

专题 | 疫情期百城住房需求结构特征及变化趋势

◎ 研究员 / 杨科伟、柏品慧、李诗昀、张家桦

疫后各行各业有序复工、复产，房地产行业更具韧性，3月以来成交稳步提升，同比跌幅持续收窄乃至转正。不过，各行业整体复工进度不一，航空、餐饮、影院等行业仍是“重灾区”，或多或少将拖累居民未来收入预期。疫情影响下，哪类购房群体更易受负面冲击？房地产市场需求结构又将发生哪些新变化？

01

功能性三房、四房需求占比皆升

二房比重继续回落

2020年上半年，改善型需求持续释放，112个重点监测城市三房仍是成交主力，成交占比进一步提升至59.24%，较2019年净增长2.31个百分点；四房成交占比也是稳中有升，较2019年净增长0.85个百分点至20.2%，显示**改善型住房需求依旧坚挺，且有较强购买力支撑。**

与此同时，刚需市场整体低迷，两房去化速度明显放缓，成交占比降至16.36%，较2019年净减少2.33个百分点。说明**刚需客群更易受疫情负面冲击，基于居民收入预期下滑，部分刚需客群缓置业，购房周期明显拉长。**

一线城市改善型需求依旧坚挺，三房、四房、五房及以上户型成交占比均有不同程度的增长。其中，三房成交占比 53.43%，较 2019 年净增长 3.29 个百分点；四房成交占比 11.39%，较 2019 年净增长 1.34 个百分点；五房及以上成交占比 1.14%，较 2019 年净增长 0.35 个百分点。刚需市场难言乐观，两房成交占比大幅回落至 28.75%，较 2019 年净减少 4.3 个百分点。

二线城市三房成交最为活跃，成交占比多达 58.68%，较 2019 年净增加 2.24 个百分点。其次为四房，成交占比达 19.4%，较 2019 年净增加 1.09 个百分点。两房成交去化明显走缓，成交占比跌至 17.87%，较 2019 年净减少 2.57 个百分点。

三四线城市改善型客群仍是最大的置业群体，三房、四房仍是成交主力，成交占比也是稳步提升。其中，三房成交占比高达 60.48%，较 2019 年净增加 2.08 个百分点；四房成交占比 22.04%，较 2019 年净增加 0.2 个百分点。刚需成交普遍不振，两房成交占比跌至 13.35%，较 2019 年净减少 1.3 个百分点。

表 112 个重点监测城市普通住宅分户型成交套数占比

户型	4 个一线城市		28 个二线城市		80 个三四线城市		112 个样本城市	
	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019
一房	3.65%	3.32%	2.55%	3.11%	2.47%	2.89%	2.57%	3.03%
二房	28.75%	33.04%	17.87%	20.45%	13.35%	14.66%	16.36%	18.69%
三房	53.42%	50.13%	58.68%	56.43%	60.48%	58.40%	59.24%	56.92%
四房	11.39%	10.05%	19.40%	18.31%	22.04%	21.84%	20.20%	19.35%
五房及以上	1.14%	0.79%	1.06%	1.09%	1.19%	1.54%	1.12%	1.26%
复式	1.65%	2.66%	0.44%	0.61%	0.47%	0.67%	0.52%	0.75%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

一线 80 平以下小套型化

三四线 100-140 平改善进阶

2020 年上半年，改善型需求进阶，100 平方米以上中大户型成交占比皆升，刚需退坡，100 平方米以下小户型成交占比皆降。112 个重点监测城市 100 平方米以上户型成交占比 66.8%，较 2019 年净增加 1.35 个百分点，其中 120-140 平方米户型暂以 0.78 个百分点涨幅居首。100 平方米以下户型成交占比 33.2%，较 2019 年净减少 1.35 个百分点，其中 80-90 平方米户型暂以 0.68 个百分点跌幅居首。

一线城市刚需退坡，80-90 平方米户型成交占比跌至 23.81%，较 2019 年骤降 4.75 个百分点。取而代之的是，80 平方米以下小户型成交占比升至 12.68%，较 2019 年净增加 2.76 个百分点，预示着一线城市刚需客群购买力不济，购房消费适度降级，致使低总价的小户型产品更为畅销。与此同时，改善型需求依旧坚挺，90-100 平方米、120-140 平方米户型更受市场欢迎，成交占比较 2019 年分别增长 1.74 个百分点和 0.85 个百分点。

二线城市中高端改善型需求持续释放，普遍青睐 90-100 平方米中档以及 140 平方米以上高档产品，成交占比均有不同程度的增长。其中，90-100 平方米户型成交占比 16.39%，较 2019 年净增长 0.75 个百分点。140 平方米以上户型成交占比 16.12%，较 2019 年净增长 0.97 个百分点。

三四线城市改善型需求进阶，100-140 平方米舒适性产品成交最为活跃。其中，100-120 平方米户型成交占比 30.24%，较 2019 年净增长 1.13 个百分点。120-140 平方米户型成交占比 27.14%，较 2019 年净增长 1.42 个百分点。

表 112个重点监测城市普通住宅分面积段成交套数占比

面积段	4个一线城市		28个二线城市		80个三四线城市		112个样本城市	
	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019
70以下	4.74%	3.10%	3.18%	3.77%	2.81%	3.15%	3.10%	3.48%
70-80	7.94%	6.82%	3.17%	3.31%	2.33%	2.79%	3.05%	3.29%
80-90	23.81%	28.56%	12.38%	12.42%	9.09%	9.74%	11.52%	12.20%
90-100	19.32%	17.58%	16.39%	15.64%	14.11%	15.25%	15.54%	15.59%
100-120	18.41%	18.50%	27.47%	28.28%	30.24%	29.11%	28.22%	28.09%
120-140	13.64%	12.78%	21.29%	21.41%	27.14%	25.72%	23.48%	22.70%
140-160	4.49%	4.53%	8.80%	8.51%	8.75%	8.89%	8.56%	8.45%
160-180	2.21%	2.43%	3.17%	3.02%	2.25%	2.08%	2.72%	2.61%
180以上	5.43%	5.69%	4.15%	3.63%	3.26%	3.28%	3.82%	3.60%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

03

100平以下功能三房占比上升

四房舒适化 160平以上走俏

(本节有删减) 2020年上半年, 112个重点监测城市**三房户型整体延续小型化趋势**, 100平方米以下三房成交占比明显回升, 较2019年净增长0.81个百分点; 100-160平方米三房成交占比持续走低, 较2019年净减少0.87个百分点。

一线城市三房户型越发趋向小型化, 120平方米以下产品成交占比稳步提升, 市场占有率已超8成, 特别是90-100平方米三房, 较2019年净增长2.22个百分点。反观120-140平方米三房成交遇冷, 跌幅多达2.18个百分点。

二线城市三房户型同步趋向小型化, 100平方米以下小三房更受市场欢迎, 成交占比较2019年净增长3.65个百分点。虽然100-120平方米三房仍是成交主力, 但成交占比明显回落, 较2019年净减少2.57个百分点。

三四线城市三房户型趋向舒适化，100 平方米以上产品成交占比全线上涨，其中 100-140 平方米三房更受市场追捧，成交占比较 2019 年净增长 2.05 个百分点。100 平方米以下小三房成交不振，市场占有率较 2019 年净减少 2.21 个百分点。

表：112 个重点监测城市三房产品各面积段成交套数占比

三房	4 个一线城市		28 个二线城市		80 个三四线城市		112 个样本城市	
	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019
90 以下	26.94%	26.09%	10.89%	9.94%	7.05%	7.67%	9.92%	9.75%
90-100	27.91%	25.69%	23.36%	20.66%	18.27%	19.86%	21.19%	20.56%
100-120	27.58%	27.18%	40.45%	43.02%	45.70%	44.43%	42.26%	42.84%
120-140	11.77%	13.95%	21.17%	22.02%	25.32%	24.53%	22.64%	22.74%
140-160	3.09%	4.05%	3.13%	3.48%	2.98%	2.88%	3.06%	3.24%
160-180	1.70%	1.89%	0.55%	0.53%	0.48%	0.45%	0.57%	0.56%
180 以上	1.01%	1.15%	0.46%	0.35%	0.20%	0.17%	0.37%	0.31%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表：112 个重点监测城市四房产品各面积段成交套数占比

四房	4 个一线城市		28 个二线城市		80 个三四线城市		112 个样本城市	
	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019
100 以下	3.89%	1.58%	0.81%	0.82%	0.59%	0.52%	0.78%	0.68%
100-120	10.36%	12.93%	10.94%	10.44%	9.68%	10.50%	10.23%	10.54%
120-140	49.20%	42.66%	40.00%	40.86%	52.72%	52.25%	47.27%	46.97%
140-160	18.63%	18.48%	29.59%	30.61%	27.72%	28.74%	28.24%	29.28%
160-180	5.31%	7.97%	10.48%	10.68%	5.94%	5.19%	7.83%	7.68%
180 以上	12.60%	16.38%	8.18%	6.59%	3.35%	2.80%	5.65%	4.84%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

04

一二线叠加、三四线联排及独栋占比上升

200 平左右为主流

(本节有删减) 2020 年上半年, **叠加、联排这类经济型别墅仍受市场欢迎, 成交占比稳中有升, 独栋这类高档别墅市场占有率也小幅回升。**112 个重点监测城市联排别墅成交最为活跃, 成交占比多达 51.66%, 较 2019 年净增长 0.31 个百分点。其次为叠加别墅, 成交占比 40.82%, 较 2019 年净增长 0.41 个百分点。独栋别墅市场占有率也小幅回升, 较 2019 年净增长 0.1 个百分点。双拼别墅市场占有率则有所回落, 较 2019 年净减少 0.82 个百分点。

一线城市叠加别墅仍受市场欢迎, 成交占比升至 45.64%, 较 2019 年净增加 4.23 个百分点。联排别墅成交明显遇冷, 市场占有率较 2019 年净减少 4.32 个百分点。

二线城市叠加别墅成交依旧活跃, 成交占比升至 48.68%, 较 2019 年净增长 1.21 个百分点。双拼、独栋别墅去化表现平平, 市场占有率分别较 2019 年减少 0.41 个百分点和 0.82 个百分点。

三四线城市别墅市场趋向舒适化, 联排、独栋别墅成交占比皆有提升。其中, 联排成交占比 58.68%, 较 2019 年净增长 1.17 个百分点。独栋成交占比 4.67%, 较 2019 年净增长 1.22 个百分点。

表 112 个重点监测城市别墅分户型成交套数占比

别墅	4 个一线城市		28 个二线城市		80 个三四线城市		112 个样本城市	
	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019
联排	47.89%	52.20%	47.16%	47.14%	58.68%	57.51%	51.66%	51.34%
叠加	45.64%	41.41%	48.68%	47.47%	29.05%	29.21%	40.82%	40.41%
双拼	1.87%	1.93%	2.65%	3.06%	7.60%	9.83%	4.46%	5.28%
独栋	4.60%	4.46%	1.51%	2.32%	4.67%	3.45%	3.07%	2.97%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 112 个重点监测城市别墅分面积段成交套数占比

别墅	4 个一线城市		28 个二线城市		80 个三四线城市		112 个样本城市	
	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019	1H2020	2019
100 以下	8.18%	7.90%	1.20%	2.39%	4.79%	3.72%	3.35%	3.48%
100-120	8.48%	11.93%	2.95%	5.30%	3.48%	3.55%	3.74%	5.33%
120-140	24.79%	23.40%	15.45%	18.46%	10.94%	12.95%	14.64%	16.87%
140-160	9.94%	9.83%	19.86%	20.61%	16.19%	15.10%	17.37%	17.35%
160-180	6.43%	7.60%	18.81%	15.17%	10.31%	11.76%	14.16%	13.05%
180-200	7.62%	5.30%	9.78%	8.52%	8.77%	9.08%	9.16%	8.40%
200-250	10.54%	12.24%	13.86%	12.38%	18.52%	18.25%	15.36%	14.62%
250-300	7.48%	7.78%	8.30%	7.88%	12.36%	12.46%	9.82%	9.63%
300 以上	16.55%	14.01%	9.79%	9.29%	14.62%	13.13%	12.41%	11.27%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

05

千万豪宅需求爆发但分化显著

杭州、厦门、武汉等异军突起

.....略.....

1、总价 1000 万以上：上海榜首青岛跻身 TOP10，福州、郑州跌出 TOP30

2020 年上半年，受益于疫后信贷资金整体充裕，豪宅市场明显转暖，千万级豪宅成交增长明显。112 个重点监测城市总价 1000 万元以上豪宅共计成交 14303 套，同比增长 15%。

TOP20 城市仍以核心一、二线城市为主，疫后上海豪宅市场迅速转暖，成交持续放量，暂以 4741 套位列榜首。杭州、北京和深圳豪宅成交规模优势明显，成交套数都在 1700 套左右。典型如深圳，疫后豪宅市场异常火热，千万级豪宅开盘频售罄，成交同比再增 10%。

而从排名变化来看，杭州、厦门、南京等千万级豪宅成交明显放量，排名也是稳中有升。譬如，杭州千万级豪宅劲销近 1800 套，仅次于上海暂列全国第二位。又如青岛，千万级豪宅热销 189 套，同比实现翻倍增长，排名顺利跻身 TOP10。

受限于调控政策持续发力，海口、三亚等豪宅市场再现低迷，成交持续缩量，排名均跌出 TOP20。福州、郑州豪宅成交显著缩量，同比跌幅超 60%，排名更是跌出 TOP30。

表 2020 年上半年各城市总价 1000 万以上豪宅成交套数 TOP20 (单位：套)

排名	城市	成交套数	同比	排名	城市	成交套数	同比
1	上海	4741	17%	11	宁波	161	-18%
2	杭州	1798	133%	12	武汉	126	320%
3	北京	1709	-35%	13	温州	125	102%
4	深圳	1687	10%	14	成都	120	243%
5	厦门	554	96%	15	佛山	117	109%
6	南京	540	71%	16	清远	115	5650%
7	广州	463	-6%	17	天津	111	-10%
8	苏州	423	22%	18	昆明	81	69%
9	东莞	212	8%	19	珠海	67	-8%
10	青岛	189	142%	20	沈阳	62	288%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2. 总价 3000 万以上：顶豪市场平稳成交同比持平，榜首上海占比近六成……略……

表 2020 年上半年各城市总价 3000 万以上豪宅成交套数 TOP10 (单位: 套)

排名	城市	成交套数	同比
1	上海	547	40%
2	北京	163	-47%
3	深圳	102	-5%
4	广州	38	-10%
5	杭州	32	68%
6	东莞	15	-
7	南京	8	300%
8	青岛	6	-60%
9	珠海	5	-29%
10	福州	4	-43%

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

3. 单价 5 万以上: 上深北分列三甲, 青岛取代苏州入围 TOP10

2020 年上半年, 112 城单价 5 万元/平方米以上豪宅共计成交 37684 套, 同比增长 9%。其中, TOP20 城市合计成交 37651 套, 占比超 99%。

受高房价等多方面因素影响, 上海、深圳、北京单价 5 万元/平方米以上豪宅成交套数都在 1 万套左右, 分列榜单前三位。典型如上海, 上半年高价盘预售证审批明显加快, 内环、中环沿线豪宅去化表现抢眼, 单价 5 万元/平方米以上豪宅成交 12356 套, 同比增长 5%, 仍高居榜首。

而从排名变化来看, 厦门、南京、珠海等豪宅市场显著转暖, 成交规模迅速扩容, 同比皆实现翻倍增长, 排位稳中有升。尤其是青岛, 上半年单价 5 万元/平方米以上豪宅成交 191 套, 同比大增 260%, 排名跃升至 TOP10。

广州、天津、福州等豪宅市场整体低迷, 成交明显缩量, 排名均有不同程度的下滑。惠州、台州等城市豪宅市场更现疲态, 成交急剧缩量, 排名跌出 TOP20。尤其是苏州, 上半年单价 5 万元/平方米以上豪宅仅成交 9 套, 同比骤降 96%, 排名跌出 TOP10。

表 2020 年上半年各城市单价 5 万以上豪宅成交套数 TOP20 (单位: 套)

排名	城市	2020 年上半 年成交套数	同比	排名	城市	2020 年上半 年成交套数	同比
1	上海	12356	5%	11	宁波	139	196%
2	深圳	9363	19%	12	三亚	96	-12%
3	北京	9219	3%	13	温州	59	883%
4	杭州	2844	74%	14	东莞	43	26%
5	广州	1525	-44%	15	武汉	24	1100%
6	厦门	911	198%	16	福州	19	-71%
7	南京	315	148%	17	郑州	11	-70%
8	珠海	261	127%	18	苏州	9	-96%
9	天津	249	-49%	19	绍兴	9	350%
10	青岛	191	260%	20	南宁	8	-

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

4. 单价 10 万以上: 6 城有成交且同比增 50%, 上海、深圳继续领跑

.....略.....

表 2020 年上半年各城市单价 10 万以上豪宅成交套数 (单位: 套)

城市	2020 年上半年成交套数	同比
上海	2897	106%
深圳	812	7%
北京	125	-63%
广州	46	84%
杭州	14	-33%
三亚	5	150%

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

06

展望: 刚改需求维持功能舒适度与小型化折中

高端豪宅金融属性再强化

展望未来,改善型需求或将持续释放,并有较强购买力支撑,三房仍将是成交主力。

其中,一二线城市存量改善型换房需求依旧坚挺,三房成交更为活跃。三四线城市购房大都一步到位,三房仍将占据最大的市场份额。随着二孩家庭逐渐增多,叠加潜在购房消费持续升级,四房成交占比有望稳中有升。尤其是一线城市,现阶段四房成交占比整体偏低,长期来看犹存较大的提升空间。基于疫情影响下居民收入预期下滑,刚需客群更易受负面冲击,购房周期或将进一步拉长,两房成交占比也将持续走低。

正由于改善型需求依旧坚挺,刚需客群购买力则明显不济,100平方米以上中高端产品或将更受市场欢迎,市场占有率有望稳步提升。对于一线城市而言,增量刚需仍将占据较大的成交比重,而在收入预期下滑的作用下,刚需退坡已是大概率事件,低总价的小户型产品或将更受市场欢迎,80平方米以下两房成交或将更为活跃。对于二线以及三四线城市而言,改善型客群仍是最大的置业群体,100平方米以上中高档产品市场占有率有望稳步提升。尤其是二线城市,更有较强购买力支撑,140平方米以上高档产品或将更受市场欢迎。

成交主力三房或将延续户型小型化趋势,100平方米以下小三房成交或将更为活跃,成交占比也将继续提升,尤其是一二线城市,增长或将更为明显。相较而言,高端改善型需求坚挺,更有强劲购买力支撑,四房或将转向舒适化,160平方米以上大户型或将更受市场欢迎,尤其是二线以及三四线城市,市场占有率仍有一定的提升空间。

叠加、联排这类经济型别墅仍是别墅市场成交主力,尤其是一二线城市,以叠加为代表的入门级别墅往往占据较大的市场份额,成交占比或将稳中有升。别墅潜在置业客群购买力仍坚挺,购房消费有望进一步升级,舒适性别墅或将持续热销,160平方米以上中大户型成交占比或将持续提升。

2020 年或将又是一个豪宅销售“大年”，成交有望持续高位运行。一方面，央行货币政策整体中性偏积极，信贷资金整体充裕，基于资产保值、增值需求，财富高净值群体认为购房并非“消费”而是“储蓄”，核心城市豪宅仍将是买房抗通胀的重要渠道。另一方面，疫后核心城市限价、限签政策适度松绑，豪宅预售证审批明显加快，网签备案也逐渐恢复正常。因豪宅售价大都低于市场预期，致使豪宅性价比优势突显，核心地段豪宅仍是资源稀缺品，成交去化仍不成问题。

各城市豪宅市场或将持续分化，上海、杭州、北京和深圳豪宅市场购买力最为坚挺，成交有望维持在较高水平。其中，上海下半年限价政策或将适度收紧，豪宅预售证审批节奏放缓，供求或将有所回落，但整体降幅有限。南京、厦门、青岛、武汉等核心二线城市豪宅市场热度或将惯性延续，成交规模也将持续扩容。其中，南京尽管调控政策进一步升级，但政策力度相较温和，其对豪宅市场影响程度有限，成交有望保持在较高水平。广州、天津、珠海等豪宅市场或将平淡收场，成交大概率继续走稳。其中，广州疫后热销盘仅限于高性价比产品，高价盘去化速度明显放缓，豪宅市场并不具备爆发性增长的潜力，成交整体上行空间有限。海口、三亚、福州、郑州等豪宅市场难言乐观，成交或将持续低位运行。其中，海南省调控政策持续发力，外省市置业需求被迫退场，显著波及海口、三亚豪宅市场，成交或将仍处低位。