

# 2012年一季度新青年置业研究报告

腾讯房产数据研究中心 2012年4月

## 目录

一、 研究背景 .....	3
二、 研究方法 .....	4
三、 相关定义 .....	5
四、 报告摘要 .....	6
五、 报告正文 .....	7
1 宏观调控持续从紧导致房价下行 .....	7
1.1 调控整体从紧 但首套房利率有所放松 .....	7
1.2 整体房价环比停涨 部分城市出现下跌趋势 .....	7
2 楼市前景不明影响新青年置业信心 .....	8
2.1. 新青年置业以刚性需求为主 .....	8
2.1.1 在所居住城市有置业需求 .....	8
2.1.2 置业经验上以首次置业为主 .....	9
2.1.3 新青年置业需求呈刚性 .....	10
2.2 新青年置业者更偏好经济实用户型 .....	11
2.2.1 精装修房选择比例略有下降 .....	11
2.2.2 面积选择上更偏好 60-140 平之间 .....	12
2.2.3 两居、三居户型受新青年置业者欢迎 .....	13

2.3	新青年置业信心受政策影响明显	13
2.3.1	新青年房价承受能力增强	13
2.3.2	调控政策推迟新青年置业计划	15
3	新青年置业区域以城市边缘为主	16
3.1	置业区域呈跨区域调整趋势	16
3.1.1	新青年置业出现跨区域调整	16
3.1.2	新青年置业以郊区为主	17
3.2	置业重点区域偏向 5 环周边	17
3.2.1	中关村、上地人群偏向昌平区域	17
3.2.2	四号线延长线开通推动大兴区域成交	18
3.3	置业选择上偏重教育资源配套项目	19
3.3.1	学区房销售占比上涨	19
3.3.2	学区房成交量占比升至 30%-40%	20
3.3.3	购房需求前置 25 岁年龄段成次主力	21
4	预测：新兴区域成熟 新青年推动回暖	22
4.1	楼市成交量上涨，楼市出现回暖迹象	22
4.2	新青年将成为推动回暖的主力	22
4.3	郊区楼盘价值提升 新兴区域逐渐成熟	22

## 一、 研究背景

2012年，是中国房地产市场“转型元年”，在严厉的宏观调控政策影响下，全国房价稳中趋降，房价首次出现环比停涨，上行趋势得到明显控制。2012房地产调控以“坚持房地产调控政策不动摇”为总基调，以“巩固房地产市场调控成果”为调控主题，以“促进房价合理回归”为调控目标，“继续严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施”和“做好保障房建设和管理工作”为调控重点。

在严厉的政策调控之下，2012年中国500强房企的库存已达到5万亿元，存货均值同比增加50.34%，创历史新高。面对目前供求失衡的销售行情，品牌房企纷纷以价换量，以定金抵用、团购优惠、赠送面积、赠送停车位、免物业费等各种营销手段促销以回笼资金。

尽管不少楼盘优惠手段频出，但居民投资房产意愿不高。据央行公布的2012年第一季度储户问卷调查报告显示，在不同收入水平的居民中，家庭月收入5万元以上的高收入居民投资房产意愿最低，仅为13.7%，一线城市(北京市、上海市)居民的房地产投资意愿甚至低于2009年初的最低水平，仅为9.4%。

在这种背景条件下，作为社会中坚力量的新青年置业者对房地产市场的信心，选择楼盘项目的方式及其特别偏好，已成为行业共同关注的问题。

为挖掘新青年置业者的群体属性，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并发布研究报告，以帮助整个行业对新青年群体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、东莞、佛山等三十余城市，共收集有效样本9775个：

- n 通过与机构，专家、开发商及业内人士深入探讨，分析宏观调控政策及其影响。收集和整理公开数据并分析其中的原因和问题。
- n 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。
- n 桌面研究，对公开数据进行比较，参考用户调研数据，最终获得北京区域楼市成交情况及特征的数据。
- n 腾讯房产获得一些公开信息的渠道：
  - ü 政府机构发布的公开数据与信息
  - ü 相关的经济数据
  - ü 行业公开数据
  - ü 行业资深专家公开发表的观点
  - ü 线上线下调研的用户数据
  - ü 腾讯房产数据研究中心监测数据库

### **三、 相关定义**

**新青年的定义：**

**描述：**

有明确的生活理想和事业规划，对个人家居生活需求更加精细化及多样化的置业者。

**特征：**

高素质、高学历、高潜力

## 四、 报告摘要

### 调控政策影响下新青年推迟置业计划

本次受调查人群中,因为本地房地产调控政策影响而明确表示推迟置业计划的新青年置业者共占比 56.88%,政府对房地产市场的调控政策对新青年置业者的置业计划影响明显,大部分新青年置业者的置业计划均有不同程度的推迟。

### 新青年置业者刚性需求居多

数据显示,新青年置业者在当前所居住城市尚无住房占比 63.79%,拥有 1 套住房的置业者占比 29.69%,拥有 2 套及以上住房的置业者占比仅 6.52%。由以上数据可以判断,新青年置业者中以首次置业的绝对刚需为主。

### 两居、三居户型最受新青年置业者欢迎

数据显示,在户型选择上,两居、三居最受新青年置业者的欢迎。其中选择购买两居的置业者占比 40.32%,选择购买三居置业者占比 54.67%。从数据判断,新青年置业者受其家庭结构的影响,会选择能够满足其基本生活和使用需求的两居、三居户型。

### 新青年置业区域选择以郊区为主

随着内城区商品住宅供应逐渐消化减少,北京楼市新盘主战场已经集中在五环以外,腾讯房产数据研究中心监测数据显示,一季度新青年在郊区置业者占比环比上涨 16.93%,其中在大兴区域置业者占比达 29.13%。

### 新青年偏向教育资源配套项目

一季度受市场观望情绪的影响,学区房的房价也打破了一贯的“刚性”,出现松动迹象,自去年年底起,各区域学区房均出现特价房,吸引了不少购房人的眼光,学区房的成交相对年前也呈现“火热”局面。

## 五、 报告正文

### 1 宏观调控持续从紧导致房价下行

#### 1.1 调控整体从紧 但首套房利率有所放松

在 2012 年政府工作报告上，温家宝总理再次强调严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的宏观调控政策，进一步巩固调控成果，促进房价合理回归。这一定调，使之前关于限购令微调传言不攻自破。此外，对保障房、城镇住房信息系统和房产税等调控手段也做了进一步的明确。

金融政策方面，对首套房有所放松。2012 年一季度北京多家银行先后将首套房贷利率下调至基准利率，甚至有所优惠，部分购房人可以享受最低 8.5 折利率优惠，首套置业的购房人需求得到越来越多的受到了满足。

#### 1.2 整体房价环比停涨 部分城市出现下跌趋势

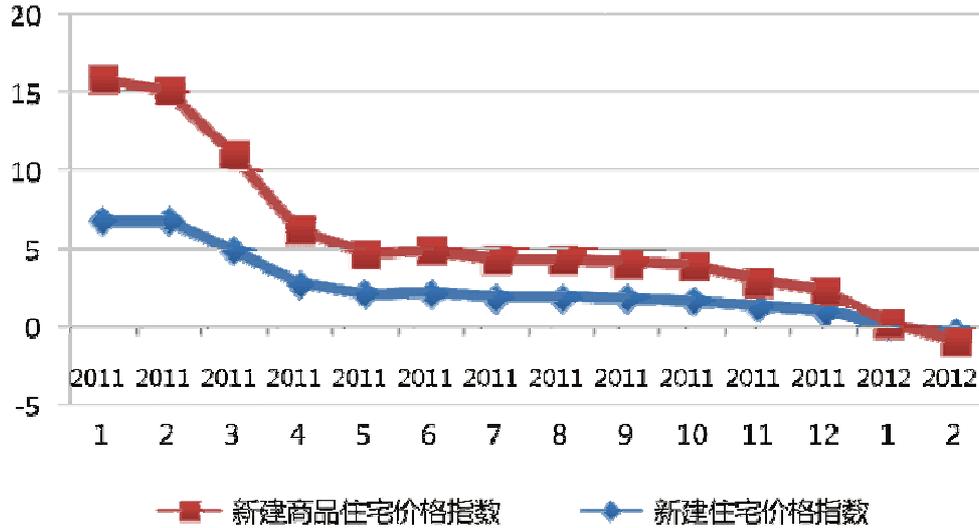
国家统计局发布的房价数据显示，1 月全国 70 个大中城市，新建商品住宅首现环比全部停涨。新建商品住宅价格环比下跌的城市有 48 个，持平的城市有 22 个，没有一个城市出现上涨。

从同比看，价格下降的城市有 15 个，比去年 12 月份增加 6 个。同比涨幅回落的城市有 50 个，涨幅均未超过 3.9%。

二手住宅仅有 5 个城市环比上涨，均仅上涨 0.1%。同比看，70 个大中城市中，价格下降的城市有 37 个，比去年 12 月份增加了 8 个。

北京二手房价格从去年 8 月环比停涨之后，进入下跌通道，至 1 月份，已经连续 5 个月环比下跌。（图表 1）

北京新建住宅及商品住宅价格指数



图表1：北京新建住宅及商品住宅价格指数（数据来源：国家统计局网站）

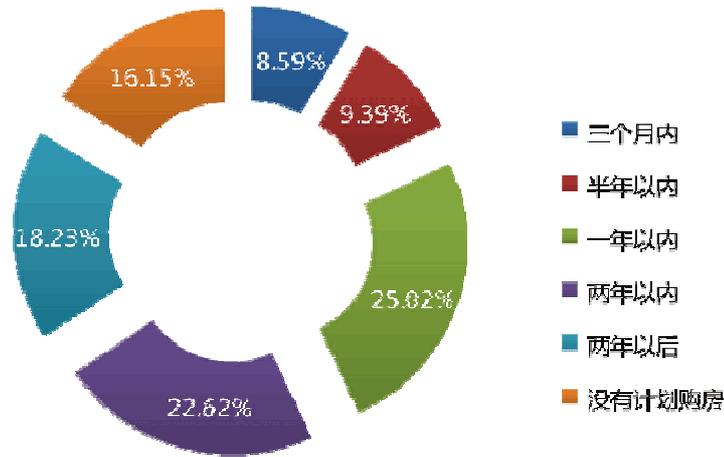
## 2 楼市前景不明影响新青年置业信心

### 2.1. 新青年置业以刚性需求为主

#### 2.1.1 在所居住城市有置业需求

调查数据显示，计划在所居住城市买房的新青年置业者占绝大多数，其中计划三个月内买房的置业者占比 8.59%，半年以内买房的置业者占比 9.39%，一年以内买房的置业者占比 25.02%，两年以内买房的置业者占比 22.62%，两年以后买房的置业者占比 18.23%。（图表 2）。从以上数据分析判断，超四成新青年置业者准备在年内出手购房，两年之内购房的新青年置业者总占比达 65.62%。

### 新青年在所居住城市置业需求占比



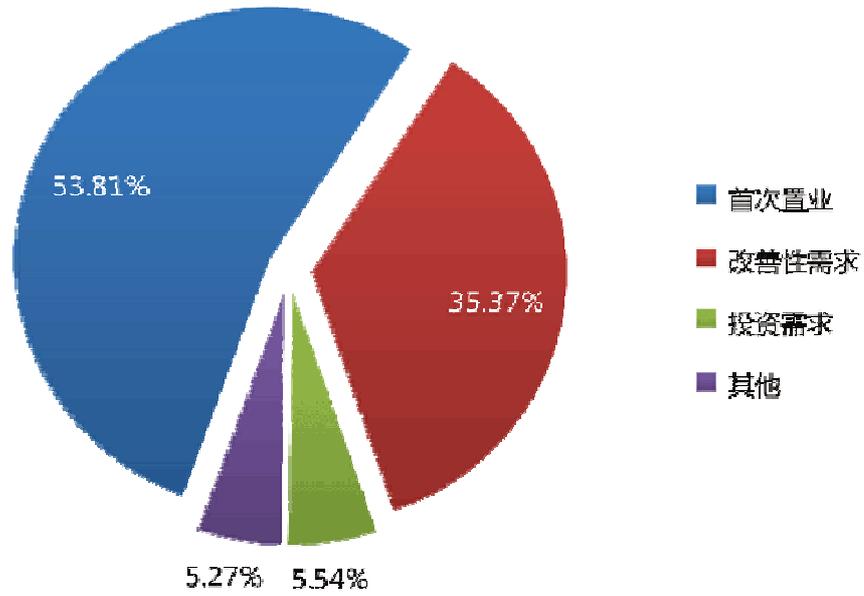
图表2：新青年所居住城市置业需求占比（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

#### 2.1.2 置业经验上以首次置业为主

数据显示，参与调查的新青年置业者中首次置业的刚性需求占比 53.81%，改善性需求占比 35.37%，投资需求占比 5.54%（图表 3）。

从以上数据判断，新青年置业者的需求为刚性需求、改善性需求两大类。五成以上的新青年置业者为首次置业的刚性需求，三成以上的新青年置业者为二次置业的改善性需求，投资等其他需求占比不足两成，相对较少。

### 新青年置业者置业需求分析



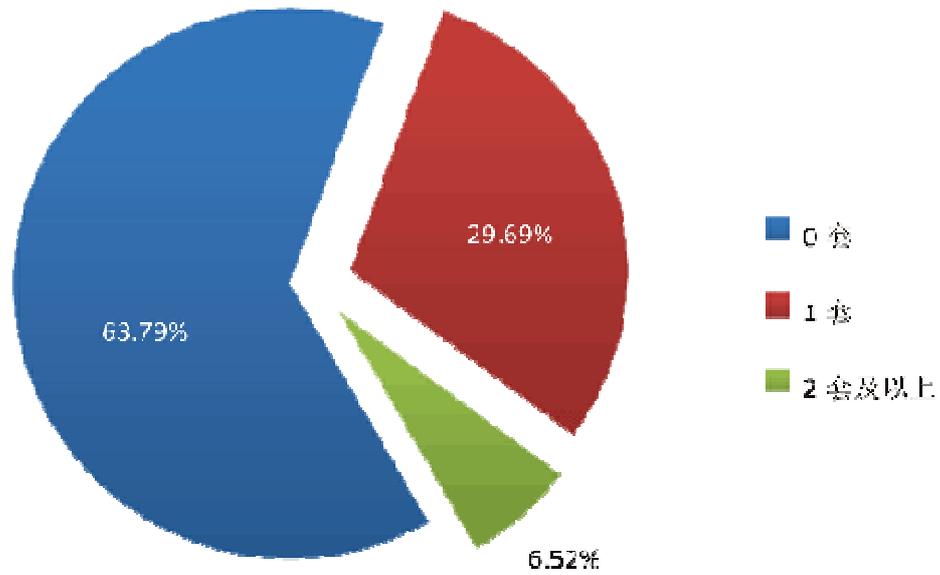
图表3：新青年置业者置业需求分析（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

#### 2.1.3 新青年置业需求呈刚性

数据显示，大多数新青年置业者在当前所居住城市尚无住房，占比 63.79%，拥有 1 套住房的置业者占比 29.69%，拥有 2 套及以上住房的置业者占比仅 6.52%（图表 4）。

由以上数据可以判断，新青年置业者中以首次置业的刚需为主。

## 新青年置业者在居住城市拥有住房套数占比



图表4：新青年置业者在居住城市拥有住房套数占比（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

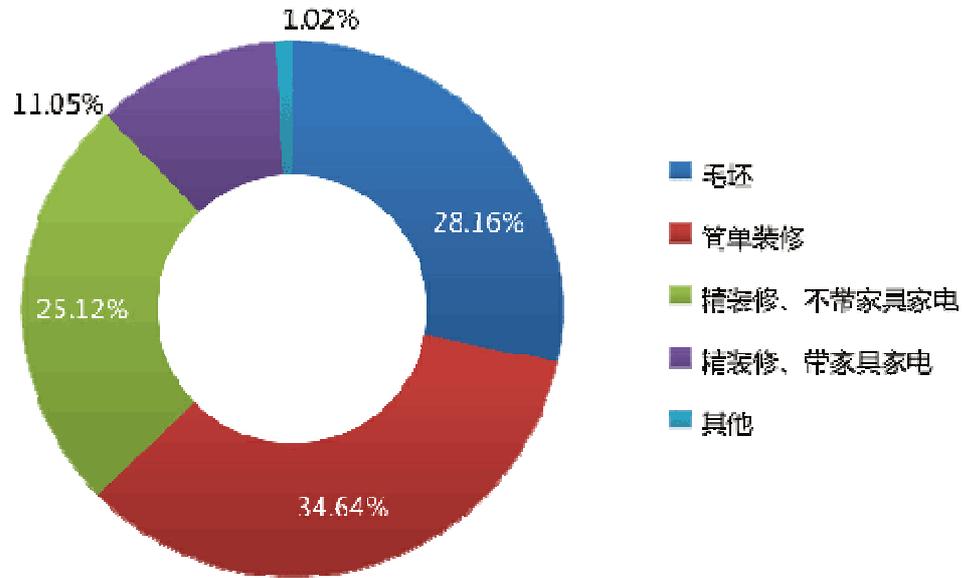
## 2.2 新青年置业者更偏好经济实用户型

### 2.2.1 精装修房选择比例略有下降

数据显示，在不考虑价格因素的前提下，新青年置业者在装修方式的选择上，首选简单装修，占比 34.64%，其次倾向选择的是毛坯房，占比 28.16%，选择不带家具家电的精装修房占比 25.12%，选择带家具家电的精装修房占比 11.05%（图表 5）。

由调查数据判断，受近来频频曝出的家装行业质量问题，新青年置业者对精装修房的信任度下降，相应的选择精装修房的比例也有所下降。

## 新青年置业者倾向选择装修方式占比



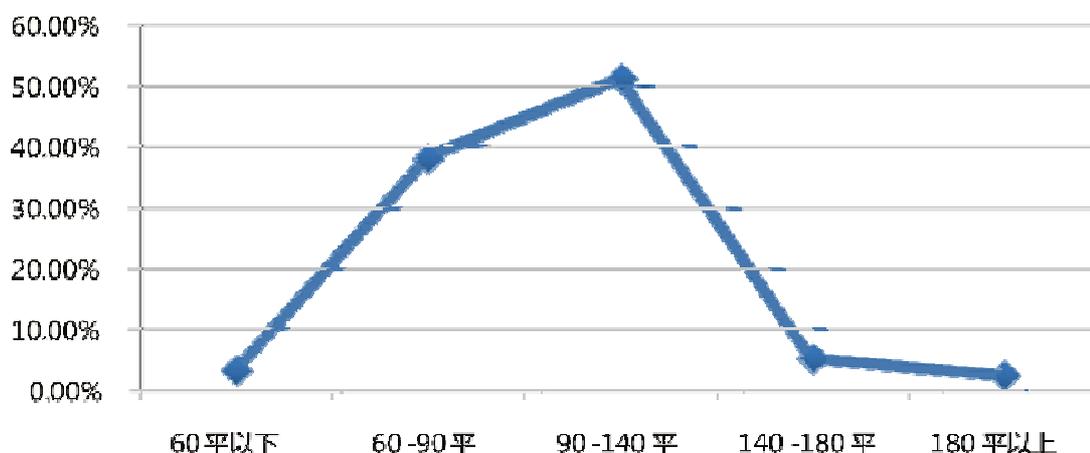
图表5：新青年置业者倾向选择装修方式占比（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

### 2.2.2 面积选择上更偏好 60-140 平之间

数据显示，在住宅面积的选择上，新青年置业者更倾向选择 60-140 平之间的住宅，其中选择购买 60-90 平占比 38.17%，选择购买 90-140 平占比 51.1%。相对的，选择购买 60 平以下及 140 平以上占比较少，分别为 3.38%及 7.35%（图表 6）。

从以上数据分析得出，新青年置业者在住房面积的选择上，更倾向于经济型、节约型，紧凑的全功能户型。

### 新青年置业者倾向选择住宅面积占比



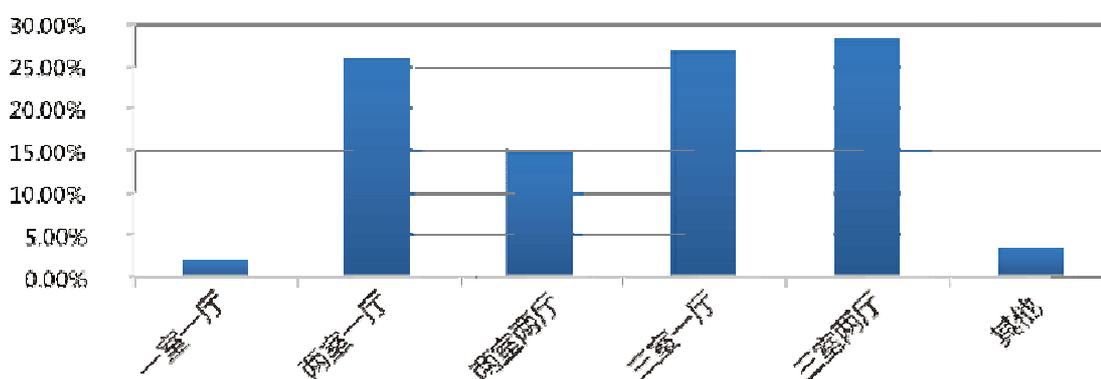
图表6：新青年置业者倾向选择住宅面积占比（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

### 2.2.3 两居、三居户型受新青年置业者欢迎

调查数据显示，在户型选择上，两居、三居最受新青年置业者的欢迎。其中选择购买两室一厅、两室两厅的置业者分别占比 25.73%、14.59%，选择购买三室一厅、三室两厅的置业者分别占比 26.69%、27.98%。（图表 7）。

从以上数据判断，新青年置业者受其家庭结构的影响，会选择能够满足其基本生活和使用需求的两居、三居户型。

### 新青年置业倾向选择购买户型占比



图表7：新青年置业者倾向选择购买户型占比（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

## 2.3 新青年置业信心受政策影响明显

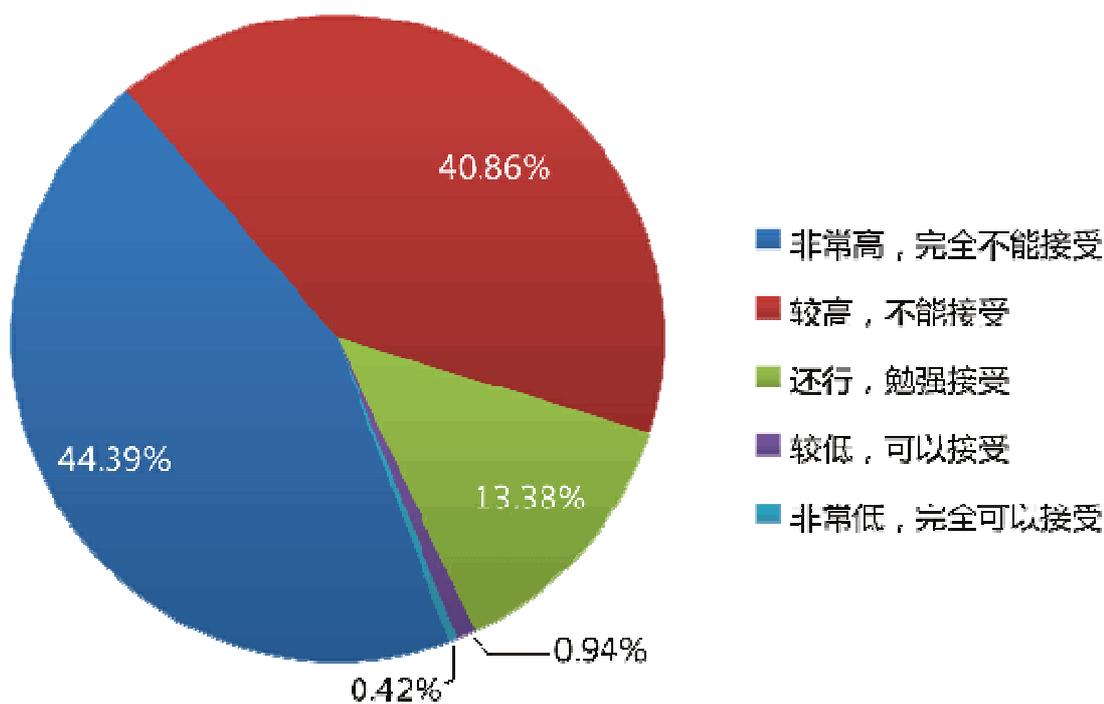
### 2.3.1 新青年房价承受能力增强

数据显示，虽然新青年置业者认可房地产调控政策取得的效果，但绝大部分新青年置业者仍然认为当前房价偏高。认为当前房价处于高位、不能接受占比达 85.25%，认为勉强能接受占比 13.38%，认为可以接受占比仅 1.36%（图表 8）。

调查发现，对于未来房价下跌多少可能选择入市购买的问题，选跌 30%以上的置业者占比最多，达 29.48%；其次是选择跌 20%以上的新青年置业者，占比 24.54%。值得注意的是，选择房价跌 50%以上的置业者占比 22.19%。（图表 9）。

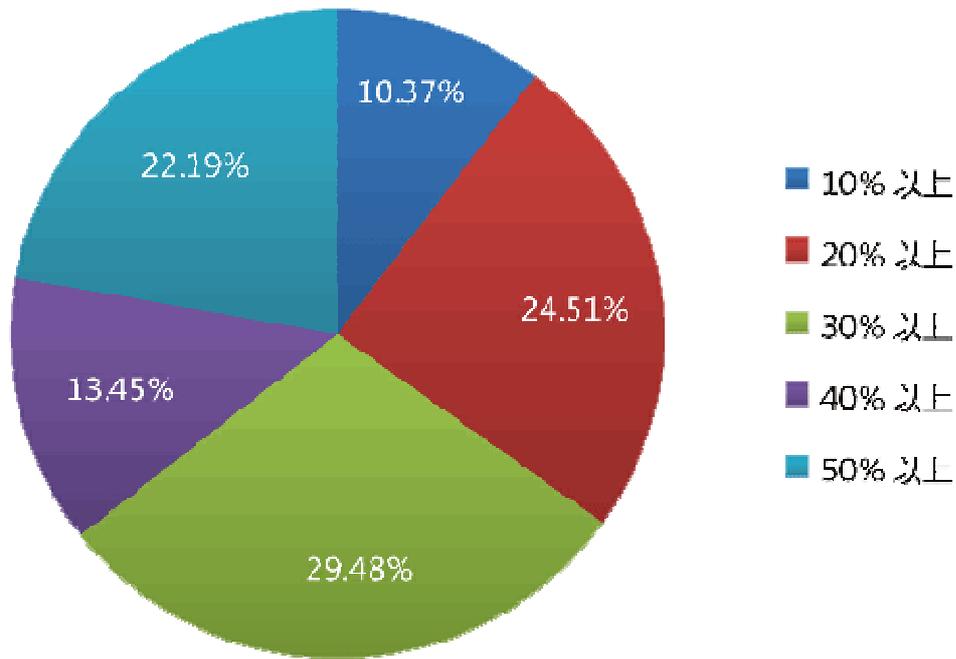
根据以上数据判断，逾八成的新青年置业者认为当前房价偏高难以接受，但他们对房价的承受能力在缓慢增强，不再是“越低越好”的心理，而是能够结合自身的置业需求做出相对理性的选择。

### 当前居住城市房价水平感受占比



图表8：当前居住城市房价水平感受占比（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

## 新青年置业者房价心理降幅比例



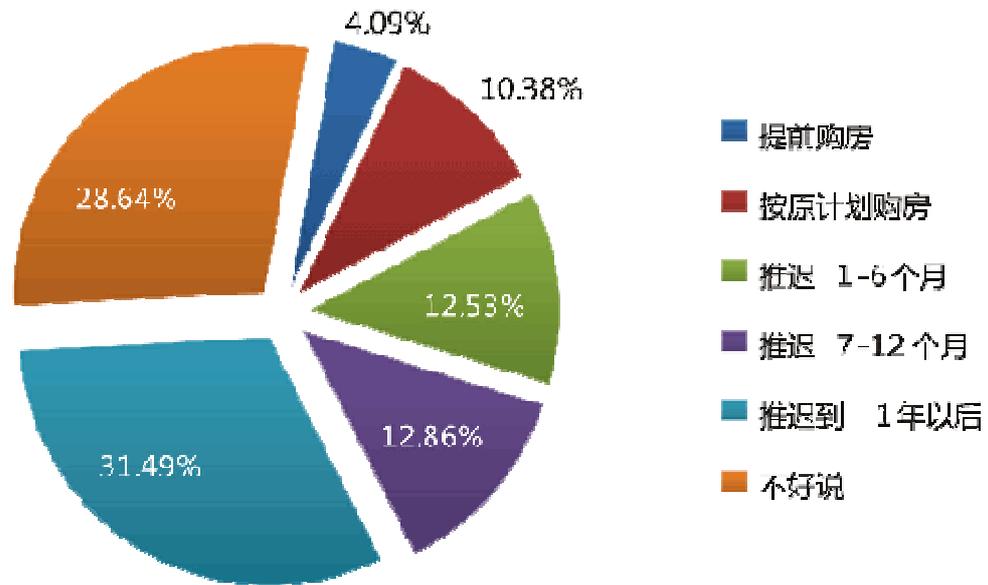
图表9：新青年置业者房价心理降幅比例（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

### 2.3.2 调控政策推迟新青年置业计划

数据显示，本次受调查人群中，因为房地产调控政策影响而明确表示推迟置业计划的新青年置业者共占比 56.88%，其中推迟 1-6 个月置业占比 12.53%，推迟 7-12 个月置业占比 12.86%，选择将置业计划推迟到 1 年以后的置业者占比达到 31.49%（图表 10）。

从以上数据推断，政府对房地产市场的调控政策对新青年置业者的置业计划影响明显，大部分新青年置业者的置业计划均有不同程度的推迟。

## 房地产调控政策对置业计划影响



图表10：房地产调控政策对新青年置业计划影响（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

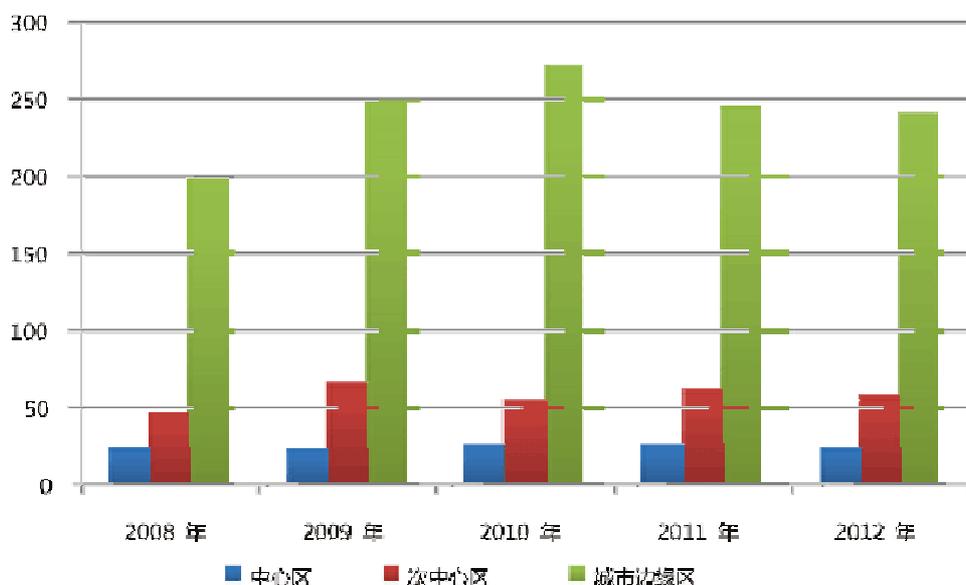
### 3 新青年置业区域以城市边缘为主

#### 3.1 置业区域呈跨区域调整趋势

##### 3.1.1 新青年置业出现跨区域调整

随着北京市内六区可利用开发土地逐渐减少,城市中心的新建商品住宅房源稀缺,成熟的配套、便利的交通、丰富的教育资源,让大多数市中心楼盘拥有绝对优势,也使得这些区域楼盘价格长期看涨,据统计,今年一季度北京四环内区域基本无新增供应,周均供应仅 410 套,总成交量稳定,并无多大的变化。

由于中心城区房价坚挺,且从户型设计上来看,大多集中在 200-500 平米的大户型三居、四居产品,面向城市白领阶层的中小户型一直凤毛麟角,新青年置业者出现跨区域调整现象,偏向四环至五环外的房源。(图表 11)



图表11：2008-2012年一季度中心城区新入市房源占比（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

### 3.1.2 新青年置业以郊区为主

随着内城区商品住宅供应逐渐消化减少，北京楼市新盘主战场已经集中在五环以外，目前北京楼市超过八成的在售项目都有着不同程度的打折优惠，其中房价下跌幅度超过 20% 的项目达 50 多个，主要以昌平、房山、大兴和通州等区域为主，由于楼盘数量和降价幅度均比较显著，因此为数不少的刚需结束观望，产生低价入市的心态。腾讯房产数据研究中心监测数据显示，一季度新青年在郊区置业者占比环比上涨 16.93%，其中在大兴区域置业者占比达 29.13%。

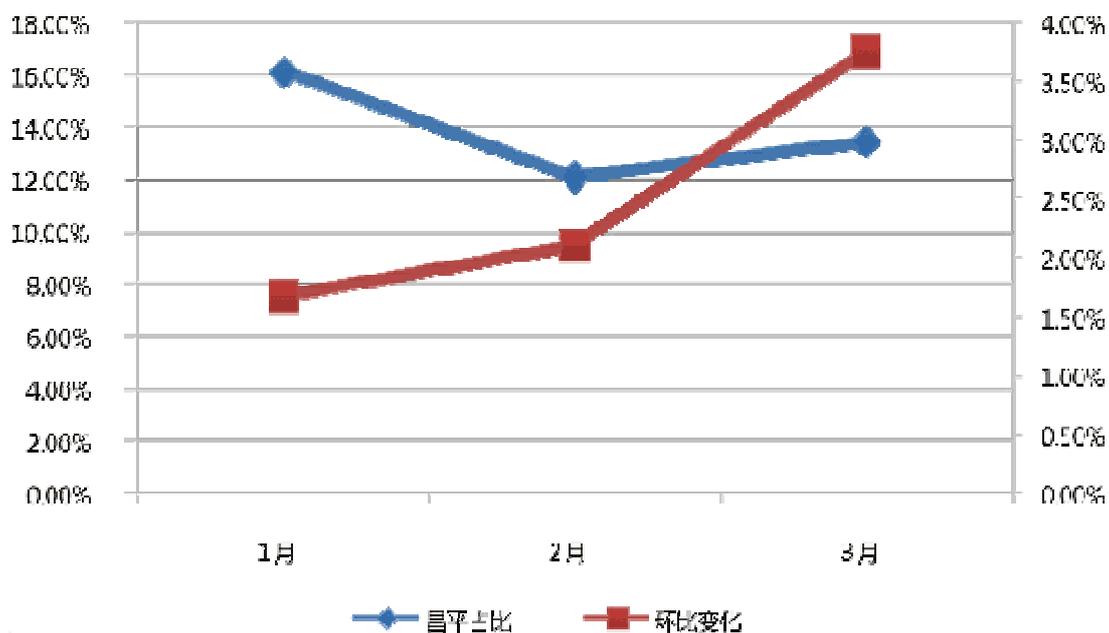
## 3.2 置业重点区域偏向 5 环周边

### 3.2.1 中关村、上地人群偏向昌平区域

据公开报告,目前在中关村、上地工作的主要为年轻白领,由于区域内的房价普遍在 3 万以上,性价比高的项目较少,区域内需求并不多,在替代性供应较多的情况下,大部分客源被分流。腾讯房产数据研究中心监测数据显示,一季度新青年在泛上地地区购房者环比下降 11.92%，同比下降 48.57%。

昌平作为目前北京继房山、大兴之后又一个新盘供应密集的区域，依托昌平线的便利，成为不少新青年置业京北的首选关注区域，同时，一季度开发商大幅降价促销也带动该区域购房成交比例上涨，腾讯房产数据研究中心监测数据显示，一季度昌平区域成交占全市总成交13.59%,环比增长3.97%。（图表12）

昌平区域开盘与环比变化占比



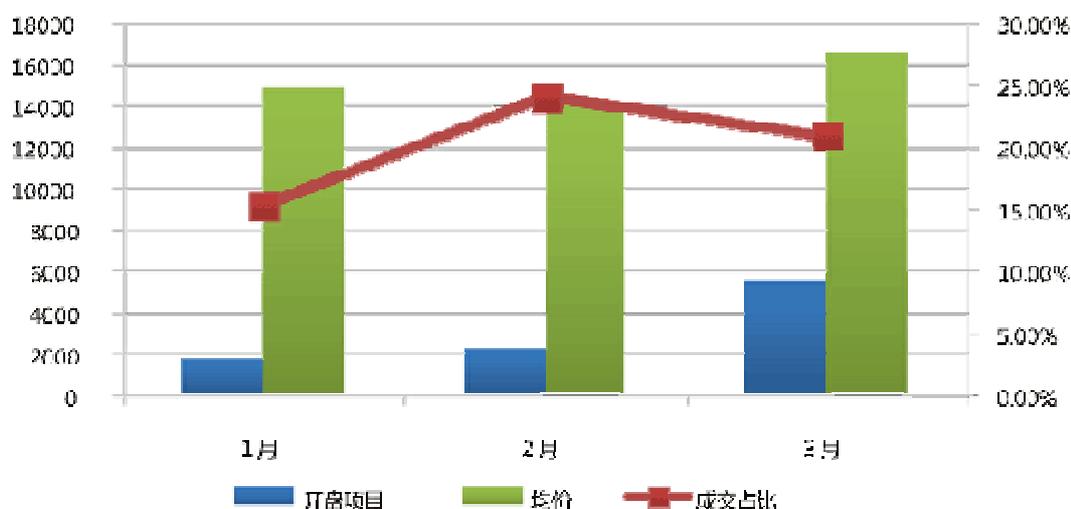
图表12：昌平区域开盘数与需求占比（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

### 3.2.2 四号线延长线开通推动大兴区域成交

北京住建委数据显示，今年一季度，大兴成交量位居各区域之首，累计成交 1782 套，占全市总成交 19.16%，成交均价为 15331 元/平米。

腾讯房产数据研究中心分析认为，对购房者而言，地铁因素是影响购房者置业的重要原因。随着4号线延长线的开通以及区域配套的逐步完善，该区域热销项目龙湖时代天街、鸿坤·理想城等，以低价入市或主动降价等方式赢得刚需购房者青睐，使得大兴成为4号线沿线工作的新青年首选置业之地。（图表13）

### 一季度大兴区成交均价与开盘项目走势



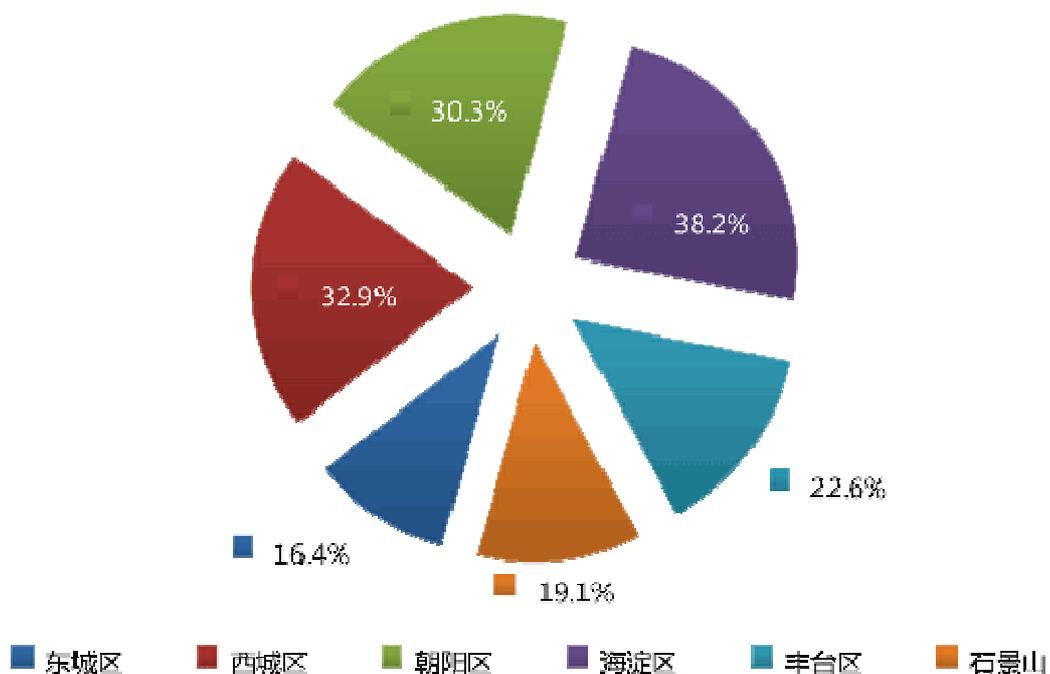
图表13：一季度大兴区成交均价与开盘项目走势（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

## 3.3 置业选择上偏重教育资源配套项目

### 3.3.1 学区房销售占比上涨

学区房在楼市低迷的大环境下始终是成交及价格比较坚挺的房源之一，而重点小学的学区房更一直是住宅成交的热点，越来越多的新青年在置业时将教育资源配套作为价格以外的首要考虑。

一季度受市场观望情绪的影响，学区房的房价也打破了一贯的“刚性”，出现松动迹象，自去年年底起，各区域学区房均现特价，吸引了不少购房人的眼光，学区房的成交相对年前也呈现“火热”局面。据统计，一季度购买学区房的置业者中，新青年占比近 73.61%，环比去年第四季度上涨 13.64%（图表 14）



图表14：一季度城六区学区房销售占比 数据来源：腾讯房产数据研究中心

图表 14：一季度城六区学区房销售占比 数据来源：腾讯房产数据研究中心

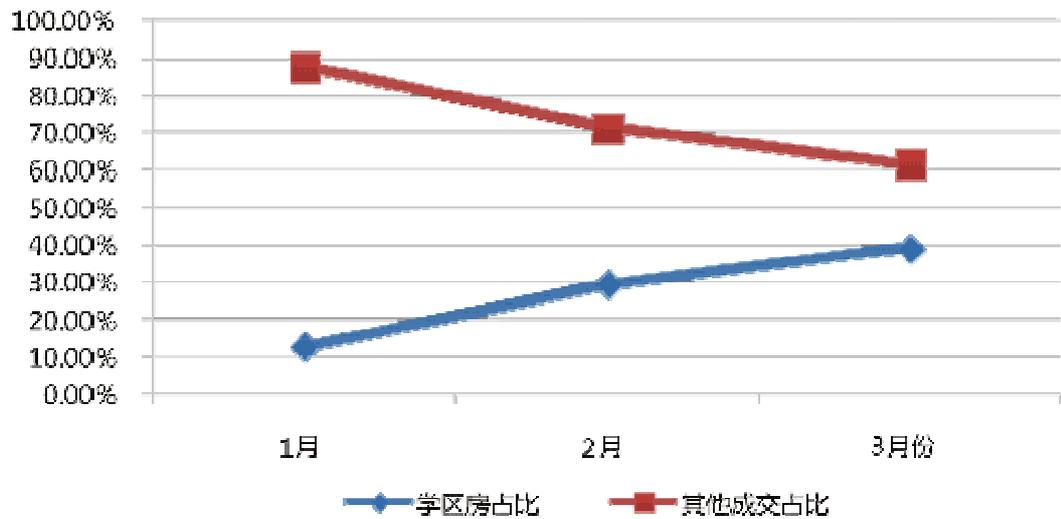
### 3.3.2 学区房成交量占比升至 30%-40%

北京住建委数据显示，今年一季度（截止 3 月 28 日），住宅共计成交 9108 套房源，成交量出现恢复性增长。随之各学区的划定，学区房的买卖也进入到一年之中最火的阶段。

（图表 15）

在一些传统的学区房集中区域，学区房需求量占比从春节前的 10% 上升到了 30%-40%。不过与往年不同的是，今年学区房的成交价格非常平稳。

## 2012年北京1季度学区房成交占比

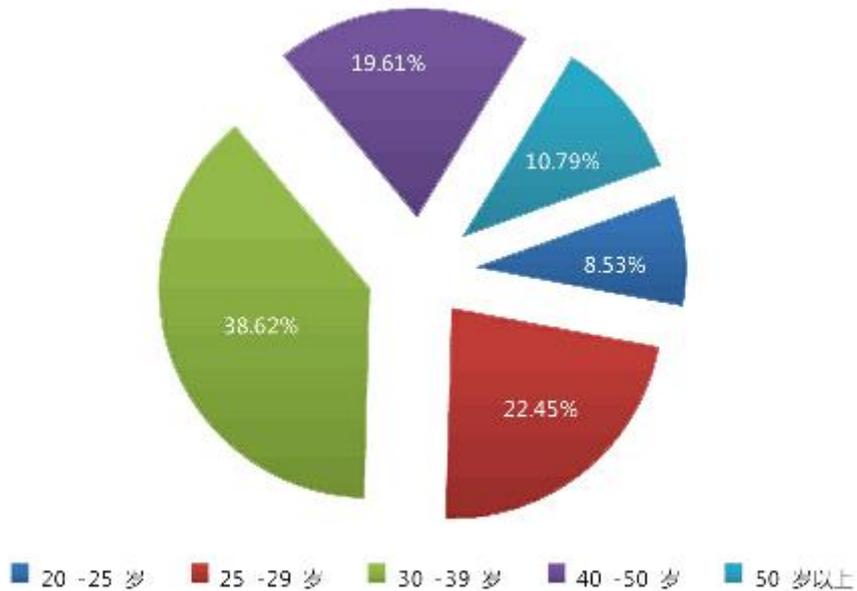


图表15：北京一季度学区房成交占比（数据来源：腾讯房产数据研究中心）

### 3.3.3 购房需求前置 25 岁年龄段成次主力

购房需求“前置”的现象在一季度的学区房成交中明显加强，即购房人群并非当年入学学生的家长，子女年龄在 3 岁以下的购房者在学区房买家中占多数。而且购买家庭年龄“提前”明显转变，25 岁左右人群成为购买学区房次主力，30-40 岁家庭购房者仍在学区房购买中占据约一半。（图表 16）

## 2012年1季度购学区房年龄结构占比



图表 16：一季度学区房需求人群年龄占比 数据来源：腾讯房产数据研究中心

## 4 预测：新兴区域成熟 新青年推动回暖

### 4.1 楼市成交量上涨，楼市出现回暖迹象

从数据观察，一季度北京楼市成交量呈现上涨趋势，这种趋势表明购房者观望情绪有所缓解。从各个楼盘销售情况观察，部分楼盘出现开盘就抢购一空的现象。从以上现象推断，北京楼市出现回暖迹象。

### 4.2 新青年将成为推动回暖的主力

从新青年置业者购房行为分析，二季度刚需置业者的观望情绪有所缓解，准备出手购房的新青年逐步增多，楼市成交量将有望持续上涨。但鉴于大部分新青年置业者事业刚起步，购房资金有限，所以中低价位及价格降幅明显的区域和楼盘更受青睐，成交量涨幅也将远高于高端项目，整个房地产市场呈现“价跌量涨”的局面。

### 4.3 郊区楼盘价值提升 新兴区域逐渐成熟

随着大兴区域内几条地铁线的开通，大兴区域发展逐渐成熟，与其他郊区相比，大兴区配套和交通都比较到位，加之部分项目或为低价入市、或为主动降价，以迎合刚需购房者青睐，

使得该区域价格出现明显的价格波动，让该区域内楼盘性价比更加突出。

目前房山线沿线的项目多集中在长阳与良乡这两个区域，长阳依托 CSD 中央休闲购物区在去年新政之后就成为了众多购房人的置业新宠，而良乡借助大学城的优势也得到了很快的发展，随着去年 5 月地铁房山线与年底通车试运营的 9 号线南段正式“打通”，地铁房山线终结“悬空”状态，同时京石第二高速、京良路升级、杜家坎收费站改造等交通基建的加速进行，也为该区域楼市注入新的活力，使得该区域楼盘价值再次提升。