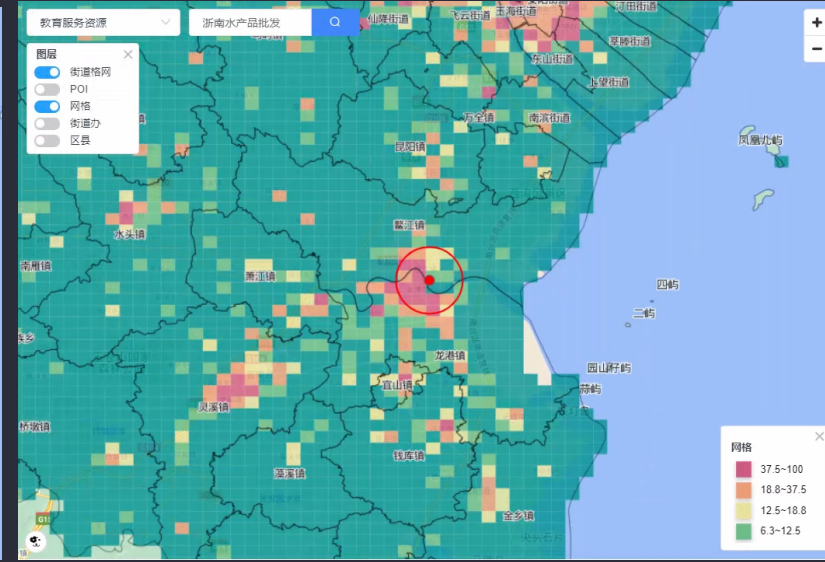
## 目标城市公园及休闲服务



## 目标城市医疗服务资源



## 目标城市教育服务资源



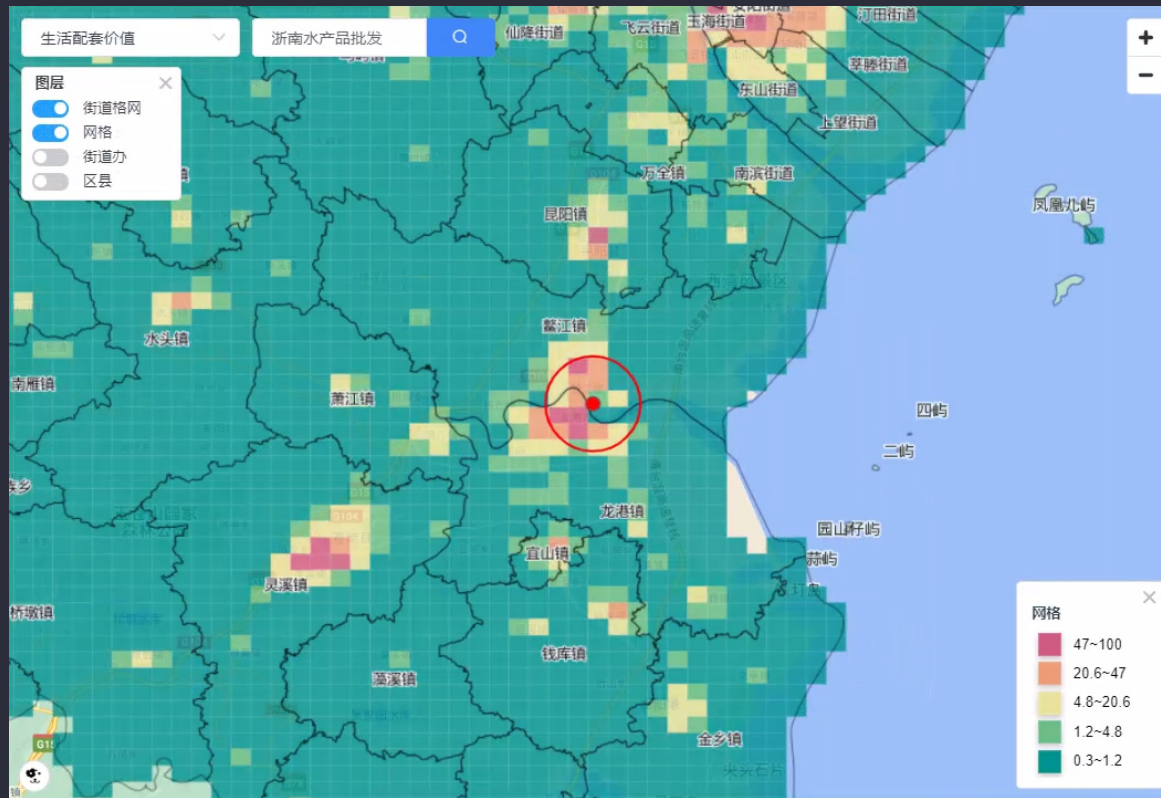
备注：公园及休闲服务：公园广场、风景名胜、娱乐场所、运动场馆、影剧院、休闲场所

医疗服务：综合医院、专科医院、急救中心

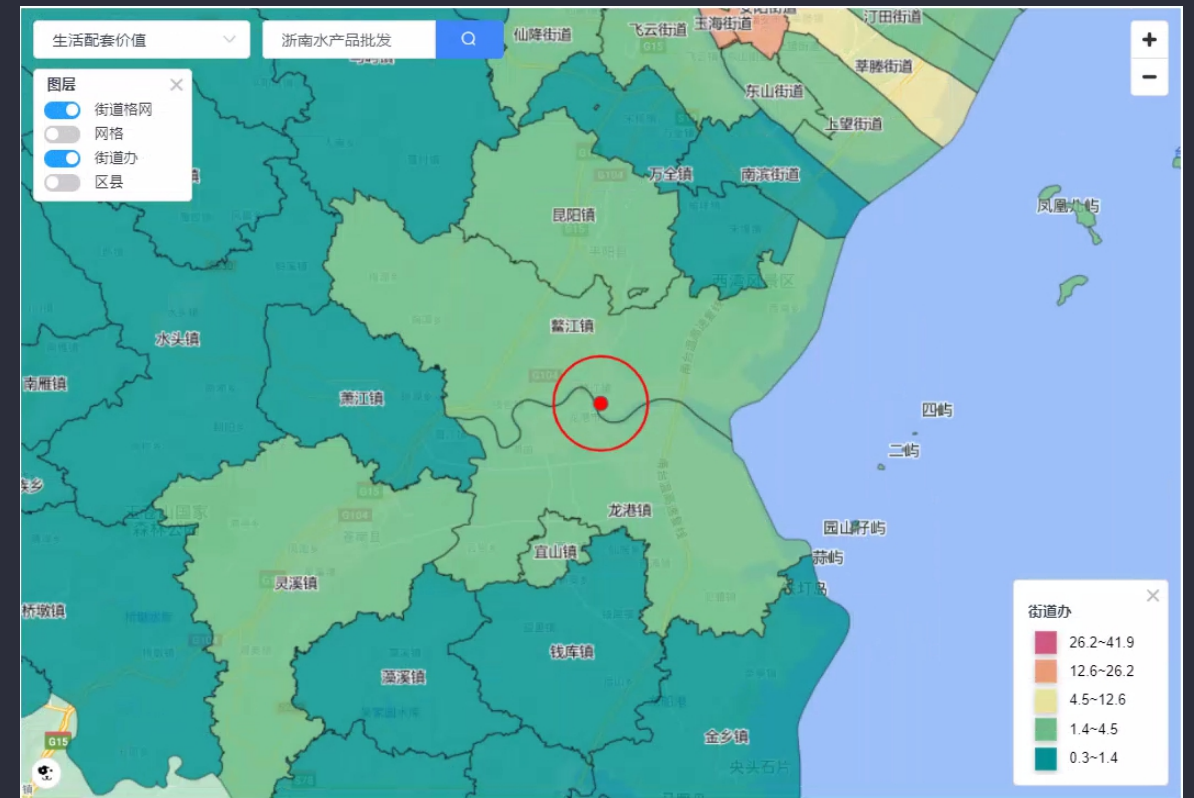
教育服务：幼儿园、小学、中学

# 现状价值-生活配套资源综合得分：地块所在网格和街道办均为第四等级。表明地块目前生活配套在温州算中等偏下的水平，有待改善

## 目标地块生活配套资源综合得分（网格视角）



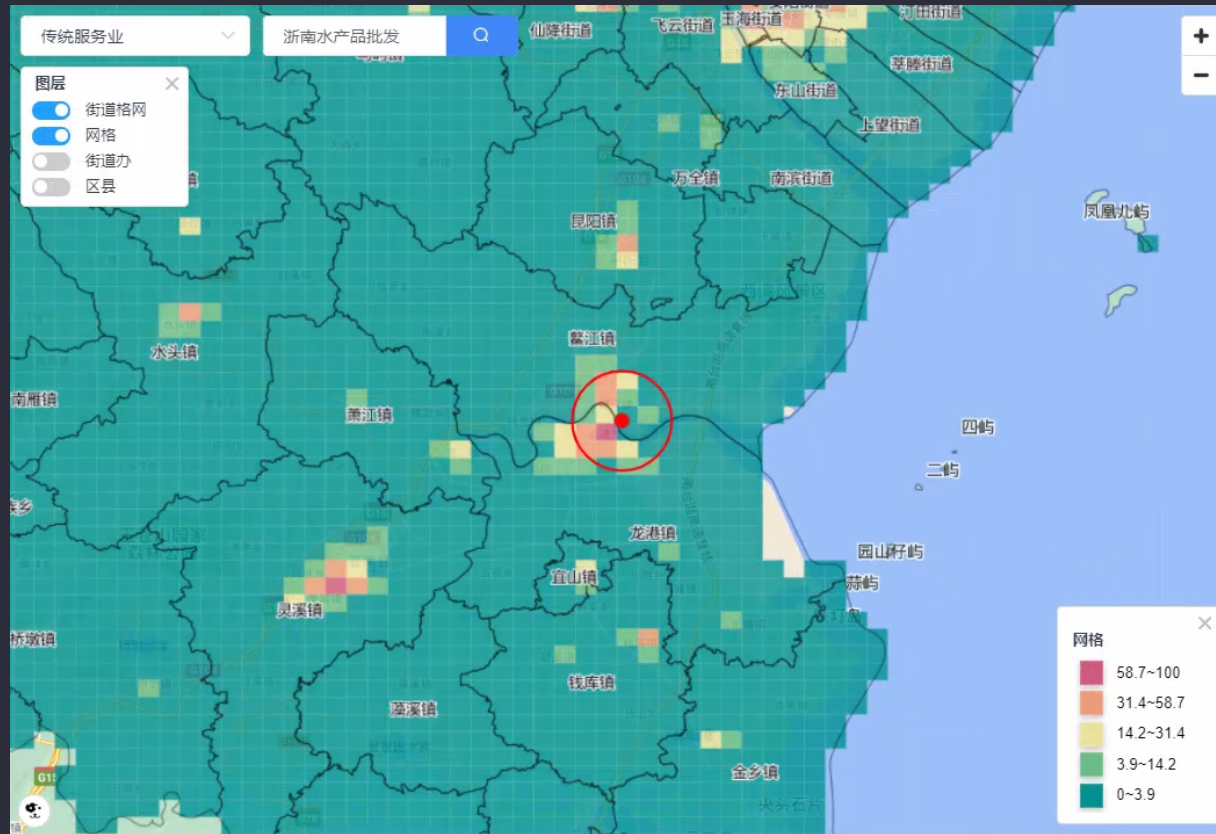
## 目标地块生活配套资源综合得分（街道办视角）



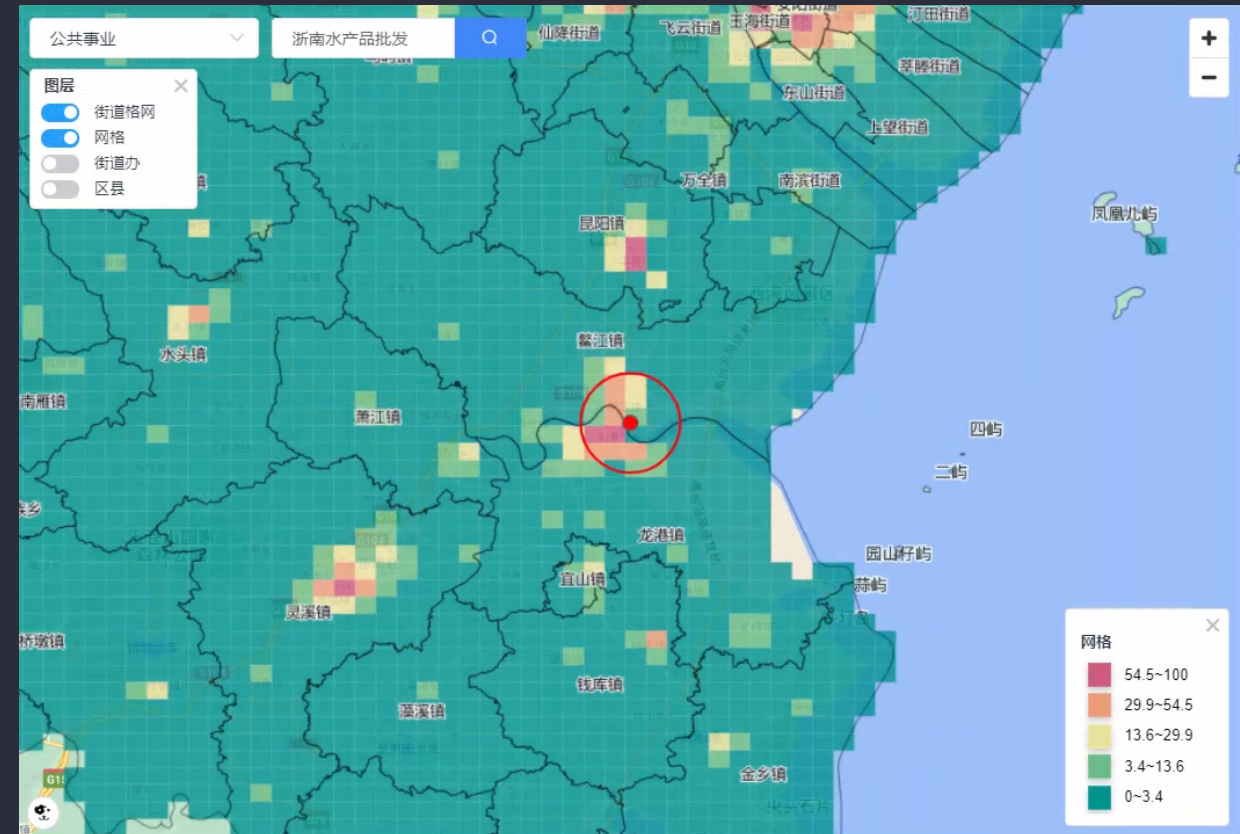
备注：生活配套总分由住宅与生活服务、工作与就业资源、商业及餐饮服务、公园及休闲服务、医疗服务资源、教育服务资源细项指标通过熵值法打分得出

# 现状价值-产业就业：传统服务业为第五等级，公共事业为第四等级，在温州处于较差水平

## 目标地块传统服务业得分



## 目标地块公共事业得分



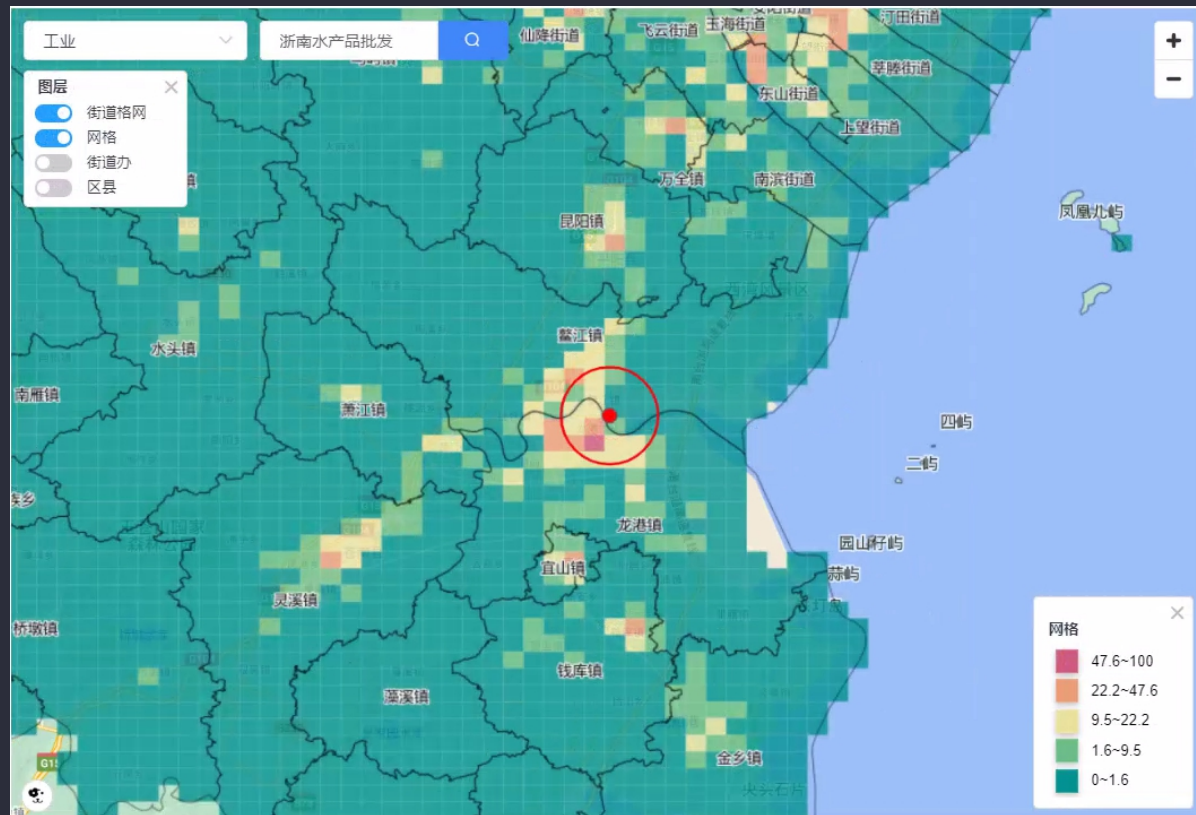
备注：传统服务业：餐饮服务、购物服务、汽车服务、生活服务、体育休闲服务、住宿服务、广告装饰

公共事业：科教文化服务、政府机构及社会团体、医疗保健服务、电信公司

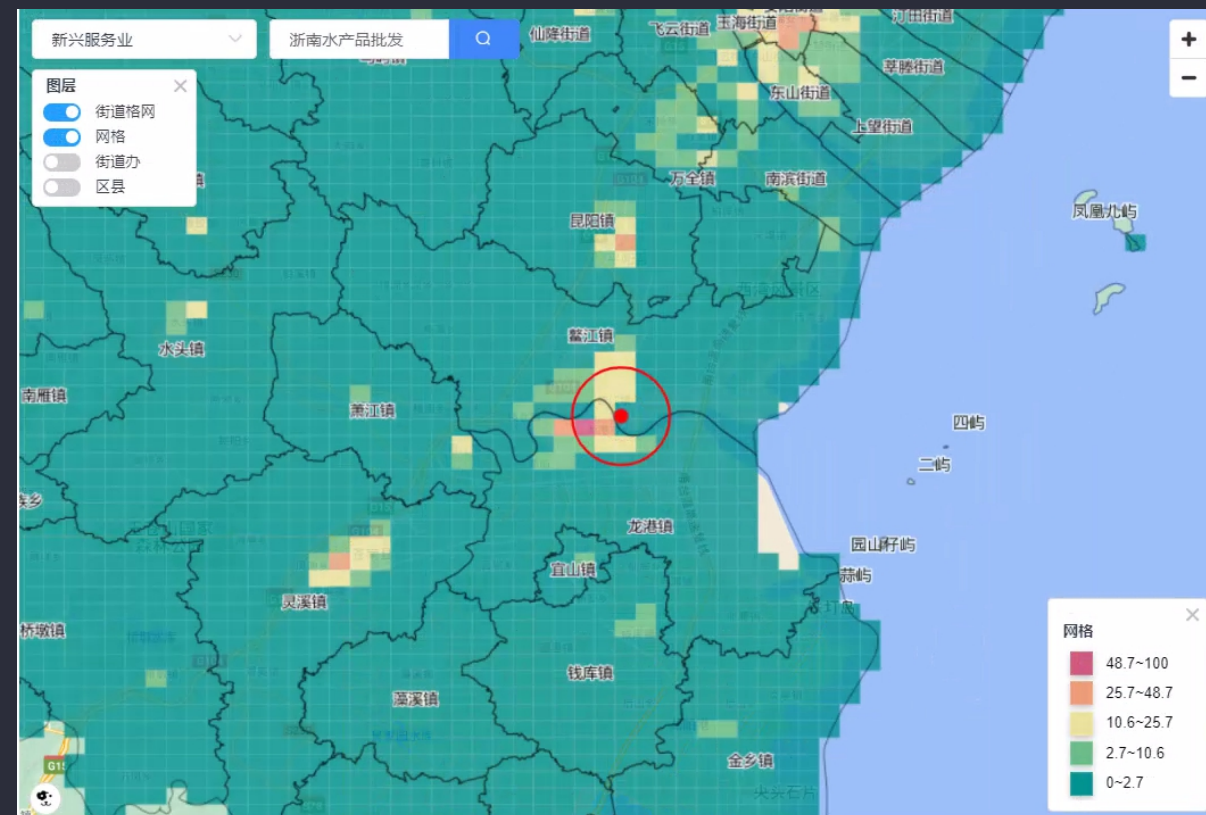
图片来源：禾略种子，图上红点为目标地块

# 现状价值-产业就业：工业、新兴服务业均处于第五等级，说明当地的二、三产业发展比较滞后

## 目标城市工业得分



## 目标城市新兴服务业得分



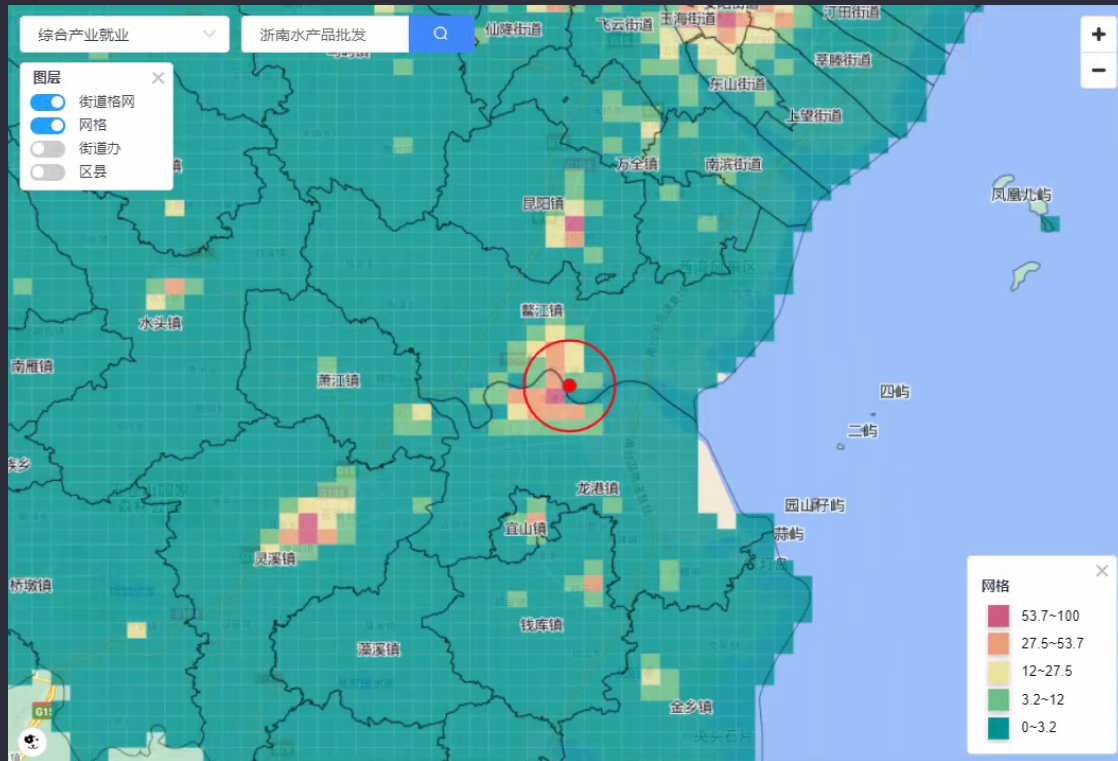
备注：工业：工厂、产业园区、冶金化工、建筑公司、矿产公司

新兴服务业：金融保险服务、商务写字楼、医药公司、机械电子、网络科技、商业贸易

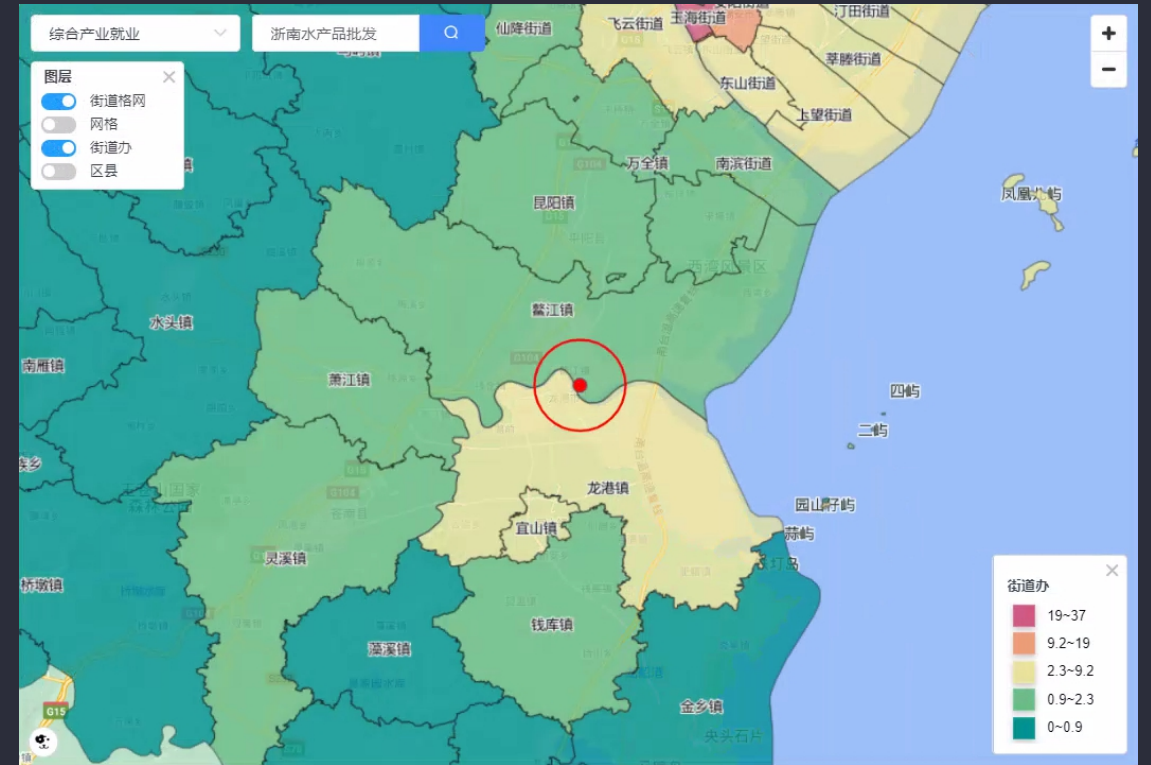
图片来源：禾略种子，图上红点为目标地块

# 现状价值-综合产业就业得分：地块所在网格为第四等级，所在街道办为第四等级。即地块位于产业欠发达的郊区

## 目标城市综合产业就业得分（网格视角）



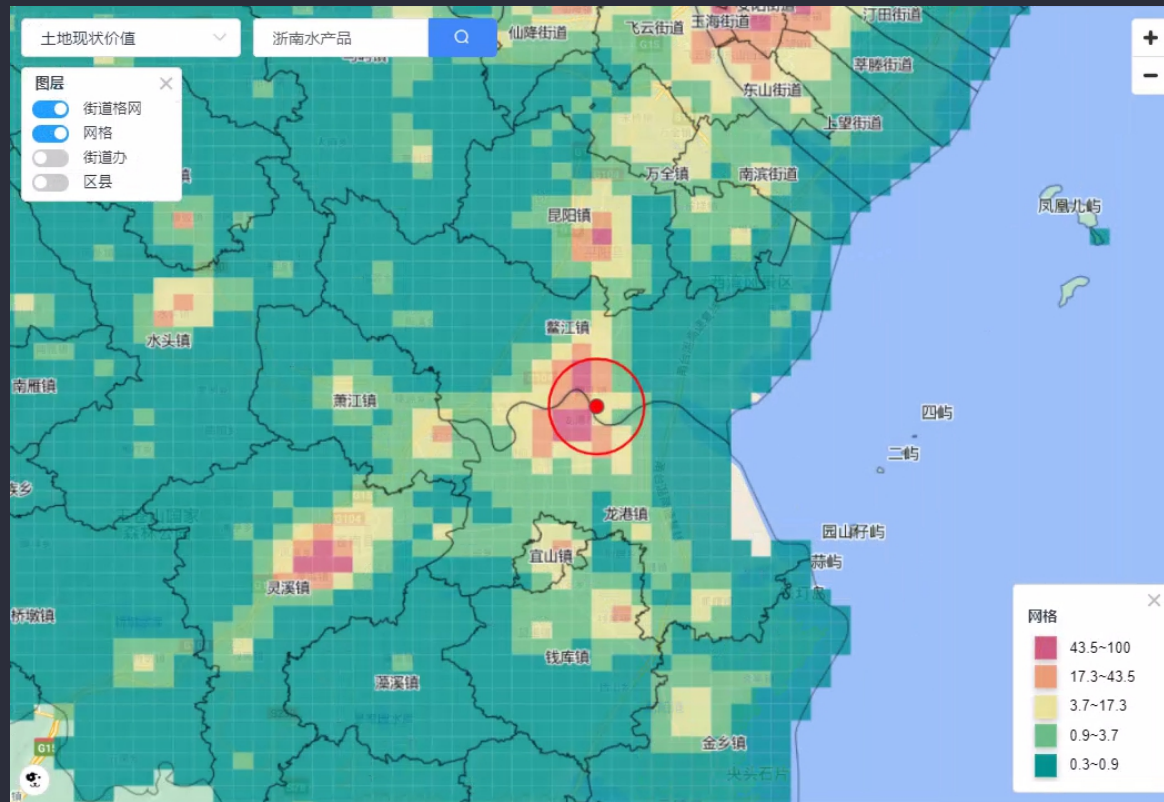
## 目标城市综合产业就业得分（街道办视角）



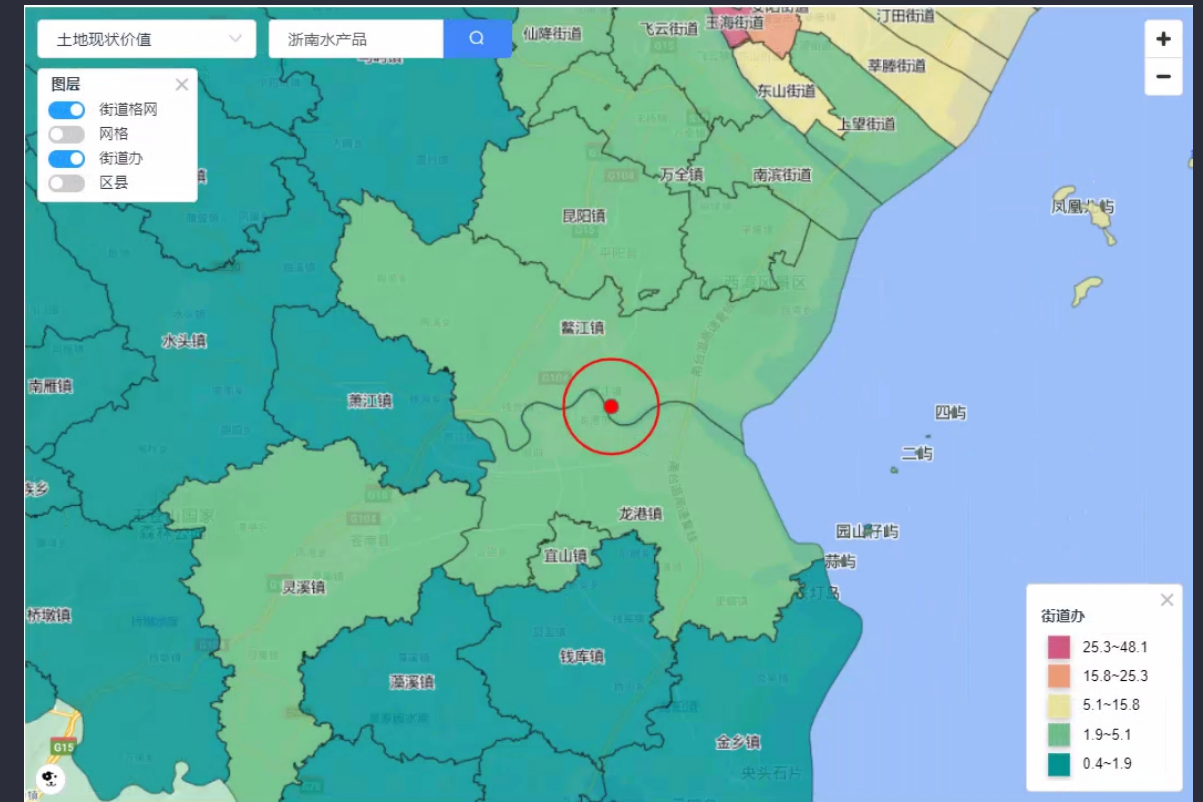
图片来源：禾略种子，图上红点为目标地块

现状价值-土地现状价值：地块所在网格为第三等级，街道办均为第四等级。表明地块位于城市非中心板块。

目标城市土地现状价值得分（网格视角）



目标城市土地现状价值得分（街道办视角）



图片来源：禾略种子，图上红点为目标地块



## 本次研究探讨内容

01

### 地块现状价值

当前地块的区位特征如何？配套、交通、产业有何优势与劣势？

02

### 地块未来价值

地块是否处于城市发展方向？人口密度如何？未来是否有人口流入？

03

### 产品线分析

产品线的总价、单价、面积多少？是否有足够的赢率？

04

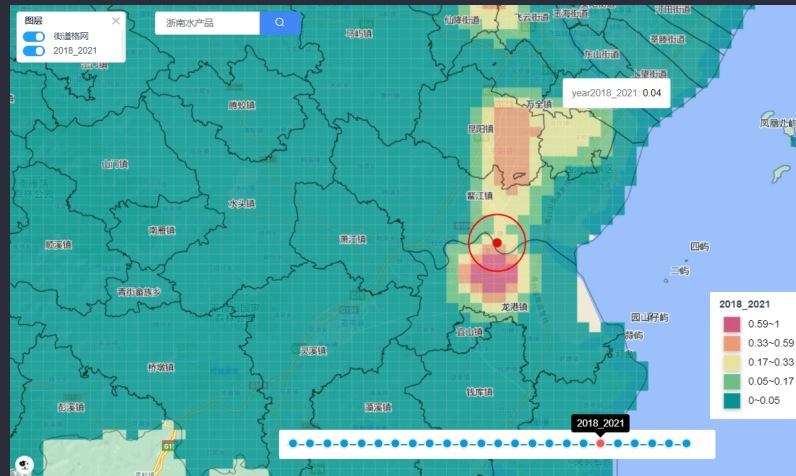
### 市场表现

市场周期是否合适？土地有没有足够的回报率？周边竞品信息

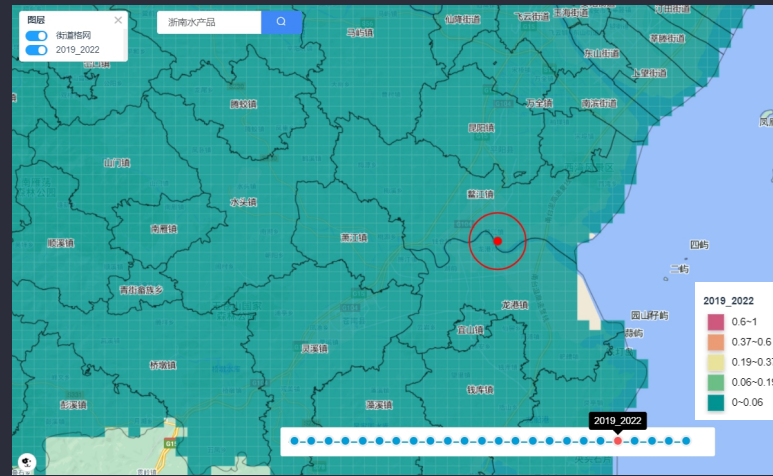


# 未来价值-未来土地扩张：平阳县未来主要向西南发展，目标地块暂时不是城市发展的主要目标方向。

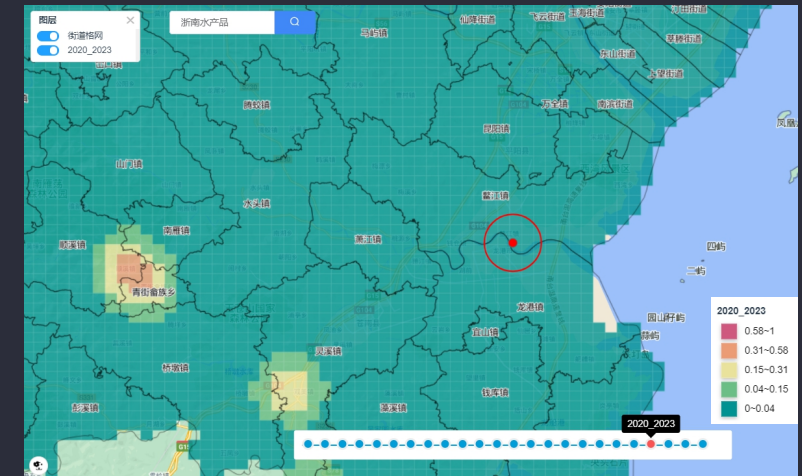
## 目标地块2018-2021年土地扩张



## 目标地块2019-2022年土地扩张



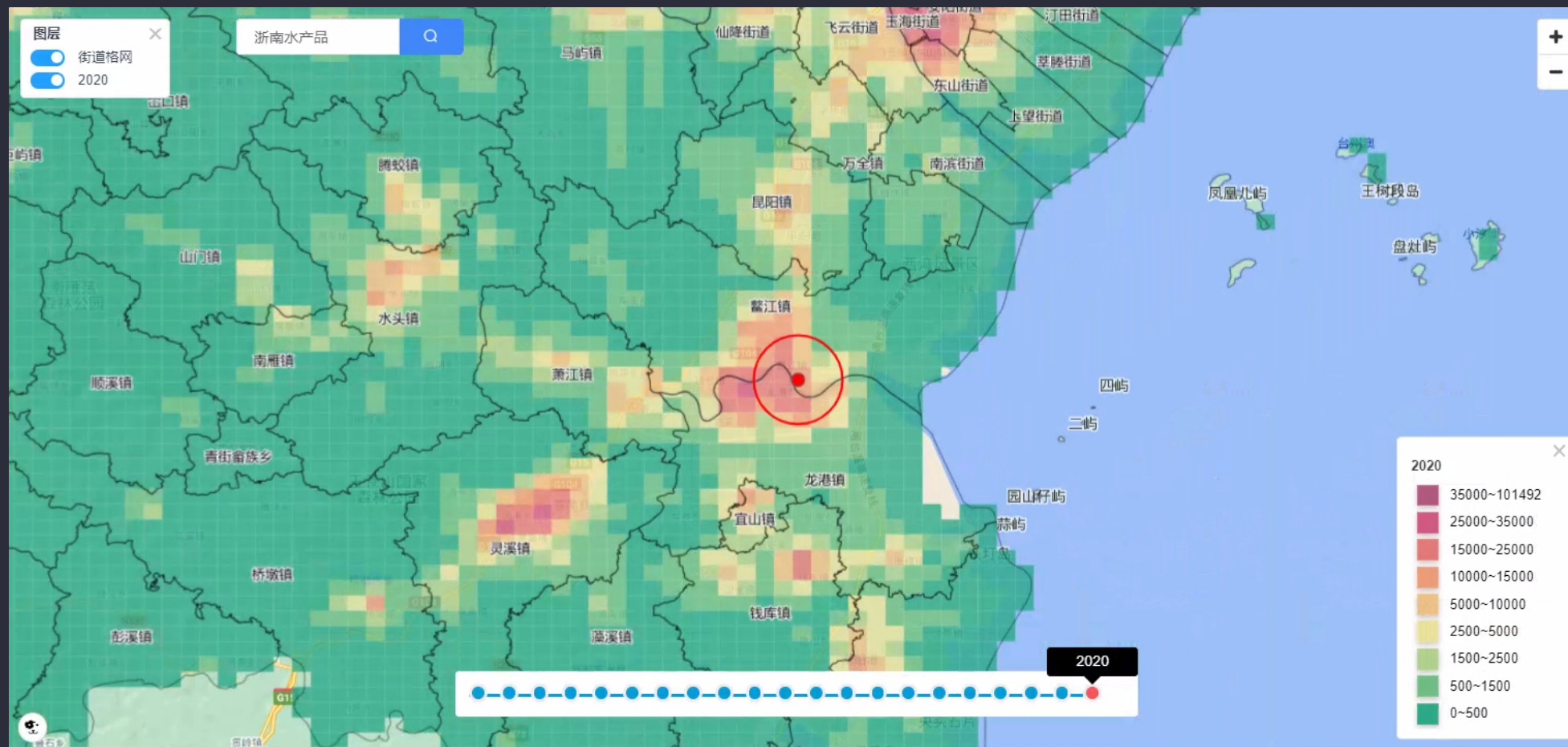
## 目标地块2020-2023年土地扩张



图片来源：禾略种子，图上红点为目标地块

# 未来价值-人口分布：2020年地块所在网格人口为14890人，处于城市中上水平，具有良好的人口基础

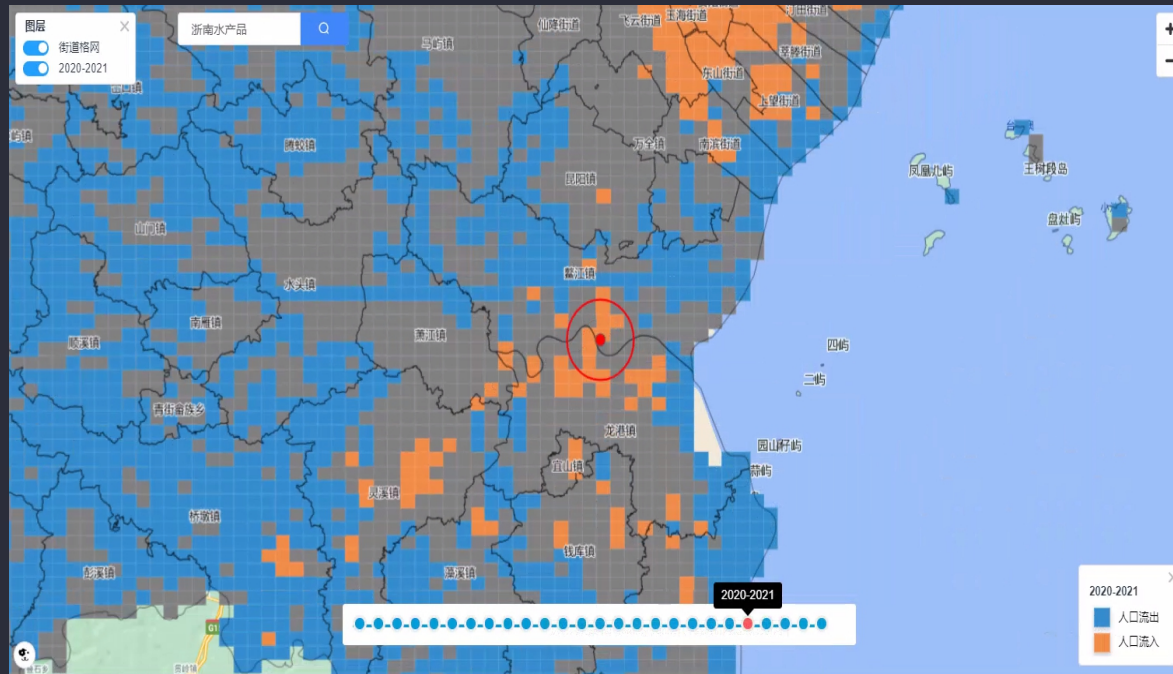
## 目标地块2020年人口分布



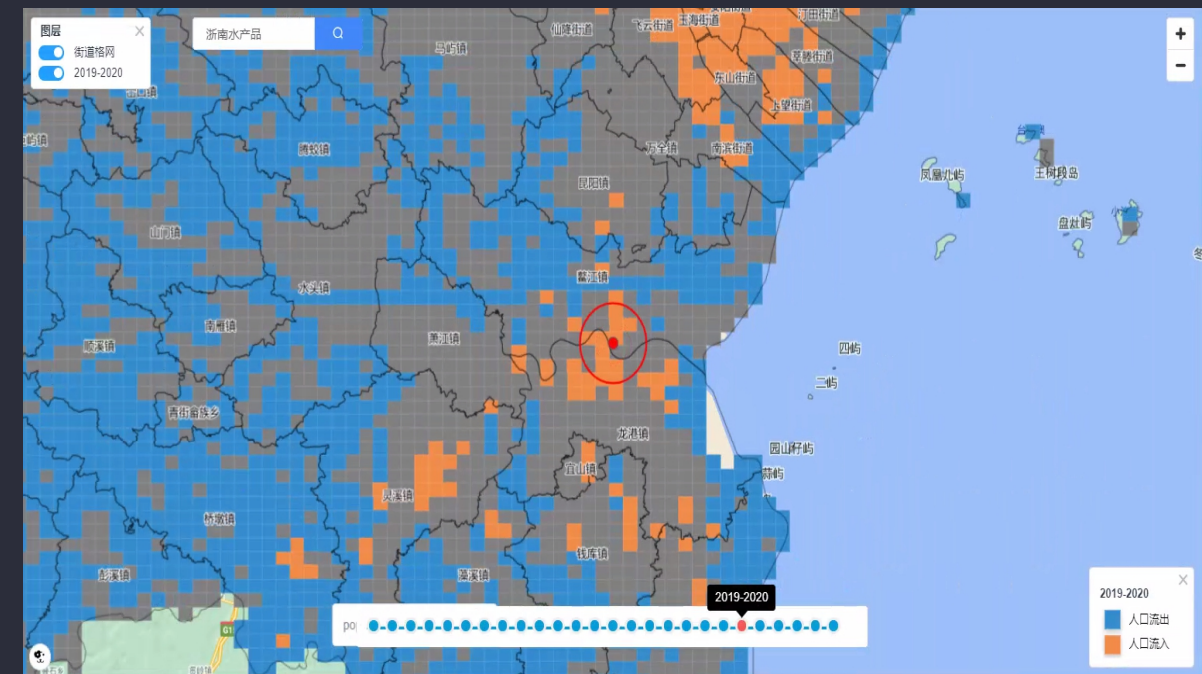
图片来源：禾略种子，图上红点为目标地块，部分显示异常，但不影响对于本地块的判断

# 未来价值-未来人口流动：2020年地块人口处于流入状态，预判明年人口仍将继续流入，人口流通呈利好趋势

## 目标地块2019-2020年人口流动



## 目标地块2020-2021年人口流动



图片来源：禾略种子，图上红点为目标地块

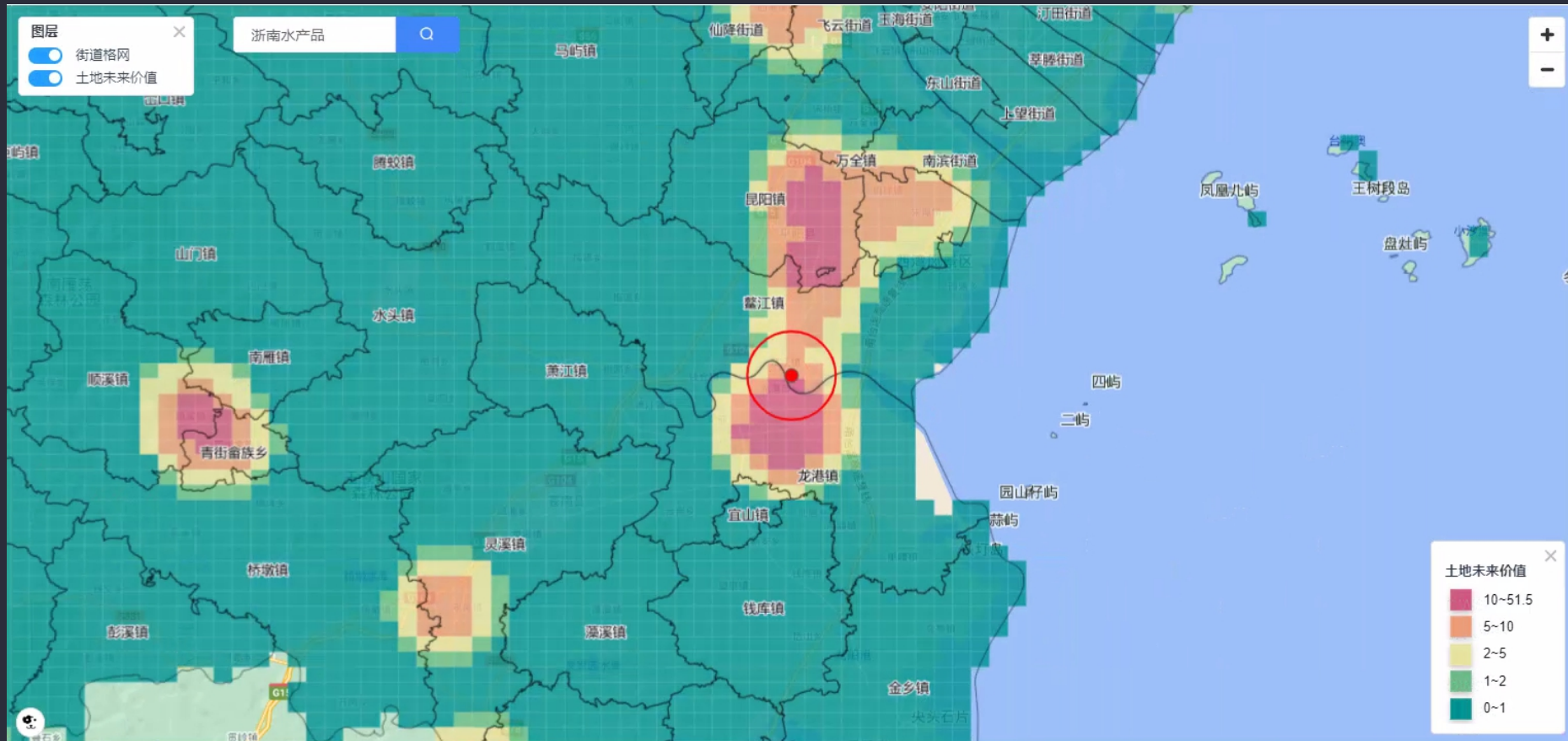
# 未来价值-土地未来价值：综合城市建设与人口发展，未来几年，地块仍有发展扩张的潜力

## 目标地块土地未来价值

**土地扩张：**目标城市未来两三年主要向西南方向发展，目标地块目前不是主要发展方向。

**人口：**目前地块人口密度为**14578人/km<sup>2</sup>**，且未来一两年有人口流入的潜力

**综合：**虽然目标地块不是城市发展的主要对象，但受人口流入带来的人口红利影响，土地未来的价值处于较高水平，为第二等级。



图片来源：禾略种子，图上红点为目标地块



## 本次研究探讨内容

01

### 地块现状价值

当前地块的区位特征如何？配套、交通、产业有何优势与劣势？

02

### 地块未来价值

地块是否处于城市发展方向？人口密度如何？未来是否有人口流入？

03

### 产品线分析

产品线的总价、单价、面积多少？是否有足够的赢率？

04

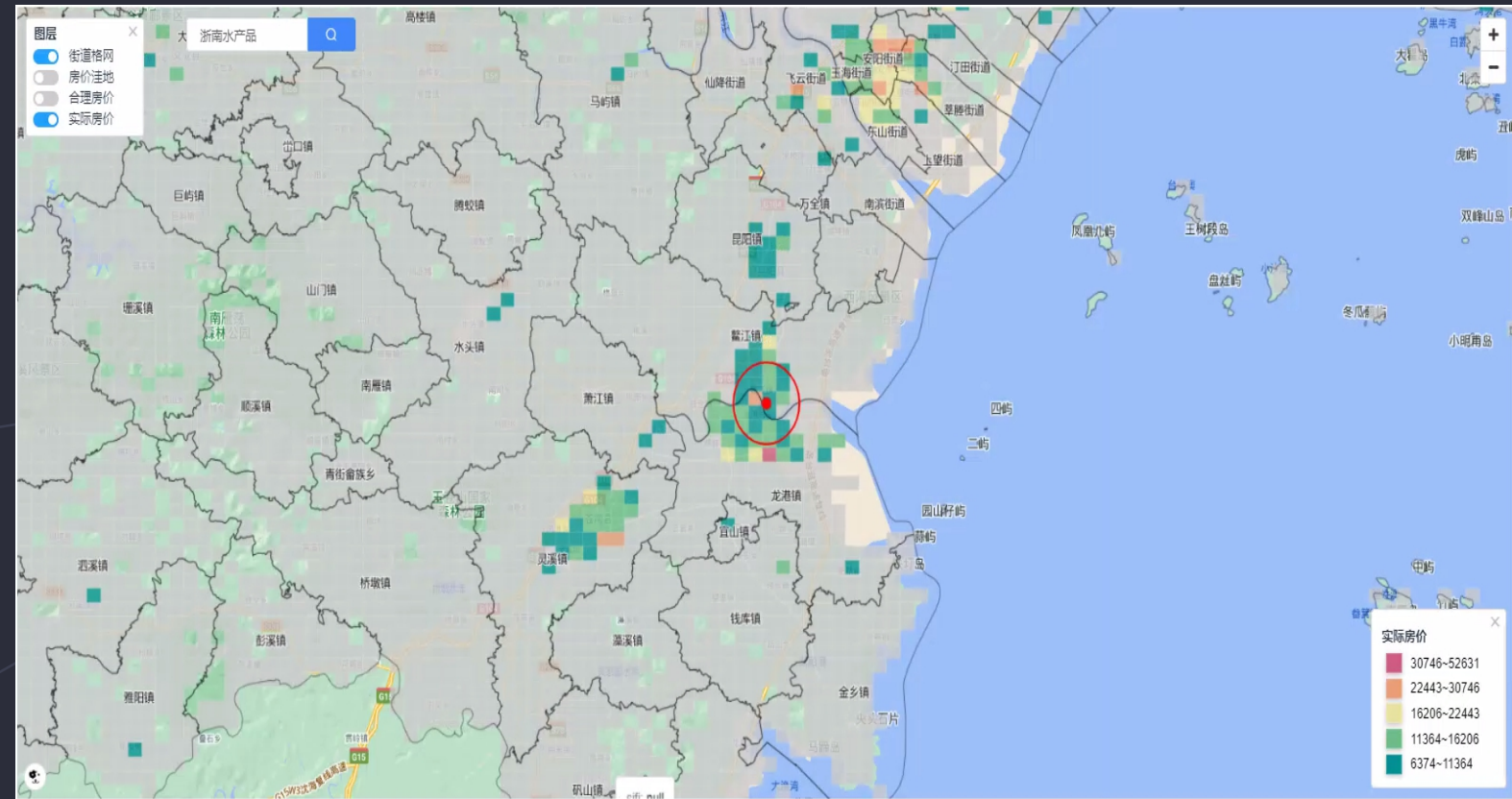
### 市场表现

市场周期是否合适？土地有没有足够的回报率？周边竞品信息

# 产品线分析-实际房价：地块所在网格2020年11月实际房价为10181元/m<sup>2</sup>，现阶段周边处于郊区发展版块，新房处于去库存阶段，房价单价差异不大

## 目标城市网格实际房价

- 1. 地块周边现存新房少，多为之前楼盘未售罄的房源
- 2. 周边房价差异不大，单价在9000-12000元/m<sup>2</sup>之间
- 3. 地块属于郊区版块，目前开发程度较低



**中央悦府**  
[平阳县 鳌江镇] 鳌江镇车站大道和吉祥路交叉口  
户型: 2室/3室 | 建筑面积: 105-140m<sup>2</sup>  
最低 **11000** 元/m<sup>2</sup>起  
在售 住宅 项目在建 医院 学校 银行

**中南漫悦湾**  
[平阳县 鳌江镇] 秀埕西路与新河北路交叉口  
户型: 3室 | 建筑面积: 89-118m<sup>2</sup>  
均价 **9747** 元/m<sup>2</sup>  
在售 住宅 大户型 VR看房 热评楼盘 项目在建

# 产品线分析-分产品线房价预测原理

## Steps1

### 智联招聘薪资数据

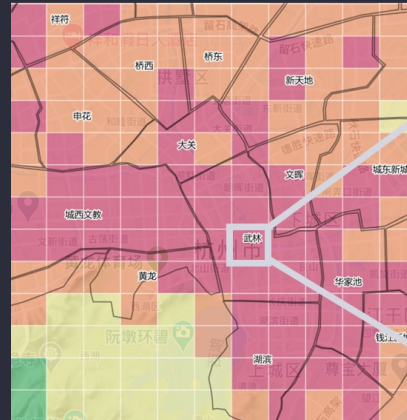
假设：  
 1. 月供以家庭为单位考虑，家庭平均完全劳动力为1.5人且月薪水平接近，即 **家庭月薪 = 月薪 \* 1.5**  
 2. 收入主要来源为工资收入  
 3. 家庭月供占家庭月收入的70% (70%是月供舒适线)  
 即，**理论月供 = 家庭月薪 \* 0.7**

### 收入水平反算月供

原理：  
 1. 通过月供计算，可计算出总月供  
 2. 总月供为套总价的70%计算出套总价

### 月供推导套总价

## Steps2: 根据各等级总价价段得到城市空间各等级产品占比和产品平均单价



总价等级	总价分段	产品占比	产品平均单价	总价均值	实际房价	加权平均
1	100-140	0.06	28134	126	4578	5137
2	140-180	0.03	31131	177		
3	180-260	0.09	44187	238		
4	260-360	0.17	45712	324		
5	360-520	0.26	44742	469		
6	520-840	0.13	47436	635		
7	840-1260	0.08	60751	1050		
8	1260-1620	0.04	68259	1440		
9	1620-258	0.04	78886	2066		
10	2580以上	0.1	84642	2911		

## Steps3: 建模&预测

单价/总价/占比 =

产品服务

+

公共服务

产品等级	单价	总价	占比
1	√	√	√
2	√	√	√
...	...	...	...
9	√	√	√
10	√	√	√

选择城市现有项目样本



特征筛选: 总价, 单价, 相关性分析, 绝对值, 占比, L1范数降维, 密度, 密度

以城市PIE特征作为样本

分别预测各产品等级的单价, 总价, 占比

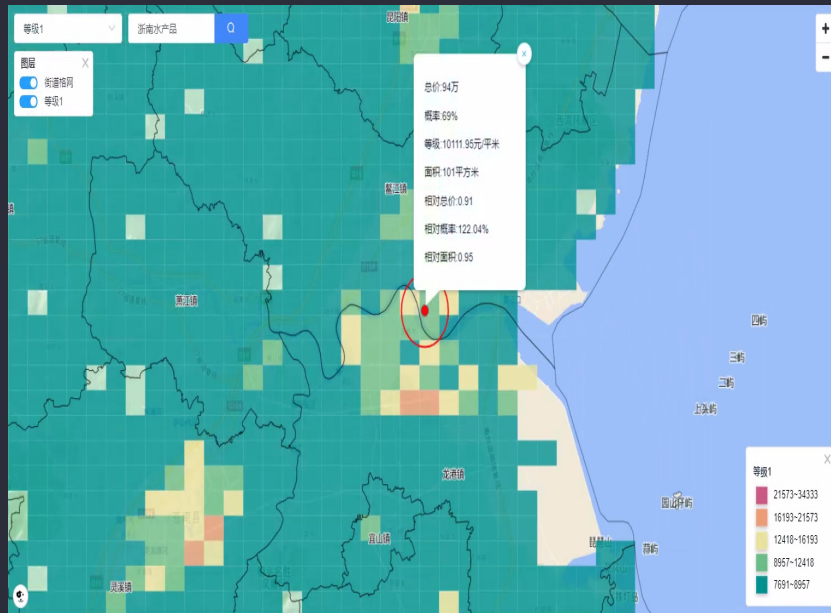
总价等级	总价分段	产品占比	产品平均单价	总价均值
1	100-140	0.06	28134	126
2	140-180	0.03	31131	177
3	180-260	0.09	44187	238
4	260-360	0.17	45712	324
5	360-520	0.26	44742	469
6	520-840	0.13	47436	635
7	840-1260	0.08	60751	1050
8	1260-1620	0.04	68259	1440
9	1620-258	0.04	78886	2066
10	2580以上	0.1	84642	2911

形成预测模型 AlphaPrice

城市的PIE特征

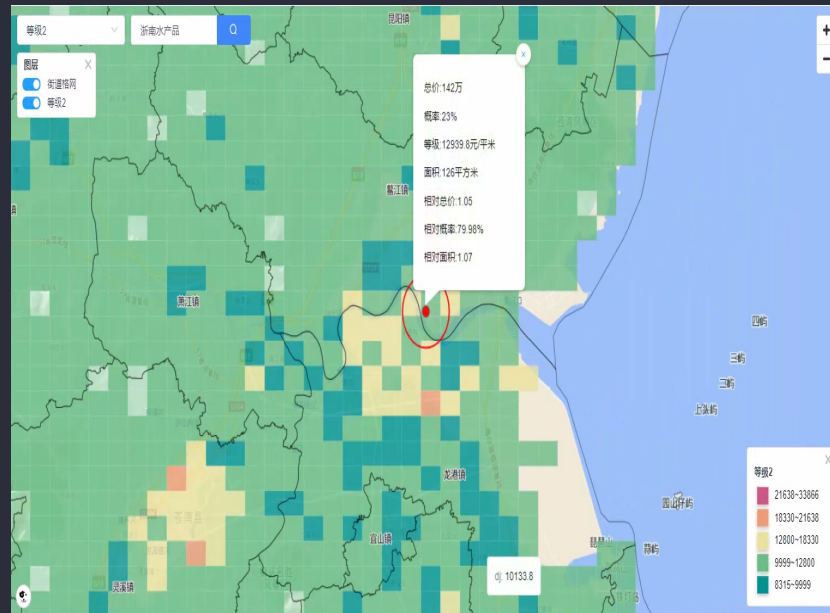
代表含义: 在给定的产品服务特征的情况下, 不同的公共服务特征所形成公允房价预测

# 产品线分析-分产品线房价预测：总价在142万以下、单价介于10111-12940元/m<sup>2</sup>、面积在101-126m<sup>2</sup>的刚需产品，此阶段实现概率最大



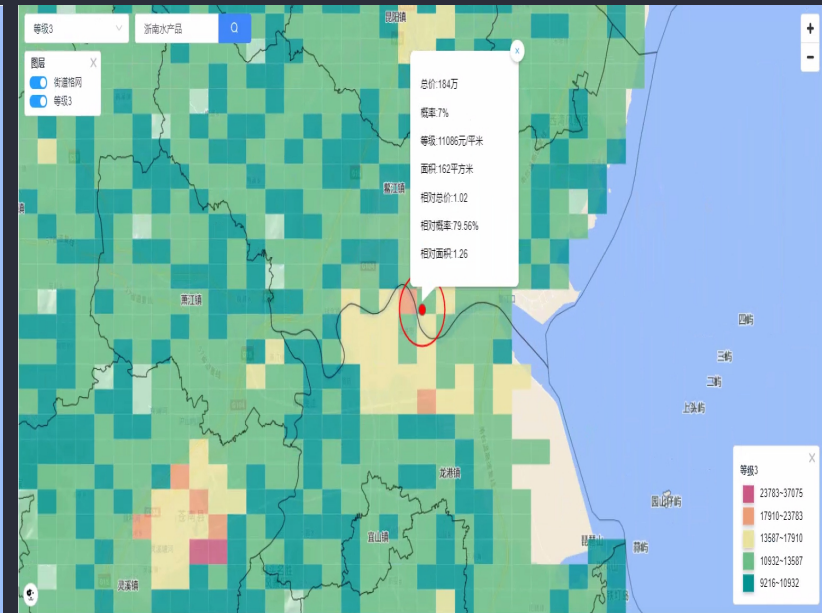
等级1

概率: 69%  
 总价: 94万  
 单价: 10111元/m<sup>2</sup>  
 面积: 101m<sup>2</sup>



等级2

概率: 23%  
 总价: 142万  
 单价: 12940元/m<sup>2</sup>  
 面积: 126m<sup>2</sup>

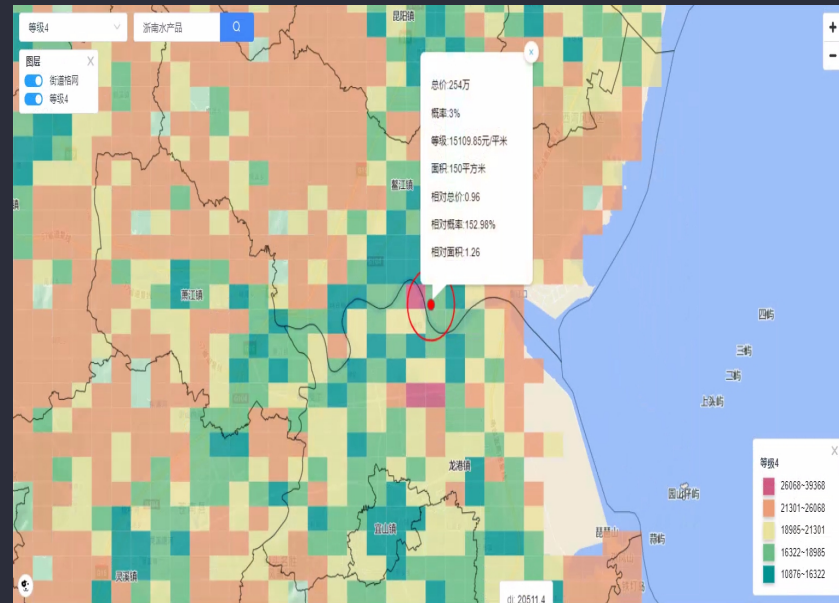


等级3

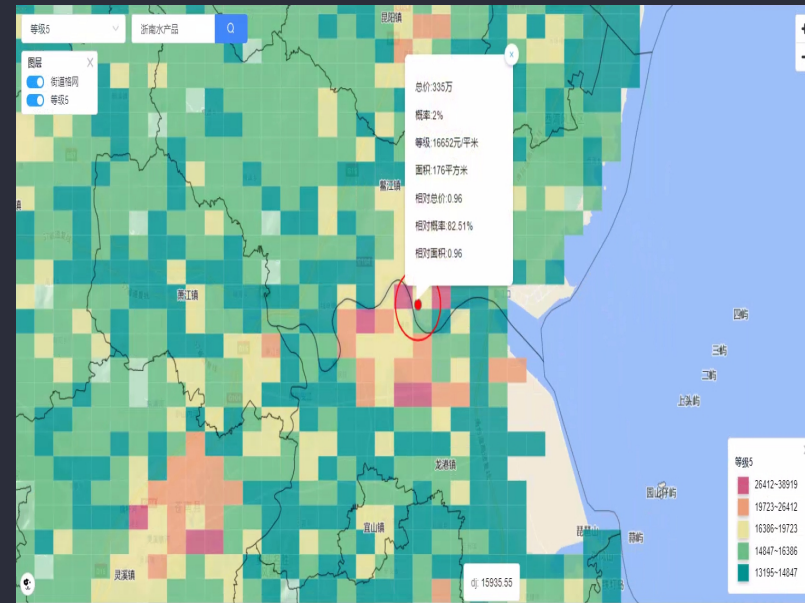
概率: 7%  
 总价: 184万  
 单价: 11086元/m<sup>2</sup>  
 面积: 162m<sup>2</sup>



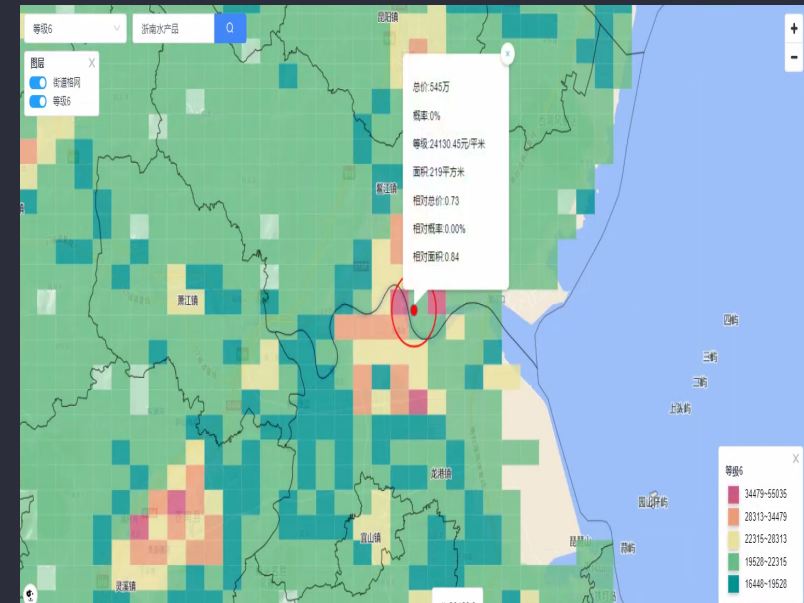
# 产品线分析-分产品线房价预测：总价在142万以下、单价介于10111-12940元/m<sup>2</sup>、面积在101-126m<sup>2</sup>的刚需产品，此阶段实现概率最大



**等级4**  
 概率: 3%  
 总价: 254万  
 单价: 15110元/m<sup>2</sup>  
 面积: 150m<sup>2</sup>



**等级5**  
 概率: 2%  
 总价: 335万  
 单价: 16652元/m<sup>2</sup>  
 面积: 176m<sup>2</sup>

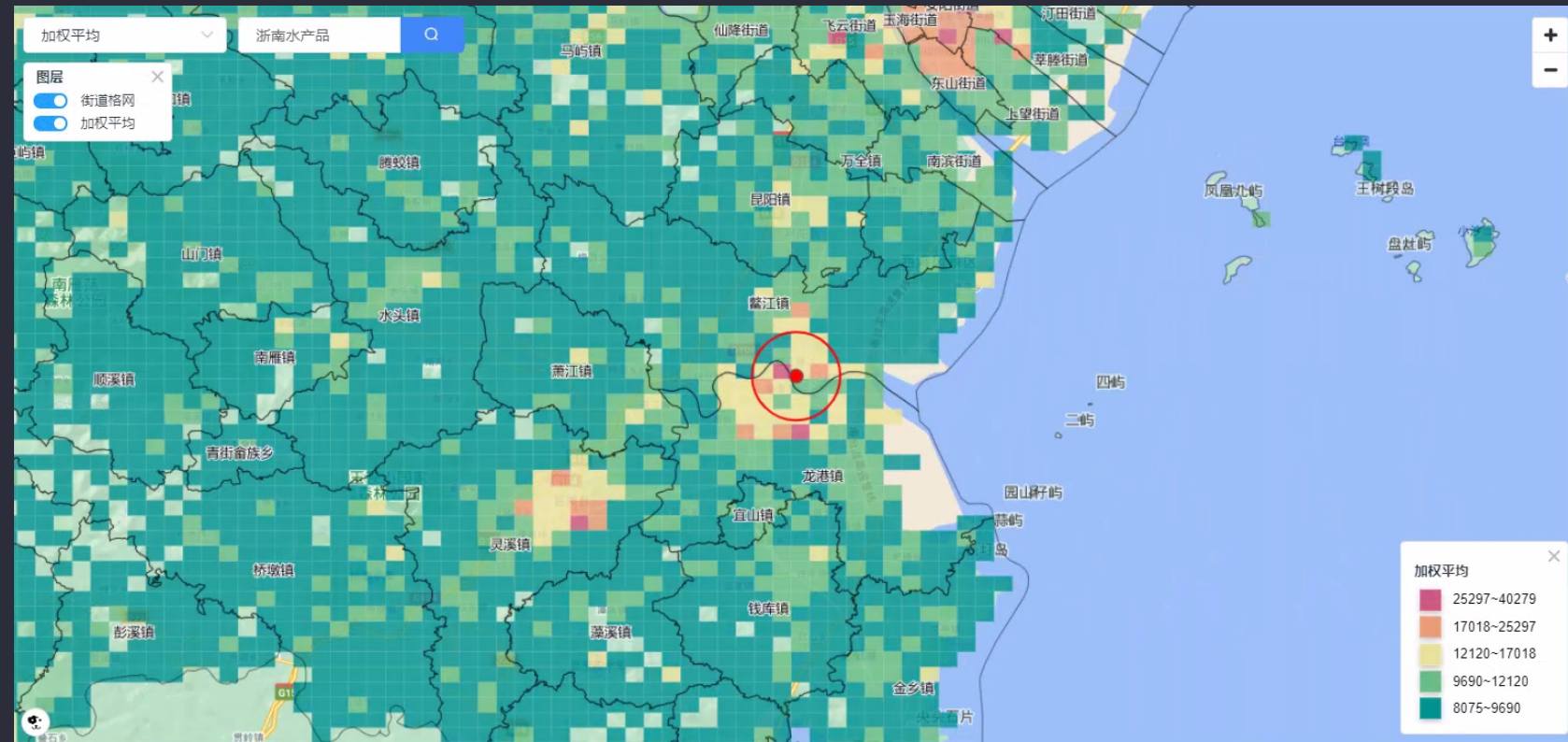


**等级6**  
 概率: 0%  
 总价: 545万  
 单价: 24130元/m<sup>2</sup>  
 面积: 219m<sup>2</sup>

# 产品线分析-加权平均房价：地块所在网格2020年11月加权平均房价为12598元/m<sup>2</sup>，高出实际房价2777元/m<sup>2</sup>，地块房价有所低估

目标城市网格加权平均房价

1. 加权平均房价是从全市视角看网格房价水平，动态过程，逐月变化
2. 2020年11月为12958元/m<sup>2</sup>，高出实际房价2777元/m<sup>2</sup>，表明地块房价有所低估





## 本次研究探讨内容

### 01 地块现状价值

当前地块的区位特征如何？配套、交通、产业有何优势与劣势？

### 02 地块未来价值

地块是否处于城市发展方向？人口密度如何？未来是否有人口流入？

### 03 产品线分析

产品线的总价、单价、面积多少？是否有足够的赢率？

### 04 市场表现

市场周期是否合适？土地有没有足够的回报率？周边竞品信息

# 市场表现-房价水平现状：2020年11月，目标地块所属区域房价在目标城市各区县排第8，低于全市平均水平，环比涨幅1.89%，同比涨幅4.40%

1、2020年11月，目标城市各区县房价中，鹿城区、市区和瓯海区领先，均超过2万元/㎡，目标地块所属区域第11，均价为**10355元/㎡**；

2、环比来看，上涨下跌幅度均**不超过2%**，涨跌相当；

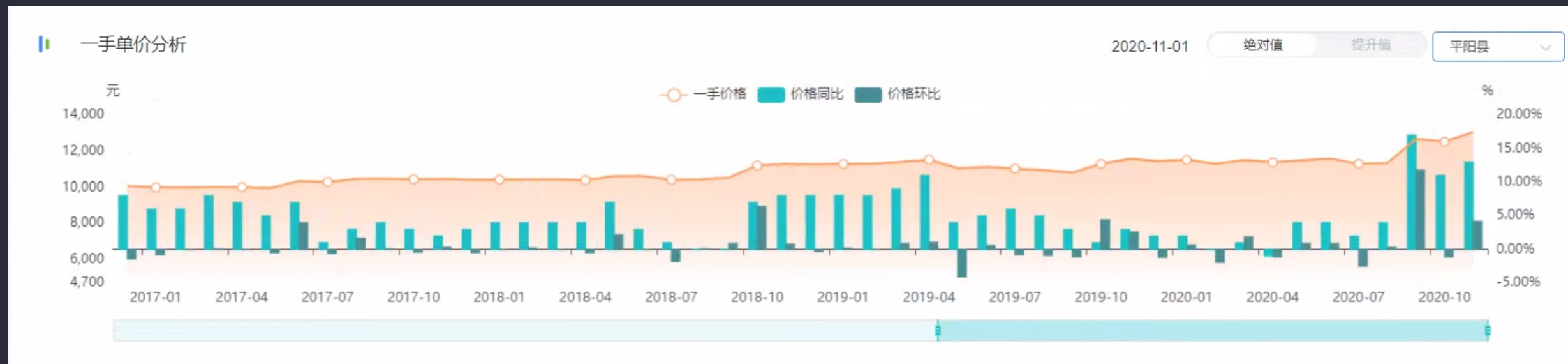
3、同比来看，区县分化较大，其中洞头区涨幅为18.78%，泰顺县为-16.88%。

## 房价水平现状

区县	房价(元/㎡)	环比	同比
鹿城区	27816	-0.31%	-0.41%
市区	24211	0.06%	3.04%
瓯海区	22999	-0.18%	-5.76%
全市	21069	0.45%	6.40%
瑞安市	18927	-1.16%	-1.75%
龙湾区	18900	1.09%	10.09%
永嘉县	18303	-1.96%	-0.98%
乐清市	17746	0.60%	3.57%
苍南县	15041	1.05%	3.33%
洞头区	12789	-0.83%	18.78%
文成县	11429	1.26%	-10.68%
平阳县	10355	1.89%	4.40%
泰顺县	8652	1.29%	-16.88%

市场表现-一手房价走势：目标地块所属区域自2017年1月至2020年8月，一手房价维持小幅上涨，价格同比环比波动较小；2020年8月至今，房价出现小波上扬，环比同比也随之上浮。

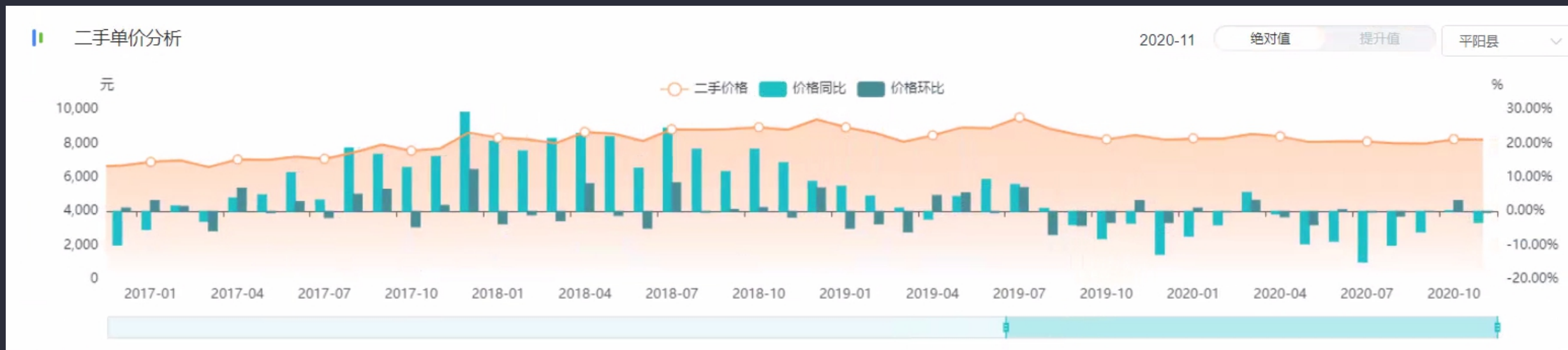
目标地块所属区域一手房价走势



- 1、2020年11月一手价格为**13051元/m<sup>2</sup>**，价格同比为13%，环比为4.2%；
- 2、近3个月房价涨幅较大，同比均超过10%。

## 市场表现-二手房价走势：快速上涨主要在2017年7月-2019年7月，2019年7月达到高点9527元/m<sup>2</sup>，之后呈缓慢下降趋势；最近一年以下跌为主

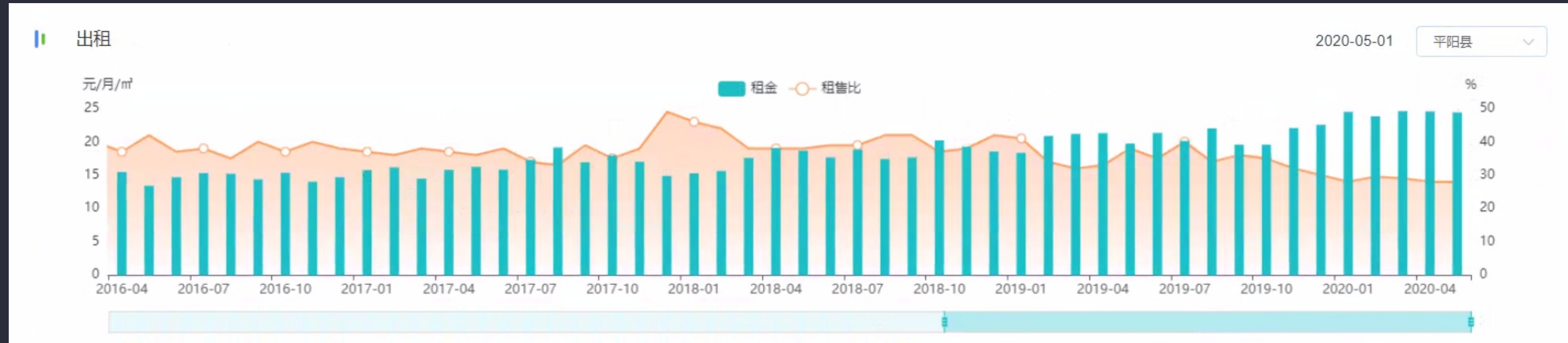
### 目标地块所属区域二手房价走势



- 1、2020年11月一手价格为**8216元/m<sup>2</sup>**，价格同比为-3.27%，环比为-0.37%；
- 2、价格从2017年1月的6905元/m<sup>2</sup>上涨至2020年11月的8216元/m<sup>2</sup>，涨幅28.2%；
- 3、近1年二手房价呈下降趋势。

# 市场表现-租金走势：最近2年租金稳定在17-25元/月/m<sup>2</sup>，租售比由高位的49%缓慢下降至2020年5月28%

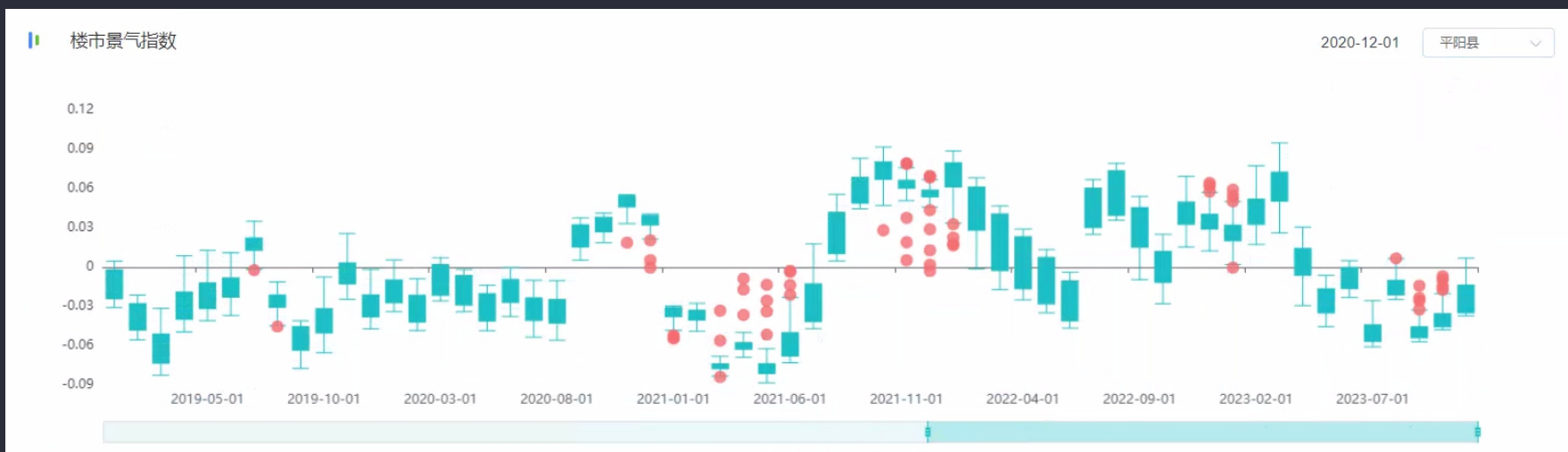
## 目标地块所属区域租金走势



- 1、2020年5月租金为**24.356元/月/m<sup>2</sup>**，租售比为**28%**
- 2、租金从2016年2月至2020年5月一直呈缓慢的上涨趋势
- 3、租金代表着价值，房价代表着价格，租售比越高房价泡沫越小。租售比从2016年2月的**37%**持续上涨至2017年12月的**49%**，之后至今呈缓慢下降趋势，可见房价存在一定的泡沫

# 市场表现-市场周期&景气指数：处于目前市场周期的高位回落阶段，未来预期房价增幅将有所提升

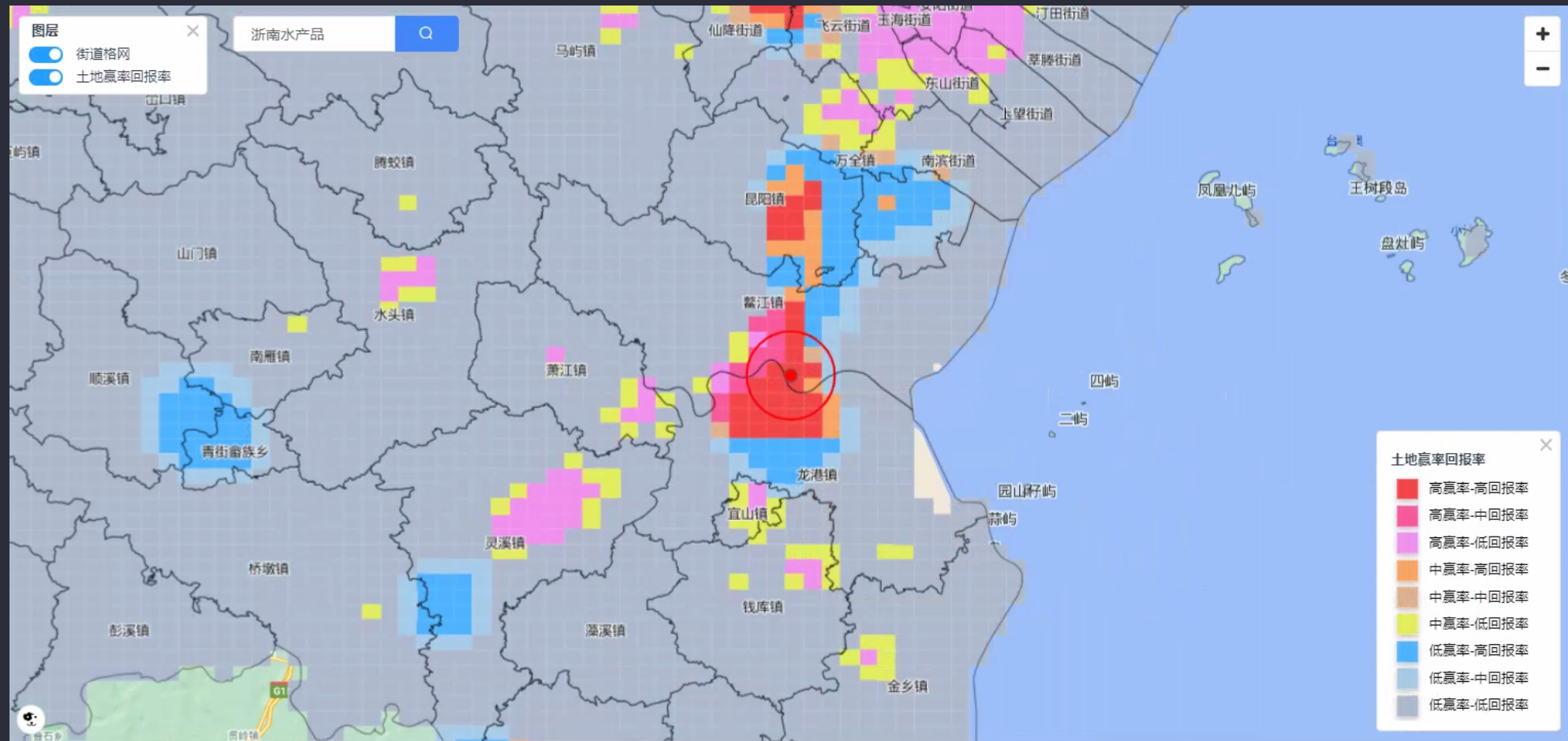
1、市场周期高位回落，买卖双方都很活跃，市场流通性强，但趋势正在下探，销售端需要抓紧出货，投资端宜谨慎，不要高价拿地





# 市场表现-土地赢率回报率：地块为高赢率-高回报率，即土地目前现状价值有一定基础，并且未来发展潜力有一定保障

目标地块土地回报率



备注：土地赢率是地块网格现状价值对城市水平和全国水平的均值倍数取几何平均数而得。回报率是3段时间区间（2018-2021年、2019-2022年、2020-2023年）内土地扩张速度的算术平均值

## 市场表现-小结：目标地块所属区域房价上涨有一定的动力，目标地块成熟度高，未来发展潜力有一定保障

---

### 房价&租金：

- 1、目标地块所属区域房价在目标城市排第8，低于全市平均水平，最近1年价格波动较小，但近3个月新房价格有抬头的趋势
- 2、最近2年租金稳定在17-25元/月/m<sup>2</sup>，租售比则由2017年12月的49%缓慢下降至2020年5月的28%

### 房价动力：

- 1、市场周期高位回落，买卖双方都很活跃，市场流通性强，但趋势正在下探，销售端需要抓紧出货，投资端宜谨慎，不要高价拿地

### 土地回报率：

地块为高赢率-高回报率，即土地目前现状价值有一定基础，并且未来发展潜力有一定保障

感谢聆听 谢谢观看

# 专业，让事业更简单

让世界更理性，赋能普通人，创造无限可能