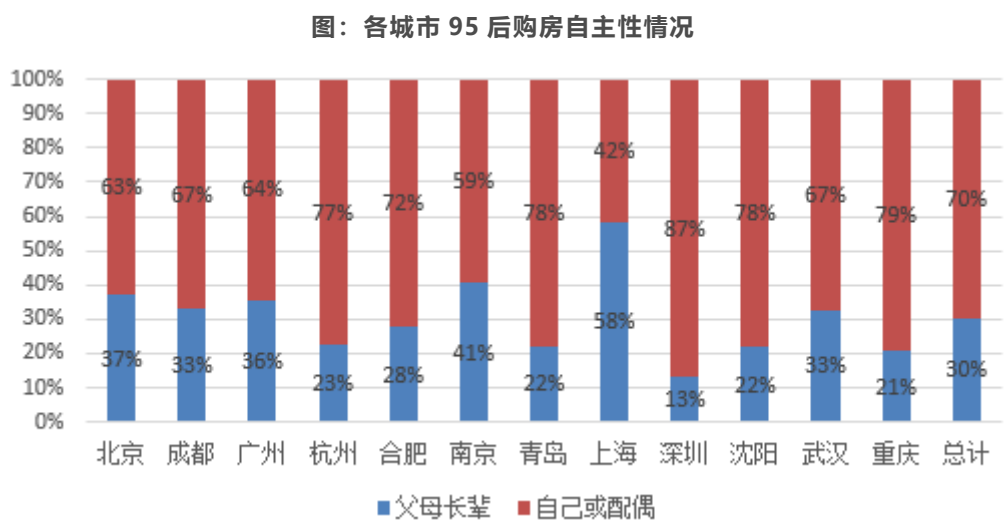


客户研究 | “Z 世代”购房需求“八问”

01 第一问：买房听谁的？ ——“买房听自己的，我的房子我做主”

从城市角度看，深圳作为活力之城，年轻人买房做主的占比最高达到 87%。年轻人中买房最不能做主的城市是上海，占比达到 59%，这主要是由于上海房价过高，置办一套房产对父母的依赖度非常高。



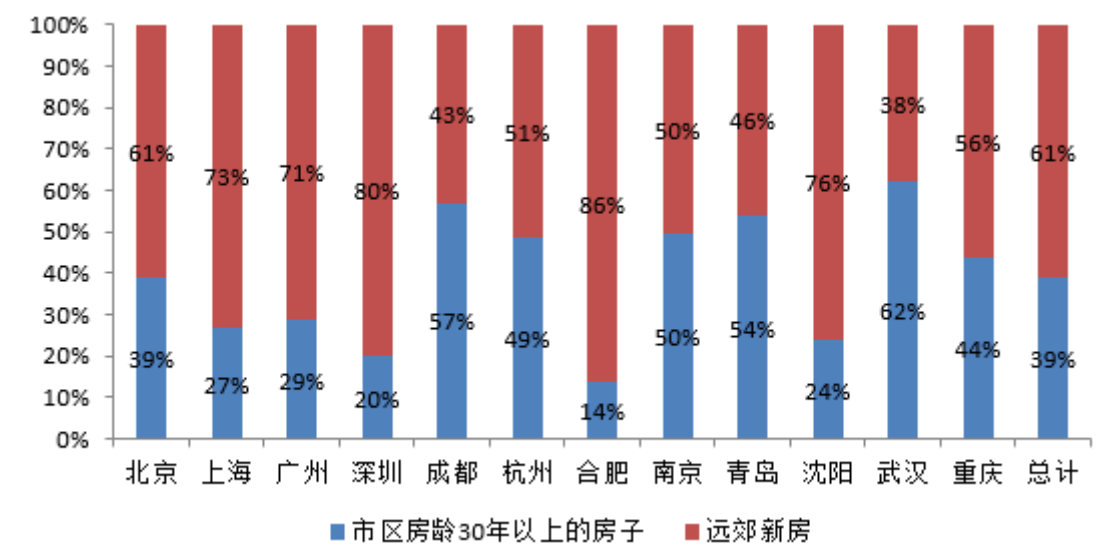
02 第二问：爱新房还是旧房？ ——“我想要新房，出行方式多样远郊也无妨”

95 后选择远郊新房的占比达到 61%，在资金受限的情况下，由于不愿意居住“老破小”房子来委屈自己，只要交通便利，95 后年轻人更倾向于牺牲生活配套齐全的市区地段，去郊区购置更大、更舒适的生活空间。

从城市的角度看，武汉、成都、青岛、南京的 95 后市区意识更重，市区老房偏好占比均超过 50%。一方面是因为这些城市各区房价价差不显著，而市区房在配套成熟度、交通便利、学区质量都较为领先；另一方面是因为在这些城市土生土长的年轻人

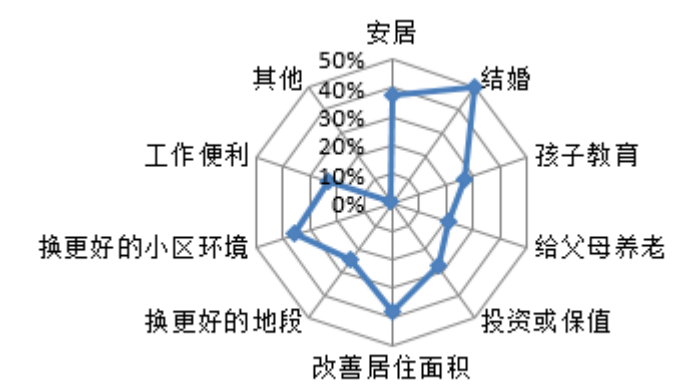
对区域依赖度会更高。而上海、深圳、广州、合肥和沈阳的 95 后更偏好远郊新房，主要是因为上海、广州和深圳交通便利，轨交网络发达，并且城区远郊价差大，去远郊置业资金压力较小，而合肥和沈阳则因传统市中心转移，老城区被推崇度低。图：

各城市 95 后市区老房与远郊新房偏好



03 第三问：为什么而买房？
——“买房考虑自己为主，婚房、安居是两大置业原因”

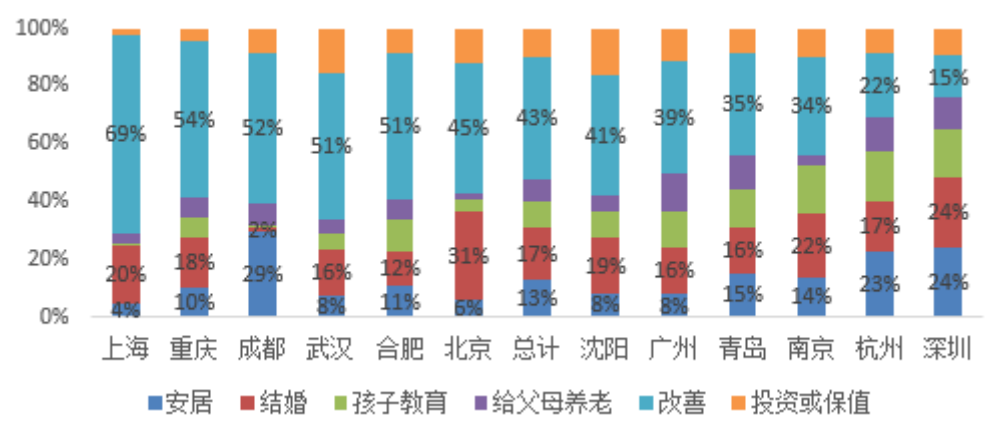
95 后买房的最主要原因是结婚安家。其次，是安居、改善居住面积和更换更好的小区环境。图：95 后买房考虑的主要原因



从城市角度看，对改善需求

最大的是上海、重庆、成都、武汉，占比均超 50%，其中上海占比达 69%。对安居

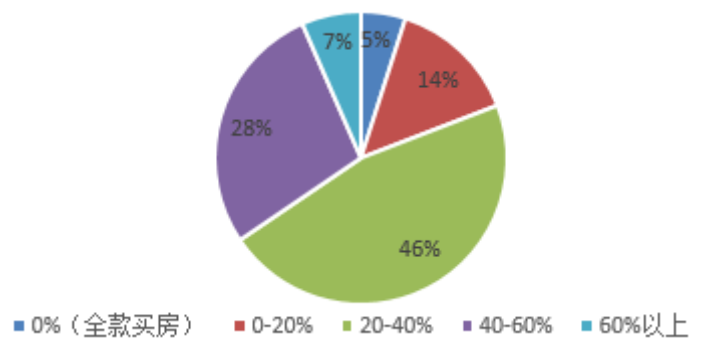
需求最大的城市有成都、深圳、杭州。图：12 城 95 后购房理由



04 第四问：可承受多重的“重担”？
——“买东西可以透支，买房不行”

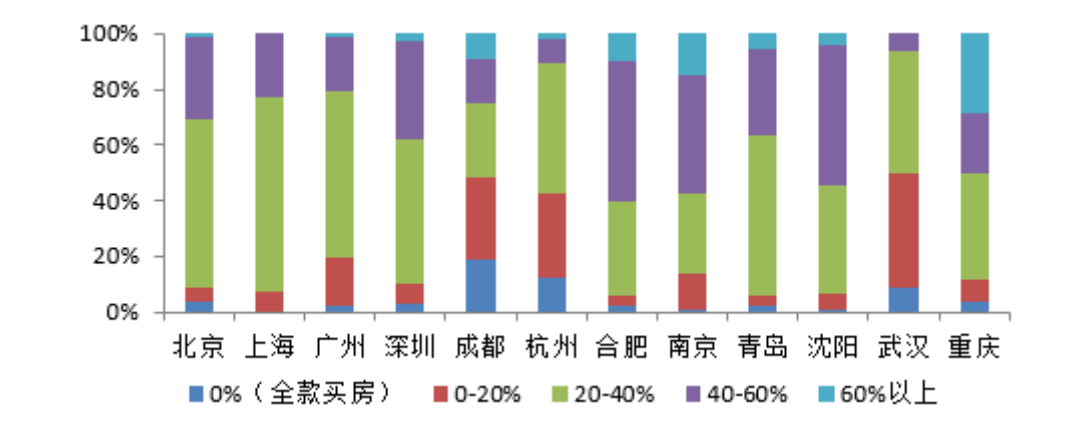
普遍来看，年轻人都不愿意背负贷款压力。在巨额的贷款面前，年轻人是保守的，大多数人理想状态下都不希望背负超过 40% 的贷款，愿意贷款 40%-60% 的人 28%，愿意贷款 60% 以上的仅 7%。一方面因为他们刚踏入社会，还贷能力不足，超过能力范围的还贷会影响他们的生活质量；另一方面，他们依赖于父母资助首付款，尽可能的减轻还款压力。

图：95 后贷款理念



从城市看，多数城市的年轻人对于全款买房的看法一致，选择一次性付款比例较低。

成都是最愿意一次性付款的城市，占比达到 19%。图：12 城 95 后贷款理念



05 第五问：想买多大的房？
——“三房是基本要求”

从调研数据来看，91-110 m² 三房最受追捧。对于 95 后的年轻人来说，虽然大部分人目前没有养育下一代，即使是受资金限制，他们对于三房的需求却并未因此而降低。

只有在房价甚高的北京、上海，才会退而求其次考虑二房。

表：一线城市购房面积和户型偏好

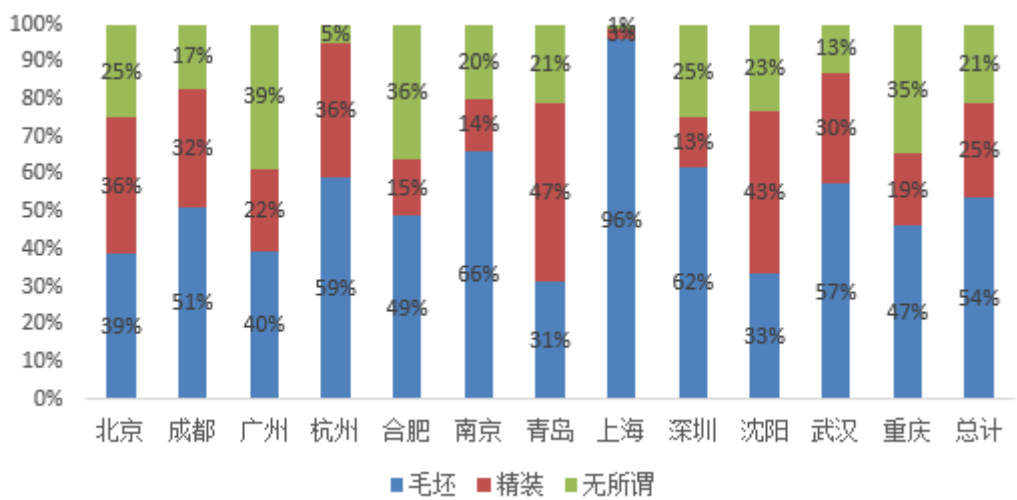
表：部分二线城市购房面积和户型偏好

成都		杭州		合肥		南京	
91-110 m² 三室	20%	91-110 m² 三室	33%	91-110 m² 三室	48%	91-110 m² 三室	
91-110 m² 二室	14%	111-140 m² 三室	22%	70-90 m² 二室	19%	70-90 m² 二室	
70-90 m² 三室	11%	70-90 m² 三室	9%	70-90 m² 三室	7%	111-140 m² 四室及以上	
111-140 m² 三室	11%	70-90 m² 二室	8%	111-140 m² 三室	6%	70-90 m² 三室	
111-140 m² 四室及以上	10%	111-140 m² 四室及以上	7%	141-180 m² 四室及以上	5%	70 m² 以下二室	
其他	34%	其他	21%	其他	16%	其他	
青岛		沈阳		武汉		重庆	
111-140 m² 三室	26%	91-110 m² 二室	33%	91-110 m² 三室	44%	91-110 m² 三室	
91-110 m² 二室	22%	70-90 m² 二室	23%	111-140 m² 三室	16%	70-90 m² 三室	
91-110 m² 三室	16%	91-110 m² 三室	21%	70-90 m² 二室	12%	70-90 m² 二室	
70-90 m² 二室	13%	111-140 m² 三室	13%	91-110 m² 二室	10%	111-140 m² 四室及以上	
70-90 m² 三室	6%	111-140 m² 四室及以上	5%	70-90 m² 三室	9%	111-140 m² 三室	
其他	18%	其他	5%	其他	10%	其他	

06 第六问：喜不喜欢精装房？
——“我有自己喜欢的装修风格，我想自己装”

从城市分类看，最不喜欢精装的城市是上海，占比 96%；其次是南京、杭州。南方城市的年轻人更热衷于自己装修，他们对装修风格、品牌更有想法。青岛和沈阳是喜欢精装的占比最高的两个城市。

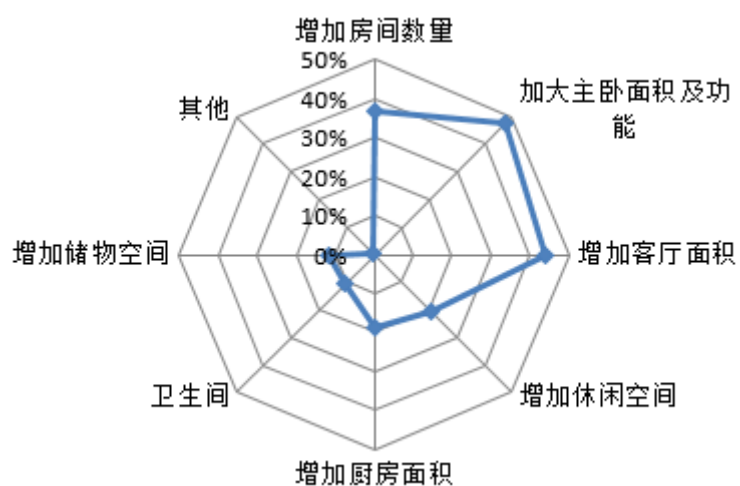
图：95 后分城市精装与毛坯偏好



07 第七问：总面积不变情况下，最看重哪些空间？
——“我的体验最重要，必须提高主卧空间与功能”

在总面积不变的情况下，增加主卧面积及功能、增加客厅面积、增加房间数量占比位列前三。95 后热衷于“懒宅”，而懒宅的场景就是卧室与客厅，采光充足的客厅和温馨的卧室成为他们最注重的空间，其次增加主卧功能，有衣帽间，有独立卫生间是他们一致追求的。对于改善型的大户型，客厅除了本身的空间功能外，还需要满足居家社交、精神层次上的需求，客厅由单一功能向容纳多种生活场景的多功能“聚厅”转变，也就是将客厅、餐厅、厨房处于一个开放的空间内，成为家的核心区域。

图：95 后房型空间偏好



图：98 m² 三房两厅两卫



△ 主卧衣帽间、主卫

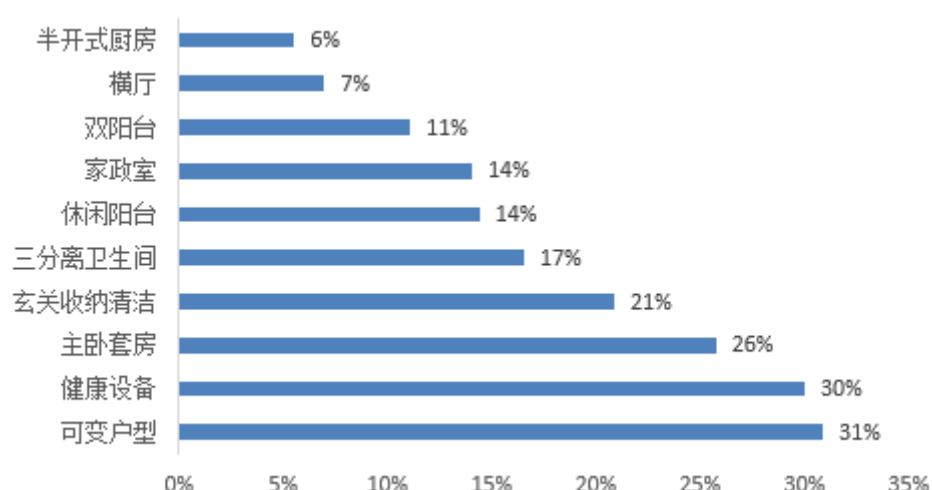
套房设计增加了尺度感、仪式感和舒适度，备受 95 后偏爱图：171 m² 三房两厅三卫

△ 客厅由单一功能向容纳多种生活场景的“聚厅”转变

08 第八问：最看重哪些功能？ ——“X 空间满足多样化功能需求”

95 后最看重的功能 TOP3 为：可变户型、健康设备、主卧套房。“可变空间”也就是我们说的“X 空间”，“X 空间”可以达到整体空间的功能性和个体空间的个性化之间的平衡，既可满足家庭未来周期进阶的需求，也可彰显 95 后个性，例如可作直播间、健身房、陈列室等等。95 后对地暖、新风、净水等健康设备愿意买单的占比较高。

图：95 后对房型功能偏好



图：89 m² 四房（3+1）两厅两卫

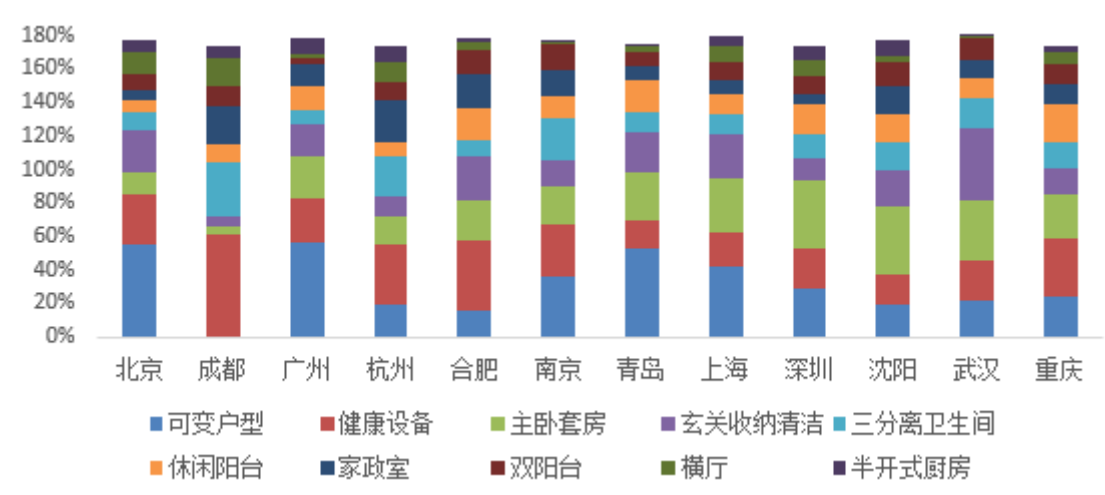
△ 缩小阳台面积，增加一个“X 空间”，可做书房、健身房、直播室图：99 m² 四房（3+1）两厅两卫

△ +1 空间两厅设计，拆墙可增加客厅面积，隔墙可增加房间功能

从城市看，对可变户型更偏爱的是：广州、北京、青岛和上海，一线城市置换成本高，有灵活可变空间即使未来家庭结构产生变化的时候也能应对自如。对健康设备的偏好，成都表现得格外强烈，达到 61%，远超于其他户型功能，其原因在于成都气候

较为恶劣，因此他们对健康设备的依赖度相对较高。此外，“后疫情”时期，年轻人防疫意识也较为强烈，“玄关收纳、清洁”的功能需求较高，尤其是武汉达到 43%，玄关处设有洗手台的必要性显著上升。

图：12 城 95 后对房型功能偏好



图：玄关、清洁

图：玄关收纳



“Z 世代” 是自我意识更强的一代人，他们追求自我，追求舒适，注重主卧这类

个人空间，无论安居还是改善都想要大房子，三房是入门房型；同时不忘打造从属于自己的标签，X空间满足多样化需求；装修标准倾向于回归毛坯，拥有个性化的家，不追随潮流而成为潮流的“后浪”。