

# 房地产

证券研究报告

2019年02月15日

**居民住房拥有率高、一线城市改善需求大、六成居民认为房价过高但仍有五成有买房意愿、房贷支出杠杆低、租房和物业支出稳定**  
——2110份问卷看清中国消费

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001  
chentiancheng@tfzq.com

徐超

分析师

SAC 执业证书编号: S1110518070007  
xuchao@tfzq.com

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:供应下滑,成交持平,土地市场持续低迷——房地产土地周 20190128》 2019-01-30
- 2 《房地产-行业研究周报:基本面依旧较弱、看好1月下旬后地产股机会——房地产销售周报 0128》 2019-01-30
- 3 《房地产-行业点评:12月地产统计数据点评:竣工高增,投资开工高位略下,累计销售持续向下。》 2019-01-23

天风证券研究所组织春节返乡问卷调查,共回收 2110 份有效问卷,其中一线城市(北上广深) 770 份,占比 36%;其余城市占比 64%;从年龄看,20-35 岁与 36-55 岁人数最多,分别为 1417 和 513,占比分别为 67.16%和 24.31%,区域分布相对合理,年龄分布比较集中。

**整体住房拥有率较高,北京及 20-35 年龄段住房拥有率最低,一线城市居住面积改善空间较大:**整体住房拥有率为 86.4%;一线城市为 84%、二三四线城市为 88%,一线城市中北京住房拥有率最低为 80.8%,深圳 83.0%、上海 86.5%、广州 93.3%;从年龄来看,20-35 岁住房拥有率最低为 82.0%,36-55 岁住房拥有率为 95.3%,55 岁以上住房拥有率为 97.2%,整体住房拥有率相对较高。在有房者中,一线城市居住面积改善空间较大,50-100 平米占比最高,达到 35.6%,100-200 平米占比 33.5%;而二三四线城市居住面积较高,100-200 平米占比最高,达到 43.0%,50-100 平米占比为 33.6%;可以看出一线城市居住面积总体比二三四线城市略微偏小。

**大多数房贷占家庭支出不超过 30%,人均月房贷或房租低于 3000 元的最多,占比达到 38%,人均月收入集中在 1 万元-5 万元,59%对收入增长乐观,较去年下降,大部分人不与父母一起生活,大部分人没有父母财政支持:**调查显示 62.6%的家庭房子月供占收入比例在 30%以内,19.0%的家庭房子月供比例在 30%-50%,整体而言购房杠杆较低。家庭人均月固定房贷或房租支出为 3000 元以下的最高为 38.39%,3000 元-5000 元占比 20.85%,5000 元-1 万元占比 17.58%。而收入方面,37.9%的家庭人均月收入在 1 万元-5 万元,25.9%的家庭人均月收入在 5000 元-1 万元,5 万元以上占比 8.2%,家庭收入差距较小,且有 59.1%的人认为自己未来一年收入将实现增长,乐观情绪较去年同期调查的 80%有大幅下降。采访人群中,25.6%的人为独居状态,24.5%为三口/四口之家,20%二人世界,12.94%与父母同住(有孩子),10.57%与父母同住(无孩子)。另外,68.6%的人表示父母不会提供财政支持,20.1%的人接受父母提供平均每月 5000 元以内的支持。

**六成居民认为目前房价过高难以接受,54%的人有买房意愿,买房压力主要来自首付不足:**数据显示,有 59.7%的采访人群认为目前房价过高,23.6%的人认为目前房价可以接受。在买房意愿方面,54.0%的人想要买房,其中 28.8%的人是为了改善需求,25.2%的人认为首套房是刚需;另外有 38.9%的人无买房意愿,其中 19.8%认为改善需求不急,19.1%表示房子已购。人们对买房存在的压力和担忧中,最突出的是首付不足,占 36.2%,其次担心下跌占 25.5%,收入下跌占 20.4%,9.1%的人是由于贷款较难。

**房租大部分不变,采访人群大部分认为周边房子房租微涨,超过半数认为今年房子比去年同期难卖,物业费普遍不高:**调查显示,认为自己支付或收取的房租没变化的比例最高,为 30.4%,14.5%认为涨不超过 20%,12.8%认为涨 20%以上,2.8%认为下降。认为身边房子租金趋势微涨的比例最高,为 45.5%,持平的占 25.5%,下降和大涨各占 10%。54.4%的采访人群认为他们所在地的房子目前比 2018 年春节更难卖,其中 34.6%的人认为难卖一点,19.8%的人认为要难卖许多;仅有 22.7%的人认为与去年春节一样。在住房物业费收取方面,物业费为 2-4 元/平/月最高为 29.1%,24.7%为 2 元以下,9.2%为 4-6 元,6 元以上仅为 3.8%。

**投资建议:**通过 2110 份问卷调查,我们发现样本群体住房拥有率相对较高达到 86.4%,以大户型大面积为主,改善型需求下降。此外,我们看到由于过去多年严格的首付比例限制,我们整体的购房杠杆相对合理,人均月房贷或房租不超过 3000 元最多为 38%,居民房贷支出占家庭总支出不足 30%的家庭占到近 62.6%,但有六成的居民认为房价过高难以接受,超过半数认为他们所在地的房子目前比去年同期难卖。54%的采访人群有买房意愿,41%的人对未来收入增长不乐观,大部分人认为买房压力来自于首付不足。租房市场方面,大部分人认为房租不变。

**风险提示:**一季度销售数据不达预期,政策持续调控,问卷调查样本具有局限性。

## 内容目录

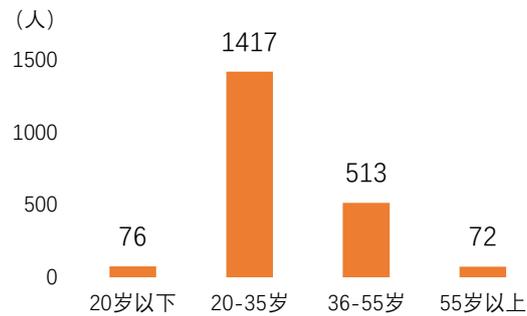
1. 住房拥有率较高：整体房屋拥有率 86.4%，北京及 20-35 年龄段住房拥有率最低，一线城市居住面积改善空间较大 .....	3
2. 购房杠杆相对较低：大多数房贷占家庭支出不超过 30%，家庭人均月固定房贷或房租支出低于 3000 元的最多，占比达到 38%，人均月收入集中在 1 万元-5 万元，59%对收入增长乐观，较去年下降，大部分人不与父母一起生活，大部分人没有父母财政支持 .....	5
3. 六成居民认为目前房价过高难以接受，54%的人有买房意愿，买房压力主要来自首付不足 .....	6
4. 房租大部分不变，采访人群大部分认为周边房子房租微涨，超过半数认为今年房子比去年同期难卖，物业费普遍不高 .....	7
5. 投资建议 .....	8

## 图表目录

图 1：受访者年龄 .....	3
图 2：一线城市住房拥有率 .....	4
图 3：家庭有房的套数 .....	4
图 4：已购房子的户型 .....	4
图 5：已购房子的面积 .....	4
图 6：所支付的物业费 .....	4
图 7：房子月供占收入比例 .....	5
图 8：家庭人均月固定房贷或房租支出 .....	5
图 9：人均月收入 .....	5
图 10：对未来一年家庭收入涨幅预期 .....	5
图 11：居住状况 .....	6
图 12：父母是否会提供经济支持 .....	6
图 13：对目前房价的看法 .....	6
图 14：买房意愿 .....	6
图 15：如果要买房，你主要压力和担忧在哪？ .....	7
图 16：过去一年支付或收取的房租变化情况 .....	7
图 17：观察到身边房子的租金趋势如何 .....	7
图 18：你所在的地方现在房子好卖吗 .....	8

天风证券研究所组织春节返乡问卷调查，本次新春返乡调查问卷地产板块共涵盖 17 个相关问题，调查对象区域看，其中一线城市 770 份，占比 36.5%；其余城市占比 63.1%；从年龄看，20-35 岁和 36-55 岁人数最多，分别为 1417 和 513，占比分别为 67.2%和 24.3%

图 1：受访者年龄



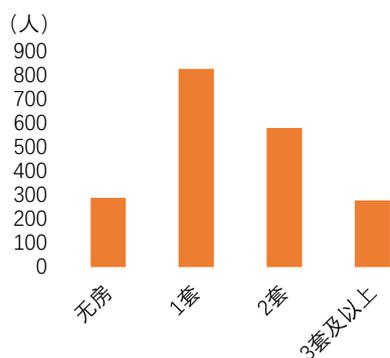
资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

## 1. 住房拥有率较高：整体房屋拥有率 86.4%，北京及 20-35 年龄段住房拥有率最低，一线城市居住面积改善空间较大

**整体房屋拥有率较高，北京及 20-35 年龄段住房拥有率最低：**我们调查的 2110 个样本中，住房拥有率为 86.4%，共 1822 人有房；从区域来看，一线城市的住房拥有率为 84%、二三四线城市的住房拥有率为 88%，一线城市中北京住房拥有率最低，为 80.8%，深圳 83.0%，上海 86.5%，广州 93.3%；从年龄来看，20-35 岁住房拥有率最低，为 82.0%，36-55 岁住房拥有率为 95.3%，55 岁以上住房拥有率为 97.2%，整体住房拥有率相对较高。

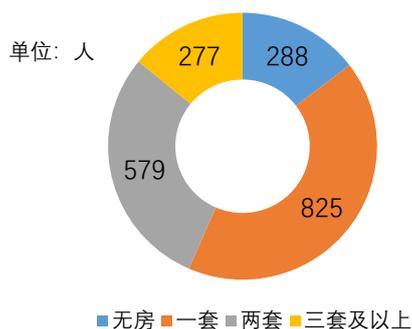
**一线城市居住面积改善空间较大：**在有房者中，居住面积为 100-200 平米的比例最高，为 39.5%，居住面积 50-100 平米占比 34.3%，面积 50 平米以下的占比 11.5%。**分城市层级看，一线城市居住面积改善空间较大，50-100 平米占比最高，为 35.6%，100-200 平米占比 33.5%；而二三四线城市居住面积较高，100-200 平米占比最高，达到 43.0%，50-100 平米占比为 33.6%；**可以看出一线城市居住面积总体比二三四线城市略微偏小。

图 2：一线城市住房拥有率



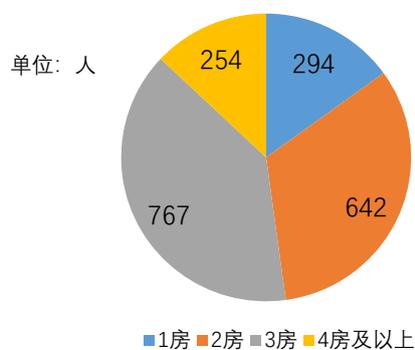
资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 3：家庭有房的套数



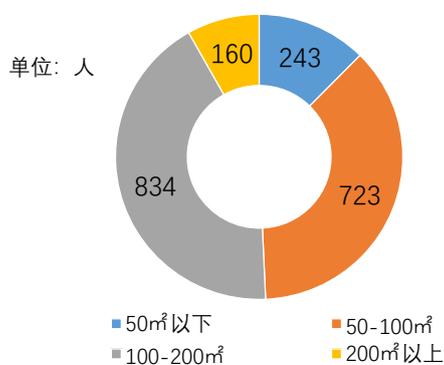
资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 4：已购房子的户型



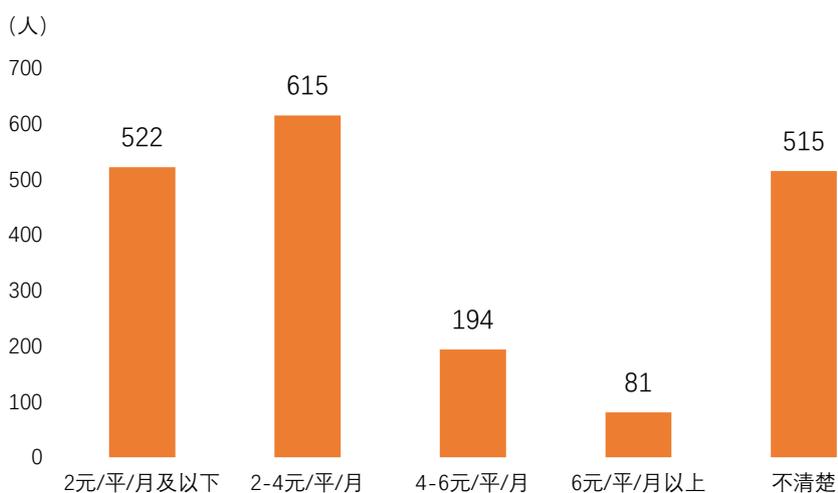
资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 5：已购房子的面积



资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 6：所支付的物业费

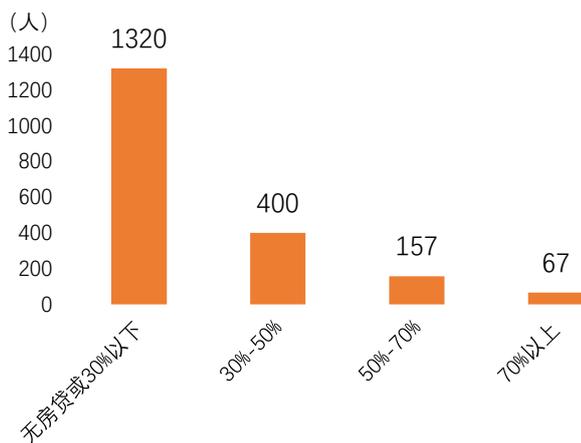


资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

## 2. 购房杠杆相对较低：大多数房贷占家庭支出不超过 30%，家庭人均月固定房贷或房租支出低于 3000 元的最多，占比达到 38%，人均月收入集中在 1 万元-5 万元，59%对收入增长乐观，较去年下降，大部分人不与父母一起生活，大部分人没有父母财政支持

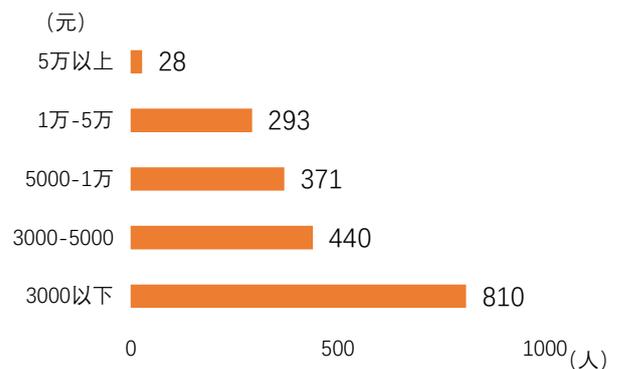
购房杠杆相对较低，人均月房贷或房租低于 3000 元的最多，占比达到 38%，人均月收入集中在 1 万元-5 万元，59%对收入增长乐观，较去年下降：从样本数据看，调查显示 62.6% 的家庭房子月供占收入比例在 30%以内，19.0%的家庭房子月供比例在 30%-50%，整体而言购房杠杆较低。从住房支出具体的数字来看，家庭人均月固定房贷或房租支出为 3000 元以下的最高，为 38.39%，3000 元-5000 元占比 20.85%，5000 元-1 万元占比 17.58%。而相对房贷而言的收入方面，37.9%的家庭人均月收入在 1 万元-5 万元，25.9%的家庭人均月收入在 5000 元-1 万元，5 万元以上占比 8.2%，家庭收入差距较小，这也许存在特定样本误差，我们问卷发放以亲朋好友为发放对象；关于未来一年收入增长预期，只有 59.1%的人认为自己收入将实现增长，乐观情绪较去年同期调查的 80%有大幅下降。

图 7：房子月供占收入比例



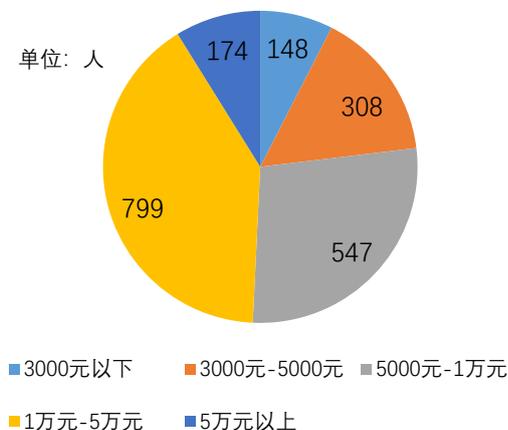
资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 8：家庭人均月固定房贷或房租支出



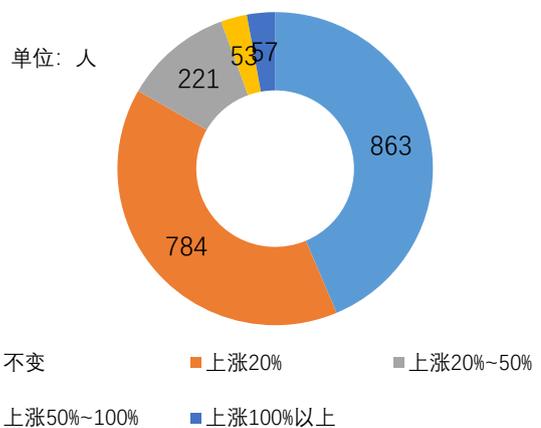
资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 9：人均月收入



资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

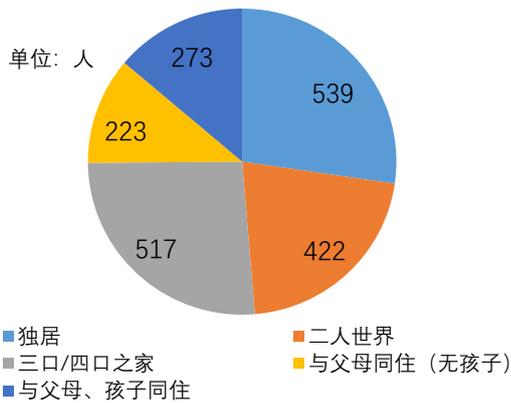
图 10：对未来一年家庭收入涨幅预期



资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

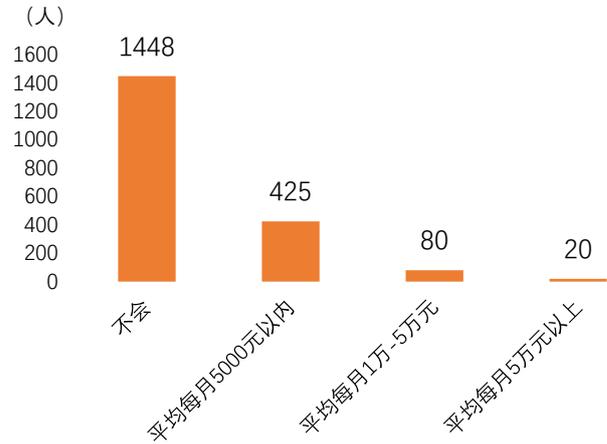
**大部分人不与父母一起生活，大部分人没有父母财政支持：**采访人群中，25.6%的人为独居状态，24.5%为三口/四口之家，20%二人世界，12.94%与父母同住（有孩子），10.57%与父母同住（无孩子）。另外，68.6%的人表示父母不会提供财政支持，20.1%的人接受父母提供平均每月 5000 元以内的支持。

图 11：居住状况



资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 12：父母是否会提供经济支持

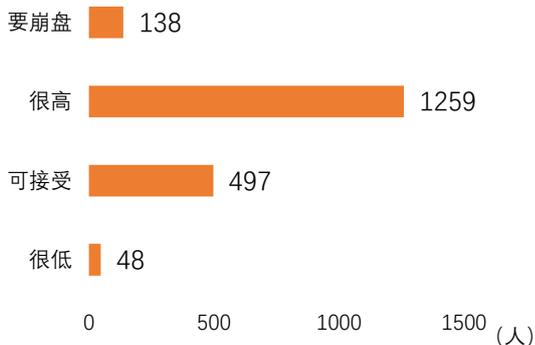


资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

### 3. 六成居民认为目前房价过高难以接受，54%的人有买房意愿，买房压力主要来自首付不足

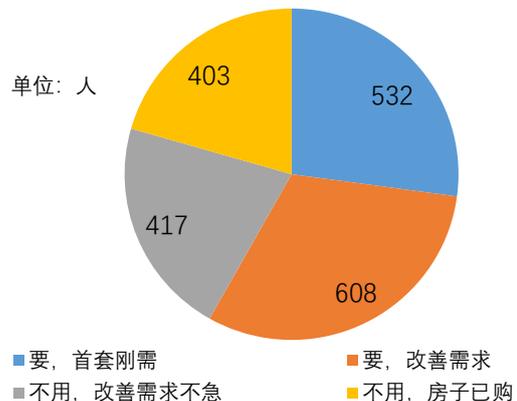
**大部分人认为房价过高，买房意愿超过半数：**数据显示，有 59.7%的采访人群认为目前房价过高，23.6%的人认为目前房价可以接受。在买房意愿方面，54.0%的人想要买房，其中 28.8%的人是为了改善需求，25.2%的人认为首套房是刚需；另外有 38.9%的人无买房意愿，其中 19.8%认为改善需求不急，19.1%表示房子已购。人们对买房存在的压力和担忧中，最突出的是首付不足，占 36.2%，其次担心下跌占 25.5%，收入下跌占 20.4%，9.1%的人是由于贷款较难。可以看出在买房问题上，56.6%的人是由于收入不够多或不够稳定导致买房困难，20.4%的人更在意房子保值。

图 13：对目前房价的看法



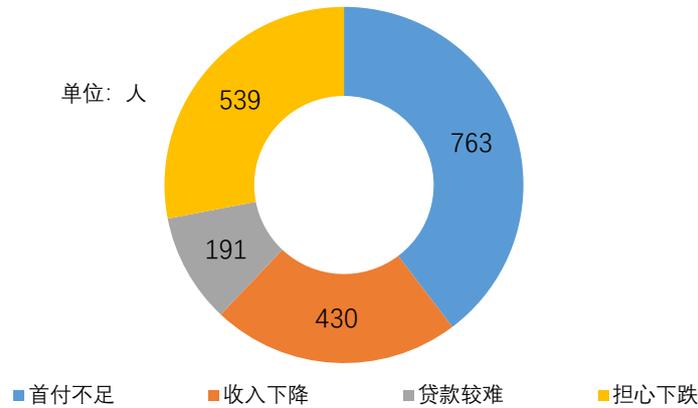
资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 14：买房意愿



资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 15：如果要买房，你主要压力和担忧在哪？

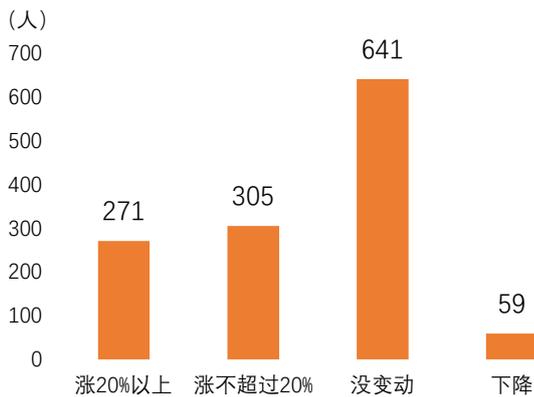


资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

#### 4. 房租大部分不变，采访人群大部分认为周边房子房租微涨，超过半数认为今年房子比去年同期难卖，物业费普遍不高

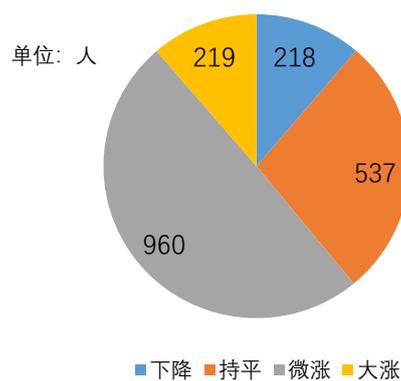
调查显示，采访人群中，认为自己在过去一年支付或收取的房租没变化的比例最高，为 30.4%，14.5%认为涨不超过 20%，12.8%认为涨 20%以上，2.8%认为下降。认为观察到的身边房子租金趋势微涨的比例最高，为 45.5%，持平的占 25.5%，下降和大涨各占 10%。54.4%的采访人群认为他们所在的地方房子目前比 2018 年春节更难卖，其中 34.6%的人认为难卖一点，19.8%的人认为要难卖许多；仅有 22.7%的人认为与去年春节一样。

图 16：过去一年支付或收取的房租变化情况



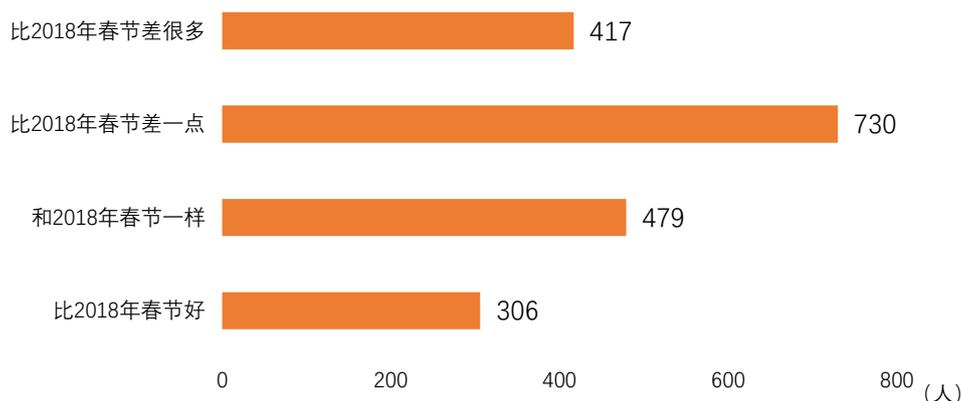
资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 17：观察到身边房子的租金趋势如何



资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

图 18：你所在的地方现在房子好卖吗



资料来源：天风证券调查问卷、天风证券研究所，单位：人

在住房物业费收取方面，29.1%的物业费为 2-4 元/平/月，24.7%为 2 元以下，9.2%为 4-6 元，6 元以上仅为 3.8%，可以看出，53.8%的物业费小于 4 元，大部分物业收取费较低，仍有一定提升空间。

## 5. 投资建议

通过 2110 份问卷调查，我们发现样本群体住房拥有率相对高达 86.4%，以大户型为主，改善型需求下降。此外，我们看到由于过去多年严格的首付比例限制，我们整体的购房杠杆相对合理，38%人均月房贷或房租不超过 3000 元，居民房贷支出占家庭总支出不足 30% 的家庭占到近 62.6%，但有六成的居民认为房价过高难以接受，超过半数认为房子比去年春节难卖。54%的采访人群有买房意愿，41%的人对未来收入增长不乐观，大部分人认为买房压力来自于首付不足。租房市场方面，大部分人认为房租不变或微涨。

风险提示：一季度销售数据不达预期，政策持续调控，问卷调查样本具有局限性。

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com