

第三季度购房者置业行为分析

腾讯房产数据研究中心 2012年10月

目 录

一、研究背景.....	2
二、研究方法.....	2
三、报告正文.....	3
1、 房价仍为购房者敏感点	3
1.1 首次置业者仍为主要群体.....	3
1.1.1 35%购房者计划在一年内买房	3
1.1.2 价格影响突出 近三成购房者表示价格是主要考虑因素	4
1.1.3 低总价房源更受欢迎.....	4
1.1.4 改善性需求有所减弱.....	5
1.2 一线城市难以承受房价的购房者比例增大	6
1.2.1 85%购房者认为目前房价高	6
1.2.2 过半购房者依旧看涨未来房价	6
2、 第三季度市场成交特征分析	7
2.1 中高端住宅入市拉高房价.....	7
2.2 学区房购买者对房价承受能力最强	8
2.3 高学历置业者成交比例增加	8
2.4 网络获取楼盘信息比例进一步增加	9
3、 2012年三季度与二季度对比变化	10
3.1 购房者入市购房占比加大.....	10
3.1.1 看涨心理促购房者入市成交	10
3.1.2 住房市场供给结构分化.....	10
3.2 返乡置业需求加强.....	11
3.2.1 房价高低差异大.....	11
3.2.2 返乡置业需求加强.....	12
3.2.3 依旧以自住型为主导.....	13
3.2.4 大户型在户型需求比例上增加	13
3.3 房源实际支付总价相对偏高	14
3.3.1 准购房者收入水平普遍较高	14
3.3.2 有发展潜力的新兴开发区住宅受重视	15
3.3.3 返乡置业时付款方式偏好全额付款	15
4、 购房者置业趋势预测.....	16
4.1 过半置业者预测政策将收紧，未来房价走势趋稳	16
4.2 改善型需求占比将继续加大	16
4.3 性价比高、交通出行方便楼盘仍是置业者首选	17
4.4 返乡置业需求量将进一步增加	17

一、研究背景

在持续三年的房地产政策调控下，作为“面粉”的全国土地市场偏冷，在第三季度土地出让数据却现回暖迹象，尽管业内专家认为地价仅是底部回升，房地产市场全面反弹仍动力不足，但土地市场的变化逐渐影响购房者心态，购房者普遍认为，“面粉”热销会导致“面包”随之涨价，土地市场升温，房价自然很可能“进一步上涨”。

同时地方政府时而“微调”的政策让众多购房者更是难以看跌未来房地产市场，据统计，北上广等一线城市房屋均价环比不断走高，目前房屋单价均超2万，在一套房产动辄就上百万的现实压力下，使得不少年轻人产生逃离“北上广”的想法，“返乡置业”也纳入到更多年轻人对未来生活的考虑之中。

尽管在连续几年的“城市综合竞争力排名”中，北京、上海、广州等一线城市全部居于前列，但在“最具幸福感城市排名”中却集体“落榜”。高昂的房价、超强的压力、巨大的开销、漂泊的孤独让越来越多的一线城市打拼者在2012年的楼市中，做出了不同以往的选择，“回家置业”则成了一道越来越响亮的声音。

在该背景下，返乡置业者如何判断家乡楼市走向，如何选择性价比高的楼盘项目，对哪些方面要求有特别偏好，成为房地产企业所关注的问题。

为了解返乡置业者的属性，偏好和整体特征，腾讯房产数据中心通过线上调研、深度访谈和桌面研究等方法，搜集目标群体行为数据并进行深入挖掘和分析，以帮助房企对返乡购房者的置业需求有一个整体、全面的了解。

二、研究方法

宏观政策研究部分主要采用深度访谈和桌面研究的方法。新青年置业信心部分采用在线调研的方法，采样城市包括北京，上海，广州，深圳、武汉、成都等三十余城市，共收集有效样本 12530 个：

- 通过对官方机构，专家和开发商进行深入访谈，对宏观调控政策及其影响进行了解，并获得相应的宏观数据。
- 在线调研是通过腾讯网及合作网站对用户进行深入了解，获取用户深层次需求数据进行分析。
- 桌面研究，对公开数据进行比较，参考用户调研数据，最终获得市场成交特征及购房者偏好的信息。
- 腾讯房产获得一些公开信息的渠道：

- ✓ 政府数据与信息
- ✓ 腾讯房产数据研究中心监测数据库
- ✓ 相关的经济数据及行业公开数据
- ✓ 行业资深专家公开发表的观点
- ✓ 线上线下调查的用户数

三、报告正文

1、 房价仍为购房者敏感点

1.1 首次置业者仍为主要群体

1.1.1 35%购房者计划在一年内买房

腾讯房产第三季度调查数据显示，17.84%的购房者计划在未来6个月之内购房，预计在半年至一年内购房的比例为17.48%，计划在1年至2年内购房的比例为18.22%。2年以后购房者占23.14%。（见图1.1.1）

35%购房者计划在一年之内买房，这一数据较二季度下跌7个百分点，一方面说明二季度部分购房者的成功交易使得置业需求得到有效释放，另一方面，首次置业者经济承受力有限，对房价最为敏感，由于三季度房价稳中有升，导致一部分人推迟了购房计划。

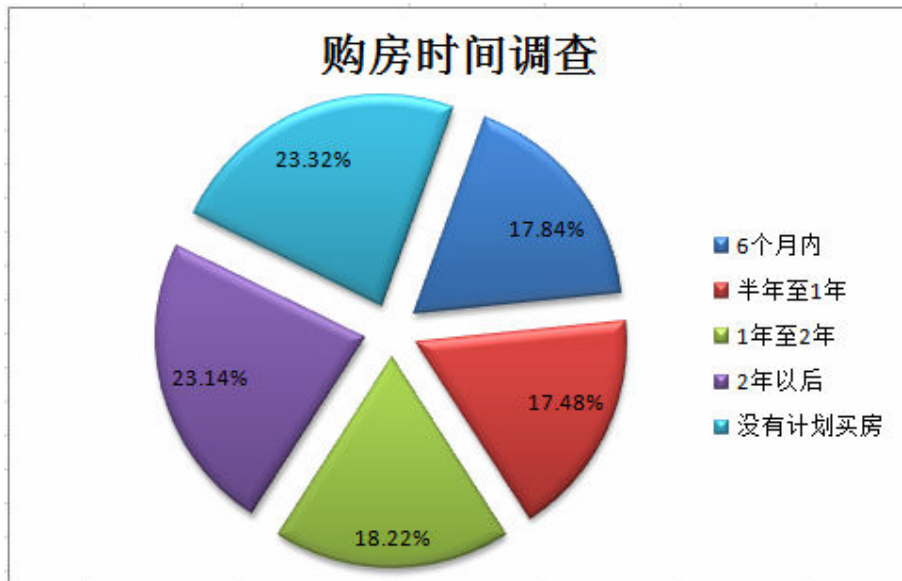


图 1.1.1 35%购房者计划在一年内买房

1.1.2 价格影响突出 近三成购房者表示价格是主要考虑因素

购房者在购房时主要考虑的前5个因素依次是房价(28.1%)、周边环境(11.99%)、地段(11.75%)、交通(11.37%)、房屋质量(10.17%)。(见图1.1.2)

在限购的背景下，首次置业人群依旧是买方的绝对主力，对于此类人群而言，价格是最主要的考虑因素，对房价的关注度明显高于其他因素。

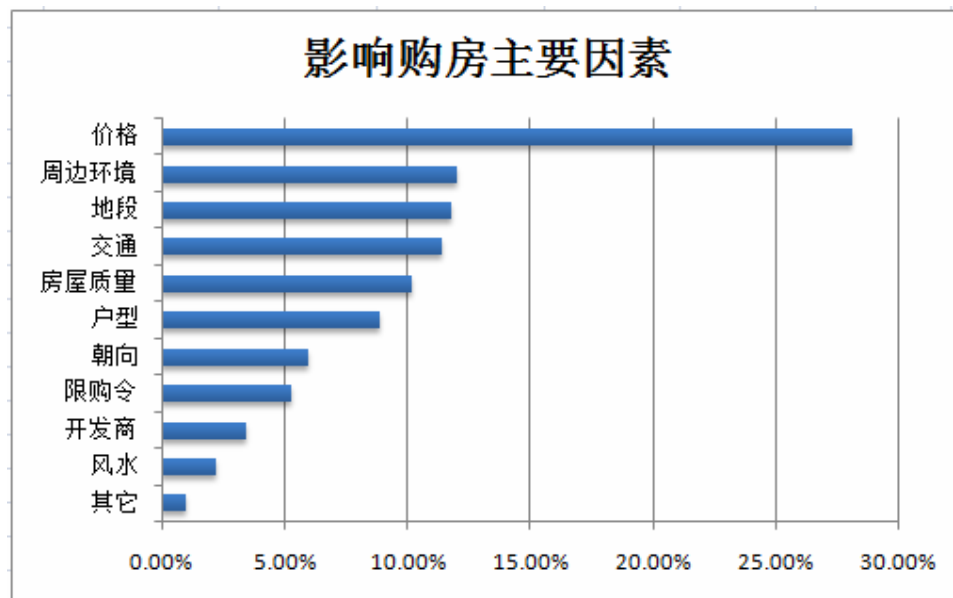


图 1.1.2 价格成为影响购房者的主要因素

1.1.3 低总价房源更受欢迎

调查显示，近6成购房者能承受的房屋总价在80万以下。能承受130万以上房价的购房者仅有17%。能承受190万以上房价的购房者不足8%。(见图1.1.3)

在楼市调控的大环境下，由于多数购房者为刚需人群，低总价房源更加符合当前置业者的经济承受能力。



图 1.1.3 低总价房源受购房者热捧

1.1.4 改善性需求有所减弱

三季度 57.78%购房者是首次置业，而改善型需求占比为 28.92%，出于投资目的的购房者仅为 7.6%，调控政策实施使得投机投资性购房得到有效遏制。(图 1.1.4)。

调查显示，三季度改善型需求的购房者占比较二季度下降 5 个百分点。而首次置业的需求则由二季度的 54% 上升为 57%。改善型需求有所减弱，而首次置业需求更加旺盛。

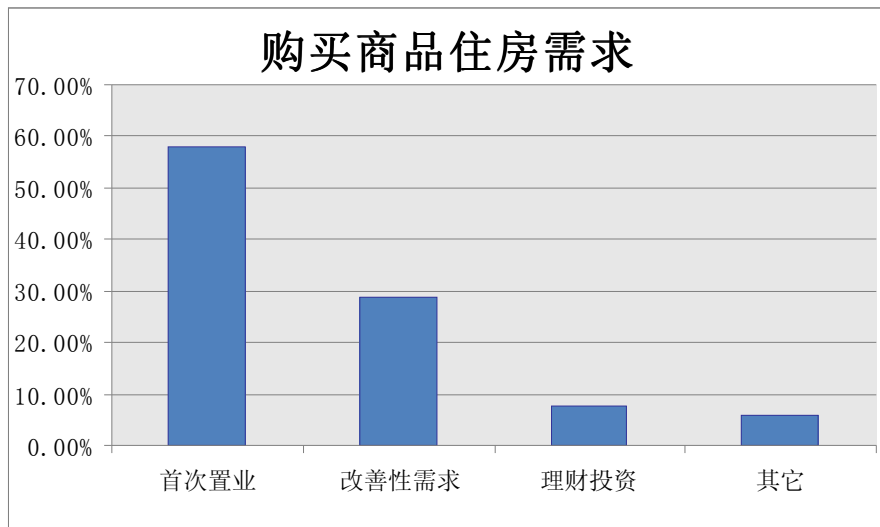


图 1.1.4 改善性需求入市力度减弱

1.2 一线城市难以承受房价的购房者比例增大

1.2.1 85%购房者认为目前房价高

在第三季度全国房价稳中有升,在此情形下,难以承受目前房价的购房者比例不断增加,调查显示,认为所在城市目前房价高到不能接受的购房者从二季度的81.50%上升至85.72%,上涨4个百分点。认为房价勉强可以接受的购房者比例为12.53%,仅有不到2%购房者表示房价可以承受。

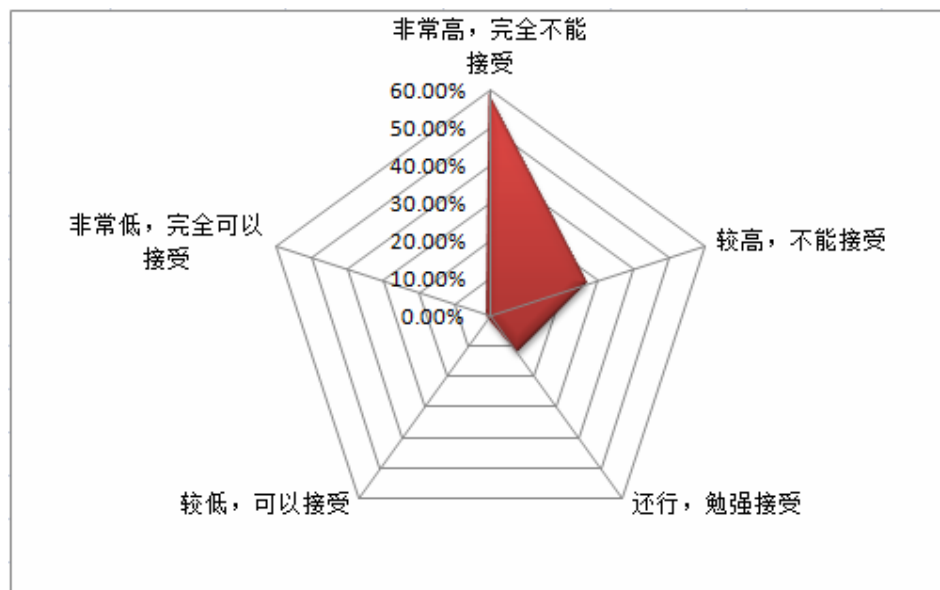


图 1.2.1 85%购房者认为目前房价水平高

1.2.2 过半购房者依旧看涨未来房价

调查显示,8.70%购房者认为未来一年房价将大幅上涨,43.08%购房者认为房价将小幅上涨,看跌房价的比例为27.95%。(图1.2.2)

与二季度相比,看涨房价的购房者比例上涨13个百分点,地方政府时而微调的楼市“调控”以及三季度成交火爆的土地市场是购房者看涨未来房价的重要因素。

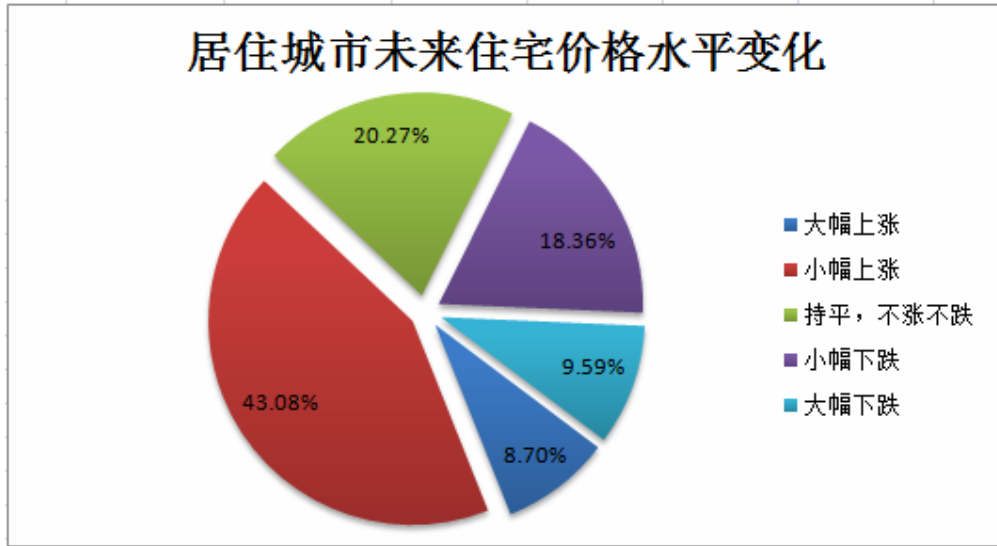
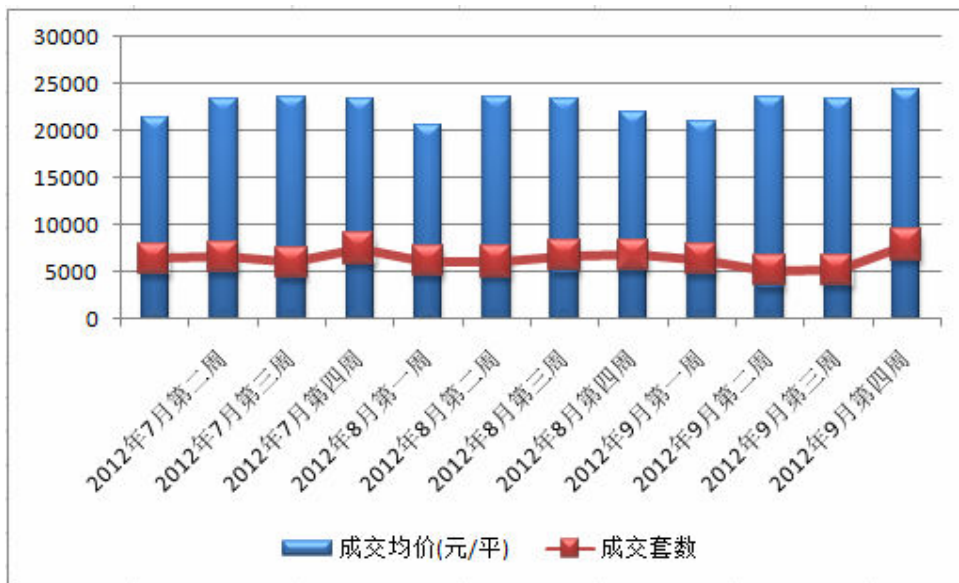


图 1.2.2 过半成购房者仍看涨未来房价

2、第三季度市场成交特征分析

2.1 中高端住宅入市拉高房价

随着改善型需求积极入市，中高端住宅市场正逐渐被带动。目前改善型购房者占比约三成，成为中高端住宅的主要买家，高端市场需求的回暖使得大量被压抑的中高端住宅项目在三季度集中入市，进一步拉高平均房价。



2.2 学区房购买者对房价承受能力最强

学区房历来是购房者关注的焦点，为了让孩子享受到更优质的教育资源，不少家庭愿意支付更多的资金购买含有重点小学就读资格的住房。

调查显示，购房者在购房目的中，为“孩子求学”而承担的住房总价最高，能承担 300 万以上住房总价所占比重为 31.6%，明显高于其他购房目的所占比重。

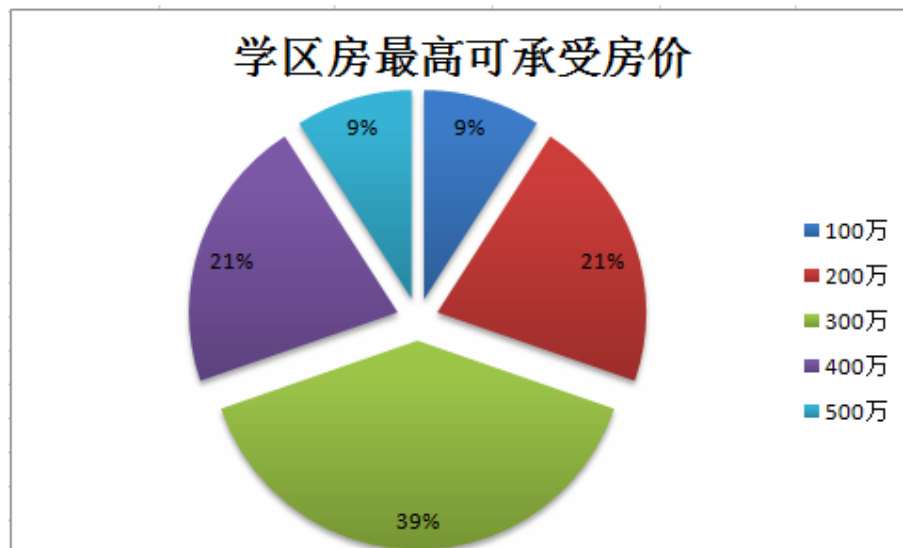
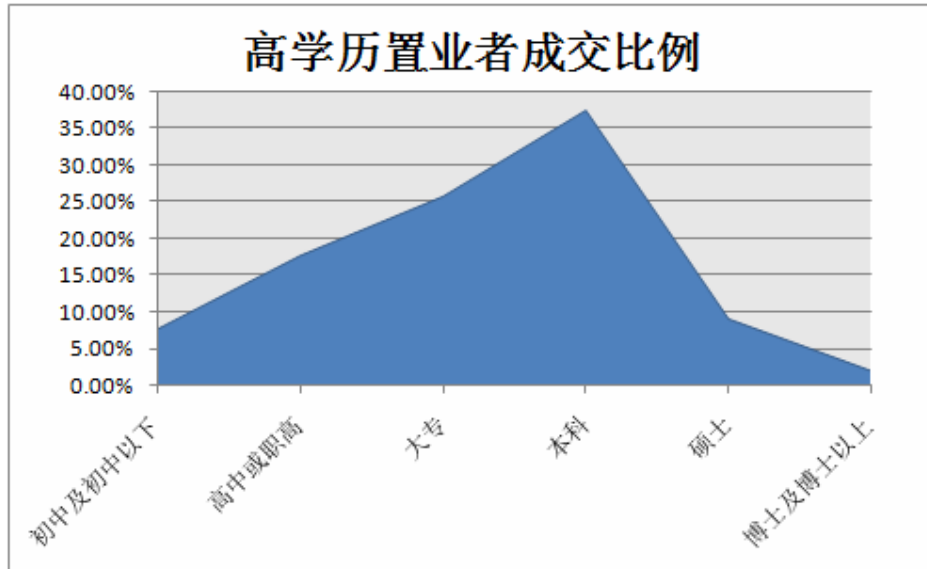


图 2.2 购买学区房可承受最高房价

2.3 高学历置业者成交比例增加

楼市调控后，尽管外地购房需求有所减弱，但希望在京置业的外地人仍然占据相当比例，这与北京国际大都市的定位，繁荣的商业环境，便捷的生活配套设施以及浓厚的人文气息等息息相关。

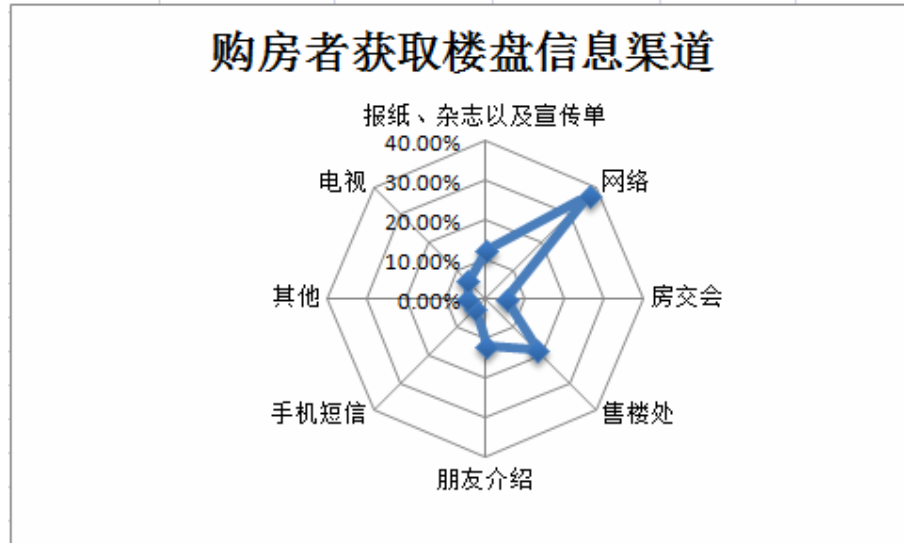
而准备在北京置业的购房者中，高学历者占据相当比例，调查显示，预备在京购房者 39.12% 为本科学历者，另外，研究生以上学历者也占据 11.53% 的比重，两部分合计超过 50%。高学历购房者多为公司职员、科研事业等单位的年轻群体，收入高于社会一般水平，是房地产消费的源动力。



2.3 高学历置业者成交比例

2.4 网络获取楼盘信息比例进一步增加

调查显示，近四成的购房者选择通过网络来了解房地产信息，该比例远超过电视、报纸、杂志、广播等传统媒体。在互联网更加普及的今天，网络正在逐步替代传统媒体成为消费者获取资讯最主要的渠道。



2.4 通过网络获取楼盘信息者占比达 37.18%

3、2012 年三季度与二季度对比变化

3.1 购房者入市购房占比加大

进入 2012 年，随着央行两次下调存款准备金率和两次降息，银行首套房贷款利率优惠力度加大以及部分地方楼市调控政策的明紧暗松，促使购房者纷纷入市，各地住宅成交量均有明显提升。

3.1.1 看涨心理促购房者入市成交

尽管国家三令五申楼市调控力度不放松，但日益火爆的土地市场和部分地方明紧暗松的调控政策还是让众多购房者难以看跌未来楼市，腾讯房产数据中心调查显示，51.78%购房者看涨未来房价，其中 8.7%购房者认为未来房价将会大涨。

另外，61.4%购房者认为与今年上半年相比，居住城市楼盘价格上涨，其中 14.29%购房者认为有大幅上涨，买涨不买跌的心理使得部分购房者放弃观望开始入市

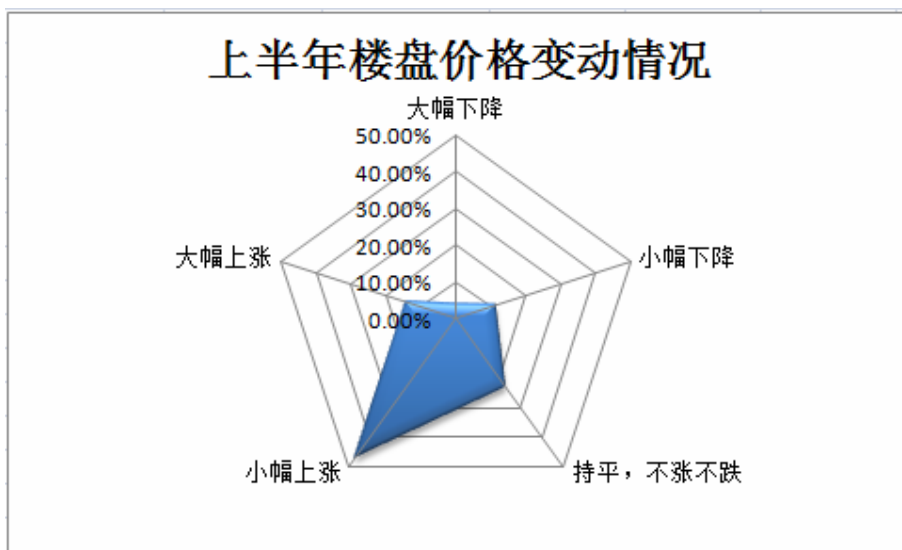


图 3.1.1 购房者对上半年楼盘价格感受

3.1.2 住房市场供给结构分化

随着刚性置业者需求释放，改善型、投资性需求开始接棒刚需入市，占比逐渐扩大，使得住宅市场供给结构发生明显变化，与二季度开盘项目相比，第三季度别墅、公寓及高档住宅项目供应量明显增加。

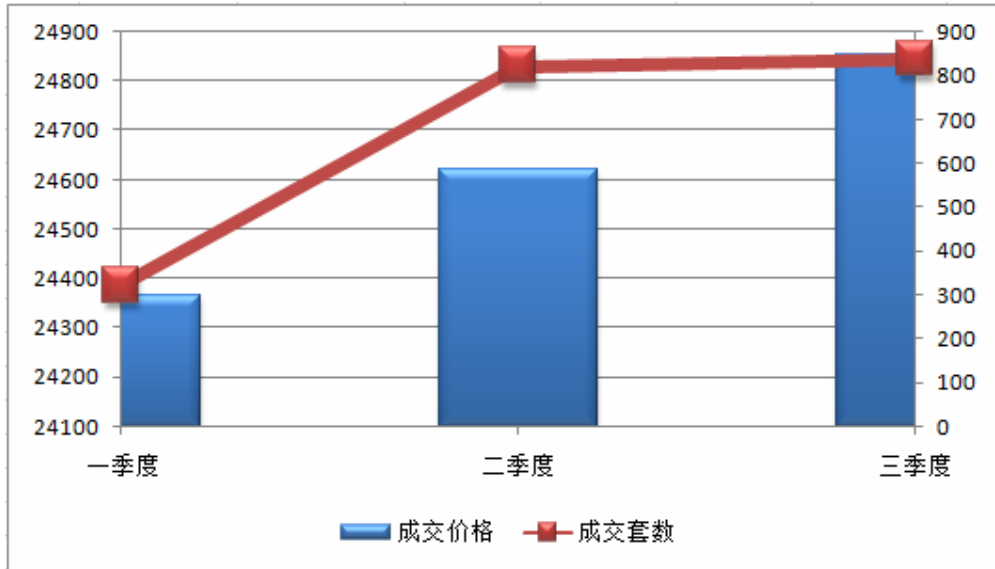


图 3.1.2 住房市场供给结构分化 别墅供销明显增加

3.2 返乡置业需求加强

“房子贵、车子贵、生活成本高”是很多身处一线城市的年轻人常抱怨的话题，随着一线城市幸福指数不断下降，越来越多的人开始有“转战”二线城市的想法，返乡置业也纳入到更多年轻人对未来生活的筹划之中。

3.2.1 房价高低差异大

近年来，随着我国经济持续高速增长，房地产市场也得到快速发展，但由于我国区域经济发展不平衡以及城市化进程不同，使得各地房地产市场发育完善程度不一，全国房地产市场供需的不平衡日益凸显，部分城市房价上涨速度已经远超过人们的承受能力，房价收入比远高于国际标准线。

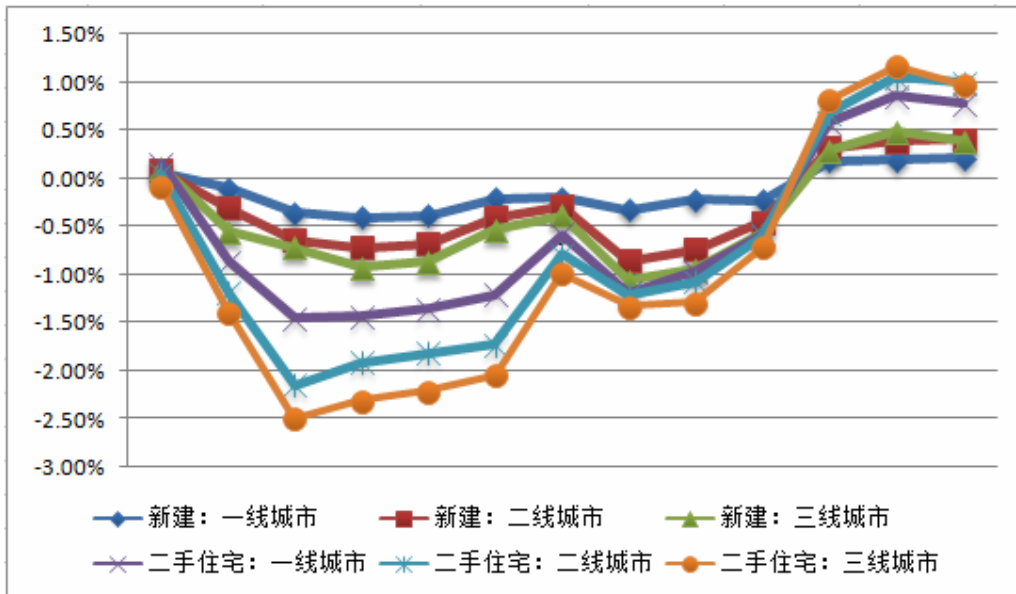


图 3.2.1 近年来一二三线城市新建和二手住宅价格环比涨幅

3.2.2 返乡置业需求加强

随着城市化进程的不断发展，一线城市房价总体趋势仍然向上，虽历经政策洗礼，但依旧在高位震荡，而二三线城市房价虽稳中有升，但相比一线城市房价仍在可承受范围内，在此情形下返乡置业渐成趋势。

调查显示，52.79%被调查者居住在北上广深等一线城市，超三成调查者认为一线城市房价太高，完全不能接受，拟回家乡买房的调查者占比 64.78%。

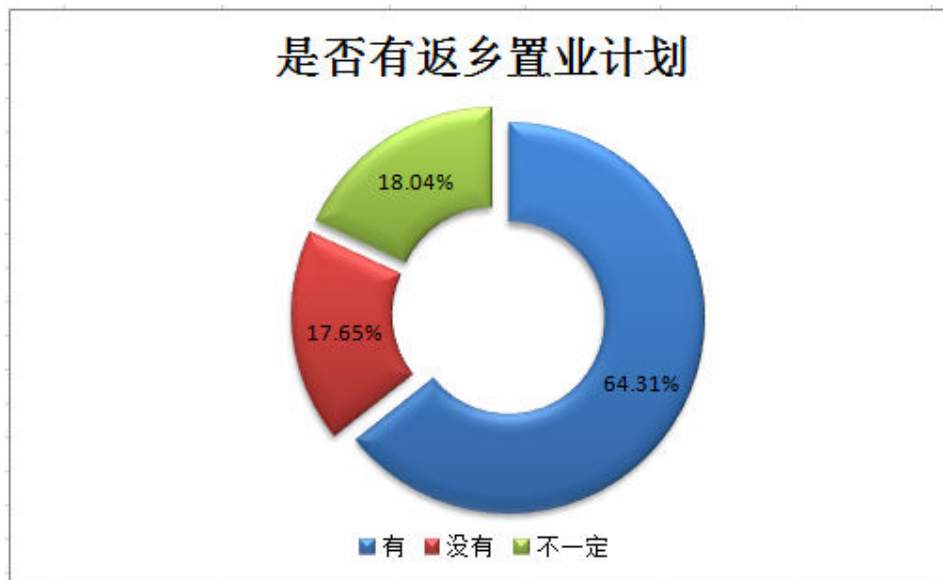


图 3.2.2 在外工作者返乡置业需求不断增强

3.2.3 依旧以自住型为主导

调查显示，68.02%的被调查者表示购房是满足自住需求，购买商铺、写字楼投资的占11.08%，另有20.91%是给父母及亲属买房，还有相当部分是为日后回到家乡而早做准备。

在自住型的购房需求中，大部分人大都是在外工作的年轻人。在他们看来，与其在一线城市苦苦打拼但购房无望，还不如选择返乡，重新择业或者创业。这部分人对于房价比较敏感，而适中的房价无疑对其具有相当大的吸引力。

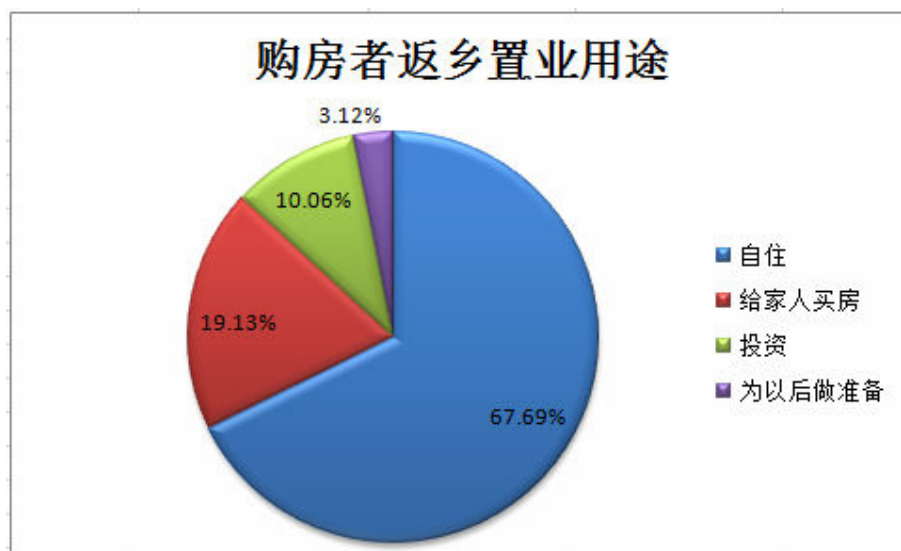


图 3.2.3 在家乡买房主要用途

3.2.4 大户型在户型需求比例上增加

调查显示，返乡置业购房者在住房面积的选择上更倾向于大户型，在住房面积上选择90-140平米的购房者达54.68%，相比二季度大幅上涨5个百分点。13.92%的调查者选择140平米以上的户型，较二季度上涨3.38个百分点。而选择60平米以下户型的调查者占比仅为2.88%。

根据以上数据判断，返乡置业购房者对于家乡房价承受能力相对较强，在家乡选择房源时，更偏向于住宅区的内外部环境以及居住的舒适性。

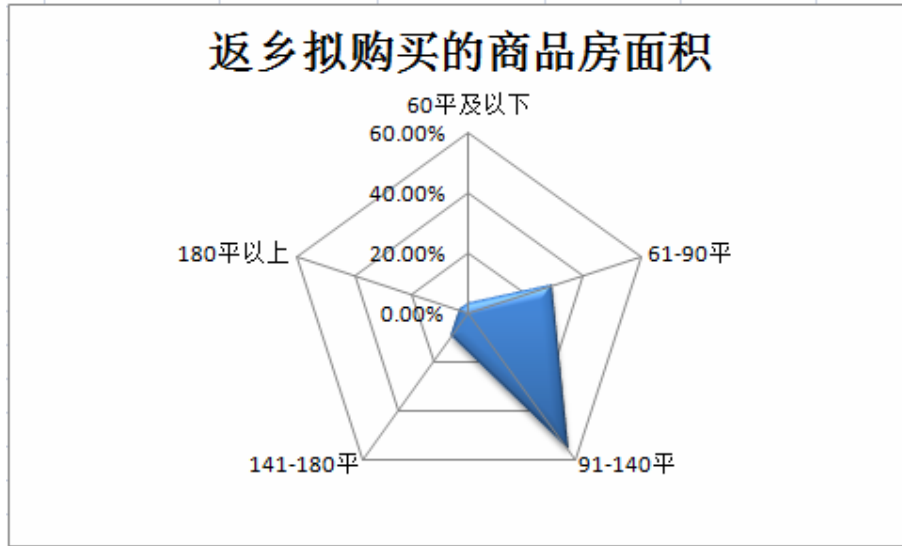


图 3.2.4 大户型需求不断增加

3.3 房源实际支付总价相对偏高

一线城市由于经济发达，生活水平较高，房价亦处于高位，致使购房者对于房价的平均心理压力普遍高于二三线城市的购房者，而相对于一线城市动辄百万的房价，二三线城市的房价水平在很大程度上减轻购房者压力，因此返乡置业购房者在家乡计划购房的总价相比一直生活在当地的购房者相对要高。

3.3.1 准购房者收入水平普遍较高

调查显示，在准购房者人群中，年收入 10 万以上占比达 38.28%，较之二季度增加 9.35%，其中年收入达 20-50 万元群体大幅增加，较之二季度增长 2.06%。

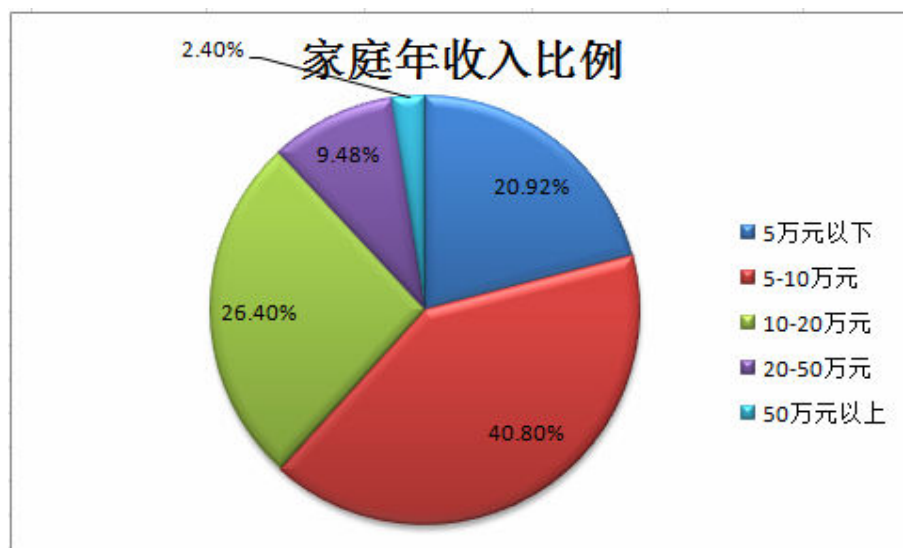
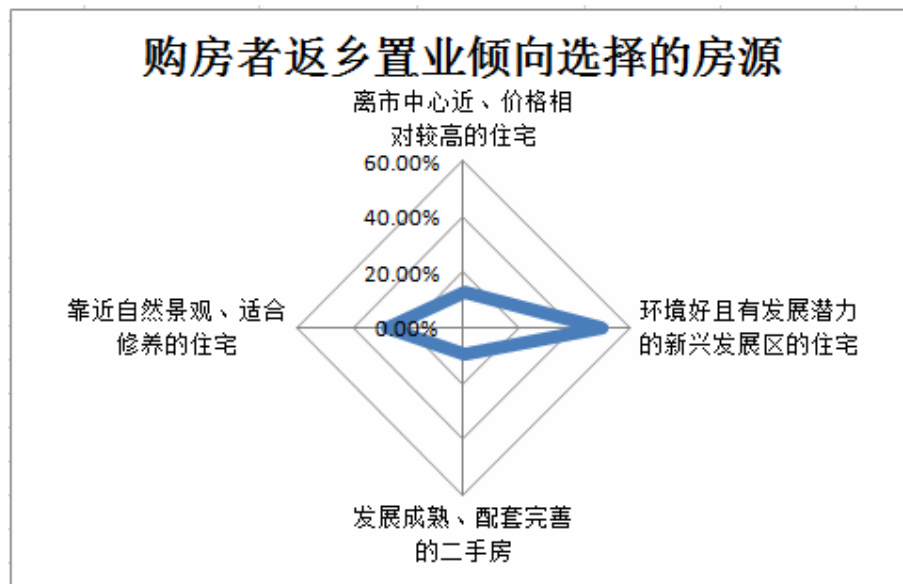


图 3.3.1 家庭年收入（包括各种红利、奖金、股票等）

3.3.2 有发展潜力的新兴开发区住宅受重视

随着返乡置业购房者收入水平增加，此类群体对于房源舒适度有着较高要求，尽管价格和交通仍是购房者最看重因素，但环境逐渐成为在返乡置业时选择的独特因素。

调查显示，49.26%购房者选择环境好且有发展潜力的新兴发展区的住宅，另有28.03%购房者选择靠近自然景观、适合休养的住宅。



3.3.2 购房者在返乡置业时倾向购买的房源类型

3.3.3 返乡置业时付款方式偏好全额付款

尽管楼盘价格依旧是购房者关注焦点，但由于返乡购房者家庭收入的不断提高，在返乡置业时，逐渐偏好全额付款。

调查显示，选择一次性付款占比达32.84%，较二季度上涨8.3%，商业贷款占比49.07%，而选择公积金贷款购房比例仅为12.24%。

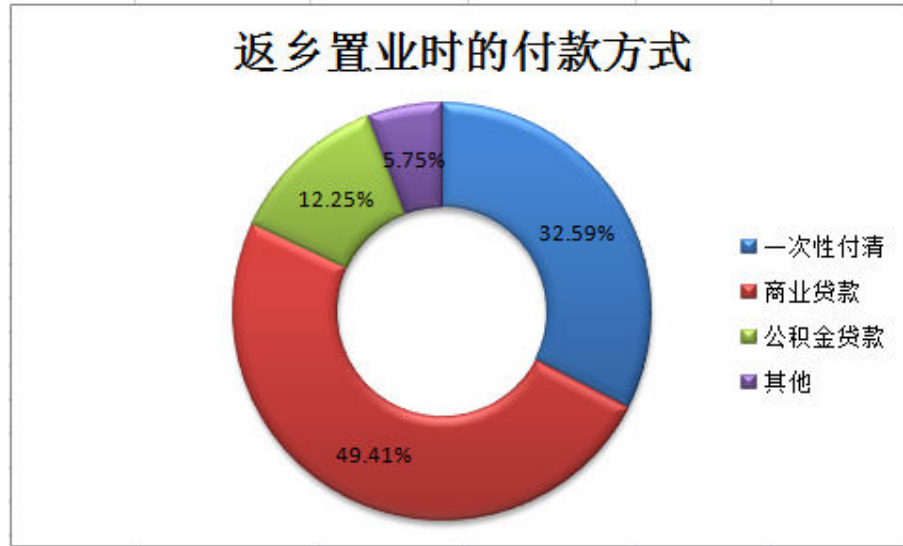


图 3.3.3 购房者返乡置业时付款偏好

4、购房者置业趋势预测

4.1 过半置业者预测政策将收紧，未来房价走势趋稳

从第三季度购房者信心指数调查数据分析，有近六成置业者对目前房地产调控政策的执行效果不认可，并预测接下来调控政策将进一步收紧。进入 2012 年以来，随着楼市调控效果渐显以及地方政府财政吃紧，部分城市微调政策，逐步试探中央对放松调控的底线。但中央对坚持调控态度坚决，微调“小动作”基本都被叫停，由此看来房地产调控政策有可能长期化。

在楼市调控不放松的大背景下，购房者的市场预期将逐步发生变化，外加开发商较之前期“以价换量”的优惠幅度有所减少，购房者再度陷入持币观望情绪当中，市场需求重归平淡，房价将基本保持稳定。

4.2 改善型需求占比将继续加大

受限购限贷等调控政策影响，购房者倾向“一步到位”，促使改善型需求抬头。同时，随着刚需置业者的需求释放，刚性需求逐步进入平稳发展期，改善型需求接棒刚需入市，占比逐渐扩大，将成为未来市场新的增长点。这预示着，由刚需强力支撑而渐暖的楼市，又迎来新的助推力——改善型需求群体，由此将带来大户型及中高端产品成交量的增长。而北京楼市的需求结构，正逐渐从单一小户型为主导的刚性需求，向中小户型为主导的刚性、改善型混合需求倾斜。

可以预计，在 2012 年第四季度，在刚性需求占主导的市场背景下，改善型需求占比将会继续加大。相较之下，这部分购买群体对于价格的敏感度低于刚需置业者，他们的置业计划更多的取决于对楼市走势的预判和对市场的预期。因此，对于众多计划在四季度入市的楼盘来说，开发商及时调整产品宣传策略和顺应市场变化的能力，是取得好的销售业绩的重要保障。

4.3 性价比高、交通出行方便楼盘仍是置业者首选

随着城市化进程的飞速发展，郊区物业正处于上升期，发展潜力巨大，同时郊区楼盘也因其高性价比优势，吸引着置业者的关注，激起了刚性需求置业郊区板块的热情。但郊区楼盘地段相对偏远，而新青年置业者一直以来都追求时尚、便捷的生活，因此置业者对楼盘交通配套的要求更高，出行的方便程度将直接影响置业者的购房选择。

4.4 返乡置业需求量将进一步增加

从 2012 年购房者返乡置业意愿调查数据来看，家乡较快的发展步伐和相对较低的房价是吸引置业者返乡置业最主要的两个原因。因此，他们更看重楼盘自身的品质和升值潜力，近半返乡置业者首选环境好且有发展潜力的新兴区域住宅。

大部分刚需置业者正处于事业的上升期，经济实力薄弱，可支配财力不多，相较北上广深等一线城市高企的房价，家乡的房价更能接受。因此，越来越多的刚需置业者选择在一线城市打拼租房，然后回家置业。加之四季度临近春节返乡潮，二三线开发商大多会针对返乡人员给出相应折扣优惠。此外，一线城市限购政策的挤出效应，也让部分刚需置业者不得不选择回家购房。可以预见，年末返乡置业需求量将进一步增加。