

2021

新一线城市居住报告



贝壳研究院



前言

根据第七次全国人口普查结果，截至2020年末，我国城镇常住人口约90199万人，占总人口比重为63.89%，也就是说，我国城镇化率已经超过60%，城镇化发展正逐步走向成熟。从城镇化的规律来看，一个国家城镇化率在30%~70%之间是城镇化速度比较快的一个时期，中国现在城镇化率是在63.89%，还处在较快发展区间。因此，在“十四五”期间，我国城镇化仍将保持较快的增长速度。随着收入水平提升，人们对美好生活的需求更为强烈，也更愿意迁入能级较高的城市。以北上广深为代表的一线城市，以及以成都、杭州、南京等为代表的新一线城市，在人口流动上表现出较强的“虹吸”效应；而那些产业基础不具优势的城市，人口外流现象仍将持续明显，城市间分化现象会越发明显。人口流动的同时，会带来消费方面的需求，体现在居住领域，大城市的居住需求会持续保持高位。

对于选择在一线、新一线及二线城市置业的人群，他们在置业上表现出怎样的特征？表现在人群特征上，置业人群在购房年龄、性别分布、资金来源，甚至是租买意愿上有何特点？表现在房源端，在居住空间、居室结构等方面有何特点？

除了置业人群的行为特征外，贝壳研究院基于2020年城市居住竞争力指数模型，对指标维度进行了部分更新，同时将城市范围扩充到35城，其中包括4个一线城市、15个新一线城市及16个二线城市，测算出了21年度城市居住竞争力指数。从区域、城市群及城市角度看，竞争力指数又表现出怎样的特征？

来到大城市定居，抛开收入谈论房价并不合理，贝壳研究院基于收入数据测算了房价收入比及房租收入比，并以此测算出了居住负担指数，以此来衡量不同城市的居住难易程度。

同时，为了能够量化城市人口流动性情况，贝壳研究院测算出了移民指数，以此衡量城市人口的流动性高低。在此基础上，区域、城市群及城市在该指数上表现出怎样的特征？

带着这些疑问，贝壳研究院发布《2021年新一线城市居住报告》，从置业特征、居住竞争力、居住负担及移民城市等角度出发，对大城市人群的居住生态进行客观描述，以期待向政府、公众描绘出相对形象的城市居住画像。

目录

contents

PART1 置业特征篇

- 1.1 购房年龄
- 1.2 性别分析
- 1.3 贷款情况
- 1.4 居室结构
- 1.5 楼盘名称
- 1.6 空间居住偏好
- 1.7 租买意愿

PART2 居住竞争力篇

- 2.1 指标解释
- 2.2 居住竞争力榜单

PART3 居住负担篇

- 3.1 居住负担
- 3.2 购房价格
- 3.3 租房痛点
- 3.4 住房焦虑
- 3.5 房价与新一线城市排名相关性分析

PART4 移民城市篇

- 4.1 移民指数排名
- 4.2 大湾区重点城市移民指数
- 4.3 省内购房客群分析

PART 1

置业特征篇

向“居者优其屋”迈进

置业人群年龄对购房行为影响是显著的，对于80后的置换群体及90后刚需群体，在产品及配套选择上，差异性明显的。

根据第七次全国人口普查结果显示，截至2020年11月，全国人口共141178万人，与2010年第六次全国人口普查数据相比，增加7206万人，增长5.38%。同时，“七普”数据显示，我国男性人口为72334万人，占51.24%；女性人口为68844万人，占48.76%，中国男性比女性多3490万人，而“六普”男性比女性多3398万人。如果从总人口性别比（以女性为100，男性对女性的比例）看，当前比值为105.07，与2010年基本持平。除了性别比例失衡，“七普”数据同样反映出了家庭小型化、老龄化加速、人口增速放缓及人口区域迁徙等趋势。人口趋势的变化，对于居住消费有着显著影响。具体而言，客群因年龄、性别差异，表现在购房偏好方面，也表现出一些显著趋势。

1.1 购房年龄：一线城市置业年龄明显偏高

置业人群年龄对购房行为影响是显著的，对于80后的置换群体及90后刚需群体，在产品及配套选择上，差异性明显的。

分区域看，置业人群年龄表现出怎样的特征？研究数据发现，无论是新房，还是二手房，一线城市置业人群年龄普遍偏高。就二手房而言，一线城市购房平均年龄约为36.6岁，高出新一线城市1.6岁，高出二线城市0.6岁；就新房而言，一线城市购房平均年龄约为37.2岁，高出新一线城市3.2岁，高出二线城市2.7岁。

受限于较高的“上车”门槛，一线城市客群购房压力较大，往往需要掏空“6个钱包”才能实现“上车”梦想，因此，反映在年龄结构上，一线城市的置业年龄明显偏高。

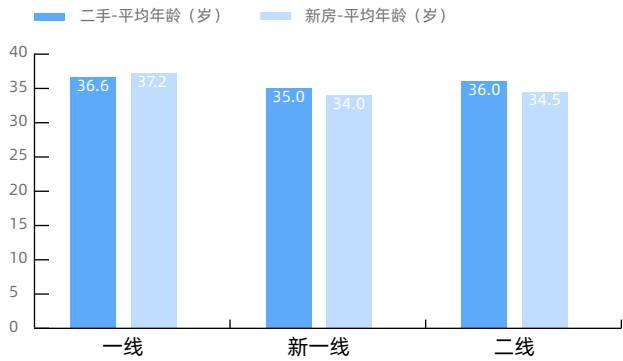
根据贝壳研究院最新测算的居住负担指数显示，114个样本城市中，一线城市居住负担指数算数平均数约为89.1，新一线城市约为65.2，二线城市约为63.5，三线城市约为59.3，四线城市约为55.1。一线城市居住负担明显较高，并且随着城市能级下降，居住负担指数也依次下降，两者呈强相关关系。

在新房及二手房方面，置业年龄表现出怎样的特征？研究数据发现，新一线城市及二线城市，新房的置业平均年龄要低于二手房。主要原因是这些城市尚未进入存量房市场，买新房的多为刚需群体，二手多为置换，所以买卖交易仍以新房为主。新房相较于二手房，在居住品质方面普遍较高，同时在交易方面，部分城市有政策上的倾斜。因此，刚需购房人群更愿意选择新房，体现在年龄上，要低于二手的置换人群年龄。

对于一线城市而言，已经进入了存量房市场，趋势刚好相反，刚需群体买卖交易以二手交易为主，而新房多为置换人群。因此，体现在年龄上，一线城市新房的平均年龄比二手房较高。

如果从城市角度考虑，在35个样本城市中，天津、北京、哈尔滨、上海及福州等城市二手房购房年龄较高。对于天津而言，买二手房的多为置换人群，天津本地人群相对保守，不愿意背负过高房贷压力，因此选择全款比例较高，导致购房年龄后移。在19个一线及新一线样本城市中，天津在21年度选择全款购房的百分占比达到38.02%，居于首位。

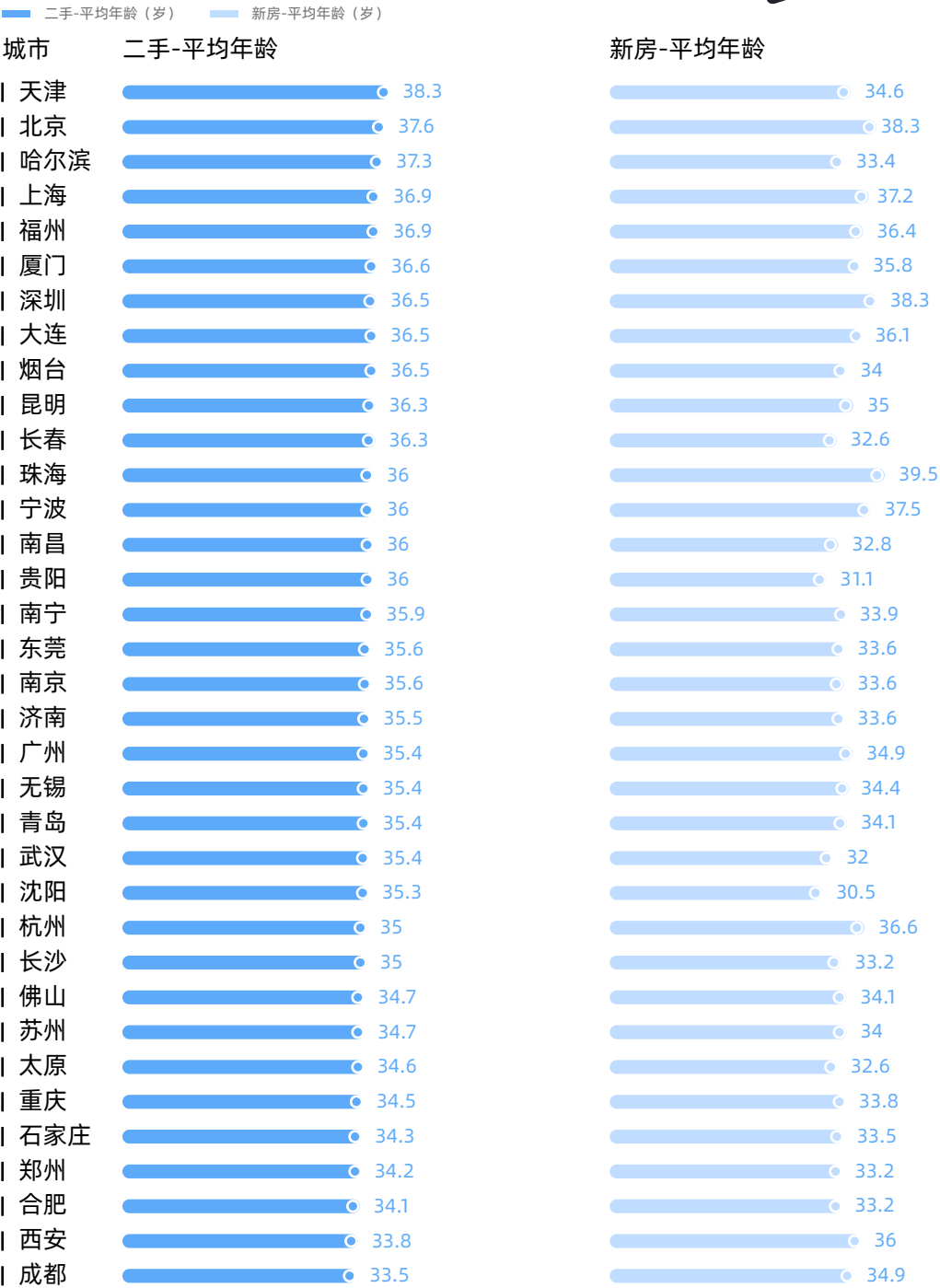
图：不同城市能级置业年龄对比情况



1.1 购房年龄：一线城市置业年龄明显偏高

从新房市场看，新房购房年龄相对较高的城市为珠海、北京、深圳、宁波及上海等。对于北京、深圳及上海而言，新房购房成本相对较高且多为置换人群购置，因此置业人群年龄延迟比较明显。对于珠海而言，作为我国五个经济特区之一，珠海东与香港隔海相望，南与澳门相连，优异的自然环境，让旅游业成为珠海的重要产业之一，因此吸引了外地人群在此旅游置业。在置业特征上，本地置业人群比例相对较低。根据最新的“移民城市指数”显示，在35个样本城市中，珠海的指数约为98.5，仅次于深圳。也就是说，珠海的房子多是被外地人买走了，而选择珠海置业的外地人群，购房目的多以投资旅游为主，经济实力相对较强，体现在购房年龄上，年龄相对滞后。

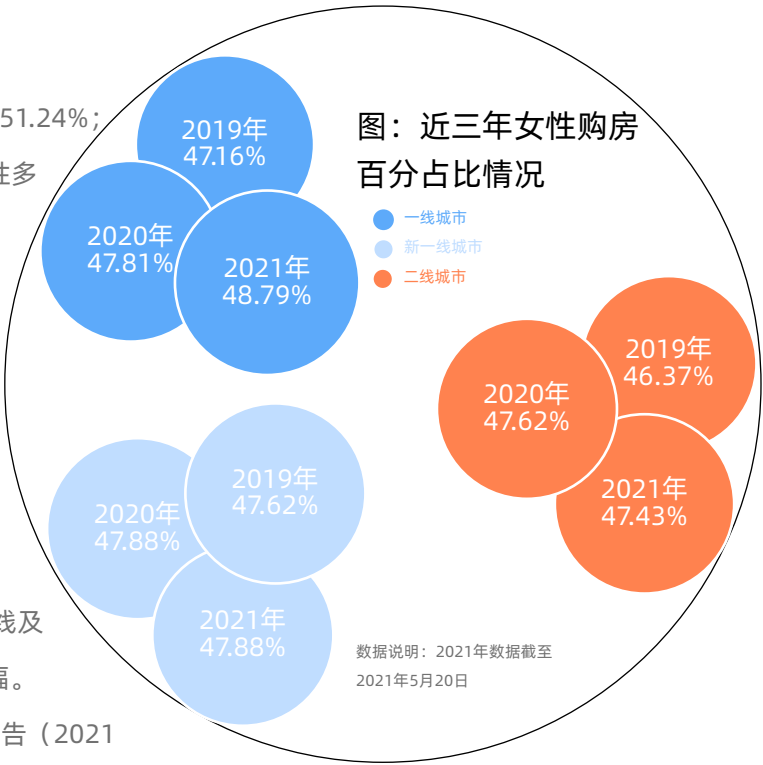
图：35城市客群购房年龄对比情况



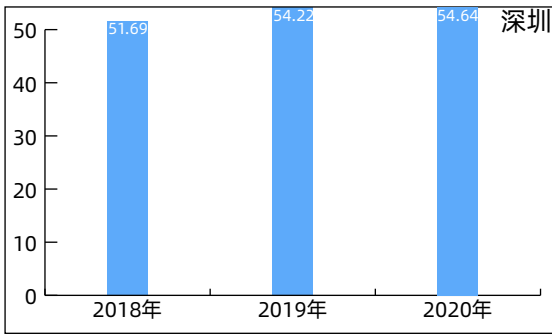
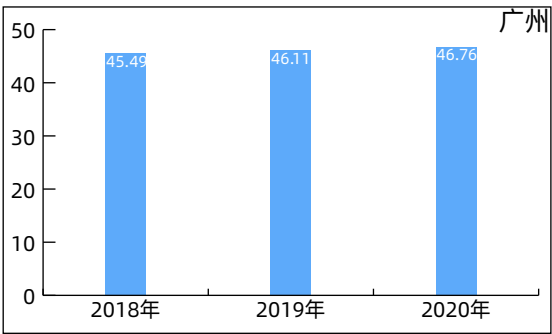
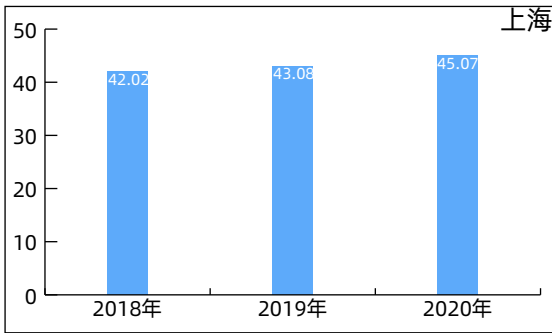
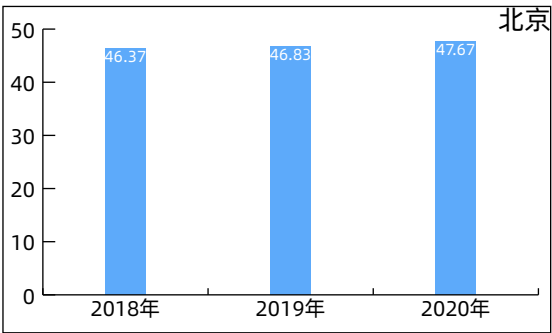
1.2 性别分析：女性置业人群持续走高

“七普”数据显示，我国男性人口为72334万人，占51.24%；女性人口为68844万人，占48.76%，中国男性比女性多3490万人。而“六普”男性比女性多3398万人。在高学历女性占比提升，独生子女政策影响及传统婚姻观念改变等多重因素影响下，女性在家庭生活及社会工作中的话语权逐步提升，“她经济”已经正式到来。在居住领域，女性置业的百分占比也在逐年提升，贝壳研究院统计了35个样本城市，最新的数据显示，一线城市的女性置业人群百分占比增速相对明显，21年度，该占比达到48.79%。新一线及二线城市，相较于2019年，同样出现不同程度的增幅。同样，根据贝壳研究院发布的《女性居住现状调查报告（2021

年）》显示，全国30个重点城市整体女性购房占比从2017年45.60%到2020年47.54%，逐年提升。当代女性想婚前拥有一套自己的房子动机来自哪儿呢？女性受访者中，认为“房子比婚姻更让人有安全感”“在家庭和婚姻里更加有底气”“有一个为自己遮风挡雨的地方”的占比分别为36.07%、29.59%和24.32%。更多女性从情感上考虑，想通过婚前置业，为自己未来的家庭生活提供安全网。



图：一线城市女性购房百分占比变化情况



1.3 贷款情况：买房贷款还是一次性付清？

“买房贷款还是一次性付清？”

看似是个选择题，但更多考量的是城市购房群体的经济实力。对于大多数购房者而言，购房时贷款都是必需的流程，在调查中仅31.8%的住房消费者无贷款，68.2%的受访者购房时会选择贷款。

有13.6%的受访者还清了贷款，对于这部分受访者进一步询问，其中65.7%的受访者是提前还款，仅34.3%的受访者属于按正常计划还清贷款。具体细分看，在已还清贷款受访者中，90后提前还款的占比为68.52%，70后提前还款的占比为60.78%，相差7.74个百分点；分城市看，已还清贷款购房者，属于提前还款的占比一线城市略低于其他城市，且城市能级越低提前还款的占比越高。

您的房屋目前贷款情况？	
影响因素	百分占比
无贷款	31.8%
公积金	22.6%
商贷	21.3%
已还清	13.6%
组合贷	10.7%

对于已还清贷款的受访者，是否提前还贷？	
影响因素	百分占比
是	65.7%
否	34.3%

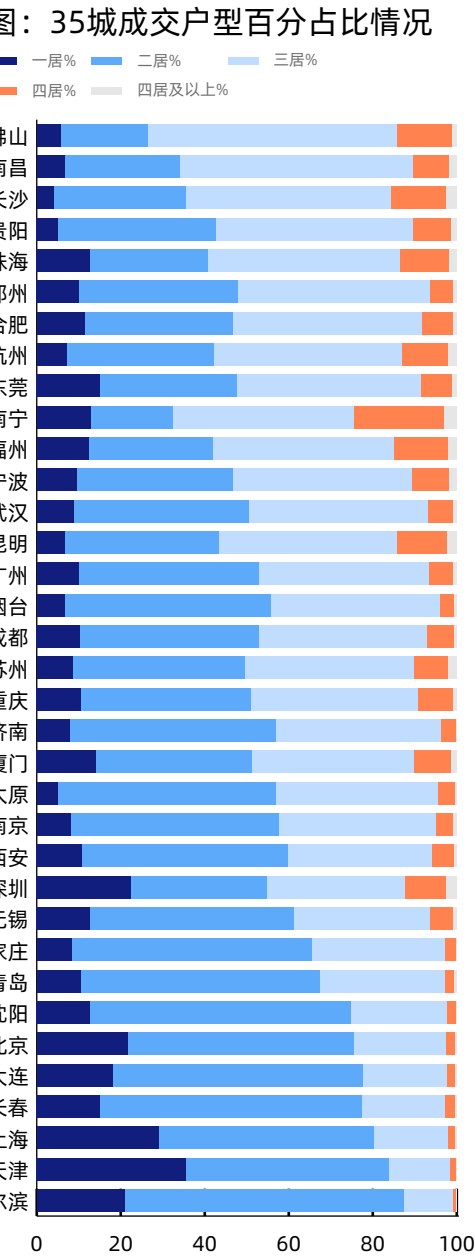
1.4 居室结构：两居室小户型为主力交易户型

“七普”数据显示，我国家庭小型化趋势明显。除了受到人口流动，独生子女政策，婚姻观念改变因素影响外，生育率下降、失独家庭增多及主动独居等也是重要影响因素。贝壳研究院以35个城市为研究样本，按户型结构统计成交百分占比情况。研究发现，两居室成为主力交易户型。

如果分区域看，以哈尔滨、长春及沈阳为代表的东北地区，两居室交易占比明显较高，从供给侧角度分析，两居室成为该地区主要的供给户型。以沈阳为例，贝壳研究院数据显示，20年度新增挂牌房源量中，两居室的挂牌房源量百分占比达到54%。另外，以北京、上海为代表的一线城市，两居室成交占比也比较高，主要原因是受限于购房压力，需求端更“愿意”选择“高单价-低总价”的小户型房源。

除了两居室，三居室成交户型百分占比紧随其后，35个样本城市中，佛山、南昌及长沙等城市的三居室户型占比较高，除了受供给侧影响外，这几个城市的购房压力相对较低。以长沙为例，最新的居住负担指数约为54.44，是个典型的房价友好型城市，置业人群就有选择余地，毕竟三居才是理想户型。根据贝壳研究院发布的《理想三居报告》显示，47.97%的受访者表示三居室才是最理想的居住状态。

除了受到居住负担影响，以珠海为代表的旅居型城市，对居住适宜性要求更高，决定了其成交的主力户型为三居室。



1.6 空间居住偏好：“居者有其屋”向“居者优其屋”迈进

社会在发展，人们的消费能力也在提高，在消费升级的背景下，人们提高生活品质，以获得更好的生活体验。反映在居住消费领域，人们从追求“居者有其屋”向“居者优其屋”迈进，对住房的认识正在逐渐深化。

调查显示，随着人们生活方式和消费理念的不断更新，对于居住功能的认识向健康化、审美化、舒适化方向发展。在被问及“改善性购房时，最关注哪类居住空间？”有30.4%的消费者希望有一个“安静没有噪音的卧室”，人们对于睡眠环境的要求排在首位。其次，“温馨有设计感的厨房”“能用于种植、休息的阳台”“能和朋友聚会的大客厅”也受到一定程度的欢迎，在受访者中占比分别达到了14.2%、11.7%和11.1%。分性别看，男性比女性更想要有一个“能和朋友聚会的大客厅”，占比比女性高出4.93个百分点；而女性比男性更想要一个“安静没有噪音的卧室”，占比比男性高出4.39个百分点。年长者对于“能用于种植、休息的阳台”“能和朋友聚会的大客厅”的需求比年轻人更大。此外，也有一些小众居住功能空间需求在调查中被受访者选中，例如“专门设计的宠物房”“精心设计，可以泡澡的卫生间”“咖啡角或吧台”，在受访者中占比分别为1.1%、2.6%和3%。

改善性购房时，您最关注以下哪类居住空间？		
影响因子	男性	女性
安静没有噪音的卧室	28.01%	32.4%
能和朋友聚会的大客厅	13.95%	9.02%
温馨有设计感的厨房	13.36%	14.83%
能用于种植、休息的阳台	12.68%	11.12%
专业的书房	8.52%	5.96%
专门的储物间	6.43%	8.03%
家庭室内健身房	5.61%	4.68%
专门的衣帽间	4.67%	7.32%
咖啡角或吧台	3.26%	2.82%
精心设计，可以泡澡的卫生间	2.58%	2.62%
专门设计的宠物房	0.92%	1.2%

改善性购房时，您最关注以下哪类居住空间？	
影响因子	百分占比
安静没有噪音的卧室	30.4%
温馨有设计感的厨房	14.2%
能用于种植、休息的阳台	11.7%
能和朋友聚会的大客厅	11.1%
专门的储物间	7.3%
专业的书房	7.0%
专门的衣帽间	6.2%
家庭室内健身房	5.1%
咖啡角或吧台	3.0%
精心设计，可以泡澡的卫生间	2.6%
专门设计的宠物房	1.1%
其他	0.1%

1.7 租买意愿：

近半数受访者不接受长租不买

买房或租房，一直是困扰当代年轻人的问题。有人认为有房子的地方才是自己的家，也有人觉得买房就给自己往后几十年的生活增加了包袱。在此次调查中，有49.8%的受访者不能接受长期租房而不买房，认为有房才有安全感；有39.2%的受访者认为房价太高买不如租，可以接受长期租房。

对待“房租不买”的态度有趋多趋强的势头。调查显示，对于大多数仍遵从着传统婚姻观的90后而言，房子仍然是未来生活的必备。有40.73%的90后表示可以接受长期租房不买房，而70后接受“房租不买”的比例仅26.69%，相差14.04个百分点。

不过，选择“房租不买”可能更多受现实条件，比如租售不同权导致的居住权益差异、租客权益保障制度完善程度、维权渠道顺畅性、家庭经济收入水平及安全感等因素影响。在调查中，一线城市不能接受长期租房不买房的比例最低，女性不能接受的比例比男性高，低收入群体不能接受的占比也最低。

长期租房不买房，您怎么看这种居住态度？	
影响因子	百分占比
不能接受，有房才有安全感	49.8%
可以接受，房价太高买不如租	39.2%
无所谓，不可一概而论	11%

长期租房不买房，您怎么看这种居住态度？				
影响因子	90后	80后	70后	65后
不能接受，有房才有安全感	47.79%	53.89%	59.76%	50%
可以接受，房价太高买不如租	40.73%	38.02%	26.69%	25%
无所谓，不可一概而论	11.48%	8.09%	13.55%	25%

PART 2

居住竞争力篇

2.1 计算方法

居住竞争力指数计算方法：

第一步，以2021年Q1各城市有交易行为的小区为研究样本，颗粒度定在小区，按照维度表中所列出的一级和二级指标，采集小区周边1公里（部分POI重要性较高，比如医院，学校等，会扩展到3公里）POI信息，计算该类POI位置与楼盘的平均欧式距离，比如小区A与综合医院的平均距离。

第二步，采用高斯衰减函数，方法如右图所示， D_{kj} 是指 小区与POI的平均距离， D_0 是指距离范围，我们定义的范围在1000或3000米。成人步行1000米的时长大约在15分钟，也可以称之为15分钟生活圈。利用高斯衰减函数计算出衰减指数，原则上是，POI距离小区越近，指数越高，值域在0-1之间。高于指定距离，值为0。

第三步，依照上两步，计算出每个小区对应POI的指数，之后采用熵权法对各POI计算权重，权重之和为100，如表2所示，为计算所得权重，之后主观进行微调。

第四步，对各维度通过加权平均计算出居住生活便利性指数，最后聚合计算出城市均值。居住品质指数，依照类似方法进行计算。

第五步，对于各指数再次进行加权平均，得到居住竞争力指数。

指标解释：

居住品质，纳入统计维度包括小区平均楼龄、容积率、物业水平及绿化率，通过建立指标模型衡量楼盘的居住品质；

居住便利性，纳入统计维度包括公园、地铁站、公交站、医院、诊所、药店、学校、便利店等20个，通过熵权法赋予权重，建立指标模型得出便利性指数；

居住成本：纳入统计维度包括房价收入比及房租收入比，建立指标模型计算得出，居住负担指数=标准化处理（ $2/3 \times \text{标准化房价收入比} + 1/3 \times \text{标准化房租收入比}$ ）；

人居环境：纳入统计维度包括城市绿地率、空气质量及高峰拥堵数据，指标权重分别为0.2、0.3及0.5，建立指标模型得出。

基于2020年居住竞争力指数，贝壳研究院对一级指标、权重及二级指标做出了部分调整。一级指标中，增加了人居环境指数；二级指标中，增加了房屋中介、百货商场、加油站及宠物服务，去除了洗浴按摩、快捷酒店、咖啡厅及酒吧。

通过专家打分法，对一级指标权重进行了调整，二级指标权重采用熵权法计算得出。同时，将出行距离上限缩短至1.5公里。

城市居住竞争力指标体系

● 一级指标	● 二级指标	● 指标说明
居住成本指数 权重 0.1	房价收入比 房租收入比	套均总价/（家庭人均可支配收入 * 户均人口数） 单间（套）均租金/月平均薪酬
居住品质指数 权重 0.4	楼龄 容积率 绿化率 物业水平	提取相应小区的建成年代、容积率绿化率、物业服务费等。
居住生活便利指数 权重 0.4	公园 地铁 公交站 医院 诊所 药店 幼儿园 小学 中学 图书馆 中餐馆 影院 便利店 超市 房屋中介 购物中心 百货商场 银行 加油加气站 宠物服务	采集小区周边1公里（学校、医院、公园等重要性较高，扩展到1.5公里）范围内的POI信息，计算该类POI位置与楼盘的平均欧氏距离，依据高斯衰减函数确定相应的指数值。
人居环境指数 权重 0.1	绿地率 空气质量 高峰拥堵	公开资料整理

注：采用高斯衰减函数计算小区周边不同距离范围内配套POI的衰减指数，通过加权求和得到居住竞争力指数。

2.2 居住竞争力榜单

贝壳研究院基于2020年城市居住竞争力指数模型，对指标维度进行了部分更新，同时将城市范围扩充到35城，其中包括4个一线城市、15个新一线城市及16个二线城市，测算出了21年度城市居住竞争力指数，那么，今年的榜单，表现出怎样的特征？

分城市级别看，一线城市居住竞争力指数明显高于新一线及二线城市。一线城市居住竞争力指数均值为85.5、新一线城市约为70.2、二线城市约为63.2。一线城市居住竞争力指数明显较高，并且随着城市能级下降，该指数也依次下降，两者表现出强相关关系。

如果从区域格局看，粤港澳大湾区的居住竞争力指数最高，为78.0；成渝（成都、重庆）和海峡西岸城市群（福州和厦门）则紧随其后，城市竞争力指数约为76.7及73.7。大湾区作为中国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在人居适宜性方面，同样表现出较高的竞争力。把35个城市按区域划分，最终纳入到12个城市群中，研究发现，城市群间在居住竞争力指数上分化比较显著。粤港澳、成渝及海峡西岸城市群指数较高，辽中南及哈长指数较低。除此之外，城市群内部分化也比较显著，粤港澳、京津冀及长三角比较显著。粤港澳中，深圳及广州指数较高，东莞指数相对较低；京津冀中，北京居住竞争力指数位居前列，但石家庄相对较低，分化现象明显；长三角中，杭州、上海、苏州较高，但无锡、合肥相对较低。

如果我们对指数按照25%-50%-75%分位数的方式划分出一、二、三及四梯队。从统计结果发现，一梯队包括深圳、广州、杭州等城市，以粤港澳和长三角城市居多；二梯队包括福州、厦门及重庆等城市，海峡西岸及粤港澳城市居多。

分城市看，35个城市中，深圳居住竞争力指数较高，且指数得分明显高于广州、杭州、成都、北京及上海等城市，排名居于首位，与20年排名一致。从细分的指标维度看，深圳虽然在居住负担上不友好，但其在楼盘品质和居住生活便利度方面表现突出。

深圳相较完善的社区内部规划配置、多维的交通路网系统、密集分布的商超和餐饮店、丰富的休闲娱乐设施……共同构建起深圳便捷且高质的城市居住生活，也使其居住竞争力在多个城市中名列前茅。

在一线城市中，居住竞争力指数较高的城市包括深圳、广州，其次是北京和上海。在楼盘品质及居住便利方面，深圳排名较高；在居住负担方面，广州居住负担较小；在人居环境方面，排名比较靠前的仍是广州。北京在人均环境方面排名较低，上海在楼盘品质方面比较靠后，导致这两个城市在一线城市居住竞争力方面并不靠前，但在35城中排名仍居于前位。

在新一线城市中，居住竞争力指数较高的城市包括杭州、成都、苏州、武汉及长沙等。在楼盘品质方面，东莞、佛山、杭州、长沙及苏州等城市排名较高；在居住便利性方面，成都、杭州、苏州、武汉及南京等城市排名较高；在居住负担方面，长沙、沈阳、佛山、郑州及苏州等城市居住负担较小；在人居环境方面，郑州、苏州、合肥、佛山及武汉等城市排名较高。

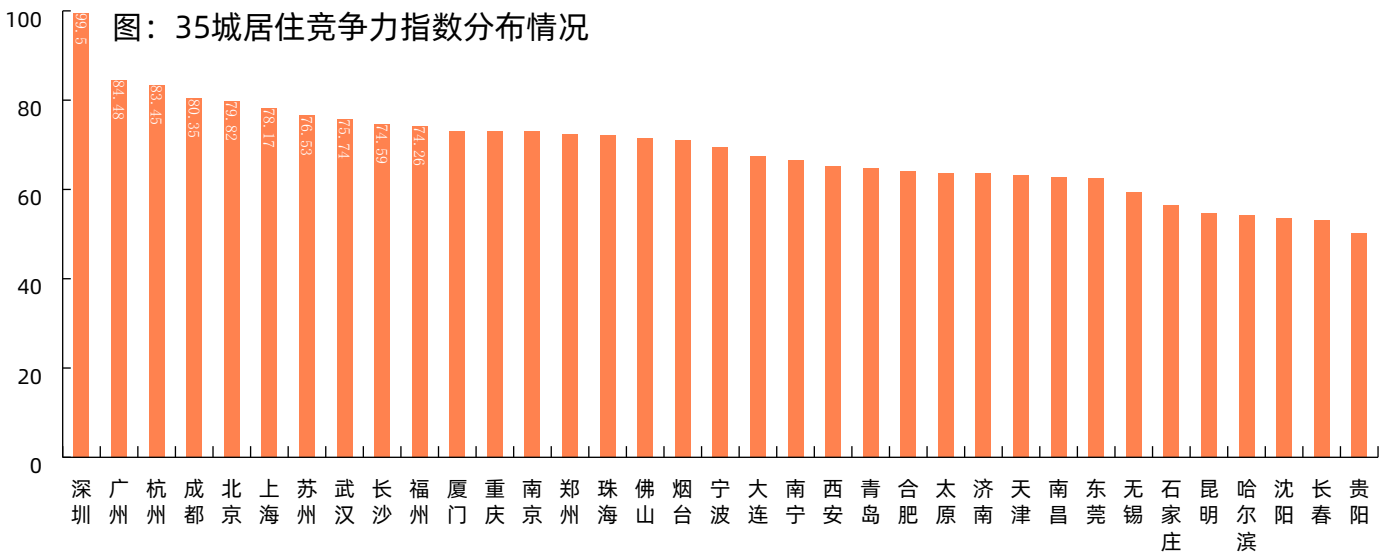
二线城市中，居住竞争力指数较高的城市包括福州、厦门、珠海、烟台及宁波等。在楼盘品质方面，佛山、宁波、太原、厦门及大连等城市排名较高；在居住便利性方面，珠海厦门、南宁、烟台及大连等城市排名较高；在居住负担方面，烟台、南昌、无锡、哈尔滨及贵阳等城市居住负担较小；在人居环境方面，太原、无锡、石家庄、烟台及宁波等城市排名较高。

2.2 居住竞争力榜单

表 35城居住竞争力榜单

城市	居住品质排名	居住便利排名	居住竞争力榜单	梯队
深圳	1	1	99.5	一
广州	17	5	84.48	一
杭州	8	6	83.45	一
成都	29	3	80.35	一
北京	6	4	79.82	一
上海	25	2	78.17	一
苏州	10	7	76.53	一
武汉	28	8	75.74	一
长沙	9	15	74.59	一
福州	3	18	74.26	二
厦门	12	12	73.15	二
重庆	27	11	73.01	二
南京	21	9	72.95	二
郑州	11	21	72.47	二
珠海	20	10	72.26	二
佛山	5	23	71.38	二
烟台	16	16	71.04	二
宁波	4	28	69.54	二
大连	14	17	67.5	三
南宁	34	14	66.53	三
西安	33	13	65.24	三
青岛	13	20	64.68	三
合肥	18	24	64.09	三
太原	7	35	63.59	三
济南	15	26	63.56	三
天津	30	19	63.2	三
南昌	35	22	62.71	四
东莞	2	31	62.45	四
无锡	22	33	59.34	四
石家庄	31	34	56.37	四
昆明	19	25	54.64	四
哈尔滨	32	30	54.21	四
沈阳	24	32	53.57	四
长春	26	29	53.02	四
贵阳	23	27	50.1	四

2.2 居住竞争力榜单



指标解释：

居住品质，纳入统计维度包括小区平均楼龄、容积率、物业水平及绿化率，通过建立指标模型衡量楼盘的居住品质；

居住便利性，纳入统计维度包括公园、地铁站、公交站、医院、诊所、药店、学校、便利店等20个，通过熵权法赋予权重，建立指标模型得出便利性指数

居住成本：纳入统计维度包括房价收入比及房租收入比，建立指标模型计算得出，居住负担指数=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）；

人居环境：纳入统计维度包括城市绿地率、空气质量及高峰拥堵数据，指标权重分别为0.2、0.3及0.5，建立指标模型得出。

基于2020年居住竞争力指数，贝壳研究院对一级指标、权重及二级指标做出了部分调整。一级指标中，增加了人居环境指数；二级指标中，增加了房屋中介、百货商场、加油站及宠物服务，去除了洗浴按摩、快捷酒店、咖啡厅及酒吧。

通过专家打分法，对一级指标权重进行了调整，二级指标权重采用熵权法计算得出。同时，将出行距离上限缩短至1.5公里。

指数说明：

居住负担指数=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=成交套均总价/（家庭人均可支配收入*户均人口数）；

房租收入比=套均租金/家庭月平均收入

PART 3

居住负担篇

房子对你意味着什么？

贝壳研究院通过公开整理的数据，搭建了指标模型，并定义了居住负担指数，统计出全国114个城市的居住负担情况。

总体来看，114个城市中，居住负担较高的前十个城市包括深圳、北京、上海、三亚、厦门、杭州、广州、珠海、天津及嘉兴，其中，深圳居住负担居于首位，其次是北京及上海。

3.1 居住负担：深京沪亚厦居住负担较高

我国哪些城市的居住负担较高？贝壳研究院通过公开整理的数据，搭建了指标模型，并定义了居住负担指数，统计出全国114个城市的居住负担情况。

总体来看，114个城市中，居住负担较高的前十个城市包括深圳、北京、上海、三亚、厦门、杭州、广州、珠海、天津及嘉兴。其中，深圳居住负担居于首位，其次是北京及上海。

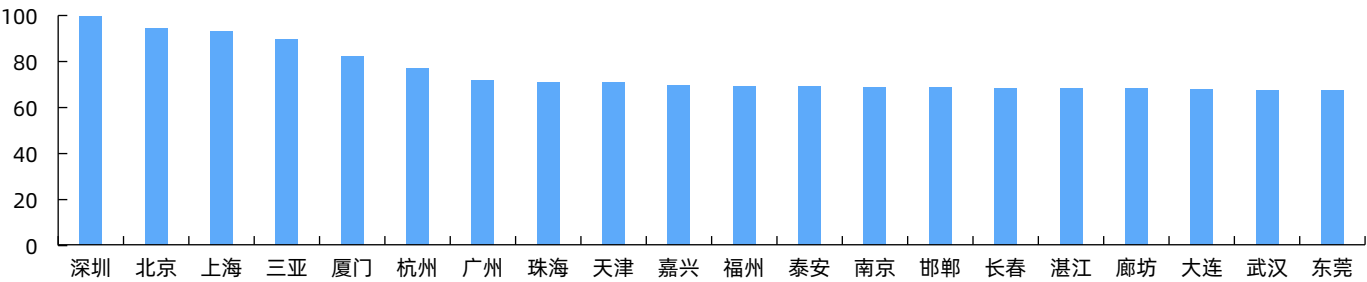
分城市群看，居住负担较高的城市群包括粤港澳大湾区（居住负担指数均值约为68.3）、京津冀（居住负担指数均值约为66.8）、长三角（居住负担指数均值约为64.2）、海峡西岸（居住负担指数均值约为63.7）及北部湾城市群（居住负担指数均值约为62.3）。

分城市级别看，一线城市居住负担明显高于其他城市级别，一线城市居住负担指数算数平均数约为89.1，新一线城市约为65.2，二线城市约为63.5，三线城市约为59.3，四线城市约为55.1。表现出的特征为，城市级别越高，居住负担相应越高。

对于新青年群体而言，面对一线城市相对高企的上车门槛，新一线城市的居住负担相对较低，同时受益于近年来人才吸引政策的支持，新一线城市持续吸引高端人才的涌入。伴随着人才涌入，也带来了购房需求，在房住不炒的政策影响下，那些人才涌入较多的城市，房地产市场保持着较高活力。

在百城中，居住负担最小的新一线城市仍为长沙。长沙虽然区位优势没有沿海城市强，但人均收入水平、就业机会等也处于全国中上游，无论是租房还是买房，相对于城市人均收入而言，负担和全国其他城市相比都较低，在居住自由上无可挑剔。而新一线城市杭州、南京，虽然人均收入相对可观，但房价、房租也相对高企。二线城市厦门、珠海、嘉兴、福州及长春等区域核心城市对周边人口有虹吸效应，再加上特殊的地理位置等因素影响居住成本，居住负担指数相对于其他城市较高。

图：居住负担指数TOP20城市



指数说明：

居住负担指数=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=成交套均总价/（家庭人均可支配收入*户均人口数）；

房租收入比=套均租金/家庭月平均收入

家庭可支配收入数据来自各城市《国民经济和社会发展公报》，户均人口按照2020年统计年鉴发布平均家庭户规模计算

城市	家庭房价收入比	家庭房租收入比	家庭居住负担指数	城市	家庭房价收入比	家庭房租收入比	家庭居住负担指数
深圳	27.09	35.05	99.5	江门	7.57	19.99	59.6
北京	25.14	30.62	94.03	南通	9.8	12.64	59.56
上海	22.28	37.09	92.59	兰州	8.17	17.7	59.44
三亚	17.45	46.58	89.41	呼和浩特	8.59	15.78	59.16
厦门	20.7	21.05	81.84	宜昌	7.43	19.3	59.03
杭州	15.43	28.5	76.91	惠州	8.97	13.95	58.87
广州	14.64	20.68	71.65	沈阳	8.08	16.7	58.78
珠海	13.69	22.16	70.82	马鞍山	8.76	14.47	58.77
天津	13.89	20.93	70.53	信阳	7.78	17.52	58.7
嘉兴	13.57	19.55	69.29	黄冈	7.64	17.88	58.65
福州	13.76	18.39	69.02	泉州	8.38	14.9	58.36
泰安	12.84	20.65	68.66	淮安	8.61	14.13	58.35
南京	13.14	19.22	68.43	安庆	8.64	13.99	58.33
邯郸	12.44	21.35	68.34	开封	7.89	16.37	58.3
长春	10.8	26.43	68.2	南昌	8.3	14.9	58.24
湛江	10.51	26.95	67.99	吉林	6.76	18.86	57.69
廊坊	13.21	17.86	67.85	丹东	7.09	17.66	57.63
大连	10.89	24.7	67.47	烟台	8.24	13.79	57.56
武汉	12.22	19.73	67.17	中山	8.23	13.57	57.43
东莞	12.78	17.49	66.96	常德	6.85	17.87	57.34
温州	12.17	19.2	66.8	绵阳	7.56	15.4	57.26
海口	10.77	23.41	66.64	柳州	6.79	17.45	57.03
西安	11.84	19.59	66.47	威海	7.93	13.62	56.96
盐城	11.83	18.51	65.9	驻马店	7.07	15.56	56.53
合肥	11.72	17.63	65.27	湖州	7.61	13.59	56.43
济南	11.2	19.15	65.18	洛阳	7.48	13.77	56.3
重庆	10.48	21.04	64.95	眉山	6.9	15.27	56.1
青岛	11.08	18.96	64.89	上饶	6.83	15.49	56.1
成都	10.46	20.72	64.75	永州	6.19	17.16	55.89
南宁	9.79	22.39	64.5	新乡	7.24	13.64	55.85
台州	11.64	16.28	64.46	达州	6.54	15.94	55.85
苏州	11.48	16.65	64.38	张家口	7.12	14.03	55.84
徐州		17.37	63.95	潍坊	7.38	12.73	55.62
昆明	10.9	17.63	63.91	抚州	6.76	14.31	55.39
漳州	10.78	17.33	63.56	淄博	7.33	12.12	55.23
石家庄	11.29	15.37	63.42	周口	6.18	15.9	55.23
太原	10.05	19.33	63.37	岳阳	6.03	16.3	55.2
菏泽	8.91	22.56	63.12	吉安	6.56	13.77	54.79
宁波	10.45	16.17	62.43	许昌	6.38	14	54.61
南充	8.89	20.92	62.26	唐山	7.1	11.39	54.47
郑州	9.67	18.34	62.24	黄石	6.15	14.48	54.46
济宁	10.32	15.86	62.05	银川	6.96	11.81	54.44
赣州	9.12	19.4	61.88	长沙	6.35	13.76	54.44
佛山	9.87	16.23	61.5	九江	6.37	13.1	54.13
保定	10.12	14.93	61.26	景德镇	5.25	14.63	53.06
绍兴	10.35	14.03	61.18	德阳	5.98	12.22	53.04
临沂	10.34	13.83	61.06	镇江	6.66	9.89	52.98
贵阳	8.43	19.52	60.79	桂林	5.16	14.44	52.82
连云港	9.29	16.46	60.66	宝鸡	5.39	13.26	52.59
金华	9.81	14.24	60.39	包头	5.97	10.83	52.31
清远	8.62	17.97	60.32	乐山	5.14	13.36	52.22
襄阳	8.62	17.79	60.23	衡阳	5.07	12.9	51.88
芜湖	10.12	12.69	60.12	遵义	4.79	12.26	51.09
宜宾	7.85	20.06	60.11	株洲	4.75	11.72	50.76
咸阳	9.18	15.66	60.07	北海	4.58	10.98	50.1
哈尔滨	8.4	18.1	60.02				
常州	9.99	12.43	59.77				
乌鲁木齐	7.45	20.69	59.75				
无锡	9.64	13.25	59.61				
江门	7.57	19.99	59.6				

表：家庭居住负担情况明细

购房负担：深圳、北京、上海、厦门及三亚房价收入比较高

贝壳研究院根据公开数据整理2021年新房、二手成交均价及人均可支配收入，计算了百城的房价收入比情况。

百城中，房价收入比较高的城市深圳、北京、上海、厦门、三亚、杭州、广州、天津、福州及珠海等。

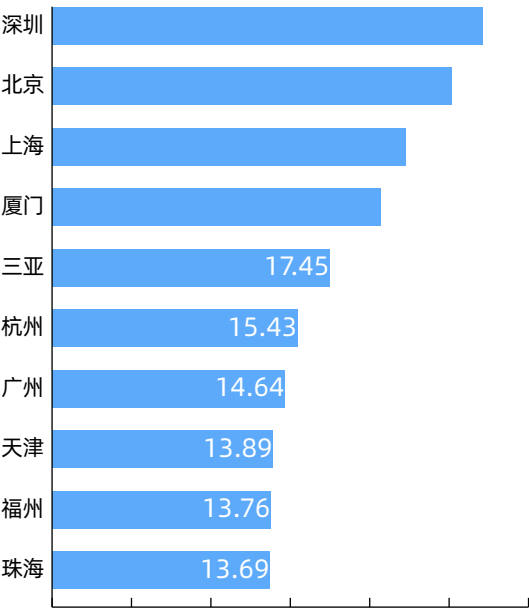
分城市级别看，一线城市房价收入比整体要高于新一线城市，深圳、北京和上海的房价收入比超过20，这意味着普通居民家庭不吃不喝需要20多年才能够买得起属于自己的一套房子。

四个一线城市中，深圳以27.09居百城房价收入比之首。

新一线城市中，房价收入比较高的城市包括杭州、天津、南京、东莞及武汉等，其中杭州房价收入比较高，甚至超过了广州。二线城市中，厦门、福州、珠海、嘉兴及廊坊等城市的房价收入比较高，其中，厦门房价收入比为20.7，仅次于深沪京。厦门属于旅游型城市，对省内城市有明显的虹吸效应，购房需求较大但供应相对不足，导致房价增长过快，与城市基本面发展产生显著背离。

而长沙、沈阳、重庆的房价收入比相对偏低，其中长沙是典型的居住友好型城市，收入涨幅明显跑赢房价。长沙房价的增长基本与其城市基本面发展相适应，得益于政府调控政策的适时出台，有效遏制了炒房投机行为。

图：房价收入比TOP10城市



租房负担：新一线城市租住压力较小，重庆房租收入比最低

百城房租收入比的算数平均数约为17.45，中位数约为16.41，标准差约为5.29。根据贝壳研究院所做的调研显示，租客普遍可接受的房租收入比在30%以下，也就是说，租金不能超过家庭月收入的30%。

如果以此为阈值，在样本城市中，仅有三亚、上海、深圳及北京的房租收入比高于30%。北上深作为一线城市，产业基础雄厚，作为高科技公司聚集地，自然吸引高端人才的涌入，同时受限于供给侧影响，一线城市房租居于高位。同时，以90后为代表的新青年在租赁需求方面又提出较高的居住品质，这部分成本最终会折算到租金上。

对于三亚，作为典型的旅游城市，基本上以旅游租房为主，一般情况下三亚的房子在每年的冬天会非常火爆，这是因为大量的北方人会到三亚来度假甚至过年，所以在这样的情况下三亚就成为了一个著名的旅游目的地，而三亚的房租也会在冬天实现大规模的上涨，这是一种旅游经济的体现。

3.2 购房价格：一线城市购房压力大，购房支出远高于其他城市

在购房过程中，价格始终是左右消费者选择的关键因素之一，贝壳研究院所做调查显示，35.9%受访者购买的房屋总价在100万元以内，61%的受访者购房支出在200万元以内；不过，购房支出在城市级别、代际、收入和婚姻状态等维度上也存在着显著差异。

一线城市购房压力大，购房支出远高于其他城市

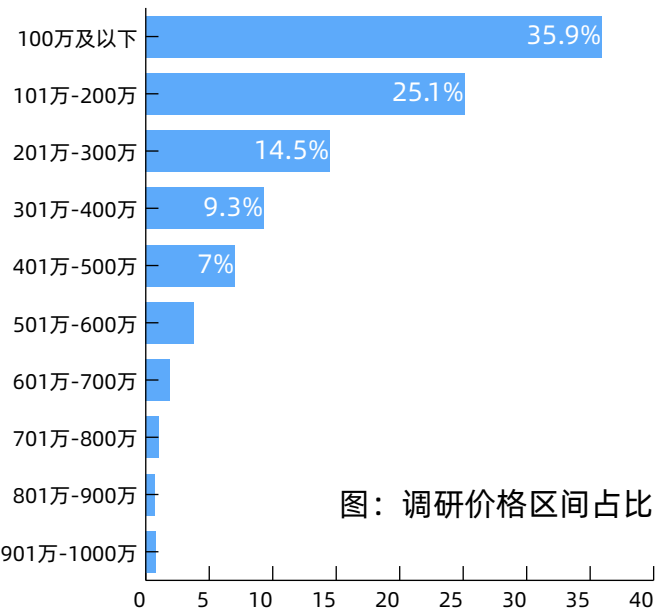
在此次调查中，一线城市购房者总支出在100万以内的占比仅为19.39%，而新一线城市、二线城市和其他城市的这一占比分别为33.3%、38.2%和44.8%，差异显著。同时，购房支出与城市能级间呈现强相关关系，能级越高，购房支出相应越高，呈阶梯上升趋势。从高价段占比看，一线城市购买房屋价格在300万以上的占比为45.82%，而其他城市这一占比仅在20%左右。根据贝壳研究院发布的《2020城市刚需购房报告》显示，一线城市中北京、深圳、上海刚需“上车线”居30个样本城市前列，广州相对靠后，其中北京刚需购房套均总价350万元，是沈阳刚需价格的近5倍。新一线城市中杭州、南京等城市刚需购房门槛相对较高。二线城市中厦门刚需上车套均总价266万元，仅次于北深上。

100万以内均是主流价格区间

如下表所知，年龄段与价格区间交叉分析发现，无论是70后、80后还是90后，100万以内均是主流价格区间。随着价格区间逐步增加，各年龄段的购房占比依次降低。其中，80后购房占比降幅相对缓慢，以301-400万价格区间为例，80后购房占比达到11.17%，高于70后的7.43%和90后的8.36%。这主要是因为80后仍是主力购房人群，体现在201-600万的主流价格区间上，80后购房占比相对较高。对于90后而言，多为刚需人群，限于资金压力，相对于70及80后，他们的主流价格区间主要集中在200万以下，但90后购房占比正逐年增加，取代80后成为购房主力军趋势明显。

对于70后而言，相对80后及90后，购房主流价格区间差异化明显，主要集中在100万以下及501-700万区间，对于高价格区间而言，70后多为改善型居住需求。

表：分城市能级&年龄段与购房套均总价交叉百分占比



图：调研价格区间占比

分城市级别	一线	新一线	二线	三四线
100万及以下	19.39	33.33	38.23	43
101万-200万	17.61	28.2	28.06	27.04
201万-300万	17.19	16.73	12.08	12.39
301万-400万	16.67	9.47	8.17	6.74
401万-500万	10.8	5.73	7.47	6.03
501万-600万	7.44	3.6	2.17	2.59
601万-700万	3.88	1.33	2	1.17
701万-800万	1.99	1	0.7	0.58
801万-900万	2.31	0.53	0.26	0.32
901万-1000万	2.73	0.07	0.87	0.13

分年龄段	90后	80后	70后
100万及以下	34.05	32.63	46
101万-200万	28.58	24.44	17.86
201万-300万	15.91	13.94	13
301万-400万	8.36	11.17	7.43
401万-500万	5.86	8.35	6.71
501万-600万	3.41	4.51	3.86
601万-700万	1.42	1.86	3.86
701万-800万	0.82	1.28	1
801万-900万	0.82	0.7	0.29
901万-1000万	0.78	1.12	0

注：有效回收样本量9042份，采集时间为2021年4月20日-2020年4月30日

3.3 租房痛点：体现在哪里？

对于每一个新城市人，租房都是步入新城市的基本生活需求，在租住生活中，租客会遇到哪些痛点？调查显示，47%的租客反映房东涨价是最大的痛点，其次有21.3%和19.4%的受访样本认为租房的最大痛点来自同租室友和家电老化，此外还有12.3%的租客认为租房最大的痛点是维修不便。在面对“房东涨价”这个问题时，各类消费人群的承受力有一定差距，压力越大的人群越怕涨。

交叉分析看，女生对租房涨价的焦虑比男生低，男性和女性认为“房东涨价”是最大租房痛点的占比分别为50.88%和44.5%，男性比女性高出6.38个百分点；分城市级别看，租房痛点来自房租的比例，随着城市级别呈逐级下降趋势；从收入看，收入越高的租房消费者，越不担心涨价，月收入5万元以上的受访者担心房东涨价的占比仅25.99%，而月收入1万元以内的受访者这一比例为52.94%，相差26.95个百分点；在租房客群中，80后对租金变化最敏感，有50.27%的80后租客认为租房最大痛点是涨价，而70后仅31.87%认为房东涨价最头痛。

从上述分析提炼出当下房租变化敏感人群关键词：一线、80后、低收入、男性。也就是说，在一线城市打拼的80后中低收入男性，对房租变化最敏感。

租客痛点调查	
影响因子	百分占比
房东涨价	47%
同租室友	21.3%
家电老化	19.4%
维修不便	12.3%

租客痛点调查&分性别		
影响因子	男性	女性
房东涨价	50.88%	44.5%
同租室友	17.7%	20.55%
家电老化	20.68%	21.65%
维修不便	10.75%	13.31%
总计	100%	100%

租客痛点调查&分年龄段			
影响因子	90后	80后	70后
房东涨价	47.25%	50.27%	31.87%
同租室友	19.76%	17.68%	22.31%
家电老化	21.07%	21.62%	21.51%
维修不便	11.92%	10.44%	24.3%
总计	100%	100%	100%

3.4 住房焦虑：有何不同

对于自有住房客群而言，“购房后房价下跌”成为最大的焦虑。自2016年3季度以来，房地产行业始终坚持着“房住不炒”的政策底线，因城施策的调控影响下，房价保持着相对稳定的状态。根据十四五期间提出“坚持房住不炒定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”的建议，可预见，“房住不炒”依然是主旋律，“平稳健康发展”就是目标。

对于独立整租群体而言，受访者感到最焦虑的是“买不起自己的房”，占比达到45.8%，对于首次置业的刚需群体而言，“上车难”成为他们最主要的焦虑之一。对于房价相对高企的一线及头部新一线城市而言，这个焦虑因素的占比相对更高。在房住不炒的政策影响下，稳房价、稳地价、稳预期已成为长效机制，客群的市场预期已经趋于稳定。在“稳”字当头的市场预期之下，“买不起自己的房”的焦虑预计会相对降低。

除了首要因素，其次的焦虑因素是“租房时房东涨价”，占比达到44.3%。租客，特别是新生代租客，在租住生活中面对租金的上涨往往会猝不及防，但又无可奈何。对于此种情况，租客在租赁过程中，应当通过法律手段切实保护好自己合法权益。根据国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》要求，住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金；承租人应当按照合同约定使用住房和室内设施，并按时缴纳租金。

3.4 住房焦虑：有何不同

买房焦虑调查	
影响因子	百分占比
购房后房价下跌	60.1%
买不起自己的房	29.8%
租房时房东涨价	10.1%

租房焦虑调查	
影响因子	百分占比
买不起自己的房	47.9%
租房时房东涨价	47.9%
购房后房价下跌	12.6%

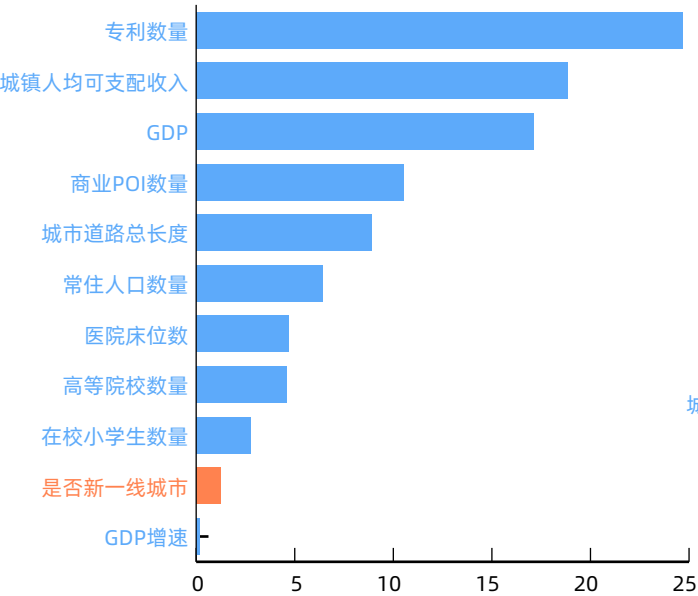
3.5 新一线城市与否，跟房价是否相关？

新一线城市是第一财经·新一线城市研究所依据品牌商业数据、互联网公司的用户行为数据及数据机构的城市大数据对中国337个地级以上城市排名而出。

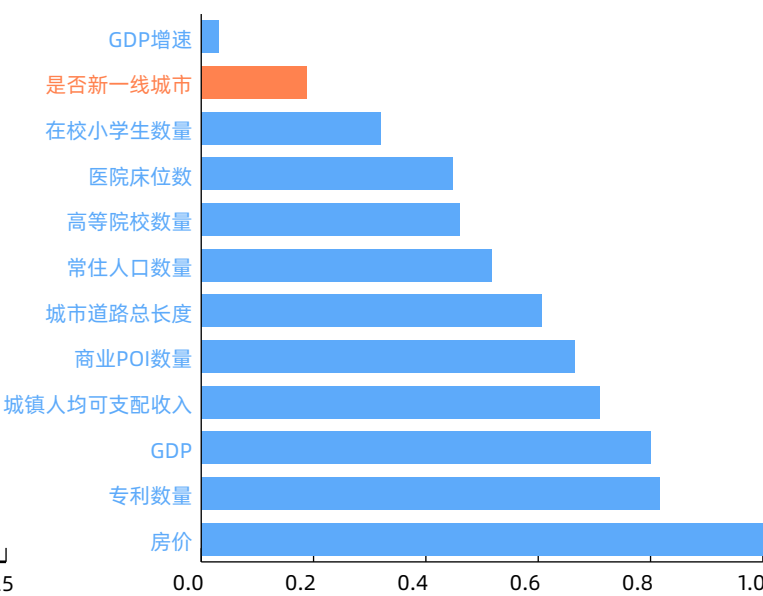
该榜单标准依托商业资源集聚度、城市枢纽性、城市人活跃度、生活方式多样性和未来可塑性五大指标。算法框架为：一级指数的权重以新一线城市研究所专家委员会打分的方式计入，二级指数以下的数据则采用主成分分析。

研究新一线城市榜单的指标维度，发现指标维度中并无房地产相关数据，但排名是综合因子共同作用的结果，新一线城市的排名高低，是否跟城市房价呈现出线性关系？抱着这个问题，贝壳研究院以价格作为因变量，以宏观经济、人口规模、人均收入、在校学生数量、发明专利数量、教育机构、医疗水平、商业POI数量及城市级别等作为自变量，建立了特征价格模型，并最终测算了指标的相对重要性。结果发现，是否为新一线城市，在所有指标中所占比重约为1.24%，仅高于GDP增速。也就是说，房价高低与是否为新一线城市，并无显著的相关关系。同样，我们测算了房价指标与其他指标的相关性系数，结果发现，在所纳入的统计指标中，除了房价本身，相关系数较高的指标包括专利数量、GDP及人均可支配收入等，而是否为新一线城市这一指标相关性系数约为0.19，两者为弱相关性关系。

图：影响房价的指标相对重要性排名



图：影响房价的指标相关性系数分布



PART 4

移民城市篇

仍在迁徙路上

如何定义“移民城市”？

我们对交易量进行百分统计，本地消费者交易百分占比越低，其他城市消费者交易百分占比相应越高，因此，我们定义，本地百分占比较低的城市为“移民城市”，同时进行标准化处理，计算出移民指数，指数越高，外地交易百分占比越高。

移民指数与房价是否相关？我们计算了统计周期内城市的成交均价，并进行指数化处理，计算移民指数与房价指数两个变量的相关系数，结果发现两者相关性并不高，系数约为0.26。也就是说，消费者异地购房定居，房价的影响因素并不高，就业学习机会，生活宜居，城市更加包容等因素，占据的权重可能更高。

4.1 “移民指数”排名，深圳、珠海及东莞靠前

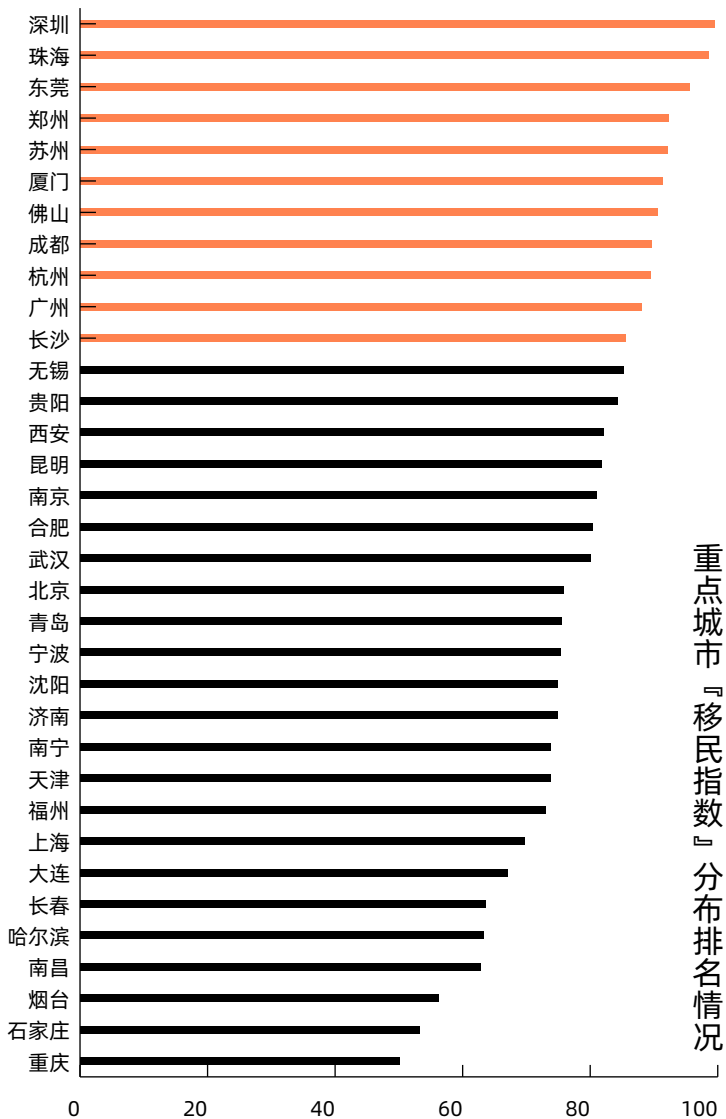
从城市角度看，在纳入统计的城市中，深圳、珠海及东莞等粤港澳大湾区城市成为典型的“移民”城市，郑州、苏州及厦门紧随其后。近年来，这些城市在人才友好政策的支持下，凭借着高经济体量、高薪酬的优势，不断吸引外来人口，特别是高学历人青年群体落户置业。这些城市中，深圳、珠海、东莞主要吸引的是省外人群，其中不乏作为消费主力军的高学历青年人群。而以郑州、合肥及太原为代表的城市，主要吸引的是省内人群，虹吸效应明显。

4.2 大湾区重点城市移民指数较高，深圳居首位

从城市群角度看，粤港澳大湾区无疑是典型的移民城市群，外来购房人群占比较高，其次是中原城市群和长三角城市群。国家战略叠加影响下，粤港澳大湾区、长三角城市群、中原城市群对人口表现出较大的虹吸效应，2019年三大城市群总常住人口分别同比增加177.65、178.96和146.82万人，同比增幅分别为1.46%、0.79%和0.39%，在所有城市群中表现亮眼。外来人口的加速流入为房地产市场带来了源源不断的购房需求，尤其是粤港澳大湾区外来人口的置业需求最为显著。

幅分别为1.46%、0.79%和0.39%，在所有城市群中表现亮眼。外来人口的加速流入为房地产市场带来了源源不断的购房需求，尤其是粤港澳大湾区外来人口的置业需求最为显著。

城市角度来看，深圳、珠海、东莞、郑州、苏州等城市移民指数较高。深圳凭借大湾区规划利好、经济发展活力强、相对宽松的落户条件等优势，对人口表现出强大的吸附力，根据《深圳市2019年国民经济和社会发展公报》显示，2019年末常住人口1343.88万人，其中常住非户籍人口849.10万人，占比63.2%，也就是说，每10个常住人口，就有6个来自外地。一线城市中，北京、上海居住负担与落户门槛高，外来客户购房较为困难，移民指数排名相对靠后。

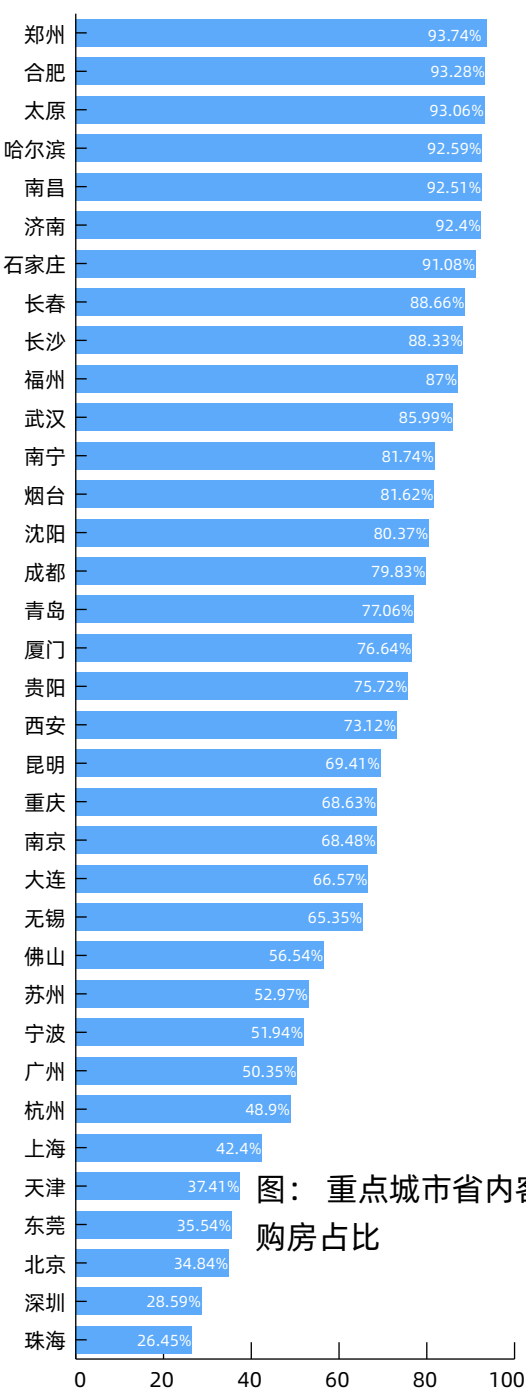


4.3 省内购房客户是大部分城市的需求主力

如果将各城市购房人群来源地划分为本市、省内非本市及省外，可以看出，绝大部分样本城市仍以省内客户购房占据主导地位。但结合城市发展特点和置业客户来源结构看，样本城市又可以划分为三种不同类型。都市圈核心城市占据绝对优势，对外地人口具有高能吸纳能力。深圳、北京、上海作为粤港澳、京津冀、长三角三大城市群的核心城市，对省（市）外的人口虹吸效应大，购房人群中外地客户占比较高，尤其是深圳，七成的成交房源被外地客户买走了。

核心城市外溢，周边城市强势崛起，吸引人口迁入的势力范围外扩。毗邻于都市圈核心城市，杭州、天津、苏州、佛山等沿海城市凭借独特优势承接外溢的产业与人口，对人口的吸引力逐渐向省外周边城市扩张。其中，杭州这座城市购房人群中，省外购房客户已经撑起了半边天，占比达到51%，主要吸引安徽、江西、河南、江苏等周边省份的客户前来置业。

省会光环效应显著，郑州、合肥等城市对省内客群具有更强吸引力。得益于省会中心城市战略地位、人才优惠政策等优势，中西部省份可谓是举全省之力重点发展省会城市，郑州、合肥、长沙、武汉、成都等城市对省内人口表现出强大的虹吸效应，省内购房客群占比达到7成以上。以郑州为例，作为人口大省河南的省会，其对各地级市人口的吸纳能力突出，省内购房客户占比达到93.7%，也即是每10个购房客户中，至少有9个都是河南老乡。



图：重点城市省内客源购房占比

数据说明

本报告所使用数据来源包括两部分，一部分是贝壳研究院公开采集，并且数据均经过脱敏出来，另一部分是通过线上方式进行的随机调研，有效回采样本量9042份，采集时间为2021年4月20日-2020年4月30日。

免责声明

本报告仅是简报，所使用数据为不完全抽样数据及在线调研数据，并不代表真实数据，且并未进行深入数据研究。报告版权为贝壳研究院所有，所涉及观点系数据分析师基于现有可控数据分析得出，仅代表分析师个人观点，力求客观严谨，目的是为受众提供可参考信息。报告中涉及观点均是基于数据的客观描述，不包含任何道德偏见，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。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或修改。

关于贝壳研究院

贝壳研究院是隶属于贝壳找房的研究机构，依托于贝壳交易平台的海量真实交易数据、丰富的房屋交易场景和多元的产品，围绕新居住产业互联网的前沿问题，致力于成为新居住领域的领先智库。通过开放合作的研究平台，贝壳研究院与国内国外研究机构、智库开展多元化合作，围绕市场与行业政策、居住产业互联网、大数据与科技创新等研究方向，为政府部门、行业决策者提供专业、深度的学术研究，为产业发展和政策制定提供研究支持，也为社会公众提供通俗易懂、内容丰富的市场信息和趋势洞察。□ 如欲了解更多有关贝壳研究院的详细资料，请发送邮件至：keyanjiuyuan@ke.com□ 如欲了解更多贝壳研究院的其他研究成果与洞察，请关注贝壳研究院的官方网站：<https://research.ke.com/>；或关于贝壳研究院官方微信账号：贝壳研究院，ID:beikeyanjiuyuan

报告制作团队

出品：李文杰

策划：闫金强/曹凤娟

撰写：闫金强/曹凤娟

数据：闫金强

视觉：王钧珑/闫金强

后记

自2019年首次发布《新一线城市居住报告》以来，本次已经是第三次发布。我们发布此报告的初衷是什么？我们的初衷是，基于贝壳找房平台大数据及在线调研数据，保持客观中性的市场观，选择有传播及应用价值的研究方向，向公众、政府、房企及研究机构输出“独立、独家、独到”的内容。相较于学术研究，市场型的研究报告更贴合“热点”，因此每年的报告在内容上会有所区别，但我们会尽量保持部分话题的延续性和整体内容的创新性。因为研究力的不足，在内容上难免出现纰漏，但我们会继续对内容进行打磨，希望此报告日趋完善。



贝壳研究院