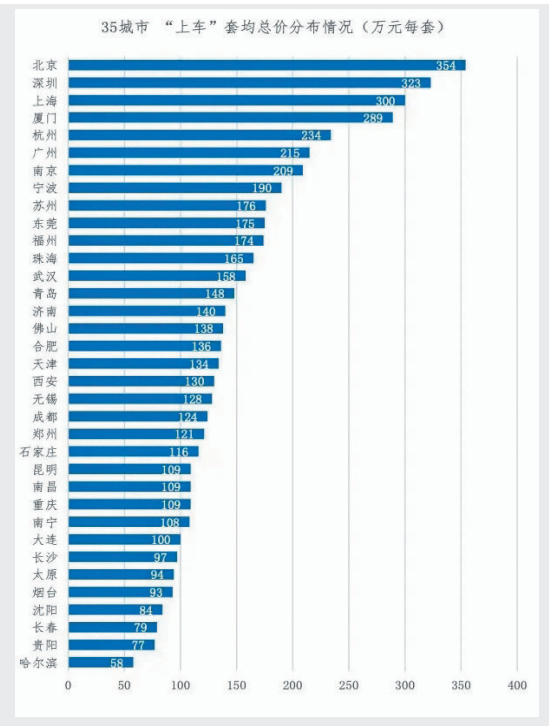


购房“上车”多少起步,套均面积多少? 35城刚需购房报告出炉

临近春节,买房话题再度升温。近日,贝壳研究院依据2021年35个样本城市数据,发布了《2021城市刚需购房报告》,对各大城市刚需买房客群进行画像。让我们看看刚需群体都有哪些特征?

一线城市刚需房300万起步



何为刚需买房人,外界对它的定义不完全一致。

在贝壳研究院看来,所谓的刚需,即刚性住房需求,是指受房价因素影响较小,为了实现房屋的居住功能而不得不买房的那部分置业群体。

“上车”套均总价方面,《报告》数据显示,分城市能级角度看,2021年一线城市套均总价约为298万元,2020年一线城市套均总价约为297万元,两者基本持平。

2021年新一线城市套均总价约为149.5万元,与2020年相比出现略微上涨。

对于二线城市而言,2021年套均总价约为123.4万元,2020年约为121.3万元,变化不显著。

分城市看,北京、深圳、上海、厦门及杭州套均总价位居前五,仍是“刚需上车”难度较高的城市。

其中,300万元以上的城市达到3个,分别为北京、深圳和上海;更多城市集中在100万-300万元区间,达到25个;另外,有7个城市

套均总价并未达到100万,以哈尔滨、贵阳、长春、沈阳及烟台为代表的城市,“上车”总价相对于其他样本城市较低。

居住负担指数方面,分城市级别看,一线城市居住负担指数均值约为84.8,明显高于新一线城市的52.7及二线城市的45.9。相较于新一线城市及二线城市,对于刚需客群而言,一线城市居住负担明显更高。

该研究院认为,以北京、上海及深圳为代表的一线城市,依靠强大的产业基础,带来了更优质的就业机会,叠加便利的基础配套服务,使得其对人才具有更强的吸引力,从需求侧角度来看,刚需客群的购房需求就相对旺盛,成为房价的有力支撑。

贵阳、哈尔滨居住负担相对较低主要是由于房价相对较低,相应的居住负担指数也相对较低,而对于长沙而言,房价相对友好的同时,平均月薪也相对较高,约为9080元,在35个样本城市

中居于第15位,导致负担指数较低。

置业面积方面,深圳、上海、天津及北京等城市刚需“上车”平均面积较小,一方面是因为所在城市居住负担较大,另一方面则是这些城市住房供给以小户型房源为主导,以深圳为例,在售房源中近64%集中在90平以下面积段,整体住房市场结构偏向小面积房源。

《报告》称,一线城市刚需置业套均面积从小到大排名为“深上北广”,与2020年的“上北深广”相比,在排名上出现了变化,4个一线城市平均住房面积约为62.31平方米。

15个新一线城市中,居住面积较低的城市为天津、南京及重庆,居住面积较大的城市为佛山、长沙及郑州,15个新一线城市的居住面积均值约为83.86平方米,与2020年15个新一线城市85.66平方米相比,下降约1.8平方米。

刚需客群首次置业时 如何来支付房款?

调研数据显示,75.2%的受访样本表示需要进行按揭,仅24.8%的受访样本表示可以进行全款支付。

二线城市按揭占比约为73.2%,新一线城市约为74.8%,一线城市约为82.6%,从二线城市到一线城市,受访样本按揭贷款的比例依次提升,且一线城市与其他能级城市间差异显著,这也符合城市能级越高、“上车门槛”越高的推断。

该《报告》还用“月供收入比”来衡量家庭的月供压力情况,并将30%定义为“舒适线”,即一个刚需家庭拿出月可支配收入的30%用于月供支出,能够保障家庭日常开支的同时维持相对体面的生活水准;将50%定义为“安全线”,即能够保持家庭正常开支的同时有一定的抗风险能力。

调研数据发现,在已置业的刚需样本户中,月供收入比在30%及以下的占比约为67.5%,即过六成的刚需样本户家庭处于“舒适线”水平,月供收入比在50%及以下的占比约为98.1%,即过九成的刚需样本户家庭处于“安全线”水平。

刚需客群倾向选择的 居住面积区间特征如何?

调研数据显示,97.6%的刚需家庭选择的居住面积区间在90平方米以下,其中,52.6%的受访样本居住面积区间为85-90平方米,35.6%的受访样本居住面积区间为70-85平方米。

刚需客群倾向于 什么样的社区?

调研数据显示,63.8%刚需样本户家庭倾向于选择中等规模社区,22.5%表示倾向于选择大型社区,11.5%表示倾向于小型社区,只有2.2%表示会选择超大规模社区。

关于居住痛点,60.4%的刚需样本户家庭表示居住痛点主要集中在社区配套方面,认为周边配套不能满足生活所需,56.3%表示户型布局不够合理,53.7%表示小区内部环境较差。《报告》认为,解决居住痛点需要社区周边配套、社区内部建设及居住空间体验等方面的全面提升。

(中新经纬)

一线城市刚需购房年龄33.5岁

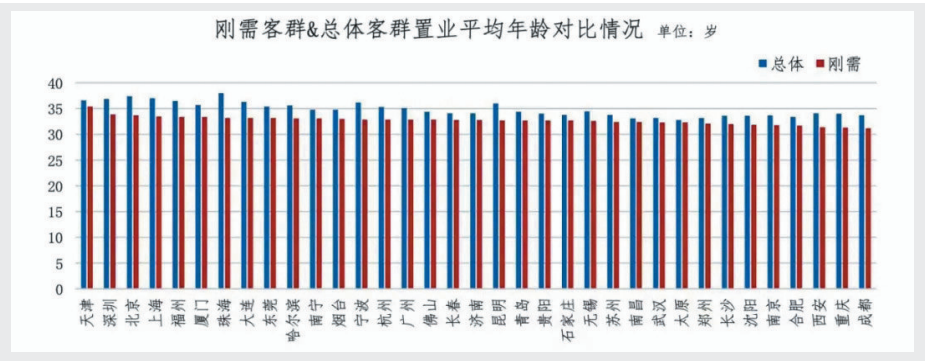
在刚需客群置业年龄方面,《报告》称,分城市群看,在纳入统计的12个城市群中,京津冀刚需置业平均年龄最高,达到33.9岁,其后是海峡西岸,约为33.4岁,而粤港澳紧随其后,约为33.2岁。

分城市级别看,一线城市刚需客群购房平均年龄约为33.5岁,高出新一线城市1.1岁,高出

二线城市0.7岁。

“受限于较高的‘上车’门槛,一线城市客群购房压力较大,因

此,反映在置业年龄结构上,一线城市的置业年龄明显偏高。”《报告》解释道。



关于华山路(长江路至灵江路段)施工期间 实行临时交通限制措施的通告

因华山路(长江路至灵江路段)改造及威孚厂区大楼拆建施工需要,为保障道路交通安全,根据《道路交通安全法》的有关规定,从2022年1月30日起至2023年12月30日止,对华山路(长江路至灵江路段)实行禁止一切车辆和行人通行的临时交通限制措施,被限制的车辆和行人可从黄山路、泰山路等周边道路绕行。

特此通告

无锡市公安局交通警察支队
2022年1月27日