2020
二胎家庭居住需求调查报告

贝壳研究院

核心发现

“全面二孩”政策实施后，二孩出生人口呈现出增长趋势，据统计局数据显示，2019年我国二孩出生人数达到835万，二孩占比已上升至57%，相较2015年分别高出183万和18个百分点。二胎家庭规模的扩大，一定程度上催生改善型换房需求的增加，那么二胎家庭换房意愿有多大？换什么样的房才适合二胎家庭的居住生活？贝壳研究院特此展开调查，以揭示城市二胎家庭的换房意愿与实际住房需求。

研究发现：

（1）各省际二孩生育存在差异，以山东、安徽、湖南和河南为代表的省份，以及少数民族集中聚集地如广西、青海、新疆和西藏育龄夫妇生育二孩意愿较高，而东北黑龙江、吉林和辽宁，发达区域北京和上海二孩生育意愿普遍偏低。

（2）二孩家庭生育意愿不足3成，80后、男性、高收入群体二孩生育意愿更强，经济因素是影响二孩生育率的首要阻碍。

（3）超3成受访者要为二胎重新置换房子，主流形式为买一卖一，近5成受访者购置二胎房价款达200万以上，7成受访者换房价差在30万元及以上。

（4）二胎家庭换房呈现三大特征:大“室”所趋，三居及以上户型是主力；居住需求追求多元化与品质化；教育属性更加重要。

（5）优质教育、大户型与低房价较难兼得是二胎家庭普遍面临的居住痛点。

2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED

一、 二孩生育基本情况

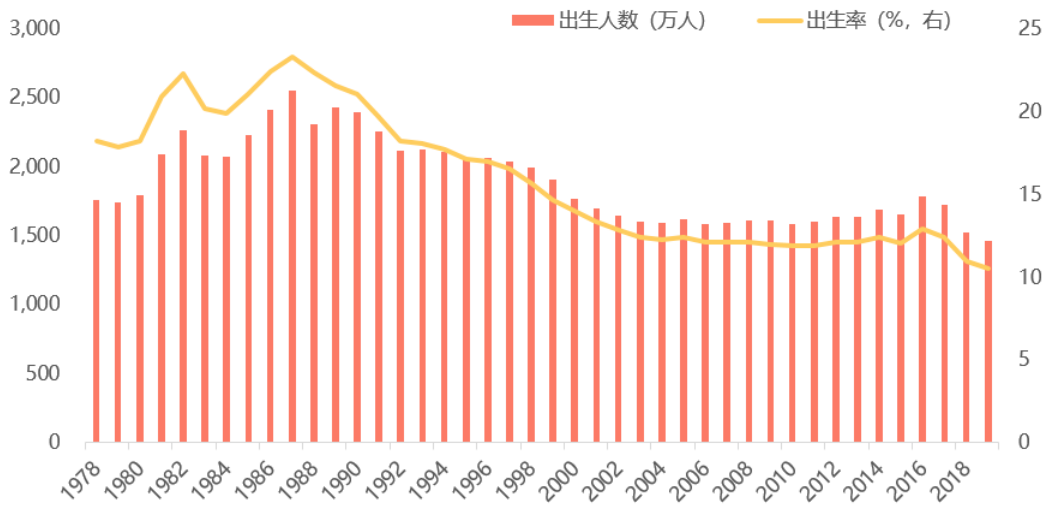
伴随着二孩生育政策的放开，新生人口中二孩数量自 2017 年开始连续超过一孩，中国每年产生八百多万个二孩家庭。二孩的到来也让家庭结构、居住需求等发生了很大变化。

1、“全面二孩”政策下出生人口短暂回升，但总体下降趋势不改

自上世纪 80 年代严格推行计划生育政策以来，经过 30 多年，我国人口过快增长的局面得到有效控制，但进入新世纪低生育水平也让社会面临劳动力短缺、人口老龄化等现实问题。因此，在过去十年时间里，我国实施了从“双独二孩”、“单独二孩”再到“全面二孩”，一系列以放松“二孩”生育管制为核心内容的政策改革。

2016 年 1 月，“全面二孩”政策放开以后，当年新出生人口达到 1786 万人，比上一年多出 131 万人，创 2000 年以来新高，75 后群体较强的生育意愿集中释放，中国新出生人口迎来短暂的回升，但总体下降趋势并没有改变。

1978年以来我国出生人口与出生率变化走势



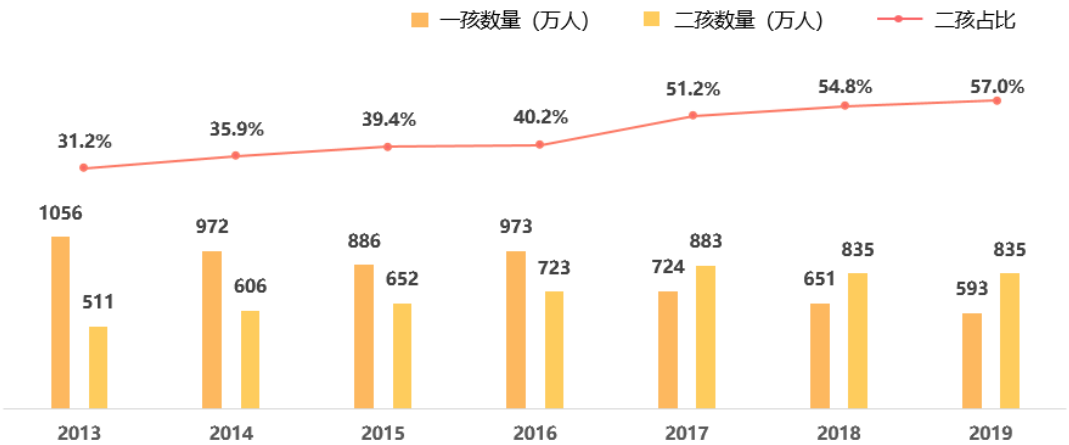
数据来源：国家统计局

2、每年八百多万家庭结构因“二孩”改变，改善型换房需求升温

虽然中国整体生育率处于下降趋势，但二孩生育比例呈现明显回升。具体来看，

2013 年放开“双独二孩”时，新生人口中二孩占比 31.2%，到 2016 年“全面二孩”时二孩占比 40.2%，再到 2019 年二孩占比创下 57%的新高，过去三年里二孩数量连续超过一孩，中国每年产生了八百多万个二孩家庭。

2013年以来我国分孩次出生人口数量及占比变化



注：官方仅披露2018年二孩占比50%左右，没有给出具体数值。鉴于政策效应趋弱，我们假定2018年二孩数量与2019年一致，由此估算出2018年一孩数量和二孩占比。

数据来源：贝壳研究院整理

二孩的到来，不只为一个家庭带来了幸福和快乐，也会带来负担。经济压力、就业歧视、养育难题等都左右着育龄夫妇的生育意愿，而其中摆在众多二孩家庭面前的一道门槛，便是居住空间需求的改变，二孩家庭面临“四口之家”“三代同堂”蜗居的现象也会增多。

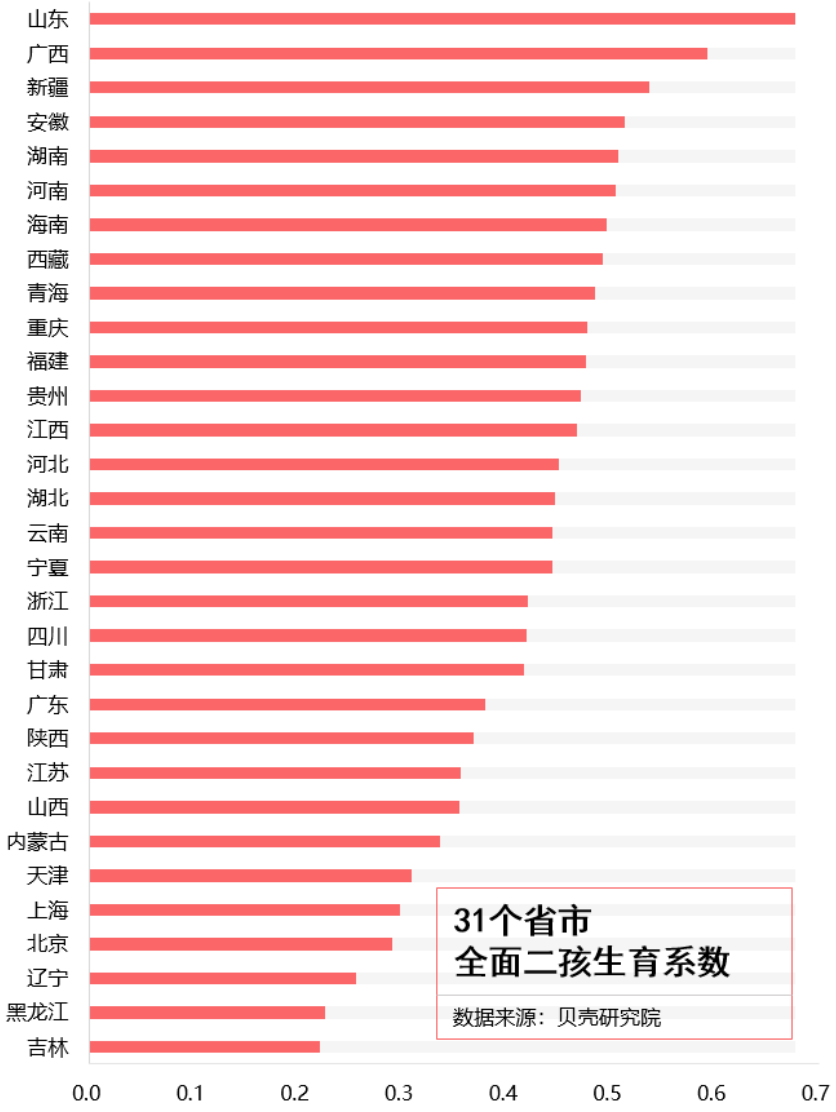
3、二孩生育意愿省际对比：山东最高、黑吉辽排名靠后

基于 2016-2017 年出生人口及育龄人口测算各省全面二孩生育系数[1]，对比发现，以山东、安徽、湖南、河南为代表的省份育龄夫妇拥有较高的生育意愿，高生育文化认同感较强，政策放开后，补偿性生育现象明显增加；以广西、新疆、西藏及青海为代表的省份，多是少数民族聚集区域，不受独生子女政策影响，因此一直维持着较高的生育

[1] 全面二孩生育系数 = （2016 年出生人口 + 2017 年出生人口）/ （2016-2017 年育龄妇女人口）*3.125，计算方法参考论文《基于政策反应系数和生育系数的“全面二孩”时代省际生育差异分析》。

率。

东北省份如黑龙江、吉林和辽宁，早期受独生子女政策严格限制，少生优生观念已经得到内化，政策进一步放开对育龄夫妇的刺激作用并不大。而像一线大都市北京和上海，在物价居高、房价承压之下，生活压力较大，养育子女负担较重，同时受限于户籍制度，导致此类地区育龄夫妇生育意愿较低。



二、二孩生育意愿调查

当下阶段，育儿成本上升让很多家庭都感知到生育成本压力，调查中二孩生育意愿不足三成，且不同家庭对压力大小的感知不同，80 后、高收入人群的二孩生育意愿较

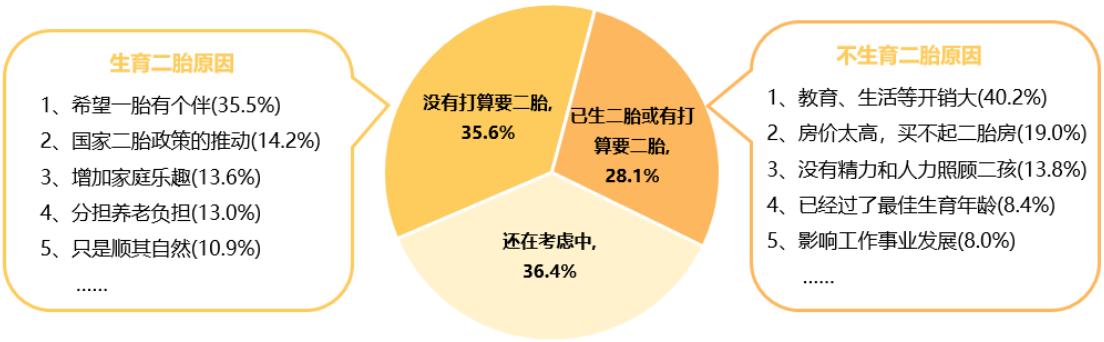
高，经济因素对二孩生育意愿影响作用明显。

1、二孩生育意愿不足三成，经济因素是首要阻碍

“全面二孩”政策已经放开近 5 年时间，但育龄夫妇很多却处在不想生、不敢生的状态。贝壳研究院调查显示，适龄人口中“已生二孩或有打算要二孩”的受访者不足三成，“没有打算要二孩”的受访者占比 35.6%。

什么在左右育龄夫妇“二孩”生育意愿呢？调查显示，一边是现实压力，一边是情感需求。在“不想生二孩原因”调查中，40.2%的受访者认为“教育、生活等开销大，负担过重”是最主要原因，“房价太贵，生了二孩买不起大房子”属于次之原因，占比 19.0%。而想生二孩的原因中，“希望一孩有个伴”是最主要原因，占比 35.5%。

受访者对二胎的生育意愿及原因

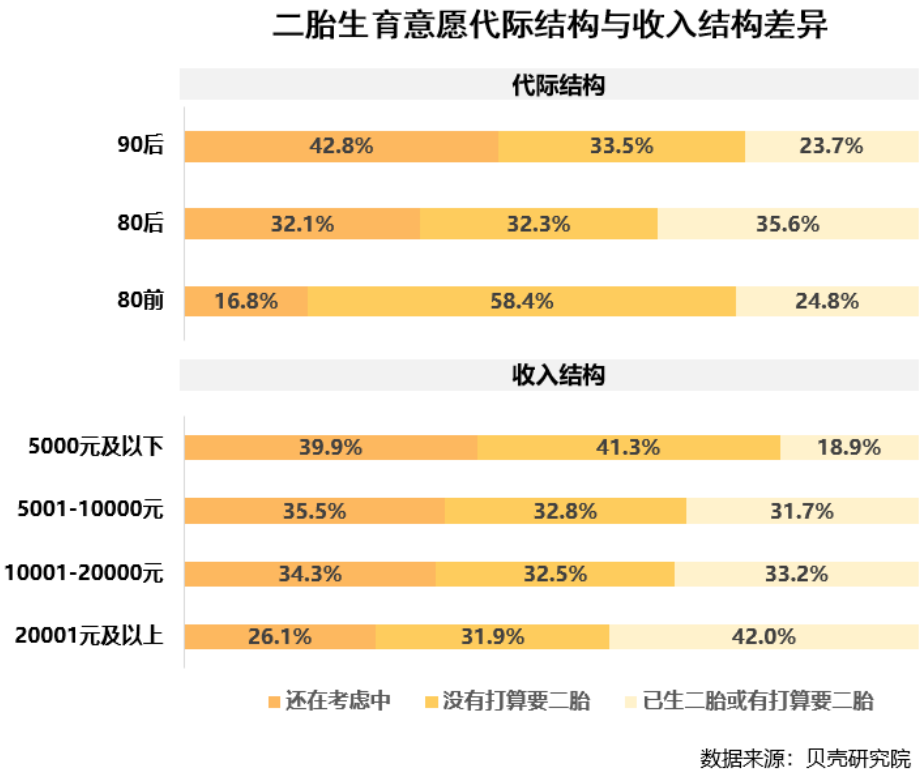


数据来源：贝壳研究院

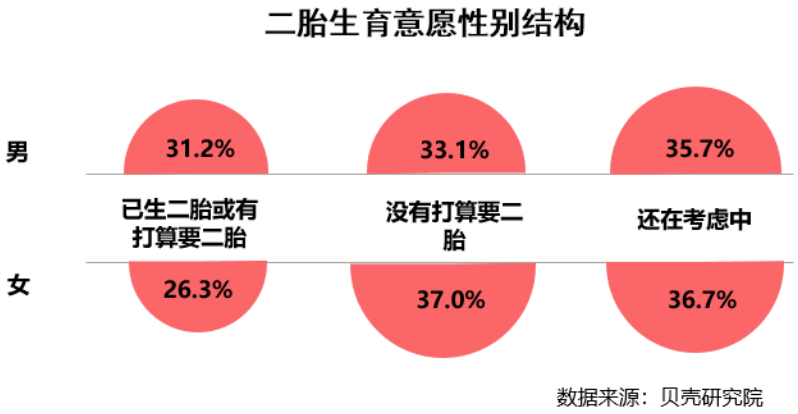
2、二孩家庭特征：80 后、高收入人群二孩生育意愿更强

对于生育成本压力大小感知，不同家庭不尽相同，在二孩生育意愿上也存在着差异。调查中，80 后、高收入家庭二孩生育意愿相对较高。

代际比较看，80 后生育二孩的意愿更高，占比 35.6%，相比 90 后，80 后已经有一定的经济基础积累，物质条件更为牢固；而与 80 前相比，80 后年纪小，生育风险也相对较低。收入维度看，月收入 8000 元以上受访者二胎生育意愿普遍超过 3 成，而月收入 8000 元以下的人群二孩生育意愿尚未达到 30%。



此外，男性受访者二孩生育意愿略高于女性，占比 31.2%，而女性已生二孩或有打算要二孩的占比为 26.3%。对于女性而言，社会劳动参与率高但就业权益保障不够，导致生育的个人机会成本高，对生育二孩顾虑也更多。



三、二孩家庭居住需求洞察

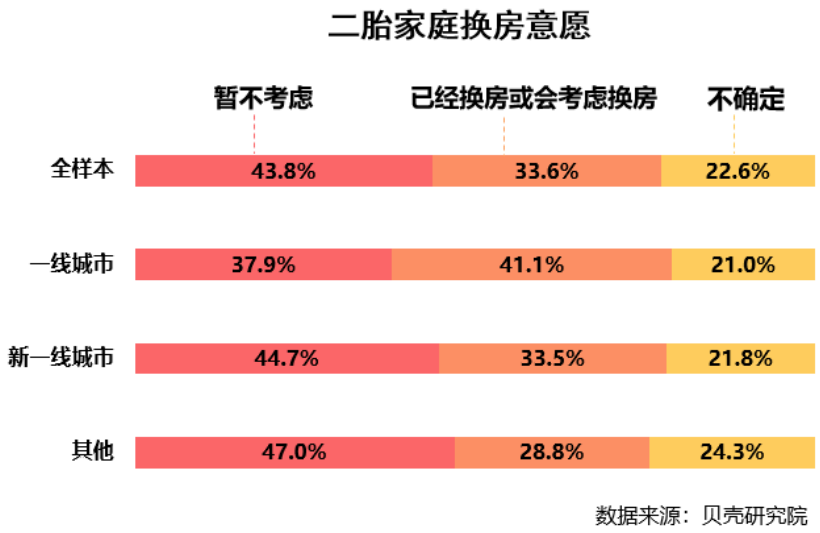
二孩时代，换房成为不少二胎家庭或准二胎家庭最迫切的需求之一。换什么样的房才适合二胎家庭的居住生活?调研发现，超 3 成受访者要为二胎重新置换房子，主流形

式为买一卖一，近 5 成受访者购置二胎房价款达 200 万以上。二胎家庭换房呈现三大特征:大“室”所趋，三居及以上户型是主力；居住需求追求多元化与品质化；教育属性更加重要。

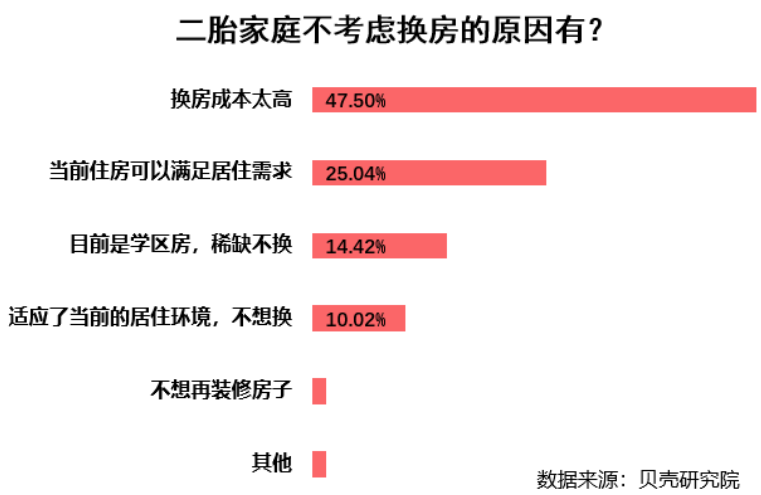
1、超 3 成受访者要为二胎换大房子，高能级城市置换意愿更高

随着家庭结构的变化，小户型房源难以满足多口之家的居住需求，换房便成为不少二胎家庭的刚性选择。贝壳研究院调研数据显示，超 3 成受访者要为二胎重新置换房子，且 8 成以上会在二孩上幼儿园之前完成换房。

分城市等级看，一线城市二胎家庭中 41.1%已经换房或会考虑换房，明显高于新一线城市（33.5%）和其他低线城市（28.8%）。究其原因，一线城市购房门槛高，多数家庭先从小户型房源上车，随后再置换大面积房子；而新一线和其他等级城市，购房负担相对较低，消费者选择一步到位满足多人居住需求的比例更高。

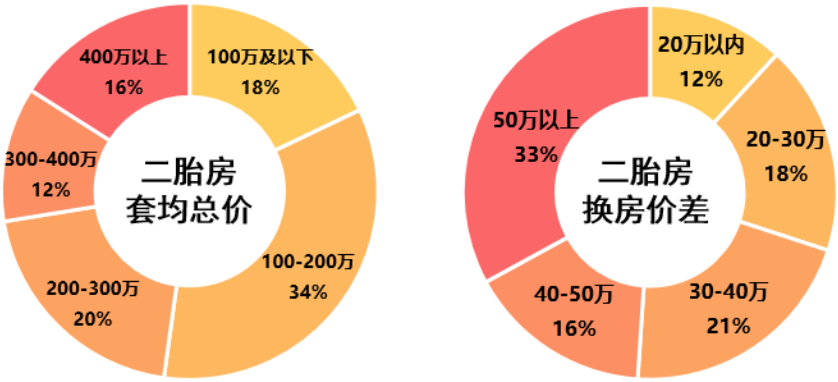


此外，43.8%的受访者表示生二胎不会考虑换房。原因方面，近半数二胎家庭是因换房成本过高而无力置换，另有 25%的受访者则表示当前住房可以满足居住需求。



2、二胎换房主流形式为买一卖一，近 5 成购置二胎房价款达 200 万以上

换房成本是二胎家庭面对的一笔不小开支，48.1%的受访者在购置二胎房时会选择卖掉原来的房子，再重新购置一套大房子，且在一线城市这一比例整体更高，达到 54.2%。从换房成本看，近 5 成受访者购置二胎房的总价款达到 200 万以上，7 成受访者换房价差在 30 万元以上。

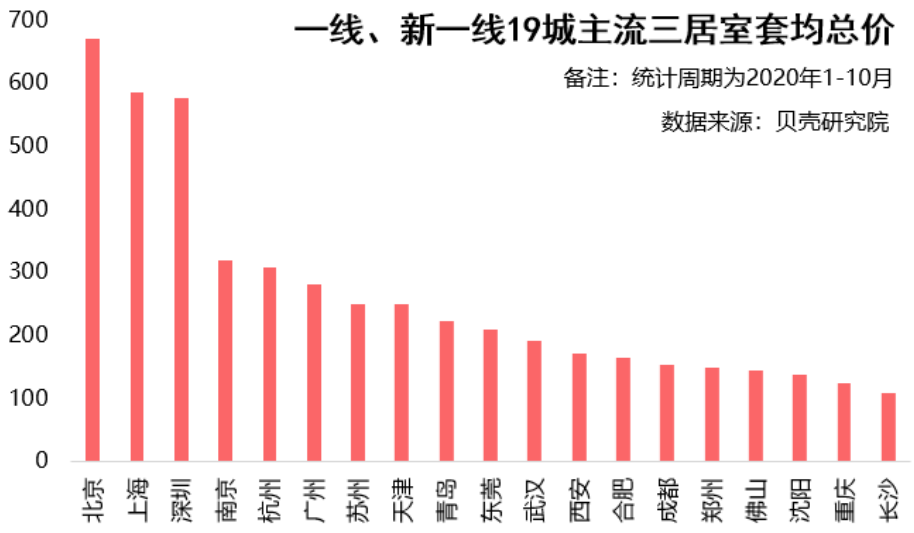


数据来源：贝壳研究院

以二胎房主流三居室[2]为例，对比一线、新一线 19 个城市二胎家庭购房的难易程度，数据显示，北京、上海和深圳三居室套均总价处于较高水平，跻身于“500 万区间”阵营；南京、杭州、广州等 7 城市三居室套均总价超过 200 万元，构成了第二梯队；而

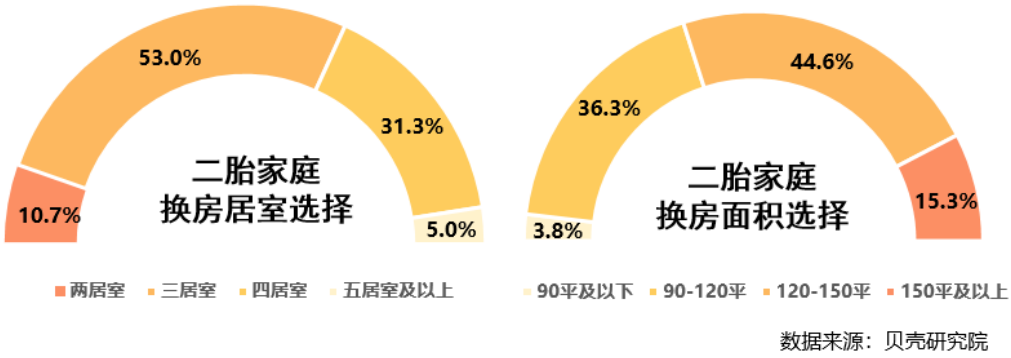
[2] 调研显示，三居室是二胎家庭的主流选择，因此我们基于三居简要对比各城市二胎购房的难易。

合肥、成都、长沙等 9 城三居室套均总价尚未超过 200 万，其中长沙三居购房套均总价仅为 109 万，对二胎家庭更为友好。



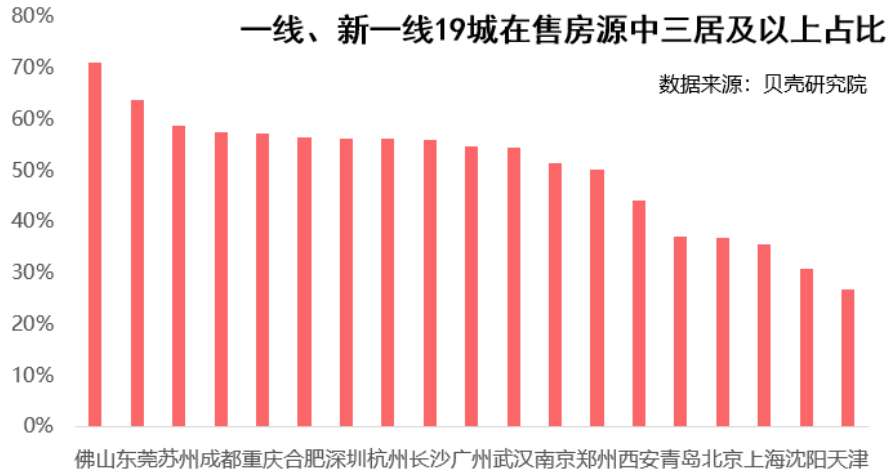
3、大“室”所趋，二胎家庭换房 9 成选择三居及以上房源

“二孩”政策出台后，城市中“四口之家”或三代同堂“多口之家”的居住格局普遍增加，相应家庭对住房面积改善的诉求也在增强。那么，多大居室或面积的房子能够满足二胎家庭的基本居住需求呢？贝壳研究院调研数据显示，近 9 成受访者选择三居及以上房源，主流置换趋势是两居换三居和三居换四居，占比达到 43.7%。面积上，8 成受访者青睐 90-150 平区间段的二胎房。简而言之，三房已成为二胎家庭的基本配置，四居及以上房源成为改善户型。



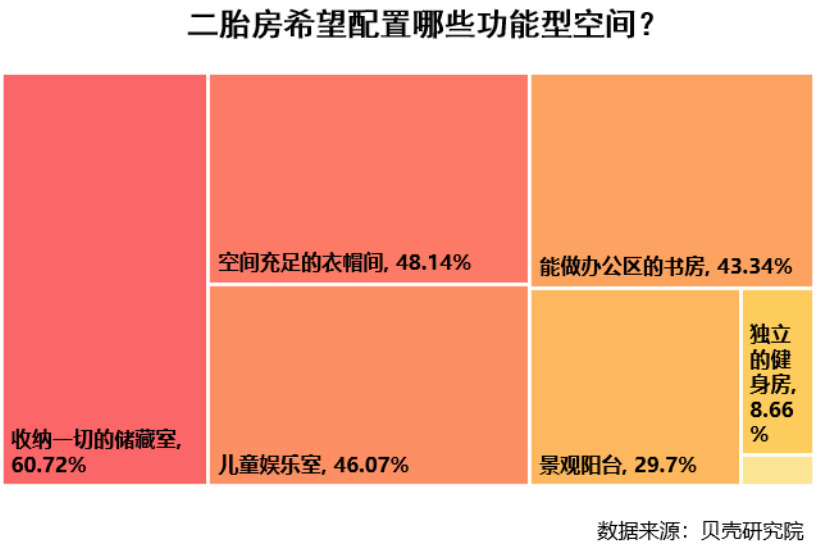
从贝壳平台在售房源结构来看，重点城市二胎家庭选择大户型房源的空间存在差距。

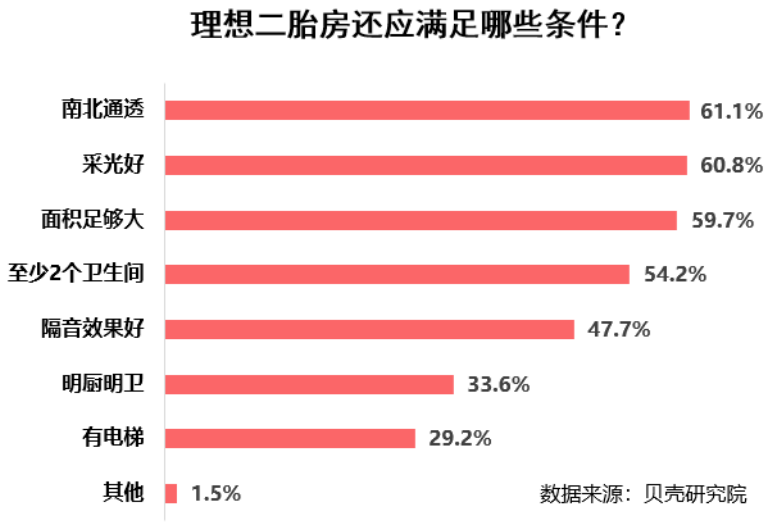
一线城市北京和上海、二线城市沈阳、天津等，在售三居及以上房源占比尚不足 4 成；而佛山、东莞、苏州等 13 城三居及以上大户型房源占比均在 50%以上，二胎家庭的选择空间普遍较大。



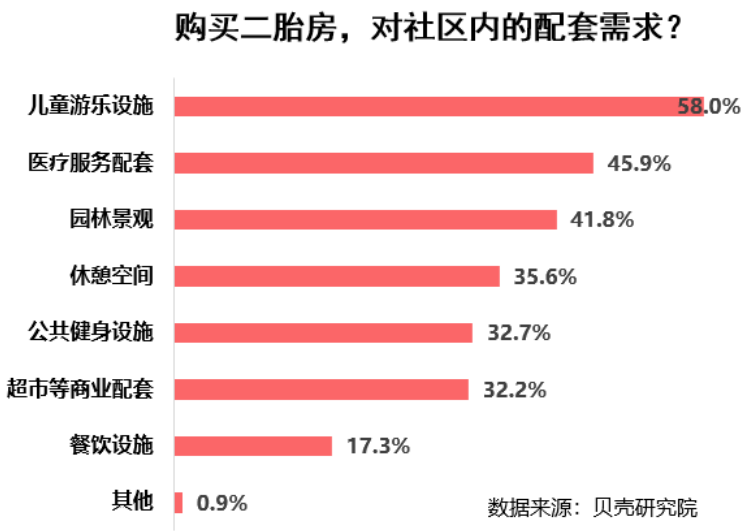
4、二胎家庭居住需求追求多元化与品质化

家庭成员结构的变化，对居住空间的变革提出新的要求。调查显示，二胎家庭对居住多元化与品质化的需求较为强烈，在居住空间配置上，收纳一切的储藏室、空间充足的衣帽间和儿童娱乐室成为二胎家庭最希望配置的功能型空间；户型结构方面，南北通透、采光好、面积足够大充分保证了居住空间的舒适度，成为多数二胎家庭的理想选择。





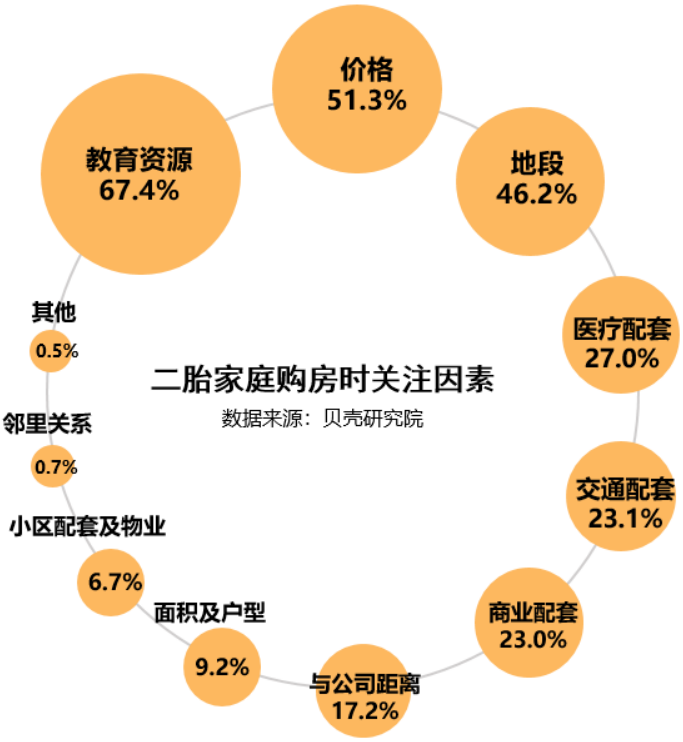
此外，在居住社区环境配套方面，二胎家庭最迫切的需求是儿童游乐设施、医疗服务配套、园林景观等，小区内部配套的儿童游乐设施和园林景观满足了亲子休闲娱乐的基本需求，医疗设施配套则为二孩家庭提供最及时便利的诊疗环境。



5、二胎家庭教育需求增强，超 6 成购房关注教育配套

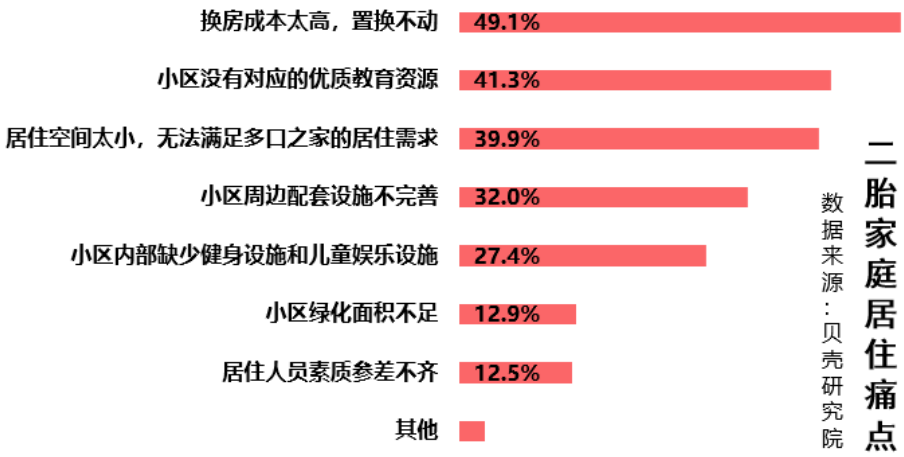
“二孩”政策的放开，在带动大户型房源需求增加的同时，也加剧了学区房和入学资格的竞争。毕竟对于二胎家庭来说，两个孩子的教育问题将成为重中之重。从调研数据来看，教育资源、价格和地段是二胎家庭购房时最为关注的三大因素，其中超 6 成受访者购置二胎房会重点考虑教育配套。

此外，地段论也是二胎家庭购房秉持的要义，有 46.2%的受访者在购置二胎房时会考虑地段因素。在具体的居住区域选择方面，48.3%的受访者遵循就近原则，选择在当前居住区域附近置换，另有 42.5%的受访者会考虑向中心城区置换，市中心完善的居住配套对二胎家庭的吸引力较大。



6、二胎家庭居住痛点：优质教育、大户型与低房价较难兼得

新家庭结构形式下，二胎家庭不仅仅是“多一双碗筷而已”，更多是幸福感与居住痛点并存。调研数据显示，52.9%的受访者倾向于一步到位购买大房子，仍有近半数选择多次置换或视情况而定。具体而言，换房成本太高（49.1%）、小区没有对应的优质教育资源（41.3%）和居住空间太小（39.9%）是摆在二胎家庭面前最切实的居住痛点。对于大部分二孩家庭来说，很难同时解决这三大痛点，以北京为例，优质的教育资源基本位于核心区域，地段优势明显，房价水平居高，而居住面积普遍偏小。



免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。