2020新青年
居住消费趋势报告

贝壳研究院



引言

何谓新青年？鲁迅先生曾对新青年提出期待，“愿中国青年都摆脱冷气，只是向上走，不必听自暴自弃者流的话。能做事的做事，能发声的发声。有一分热，发一分光。”
新京报官方微博于2019年9月发起过#你心中新青年的标准是什么#的话题，答案莫衷一是，我们既可以从思想状态进行界定，新青年应该是目标明确，积极向上，努力进取的群体；也可从生理状态上进行界定，新青年应该是健康强壮的群体。在日常生活中，我们更习惯用年龄段对人群进行划分，比如作为计划生育后一代，经历过社会大变革，而今已经成为壮年，成家立业的80后。又比如出生在1990-1999年，生长在互联网时代，更“自我”，同时“富有朝气，勇于担当”的90后。

从年龄上看，最早的一批90后已经步入而立之年，他们也正从80后手中接过“接力棒”，成为社会的中坚力量。体现在消费力上，也是如此，根据商务部研究院2020年12月9日发布的《2020年中国消费市场发展报告》显示，当前我国 90/00后人口规模达 3.4 亿人，在总人口中占比接近四分之一，伴随90后开始成为社会中坚力量、具有稳定的收入，00后逐步走向职场，新生代消费群体购买力日益增强，开始成长为消费市场主力。

作为新一代消费群体，90后表现出如下特点：
1、独生子女一代，喜欢弘扬自我个性、信息和知识接触来源广，是有自我主见的新一代群体；
2、父母普遍是60、70后，经过20-30年的财富积累，有些家庭已经购置了房产；
3、大部分处于刚结婚或准备结婚的阶段。

无论是在精神状态，还是在生理条件上，90后都比较符合新青年的标准，本报告就将90后定义为新青年群体，尝试从多个维度解读该群体的居住消费行为习惯。

目录
contents

PART1 城市居住自由篇

PART2 新青年租赁趋势篇

PART3 城市群住房消费趋势篇

PART4 独居新青年生活真相调查篇

PART5 新青年客群分析篇

PART6 后记

PART 1

城市居住自由篇

“为实现居住自由而奋斗”

新青年购房压力呈现什么趋势？

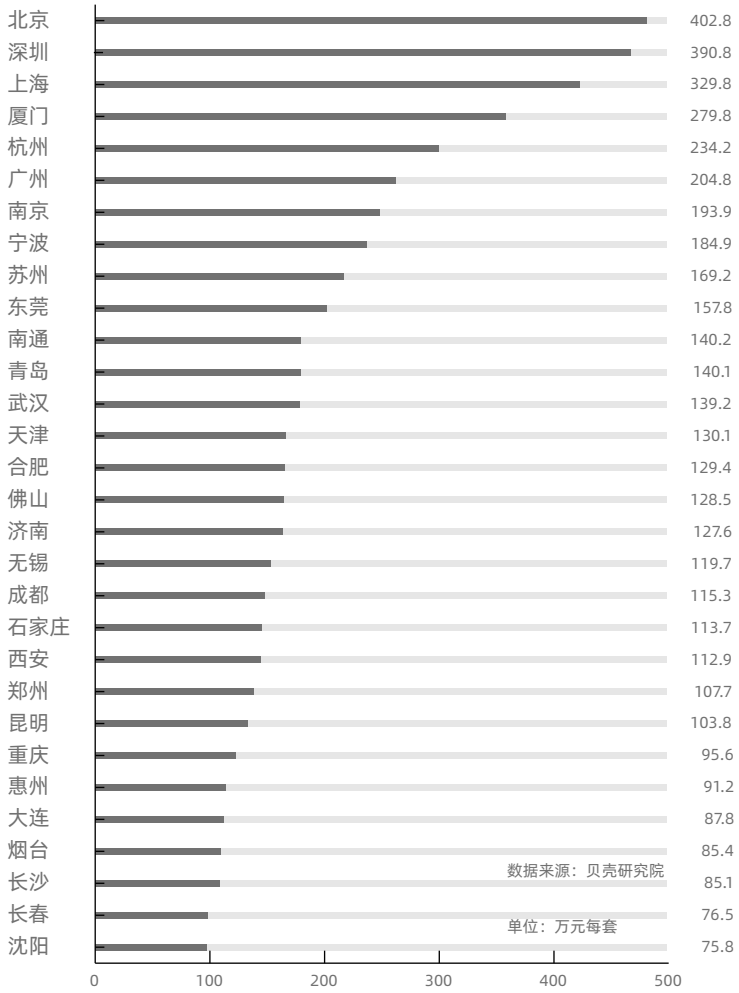
新青年购房压力是增加了，还是降低了？笔者统计了2017年-2020年22个城市新青年薪酬及二手套均成交价格，计算各年22城市（考虑到数据可获得性及城市级别，挑选部分代表城市）的房价收入比。整体对比发现，2017年22城市新青年家庭房价收入比均值约为8.22，中位值约为7.64，相同计算条件下，2020年分别为7.82与6.7，也就是说，整体趋势看，新青年的购房压力是在下降的。但城市间分化现象比较明显，尤其是房价相对高企的城市，无论是客观数据上，还是主观感受上，购房压力均相对较大。比如在深圳及长沙置业的新青年而言，购房压力存在明显差异。

同时，细分到年份变化发现，受到2020年疫情影响，部分样本城市薪酬环比有所下降，同时多城市成交套均成交总价略微上涨，导致2020年相较于2019年有上扬趋势。随着疫情逐步受到控制，以及在“房住不炒”大环境下，笔者预计2021年房价收入比会成下降趋势。

1.1 青年群体购房压力：一线城市压力较大，城市间分化现象明显

如图1所示，30个样本城市中，北京、深圳及上海套均总价明显高于其他样本城市，其中，如果新青年计划在北京置业，按照笔者测算，套均总价约为402万，按照首付35%测算，等额本息及现行利率计算方式，每月月供约为1.35万，上海月供约为1.19万，深圳月供约为1.41万，对比白领平均薪酬，均无法负担。同时，以重庆、长沙及沈阳为代表的城市总价相对较低，对于新青年而言，压力较小。从城市级别看，一线城市套均总价约为332万，新一线约为134万，二线约为128万，一线与其他级别城市的差异明显。新一线城市中，杭州、南京、苏州等长三角城市总价较高，沈阳、长沙及重庆相对友好。

图1：新青年城市房屋套均总价对比情况



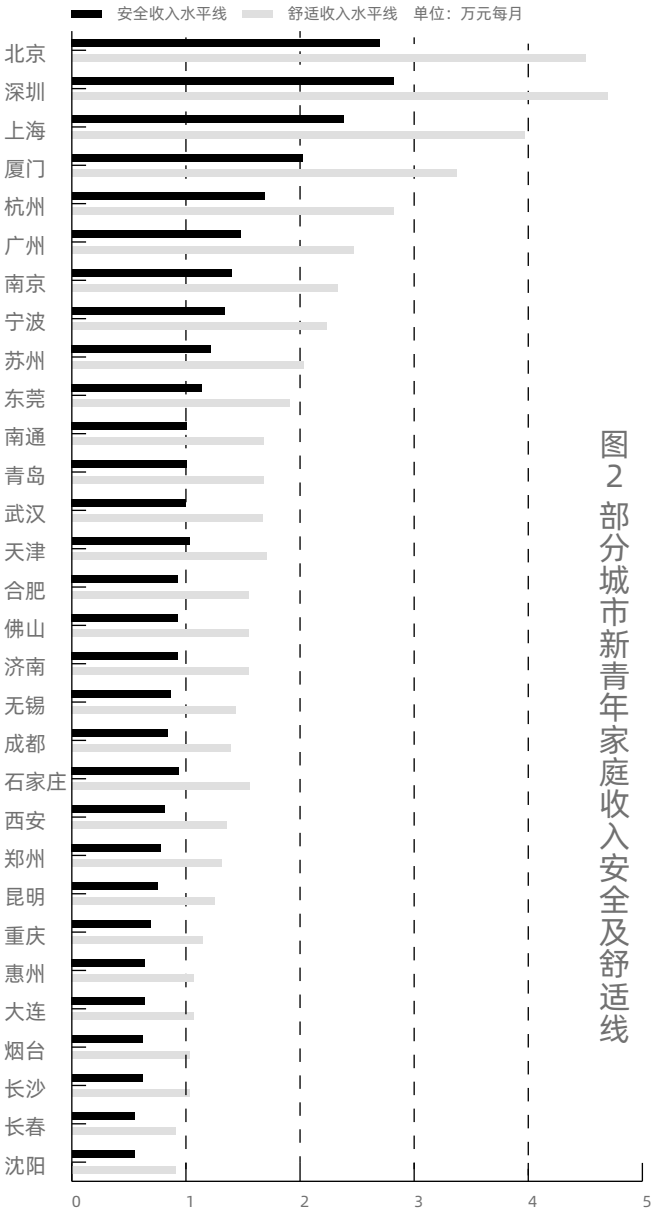


图2 部分城市新青年家庭收入安全及舒适线

假设月供占收入的比例在30%-50%为安全区间，即新青年家庭收入的3到5成用于支付房贷，如图2所示：贝壳研究院按照30城市当下最低首套比例，商业贷款形式且最长贷款周期，在现行利率情况下，测算出了新青年家庭收入安全区间。结果可见，30样本城市中，北京、深圳、上海及厦门月供均过万，相应收入安全区间要求在两万之上。广州月供相对较低，房价水平处在新一线城市之列，却拥有着一线城市配套水平，居住友好性更好。同样情况适用于长沙，从经济基本面来看，长沙GDP位居全国第十四位，是长江中游城市群中武汉外，第二个进入GDP万亿俱乐部的城市，居民人均可支配收入居中部第一位。依靠强劲的制造业带动，长沙本身也拥有的丰富教育、医疗、文化资源，叠加保持较低的房价，近两年长沙吸纳人才，人口净流入现象明显，2017年-2019年，长沙新增常住人口近75万，而持续的人口流入又会正向带动经济发展，以形成良性循环。

1.1 青年群体购房压力：一线城市压力较大，城市间分化现象明显

那么，从趋势上看，新青年购房压力是增加了，还是降低了？

笔者统计了2017年-2020年22个城市新青年薪酬及二手套均成交价格，计算各年22城市（考虑到数据可获得性及城市级别，挑选部分代表城市）的房价收入比。整体对比发现，2017年22城市新青年家庭房价收入比均值约为8.22，中位值约为7.64，相同计算条件下，2020年分别为7.82与6.7，也就是说，整体趋势看，新青年的购房压力是在下降的。但城市间分化现象比较明显，尤其是房价相对高企的城市，房价脱离城市经济基本面趋势明显，无论是客观数据上，还是主观感受上，购房压力均相对较大。比如在深圳及长沙置业的新青年而言，购房压力存在明显差异。

同时，细分到年份变化发现，受到2020年疫情影响，部分样本城市薪酬环比有所下降，同时多城市成交套均成交总价略微上涨，导致2020年相较于2019年有上扬趋势。随着疫情逐步受到控制，以及在“房住不炒”大环境下，笔者预计2021年房价收入比会成下降趋势。

图2：新青年城市房价收入比对比变化情况



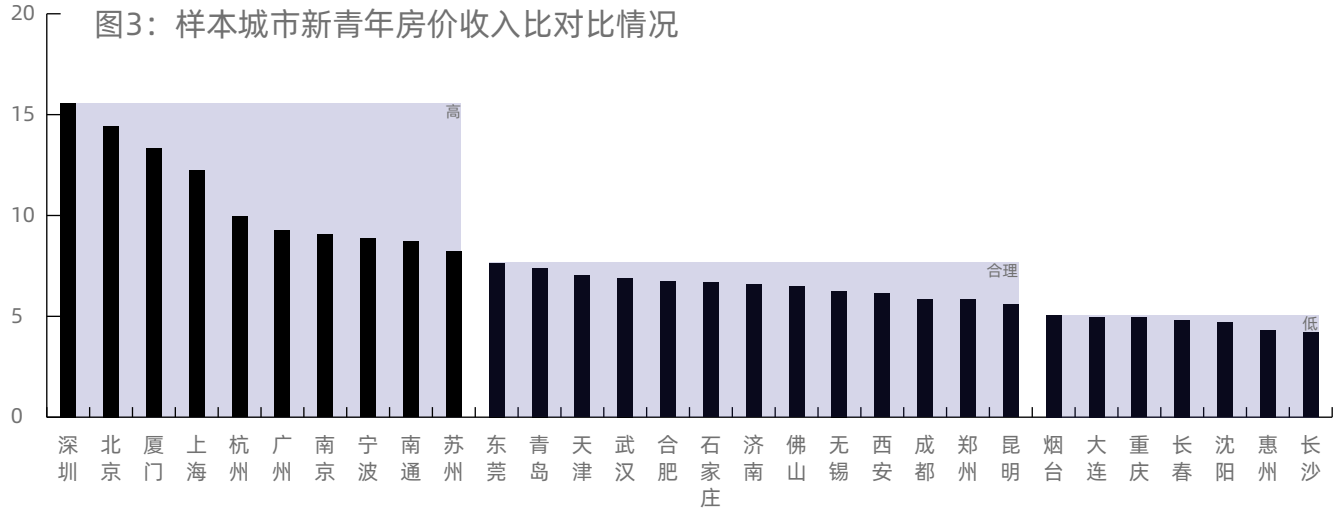
1.2 合理的房价收入比应该是多少?

所谓房价收入比是指住房价格与城市居民家庭年收入之比，对于住房政策的把握及供给、需求侧的管理有一定指导意义。需要说明的是，房价收入比是一个比较笼统的概念，描述的是消费者在居住方面的支付能力，但并不表示房价收入比高了，就会降低消费者的购置意愿，反之亦然。房价受到政策、土地供给及市场预期等因素影响，进而影响到消费者的消费倾向，而消费者预期又会反过来影响房价，因此不能仅仅用房价收入比衡量房地产市场的健康状况。

贝壳研究院曾按照30年还款期限，首套首付比例为20%-40%，首套房贷利率5.38%（2020年2月-9月均值），带入计算公式最终测算出全国“合理”的房价收入比范围在5.52-7.36之间。

对新青年群体，我们用智联招聘发布的2020年秋季求职期平均薪酬作为收入数据，按照一家两口计算，同时不区分性别，不计算年终奖等。据此测算出30个样本城市的房价收入比，结果显示，成都、郑州、西安、武汉、合肥及青岛等12个城市在合理区间范围，烟台、大连、惠州等7个城市处于低位，深圳、北京、厦门等11个城市处于高位。需要说明的是，本次统计采用的是收入数据要比人均可支配收入偏高测算得出的房价收入比也相应普遍偏低，但城市间的分化趋势不变，并且对于处于职业黄金期的新青年群体而言，白领薪酬数据相对合理。

图3：样本城市新青年房价收入比对比情况



1.3 长三角、粤港澳城市群房价收入比偏高

从城市群①角度看，高房价收入比城市有6个位于长三角，3个位于粤港澳，均是经济较发达的城市群。以长三角为例，作为中国第一大经济圈，2019年长三角GDP达237300亿元，占我国大陆的24%。高经济水平带来较高居民收入和消费水平，叠加良好的市场预期，反映在房地产市场上，就是房价处于高企位置，但同时也保持着较高的活跃性。根据贝壳研究院测算的房源流动性指数看，2020年10月，上海、宁波、南通等城市房源流动性指数处于高位水平，二手房市场活跃性较强。

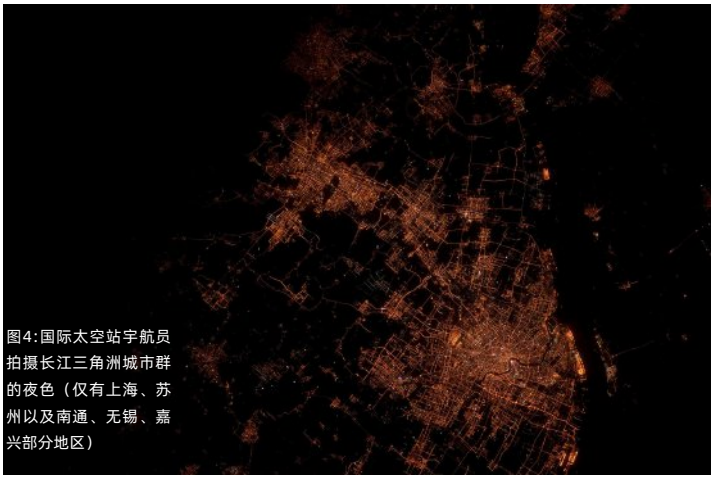


图4:国际太空站宇航员拍摄长江三角洲城市群的夜色（仅有上海、苏州以及南通、无锡、嘉兴部分地区）

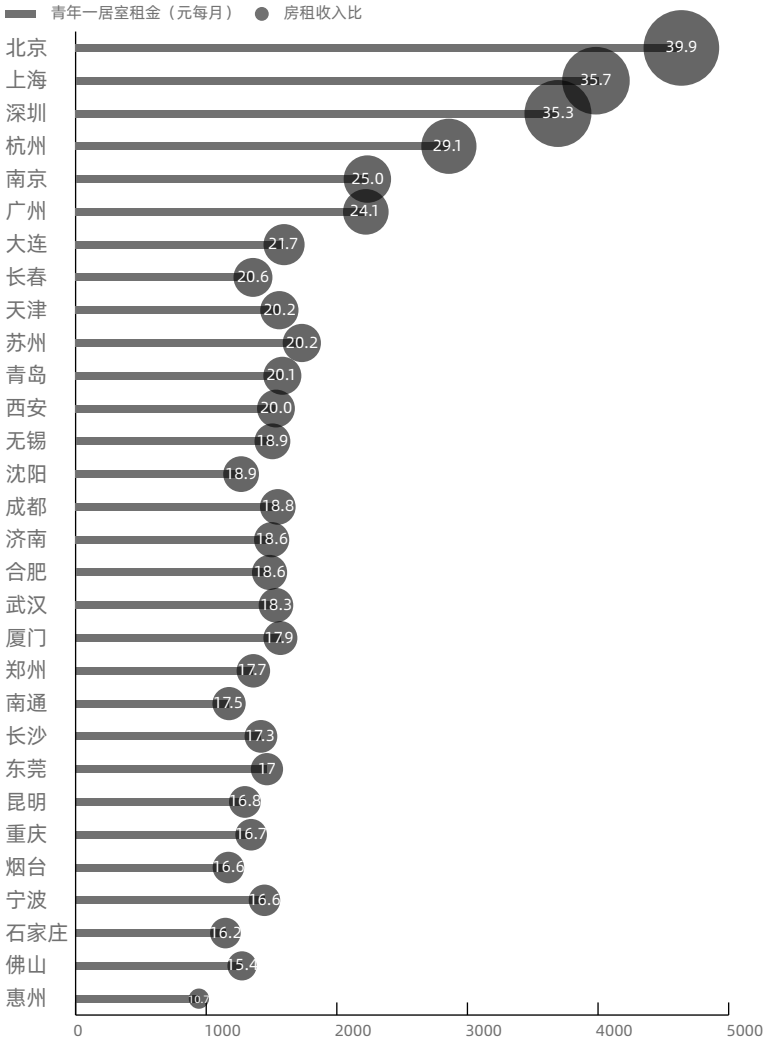
①所谓城市群，是城市发展到成熟阶段的最高空间组织形式，是指在特定地域范围内，一般以1个以上特大城市为核心，由3个以上大城市为构成单元，依托发达的交通通信等基础设施网络所形成的空间组织紧凑、经济联系紧密、并最终实现高度同城化和高度一体化的城市群体。

1.4 房租收入比：租房也是一种选择

同时，贝壳研究院按照一居室整租的租金，结合薪酬数据，测算出30城房租收入比情况，如图5所示，样本城市中，只有北京、上海及深圳的比值是超过30%。

当下，租房与买房体验差别还是比较明显的，比如子女的租房入学问题等。但随着“租售同权”方针的实施，“租房入学”这一政策也在逐步落地实施，但实际遇到的问题比较复杂，比如房东是否愿意允许学位占用，入学的顺位问题等。贝壳研究院做的调研显示，68%的新青年受访者表示在租买选择时，还是要买房。但在高企的房价面前，先选择租房，有了一定积累后再转买成为多数新青年的选择。而且，新青年家庭多数还并未生育孩子，子女教育问题并不严峻，公开数据显示，1990-2015年，我国平均初育年龄从24.1岁推迟至26.3岁，且推迟现象明显。

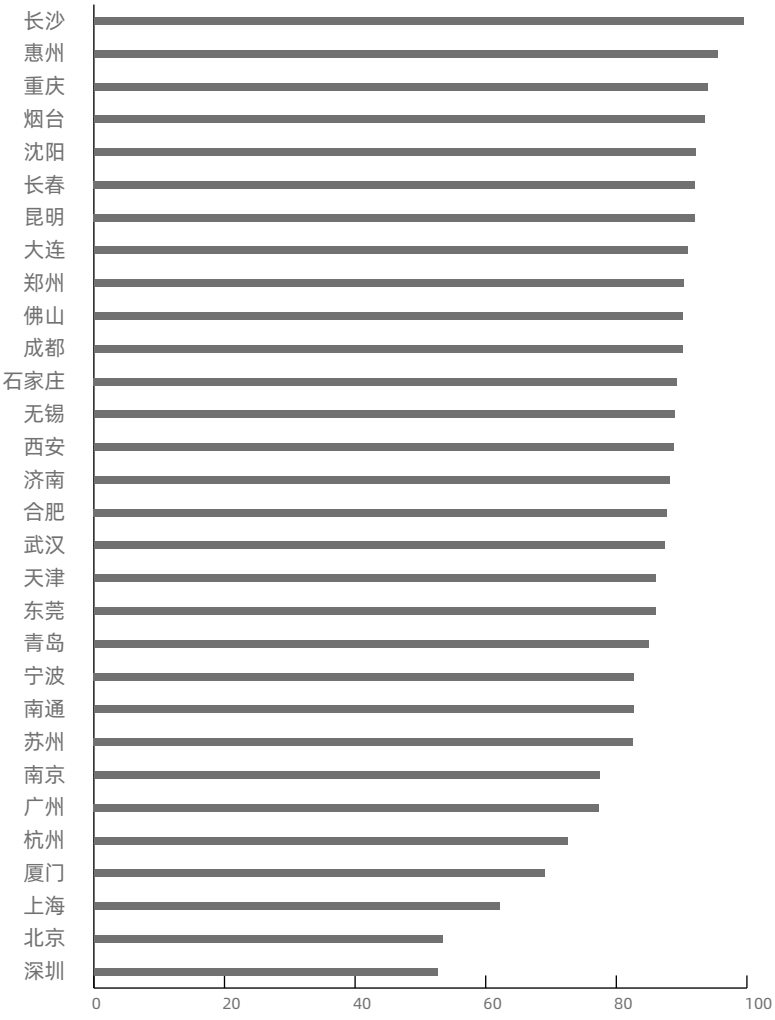
图5：新青年租金对比情况



1.5 居住自由指数：哪座城市对新青年更友好？

为了量化分析城市居住方面的负担情况，贝壳研究院根据房价收入比及房租收入比建立了居住自由指标体系，如图6所示，具体方法可见标注，居住自由指数②越高，表示居住负担越小，反之依然。30个样本城市中，青年居住自由指数排名靠前的城市包括惠州、长沙、重庆、烟台及沈阳等城市，这些城市居住负担相对较小。同时，深圳、北京、上海、厦门及杭州的城市居住自由指数偏低，以深圳为例，2020年至今，一居室平均租金约为3693元每月，仅次于北京和上海，同时限于高企的房价，导致测算的指数偏低，居住负担较大。但自由指数与房地产市场走势并不完全相关根据贝壳研究院测算的《2020年百城置业动力指数》报告显示（依据人口潜在需求和城市发展两大类，共计14个细分维度建立起百城置业动力指标），深圳置业动力指数位居前列。在纳入统计的100多个重点城市中，深圳是典型的“移民”城市，常住人口规模及增速在重点城市中均保持前列水平，2019年常住人口与户籍人口的比值达2.44，仅次于东莞，外来人口大量流入带来的潜在购房需求较大。同时，深圳兼具战略定位、经济发展、资源配套、创新能力等多维度的优势，城市基本面的良好发展意味着未来潜在人口住房需求增量较大，故而城市置业动力指数保持领先地位。

图6：新青年居住自由指数对比情况



②标注：指标体系建立方法：
居住自由指数 = 逆向标准化处理(2/3 * 标准化房价收入比 + 1/3 * 标准化房租收入比)
房价收入比 = 成交套均总计 / (白领平均年薪)
房租收入比 = 单间(套)均租金 / 月平均薪酬

PART 2

新青年租赁趋势篇

"蜗居"的励志青年

对于大多数群体而言，租房只是过度阶段，他们最终还是会选择买房（根据贝壳研究院调研数据显示，对于租买意愿的选择，约68%的受访青年表示一定会买房）。与买卖市场不同，租赁市场更大程度上受到供需关系的影响，而城市基本面的不同，表现在租金上，差异性比较明显。

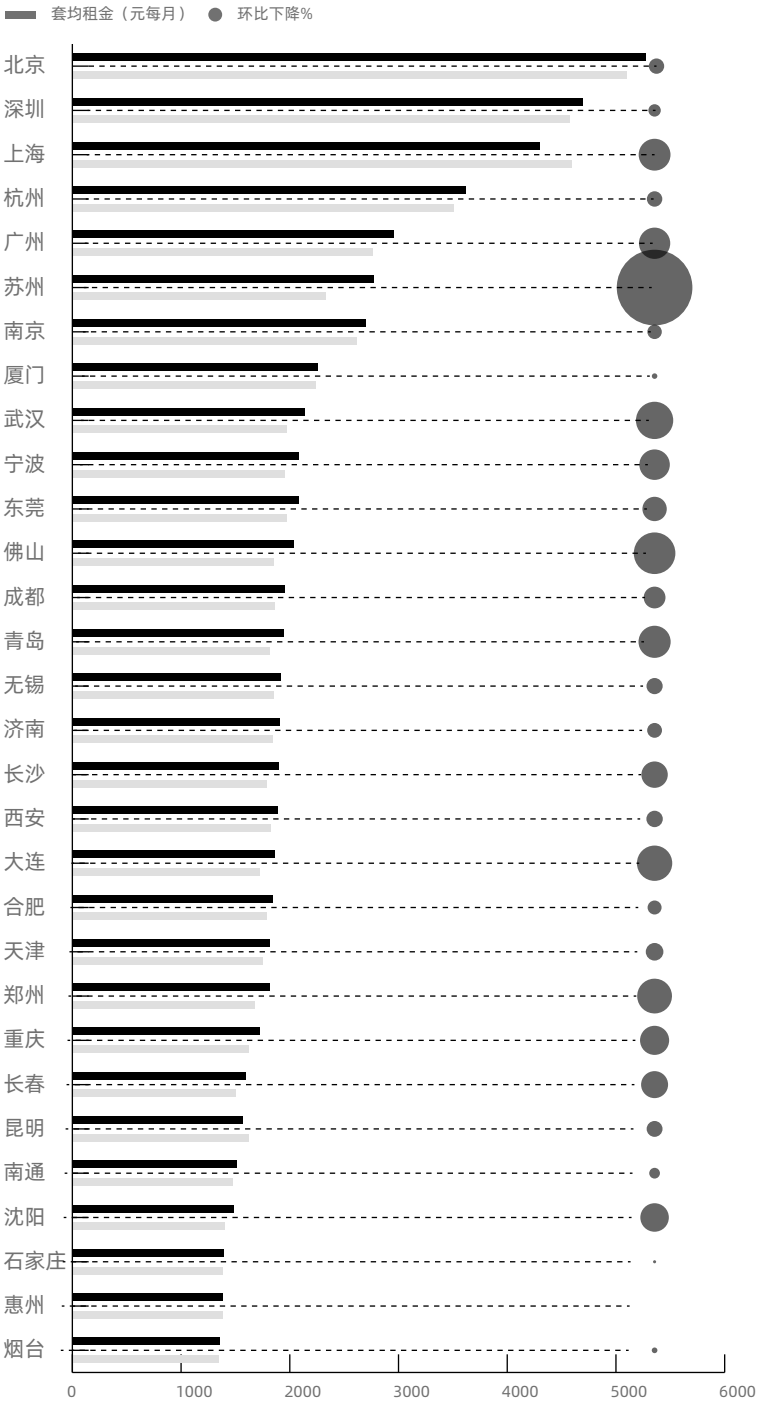
2.1 新青年租赁趋势：租金稳中有降

对于大多数新青年而言，租房只是过度阶段，他们最终还是会选择买房（根据贝壳研究院调研数据显示，对于租买意愿的选择，约68%的受访青年表示一定会买房）。与买卖市场不同，租赁市场更大程度上受到供需关系的影响，而城市基本面的不同，表现在租金上差异性比较明显。首先，从整体看，30个样本城市2020年平均租金相较2019年环比下降约4%，呈稳中略降趋势。受到疫情事件影响，2020年上半年，租赁市场需求相对疲软，导致租金呈下降趋势。在毕业季热潮影响下，租赁交易量出现小幅上涨，之后出现回落，整体保持平稳趋势。

分城市看，租金分化比较明显，北京、深圳、上海三城市套均租金均在4000元以上，其中北京2020年套均租金约为5102元，在30个样本城市中位居前列。以杭州、苏州、南京为代表的新一线城市及厦门、宁波等二线城市，租金水平也处在前列。除供需关系影响外，如深圳、杭州等，典型的人口流入型城市，导致需求处于高位之外，城市经济基本面，与租金也有着强相关关系，即经济发展水平越高租金相应越高，典型代表如北京、上海及深圳等。

分城市级别看，如图8所示，我们把30个样本城市按照城市级别进行聚合计算，平均租金呈现阶梯式下降，并且一线城市租金明显高于新一线及二线城市。

图7：新青年城市套均租金对比情况



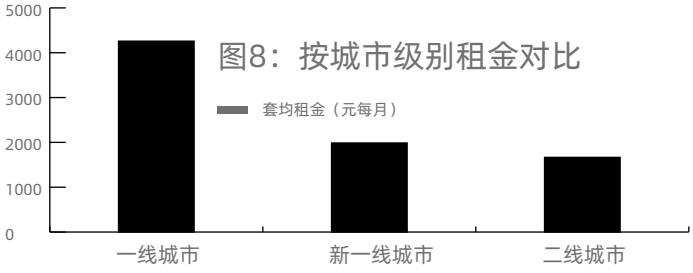
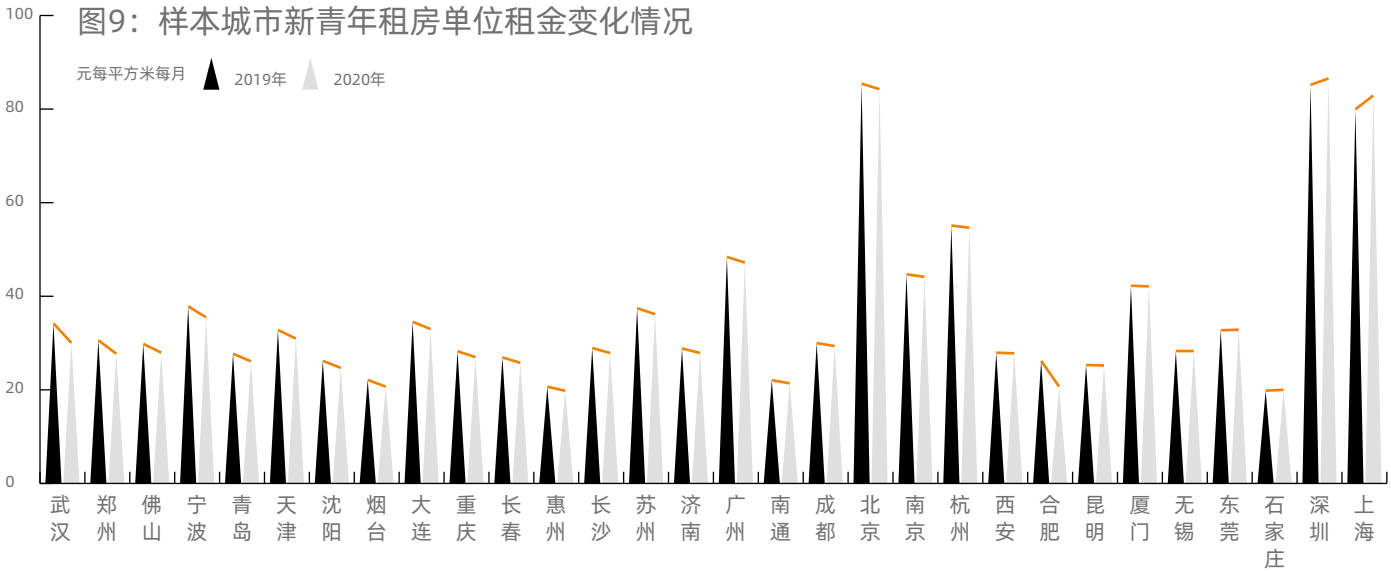


图8：按城市级别租金对比

2.1 新青年租赁趋势：租金稳中有降

从单位租金看环比有什么变化？如图9所示，30个样本城市中，25个城市单位租金环比出现了下降，其中武汉、郑州、佛山、宁波等8城市环比降幅超过5%，其他城市降幅均在5%的相对合理范围内。以上海、深圳为代表5个城市，单位租金环比微涨，处在合理区间范围内（我们认为变化在正负5%范围内，属于相对平稳的变化区间）。与买卖相比，租赁受供需因素影响更大，受到疫情事件影响，2020年上半年租赁需求受到抑制，包括北京在内的一线及新一线城市，租金出现了短期下降。但长期看，基本面较好城市如一线及新一线凭借基础设施、产业发展及就业机会等方面的优势，对人口特别是年轻高端人才会产生持续吸引力，伴随着需求增加，租金会相应上涨或持平。

图9：样本城市新青年租房单位租金变化情况



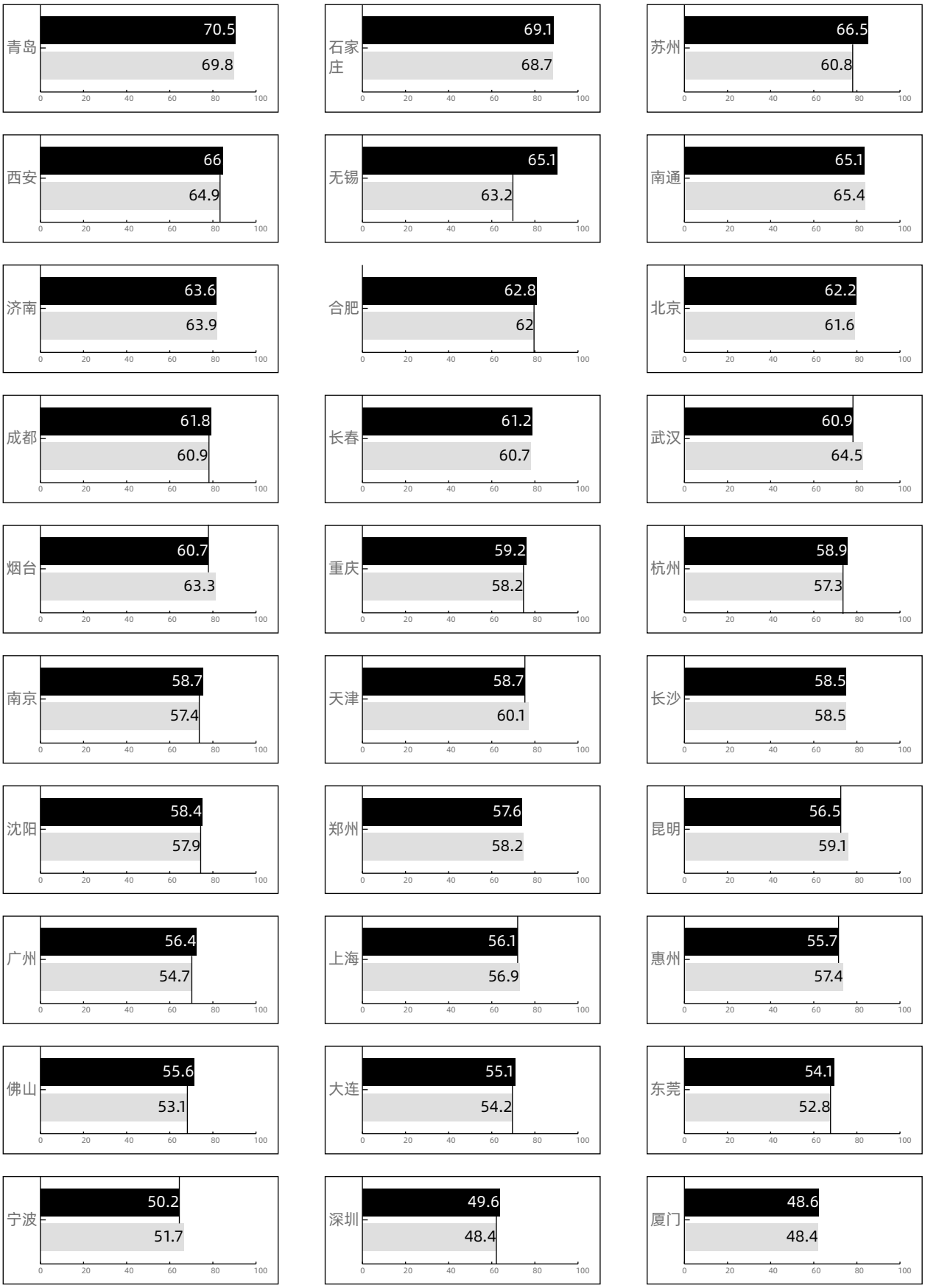
2.2 新青年家庭租赁趋势：租的更大，还是更小了？

对于主流城市租赁生活的新青年而言，多数处于婚恋未育状态，因此我们假定整租的户型为1居及两居，其他居室情况不予考虑。基于此，我们对比30城套均租赁面积，如图10所示，19个城市租赁面积出现略微下降，其他城市略微增长，但整体而言，增幅变化在5%范围内，仍处于平稳状态。就城市级别而言，一线城市中，除了上海，其他城市租赁面积略微出现下降，新一线城市中，武汉增幅较明显，苏州下降较明显，二线城市中，昆明增幅较明显，无锡下降较明显。

在假设条件下，新青年家庭多是一家两户的生活状态，我们据此推算新青年人均租赁面积。从结果可见，30个样本城市中，厦门、深圳、宁波、东莞及佛山等东南城市人均租赁面积明显偏小，青岛、石家庄及南通等城市人均居住面积较高，但未达到35平。根据国家统计局发布数据显示，2018年，我国城镇居民人均住房面积已达到39平方米。从租赁角度看，新青年家庭人均居住面积尚未达到均值，需要说明的是，由于未将单身人群纳入统计，实际的租赁人均居住面积应该高于测算值。同时，根据贝壳研究院所做的调研显示，整租独居的新青年受访者中，约52.11%的居住面积在30-60平，而合租单身的新青年受访者中，约36.25%的居住面积在30平及以下，可见，单身群体的居住面积与租赁方式相关性较高。

2.2 新青年家庭租赁趋势：租的更大，还是更小了？

图10：新青年主流户型套均租赁面积 单位：平方米每套 2019年 2020年



2.3 租金舒适区间对比：城市数量增加明显

租赁群体在租房时最关注什么？根据贝壳研究院调研数据显示，受访者最关注的因素分别为交通便利，职住距离、租金、小区配套情况及房屋室内装修，并且影响因子的排名在各年龄段中大致相同，也就是说，相较于租金，租客更关心的是居住便利性。当然，租金仍是比较关键的影响因子，理论上，交通越便利，距离商业区越近的小区，租金相应越高。那么，对于样本城市而言，舒适的租金区间应该是多少？

表1 受访者最关注的租赁因素占比

交通便利程度	71.51%
距离公司远近	66.47%
租金	65.50%
周边配套设施	48.92%
房屋室内设施	41.47%
小区环境	39.66%
室友/房东	38.70%
户型面积	28.49%
租金支付方式	25.00%
楼龄	11.18%
其他	1.08%

为了回答这个问题，我们首先应该回答，什么是舒适的区间，我们认为合适的租金范围应该是租金占据房租收入在10%-30%之间，租金过低，显然会影响到居住品质，租金过高又会带来沉重居住负担（贝壳研究院调研数据显示，8成以上新青年可接受的房租占工资收入比重在30%以下，10-20%是新青年群体可接受房租收入比最多的区间段，占比约为39%），据此我们根据智联招聘发布2019及2020年白领青年月薪水平，以其10%作为最低舒适线，以其30%作为最高舒适线，即测算租金的舒适区间。同时，以最高舒适线与贝壳找房平台新青年租赁套均总价比较，高出套均总价表示租金过高。如表所示，2019年，30个样本城市中，有23个处在舒适区间范围，2020年这一数量增加到了26个，增加了3个，分别是广州、南京及苏州。

表2 新青年样本城市租赁舒适区间分布情况

城市	2019年套均租金	2019年最低舒适	2019年最高舒适	2019年舒适区间判断	2020年套均租金	2020年最低舒适	2020最高舒适	2020年舒适区间判断
北京	5272	1143	3430	过高	5102	1162	3486.9	过高
深圳	4696	1028	3083	过高	4574	1045	3135.9	过高
上海	4303	1081	3243	过高	4590	1123	3367.8	过高
杭州	3622	973	2918	过高	3505	981	2943.6	过高
广州	2959	913	2739	过高	2765	923	2769	舒适
苏州	2774	852	2557	过高	2335	858	2574.6	舒适
南京	2703	885	2654	过高	2621	893	2678.4	舒适
厦门	2262	871	2612	舒适	2236	875	2625	舒适
武汉	2141	856	2567	舒适	1974	840	2519.7	舒适
宁波	2085	870	2609	舒适	1952	870	2610.3	舒适
东莞	2083	830	2490	舒适	1977	860	2581.5	舒适
佛山	2034	837	2512	舒适	1857	828	2483.1	舒适
成都	1950	821	2462	舒适	1861	823	2468.4	舒适
青岛	1948	776	2329	舒适	1817	789	2367.3	舒适
无锡	1922	802	2405	舒适	1857	797	2390.7	舒适
济南	1904	803	2408	舒适	1845	807	2421.9	舒适
长沙	1898	804	2411	舒适	1793	821	2463.6	舒适
西安	1890	754	2263	舒适	1825	768	2303.1	舒适
大连	1864	735	2206	舒适	1726	736	2206.8	舒适
合肥	1845	801	2403	舒适	1791	801	2402.4	舒适
天津	1817	777	2331	舒适	1750	773	2318.1	舒适
郑州	1813	776	2328	舒适	1681	770	2309.1	舒适
重庆	1724	822	2467	舒适	1619	806	2418.9	舒适
长春	1594	697	2090	舒适	1504	661	1982.4	舒适
昆明	1568	829	2488	舒适	1620	773	2319.3	舒适
南通	1513	659	1978	舒适	1479	670	2010.3	舒适
沈阳	1490	681	2043	舒适	1401	672	2014.5	舒适
石家庄	1394	717	2151	舒适	1385	710	2129.1	舒适
惠州	1381	869	2608	舒适	1381	884	2650.8	舒适
烟台	1360	727	2182	舒适	1344	703	2109.9	舒适

PART 3

迁徙中的新青年

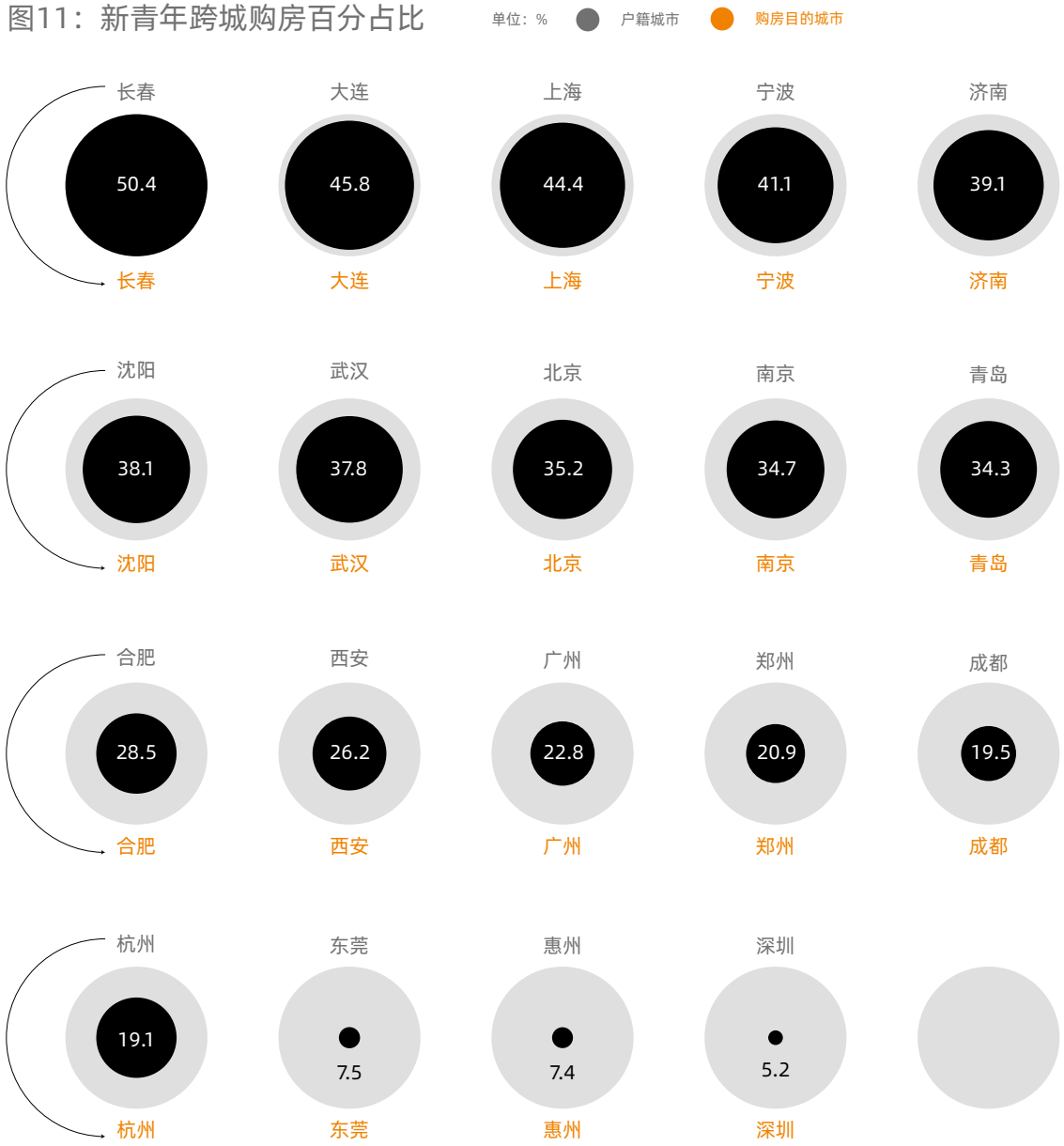
“迁徙中的新青年”

随着城市化进程加速推进，城市基础建设较高，产业布局完善，就业机会多的一线及新一线城市人口虹吸效应明显，同时，以大都市为核心的都市圈集聚效应明显。

3.1 购房主力仍以本地户籍为主

如图11所示，贝壳研究院以样本城市作为购房目的城市，按照户籍所在地聚合计算购房者来源地百分占比情况，表现出的共同点是：交易量占比最高的仍是本地户籍人群，即购房主力仍以本地户籍为主。除此之外，外地引入人口多以周边城市为主，跨省级购房者比例并不高。以北京为例，除了北京外，保定、石家庄、唐山及天津等城市新青年为购房主力。以广州为例，除了广州外，梅州及湛江等城市新青年为购房主力，其他城市表现出类似特征。

图11：新青年跨城购房百分占比



3.2 新青年跨城买房趋势，城市间差异明显

随着城市化进程加速推进，城市基础建设较高，产业布局完善，就业机会多的一线及新一线城市人口虹吸效应明显，同时，以大都市为核心的都市圈集聚效应明显。以都市圈核心城市深圳、广州为例，凭借活跃的新经济产业及宽松的人才引进政策，吸引人口大规模流入，两个城市2016-2019年均常住人口分别增长49.8万、45.1万；以杭州、成都及西安为代表的次级都市圈核心城市为例，三个城市2016-2019年均常住人口分别增长33.6万、48.1万、37.4万；以北京、上海为代表的都市圈核心城市常住人口呈微降或稳定趋势，随着核心城市产业资源向周边城市辐射，人随产业走，都市圈其他城市呈净流入趋势。随着人口流动趋势越发明显，我国已进入大都市圈时代，反映在房地产领域，30个样本城市，表现出的共同特点是本地户籍依旧是购房主力军，但百分占比上差异明显。深圳作为典型的“移民”城市，同时以年轻人口为主，城市保持较高活力，在统计周期内，本地户籍购房者占比仅有5%左右，可以说，外来人口撑起了深圳的城市发展。同样，惠州、东莞、佛山等大湾区城市表现出相似特点。南通、石家庄、烟台等城市，60%以上购房主力军仍是本地户籍人口，在城市人口吸引力方面，仍有进步空间。持续的人口流入为城市经济发展注入活力，也是房地产发展的根基所在。从这点来看，城市间分化趋势会进一步加剧，马太效应明显。

如果从人口流出角度考虑，那些人口净流出明显的城市居民，又到了哪里去买房？

我们根据126个城市统计年鉴及统计公报，统计出2018-2019年度常住人口数量，以淄博、平顶山、泰安、周口及南充为代表的城市，人口净流出现象明显，那么，以此为代表的城市居民，都是流向了哪里？我们从交易数据入手，试图进行分析。

1、人口流出以三四线城市为主。城市化进程加剧城市间分化，产业基础薄弱的三四线城市人口流失严重。

以四线城市周口为例，作为有着超过1100万的人口大市，每年约有300万的外出人口规模，是名副其实的河南人口流出第一大市。

2、首选区域核心城市。以平顶山、南充、连云港、岳阳、周口等三四线城市为例，这些城市新青年去了哪里购房？如表3所示，平顶山、周口等新青年首选郑州，南充首选成都、连云港首选苏州、岳阳首选长沙，可见这些地方城市的新青年多会选择一线及新一线城市。主要原因是这些城市产业基础相对雄厚，就业机会多且相对公平，新青年为了获得更好的劳动报酬，无疑会将这些城市作为首选项。人随产业走，人随就业机会走，这是客观存在的规律。

3、一线城市聚集效应明显。如表3示，除了省会城市外，以北京、上海及深圳为代表的一线城市也是新青年定居的热衷目的地。我们列举了部分人口流出较多城市新青年热门居住地TOP5，百分占比表示购买目的城市交易量与总交易量的比值。统计结果发现，热门目的城市中，一线城市均在TOP5之列，说明一线城市虹吸效应依旧明显。

表3 部分户籍城市新青年TOP5热门购房目的城市及百分占比情况

户籍城市	目的城市	百分占比	城市群	城市级别	户籍城市	目的城市	百分占比	城市群	城市级别
淄博	淄博	42.9	山东半岛	三线	岳阳	长沙	19.3	长江中游	三线
淄博	北京	13	山东半岛	三线	岳阳	深圳	12.9	长江中游	三线
淄博	青岛	10.4	山东半岛	三线	岳阳	岳阳	9.9	长江中游	三线
淄博	济南	7.1	山东半岛	三线	岳阳	广州	8.5	长江中游	三线
淄博	上海	4.6	山东半岛	三线	岳阳	北京	8.3	长江中游	三线
泰安	济南	22.4	其他	三线	荆州	武汉	40.1	长江中游	三线
泰安	北京	15.5	其他	三线	荆州	深圳	11	长江中游	三线
泰安	青岛	10.5	其他	三线	荆州	北京	5.6	长江中游	三线
泰安	泰安	7.4	其他	三线	荆州	广州	5.4	长江中游	三线
泰安	天津	6.2	其他	三线	荆州	杭州	4.9	长江中游	三线
平顶山	郑州	43	中原	四线	周口	郑州	36.9	中原	四线
平顶山	北京	8.2	中原	四线	周口	周口	12.3	中原	四线
平顶山	天津	5.1	中原	四线	周口	杭州	5.5	中原	四线
平顶山	上海	4.8	中原	四线	周口	北京	5.4	中原	四线
平顶山	杭州	4.7	中原	四线	周口	天津	4	中原	四线
南充	成都	68.1	成渝	四线	锦州	沈阳	40.2	其他	四线
南充	南充	11.1	成渝	四线	锦州	大连	21.2	其他	四线
南充	重庆	6.4	成渝	四线	锦州	北京	12.7	其他	四线
南充	深圳	1.5	成渝	四线	锦州	天津	5.6	其他	四线
南充	北京	1.2	成渝	四线	锦州	上海	2.1	其他	四线
连云港	苏州	25	其他	三线	张家口	天津	28.8	京津冀	四线
连云港	南京	18.6	其他	三线	张家口	北京	24.6	京津冀	四线
连云港	上海	8	其他	三线	张家口	张家口	21.8	京津冀	四线
连云港	杭州	6.3	其他	三线	张家口	石家庄	3.7	京津冀	四线
连云港	无锡	6	其他	三线	张家口	廊坊	3.5	京津冀	四线
潍坊	潍坊	39.4	山东半岛	三线	丹东	丹东	50.5	辽中南	四线
潍坊	青岛	15.6	山东半岛	三线	丹东	沈阳	15.5	辽中南	四线
潍坊	北京	13.4	山东半岛	三线	丹东	大连	14.1	辽中南	四线
潍坊	济南	6.1	山东半岛	三线	丹东	北京	7	辽中南	四线
潍坊	上海	3.8	山东半岛	三线	丹东	天津	2	辽中南	四线

PART 4

独居新青年生活真相

“独居已经成为一种习惯”

芝加哥大学教授约翰•卡乔波与人合著的《孤独》一书中指出，是否独居生活并不重要，重要的是人们是否感觉寂寞。独居就意味着孤独，就意味着寂寞吗？对于不同的年龄段人群，对此也许会有不同的答案。

不可否定的是，独居时代正在加速到来，2011年全球有2.77亿独居人口，相较于1996年的1.53亿人增长55%，独居家庭的数量增长迅猛。

4 独居新青年生活真相调查

租房独居成新青年主流，房租收入比普遍在30%以下

受制于居住成本等因素影响，租房独居仍是90后青年们选择的主流居住形式，在调查中，47%的90后受访者当前处于租房独居的状态，尤其是整租独居最受90后城市青年欢迎。生活在城市里，90后独居青年们普遍可接受的房租收入比是多少？贝壳研究院调研数据显示，8成以上90后独居青年可接受的房租占工资收入比重在30%以下，10-20%是90后独居群体可接受房租收入比最多的区间段。

您目前的居住状况是？	
整租独居	37.02%
自有房独居	29.39%
合租隐性独居(与陌生人合租零沟通式隐性独居)	14.12%
与熟人(熟人指朋友、同事或亲人)租房	12.40%
与熟人共住自有房	4.01%
其他	2.48%
其他〖父母同住〗	0.19%
其他〖公司宿舍〗	0.19%
其他〖宿舍〗	0.19%

新青年独居原因TOP3：单身、享受自由、异地工作

是什么让新青年选择了一个人生活?

调查显示，单身（27.63%）是独居最主要原因此外，享受自由（22.46%）、异乡工作所迫（19.39%）、性格内向（12.63%）以及想独立生活（10.53%）也是导致独居的重要原因。

您独居的原因是？	
单身	27.63%
享受独居自由和清净	22.46%
异乡工作所迫	19.39%
性格内向，不善于和人打交道	12.63%
想独立生活	10.53%
想养宠物	6.93%
其他	0.26%
其他〖没遇到对的人 只能当独行侠〗	0.09%
其他〖学习〗	0.09%

新青年独居幸福感胜过孤独感，且女性比男性更享受独居状态

独居青年究竟是“一直独居一直爽”还是“越独居越孤单”呢？4成90后独居青年（42.75%）表示自己“经常感到幸福”，而认为自己“经常感到孤独”的独居青年占2成（26.15%），整体上90后独居生活的幸福感高于孤独感，就男女差异而言，女性独居质量高于男性，更加享受一个人独居的状态。进一步调查显示，90后认为独居幸福感集中体现在“生活自由不受打扰（25.52%）”、“不用照顾/配合他人的生活习惯（21.70%）”、“有独立隐私和空间（21.05%）”，相比热闹的合租生活，这届90后更注重个人自由和隐私，享受独处的乐趣。

独居时，您给生活幸福感打多少分？	
经常感到幸福	42.75%
没感觉	31.49%
很幸福	12.40%
不太幸福	10.69%
不幸福	2.67%

您认为独居的好处有什么？	
生活自由不受打扰	25.52%
不用照顾/配合别人的生活习惯	21.70%
有独立隐私和空间	21.05%
提高独立生活的能力	15.93%
有更多时间做自己想做的事	13.55%
可以随时邀请朋友来家做客	2.09%
其他	0.14%

过半数新青年拒绝“租房结婚”，缺乏安全感是首要原因

贝壳研究院调查显示， 在 90 后独居青年中，“接受租房结婚”和“不接受租房结婚”几乎各占一半，过半数90后拒绝“租房结婚”，其中缺乏安全感是首要原因； 近半数90后独居青年接受租房结婚，但其中21.68%人认为“可暂时性租房，未来需要有自己的房子”，结婚成家房子仍是必需品，不同的是从“买房结婚”到“结婚买房”的些许转变。

您能否接受租房结婚？	
否	52.29%
能	47.71%

能接受原因是？	
可暂时性租房，未来需要有自己的房子	21.68%
可以根据工作换房，搬家灵活	12.26%
不用当房奴，经济压力小	11.10%
爱情与房子无关	10.71%
可以体验不同居住环境	8.26%
租房结婚是一种新潮流	0.65%
其他	35.35%

未来独居趋势：超7成认为独居现象将越来越多 超6成意向“购房独居”

无论选择结婚还是一个人独居生活，买房都是一件必要的大事，对于未来独居趋势，贝壳研究院数据显示，80.73%的90后独居青年认为独居现象会越来越多，63.74%的90后独居青年认为未来独居生活也需要拥有一套自己的房子，选择租房独居的占比仅为25.19%。此外，对于90后来说独居并不等于蜗居，对未来独居理想房屋面积的调查显示，有61.64%的90后独居青年认为理想居住面积应该在50平方米及以上，其中50-80平方米大小的房子最受欢迎。

不能接受的原因是？	
没有安全感	21.33%
不想体验“寄人篱下”的感觉	17.60%
不利于将来小孩入学办理	12.70%
不能尽兴装饰房子	11.77%
别人都是买房结婚，不能落于人后	4.08%
害怕他人非议	3.38%
其他	29.14%

您认为未来独居现象会越来越多吗？	
不会	9.35%
不知道	9.92%
会	80.73%

未来独居环境：生活气息要浓厚，大阳台最受热捧

品质生活成未来独居生活要义之一，在住房类型选择方面，47.99%的90后独居青年偏好生活气息浓厚的小区居民房，独居也要有烟火气；在居住环境方面，小区交通便利度、绿化景观环境以及周边购物娱乐设施都是90后独居青年看重的方面在居住空间配置上，通透大阳台、朝南落地窗保证了居住空间的采光与审美，成为许多独居青年的理想选择。“一个人也要好好过”，独居居住环境功能空间和居住体验一点不能少。

如果未来独居，您会选择哪种居住方式？	
购房独居	63.74%
租房独居	25.19%
无所谓	11.07%

如果未来独居，您理想的房屋面积是	
50-80平	37.40%
80-100平	24.24%
20-50平	21.37%
100平以上	16.03%
20平以下	0.95%

PART 5

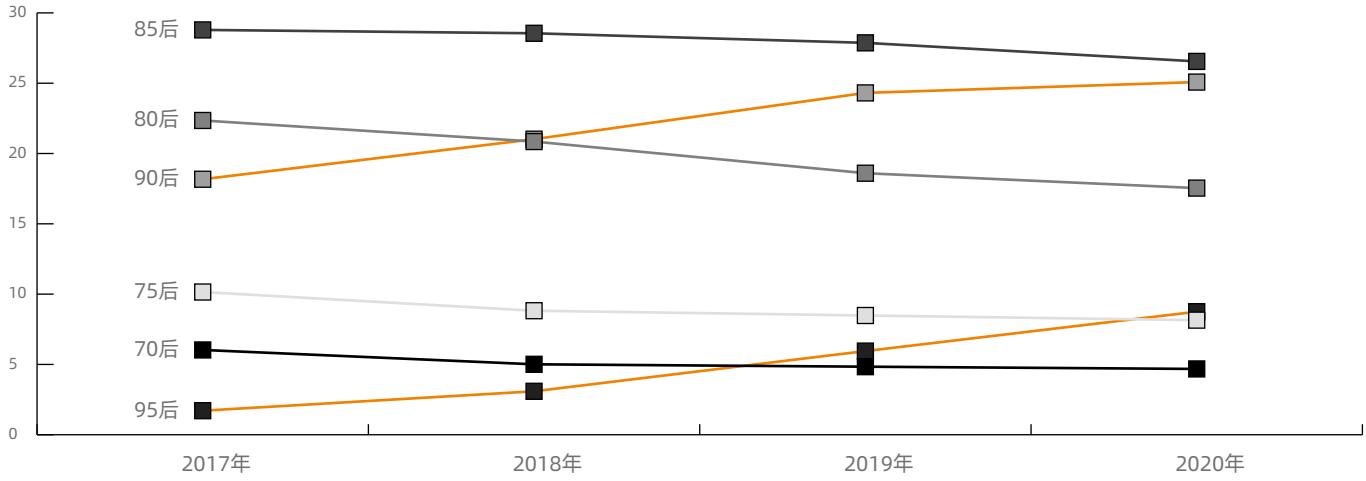
新青年客群分析

5.1 新青年渐成购房主力

如图12所示，以30个样本城市为研究样本，贝壳研究院将购房者按照5岁一个年龄段进行离散化处理，分别统计2017年-2020年购房行为情况。统计发现，80后及85后购房占比呈现逐年下降趋势，但仍是购房主力。按照年龄划分，80及85后人群已31-40岁，是财富迅速积累的年龄段，且购房行为多以改善型换房为主，更追求居住品质。而新青年年龄段集中在21-30岁，是组建家庭、结婚生子，也是花销较大的年纪，且购房目的多以刚需为主，购房时更关注周边配套。随着年龄增大，新青年购房比例会逐渐上升，直至改善型换房，中间一般会有3-5年过渡期。如果按照10年一个代际，80后为置换会卖掉首套房产，而90后会为刚需接盘，以保证存量房市场的流通性，同样，85后为置换会卖掉首套房产，而95后会为刚需接盘。以此类推，在房价平稳的假设条件下，新人群不断进入房地产市场，才能保持市场的流通性。现实情况是，受制于较高的房价，换房人群购买力不足，因此房源的流动性就会降低。

分城市级别看，一线城市新青年购房占比明显低于新一线及二线城市，主要是由于一线城市刚需上车成本较高，所以购房者平均年龄延迟现象明显。

图12：不同年龄段人群购房占比随年份变化情况



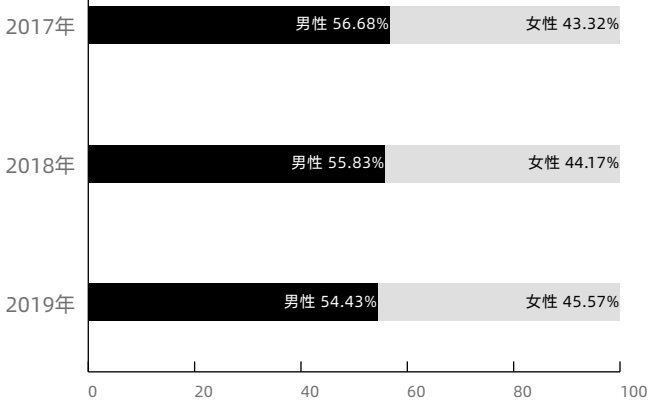
5.2 女性新青年购房占比逐年增加

如图13所示，以30个城市为研究样本，笔者按照性别计算了交易占比情况，发现2017-2019年间，女性购房占比在逐年增加，与此同时，男性占比在逐年下降，但依旧是购房主力军。时代发展的浪潮之下，越来越多的独立女性在职场中的表现一点也不逊色于男性，收入水平不断提高，物质自信和消费自由能够支撑她们与男方共同出资购房甚至是独立购房，且在购房决策中的话语权显著提升。

5.2 女性新青年购房占比逐年增加

城市女性的购房实力不可忽视，房地产开发商和中介机构在产品端或销售端都应有相应的策略方案充分把握住女性消费群体的买房偏好，多倾听女性购房客户的意见，这或许更有利于促成交易。根据贝壳研究院发布的《2020年女性居住现状调查报告》显示，66.14%的女性受访者表示，婚前需要有一套自己的房子。针对认为婚前需要有一套属于自己的房子的女性受访者而言，约36.18%的女性受访者表示，需要”有一个为自己挡风遮雨的地方“，其次，约26.73%表示，”房子比婚姻更让人有安全感“。

图13：女性购房占比变化情况



5.3 婚前购房情况：一线城市婚前购房比例降低，新一线及二线城市在上升

如表4所示，以北京、深圳为代表的一线城市，婚前购房的比例是逐年下降的，这主要是因为一线城市购房成本较高，由男方准备婚房的传统正被打破，需要双方家庭共同出资才能上车。这种情况看，男女双方为保证“安全”，多选择先结婚，再去购房。根据贝壳研究院发布的《2020刚需购房城市报告》显示，一线城市中北京、深圳和上海刚需上车门槛较高，总价超过300万，厦门刚需上车套均总价266万元紧随其后。长沙、沈阳、重庆等8城市刚需上车门槛稍低，平均购房总价在百万以内。作为新青年，单靠男女双方的工资性收入，在一线城市上车难度较大，多数需要家庭资助。而以大连、惠州、沈阳及重庆为代表的城市，刚需上车门槛相对较低，婚前购房比例仍处于相对较高水平。

表4 部分城市女性婚前购房百分占比变化情况

城市	2018年	2019年	2020年
深圳	55.34	42.12	31.98
厦门	45.58	39.86	36.69
北京	43.86	41.83	38.45
石家庄	30.39	47.98	41.11
杭州	54.86	50.53	46.26
合肥	53.49	48.67	47.35
长沙	61.17	48.47	48.92
天津	61.62	47.14	50.32
郑州	54.87	52.67	51.44
青岛	55.92	54.28	52.54
烟台	60.33	54.19	53.57
济南	52.45	54.49	54.61
南京	58.2	55.07	55.07
武汉	57.9	57.21	58.44
西安	44.55	57.31	59.24
沈阳	62.67	62.97	64.96
重庆	77.62	71.08	67.14
大连	70.36	67.89	68.1
惠州	49.83	61.64	75.26

5.4 新青年居住品质偏好

购房偏好分析

把影响新青年消费者购房及租赁的因素罗列出来，采用五等量表的形式进行计分，强对应5分，较强对应4分，一般对应3分，较弱对应2分，弱对应1分。从均值来看，购房可以自主装修风格成为新青年选择购房的最重要因子，这也跟新青年喜欢弘扬自我个性相符；有归属感及安全感的重要性较高，买房就拥有了住房的所有权；其后是落户、房屋质量及结婚等因素。

新青年购房偏好影响因子分析

重要性排名	影响因子	均值
1	自有住房可以自主选择装修风格	4.35
2	自有住房才有归属感、安全感	4.19
3	自有住房能够落户	4.06
4	自有住房的质量好	4
5	自有住房拥有产权	3.86
6	结婚需要买房	3.67
7	自有住房能够增值	3.66
8	目前缺少长期稳定可租的房源	3.48
9	金融贷款、公积金政策利于购房	3.25

新青年社区不满意因子分析

我们采集了相关不满意因子，并归类为小区品质、邻里素质及配套服务三个方面。从排名情况来看，小区品质相关的因子重要性整体更高，其中小区绿化面积太小成为首要因子，住宅小区的绿化水平是人居环境优劣的重要体现，与居民的生活质量关系最为密切，也是评价宜居性的主要指标之一。

小区卫生情况，小区有没有健身场所及游乐园，楼间距等也成为90后不满意的主要因子。

邻里素质方面，居住人员素质参差不齐成为首要的影响因子，邻里素质的高低直接影响到邻里关系的和谐与否，对于居住体验而言至关重要。养宠物的邻居不清理宠物粪便在邻里素质排名第二，宠物粪便随处可见不单破坏绿化环境，更会加剧邻里矛盾配套服务方面，对于物业服务不到位成为首要的影响因子，物业的服务水平直接影响到业主的日常生活品质。

90后对社区不满因子分布

排名	影响因子	占比
1	小区绿地面积太小	53.18%
2	居住人员素质参差不齐	48.55%
3	区卫生条件差，垃圾不能及时处	44.51%
4	楼间距不够，采光受到影响	41.04%
5	没有配套的健身场地与儿童游乐园	38.73%
6	遛狗主人不清理宠物粪便	32.37%
7	业服务水平差，反应问题不及时解	31.21%
8	社区不封闭，安全无法得到保证	26.59%
9	停车位不足，停车太费事	24.86%
10	小区不能实现集中供暖	24.28%
11	水电费由物业代缴，不透明	21.97%
12	楼梯间乱堆放杂物，混乱不堪	20.51%
13	楼栋建造质量太差	19.65%
14	没有电梯，需要每天爬楼	19.65%
15	没有配套的幼儿园	12.72%
16	小区大门太少，进出不方便	12.72%
17	社区人太多	12.72%
18	小区周边没有地铁站，交通不方便	12.14%

5.4 新青年居住品质偏好

新青年群体租房的最大痛点：虚假房源信息多

针对新青年群体，我们通过随机抽样的方式调研了约1400份样本，探究新青年群体租房时遇到的痛点主要是什么，其中，虚假房源信息多，安全隐患及工作不稳定导致更换住处，成为新青年遇到的主要痛点，尤其是虚假房源信息，成为新青年租房时最关注的问题之一。

新青年租房时最关注什么：租金

租金成为新青年租房时最关注的因素，相对于80后，新青年在财富积累上并不占优势，对于租金相应更敏感，且随着年龄段降低，这一趋势更加明显。同时，交通便利情况及职住距离也是新青年租赁时首要考虑的因素之一，其次才是对小区周边配套及居室环境的诉求。

90后租赁痛点影响因子分布

排名	影响因子	百分占比
1	虚假房源信息多	51.40%
2	工作不稳定导致更换住处	43.70%
3	维修责任无人承担	43.20%
4	安全隐患	36.90%
5	克扣押金	36.70%
6	房屋质量差	34.80%
7	被恶意抬高租金	34.50%
8	租不起心仪的房子	26.80%
9	室友不好相处	25.10%
10	治安问题	24.10%
11	房东不好相处	23.60%
12	碰上不良习惯的室友	22.60%
13	房东第二年涨价太多	21.60%
14	突然被通知房子不租了	16.70%
15	所签合同不能保护自己的权益	16.70%
16	被欺骗	14.80%
17	其他	1.40%

90后租房时考虑哪些因素

排名	影响因子	百分占比
1	租金	51.97%
2	交通便利程度	65.52%
3	距离公司远近	56.40%
4	周边配套设施	44.83%
5	房屋室内设施	40.15%
6	小区环境	29.31%
7	室友/房东	27.59%
8	户型面积	21.18%
9	租金支付方式	22.17%
10	楼龄	7.14%
11	其他	1.23%

附录

数据来源

贝壳找房数据平台；

调研数据采自第三方平台

城市维度

一线城市：北京、上海、广州、深圳

新一线城市：杭州、南京、苏州、青岛、东莞、天津、武汉、合肥、西安、成都、佛山、郑州、沈阳、重庆、长沙

二线城市：惠州、烟台、长春、昆明、大连、石家庄、无锡、济南、南通、厦门

报告版权为贝壳研究院所有。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻印、复制和发布。如引用发布，必须注明出处为“贝壳研究院”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节减或修改。

为了向读者提供可参考信息，报告中所涉及观点，系数据分析师基于现有数据分析得出，均是基于数据的客观描述，仅代表分析师个人观点及判断，不包含任何道德偏见、性别偏见、地域偏见与政治偏见，贝壳研究院与分析师对任何基于这些观点引起的所有可能后果不承担任何责任。