

人民网 财经研究院
people.cn

我爱我家

2023 年居住消费趋势

— 观察报告 —



引 言

居住消费市场情况与我国经济社会的发展变化息息相关。当前，我国经济韧性强、潜力大、活力足，长期向好的基本面没有变。**从宏观形势看**，2023年我国经济运行有望总体回升，同时，战略机遇和风险挑战并存，坚持“稳字当头、稳中求进”至关重要。“稳定发展”“防范风险”成为政策发力点。**从行业发展现状看**，一是宏观经济与消费市场回暖，地产行业筑底趋稳。二是购房方面，刚性和改善性住房需求居多；租房方面，“中等户型”需求上升，客群仍以青年为主。三是保障性租赁住房日渐增多，“租购并举”有助满足群众多元化需求。**从居住消费市场新趋势看**，一是居住需求多样化、个性化，经济社会发展阶段、城镇化水平与人口结构变化等因素，影响住房需求与居住消费市场结构。二是消费体验数字化、智能化，一方面，看房、买卖等流程线上化；另一方面，智能家居带来个性化住宅场景。三是社区功能舒适化、便利化，消费者越来越关注居住“质感”，“全龄友好”渐成共识。**展望居住消费市场服务供给前景**，“高品质”将成为供给端优化提升的主要方向，行业标准亦将在此推动下更加完善；围绕消费者更加期待宜居的需求，企业也将进一步推动服务提质增效，持续提升居住消费体验。

数据来源：本研究数据主要来自互联网公开信息，包括国家统计局相关数据、公开发布的各类行业报告数据等。

目 录

引 言	1
一、相关政策信息	1
(一) 宏观经济: “稳字当头” “稳中求进” 为主要基调	1
(二) 住房政策: “平稳发展” “防范风险” 更成发力点	4
(三) 城市政策: “因城施策” “探索试点” 显创新发展	10
二、行业现状分析	14
(一) 消费市场与行业发展情况	15
1. 消费回升成为经济运行亮点, 消费潜力仍有释放空间	15
2. 居住消费市场出现积极变化, 行业上下游发展更趋稳	18
3. 地产经纪行业机遇挑战并存, 企业发展迈向提质升级	24
(二) 居住消费需求图景	25
1. 购房: 刚性和改善性住房需求仍待满足, 消费者更关注房屋居住属性	25
2. 租房: 中小户型更受青年租客青睐, “长租” 模式规范发展备受期待	26
(三) 住房保障体系建设情况	28
1. 保障性租赁住房兴起, 进一步满足群众租住需求	28
2. “租购并举” 保障民生, 多地创新相关工作思路	30

三、居住消费市场新趋势	30
(一) 居住需求多样化、个性化	30
1.人口自然增长率下降，影响住房需求与市场结构	30
2.人口向主要都市圈集聚，租赁成新市民重要选择	33
3.购房决策可分六大类，购房目的与预算相关性强	35
(二) 消费体验数字化、智能化	37
1.房屋买卖流程线上化，服务效率与客户体验提升	37
2.VR 在线看房受欢迎，突破时空限制满足消费需求	38
3.智能家居日渐受青睐，个性化住宅场景优势明显	39
(三) 社区功能舒适化、便利化	40
1.消费者观念出现转变，越来越关注居住“质感”	41
2.青年群体追求获得感，更加重视居住生活便利性	42
3.“全龄友好”渐成共识，“一老一小”更获保障	43
四、居住消费市场服务供给趋势展望	45
(一) 行业：标准更加完善，管理更加规范	45
(二) 企业：服务更加专业，发展提质升级	46
(三) 客群：呼吁加强保障，期待更加宜居	47

一、相关政策信息

（一）宏观经济：“稳字当头” “稳中求进” 为主要基调

2022年12月，中央经济工作会议全面分析当前国内国际经济形势，系统部署了2023年经济工作，为做好经济工作指明方向。会议强调指出，“**明年要坚持稳字当头、稳中求进**”。《人民日报》发布评论文章《坚持稳字当头、稳中求进——论学习贯彻中央经济工作会议精神》表示，当前稳的基调更加明确，进的要求更加积极，传递的信息十分丰富。中央财经委员会办公室副主任韩文秀在公开会议上表示，充分肯定发展成绩的同时，也要看到**当前我国经济运行仍然面临不少风险和挑战**。从全球看，乌克兰危机延宕发酵、世界经济增长乏力、全球贸易受到冲击等严峻复杂的外部环境，给我国经济带来的影响在加深；从国内看，经济恢复基础尚不牢固，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，产业链供应链运行不畅、企业生产经营活动受阻、科技创新能力不强等问题依旧存在。**我国经济韧性强、潜力大、活力足，长期向好的基本面没有变**。2023年我国经济运行有望总体回升，优化疫情防控措施、存量政策和增量政策叠加发力，将给经济恢复发展带来重大积极影响；基数效应也将对明年经济数据形成一定支撑。**预计2023年上半年特别是二季度社会生产生活秩序会加快恢复，经济活力会加速释放**。2023年3月14日，发布的《政府工作报告》明确了今年发展主要预期目标：国内生

产总值增长 5%左右；城镇新增就业 1200 万人左右，城镇调查失业率 5.5%左右；居民消费价格涨幅 3%左右；居民收入增长与经济增长基本同步；进出口促稳提质，国际收支基本平衡；粮食产量保持在 1.3 万亿斤以上；单位国内生产总值能耗和主要污染物排放量继续下降，重点控制化石能源消费，生态环境质量稳定改善。要坚持稳字当头、稳中求进，面对战略机遇和风险挑战并存、不确定难预料因素增多，保持政策连续性稳定性针对性，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。

4 月 18 日，国家统计局发布一季度经济数据。数据显示，一季度，我国国内生产总值（GDP）同比增长 4.5%，比上年四季度环比增长 2.2%，经济运行开局良好。国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖表示，今年以来，中国经济整体呈现恢复向好的态势，主要指标企稳回升，经营主体活力增强，市场预期明显改善，为实现全年的发展预期目标奠定了较好基础。随着促消费政策持续发力，国内需求逐步扩大，市场销售由降转增，尤其服务性消费改善比较明显，消费对经济增长的拉动明显增强。我国经济增长的内生动力在逐步增强，宏观政策显效发力，经济运行有望整体好转。还要看到，当前国际环境比较复杂，世界经济增长趋缓态势明显，不稳定、不确定性因素较多，国内经济恢复向好，但需求不足的制约依然明显，一些结构性问题比较突出，回升基础还需要巩固。下阶段，要科学精准实施宏观政策，着力释放内需潜力，深化改革开放创新，推动经济持续

整体好转，努力实现质的有效提升和量的合理增长。

从社会反响看，“**稳定**”“**有力**”“**信心**”是各界讨论**2023年宏观经济政策**的关键词。主流舆论对当前宏观经济政策表示支持与认可，并期待以更有力的举措扩大内需。上海财经大学校长刘元春认为，一季度经济表现整体好于预期，但**供需之间复苏不同步，结构性特征明显**，短期是正常的，但对宏观经济政策而言，要高度重视供求双方复苏不同步所带来的**内生性收缩性**效应，进一步加大扩内需的力度，提高政策前置水平，使中国经济从疫后复苏的“**社会秩序常态化和交易常态化阶段**”，快速进入到“**利润修复和资产负债表修复阶段**”。具体而言，财政政策在节奏和力度上可适度加强，尤其是中央财政要发力。财政支持民营企业和保政府基层运转也应有新思路。

居住消费对宏观经济具有独特作用。人民网发文《**全国多地提振住房消费 专家：凸显拉动经济重要作用**》表示，在外需走弱背景下，消费和投资成为拉动内需的关键。**现阶段，如何拉动内需是经济恢复的关键点，住房消费将是重要抓手之一**。梳理发现，当前全国各地的住房政策，延续了2022年以来的思路，围绕合理需求、住房消费等角度展开。多地以召开“新春第一会”或推出新一轮政策措施等形式，向新一年年的发展发出“动员令”。据不完全统计，在提振2023年经济的会议和文件中，已有重庆、江苏、辽宁、广东、上海等多地把住房消费提振纳入到新一年经济发展的总框架之中。业内普遍认为，“房住不炒”“不以地产

作为短期刺激经济的手段”等表述，是明确的顶层设计，也是政策的底线。为满足人民对美好生活的期待，房地产市场未来仍有发展空间。总体上，2023年住房消费提振将会提速，释放合理购房需求，也将促进激发国内消费潜力。房地产对地方财政收入、上下游行业、金融、就业、居民财富等方面均有重要作用。经济学专家任泽平团队测算并分析认为，一般而言，在经济中占比超5%的行业可以成为经济的支柱产业。房地产是国民经济的重要支柱，2020年房地产业增加值为7.5万亿元，占GDP的7.3%，房地产业对GDP增长的贡献率为13.9%。2000-2020年房地产业对GDP增长的贡献率从4.8%波动增至13.9%。同时，由于中国对居民自有住房、房屋租赁数据统计不足，加之物业管理、经纪与代理等发展不成熟，存在低估。房地产是居民主要财富，据其团队测算，2000-2020年中国住房市值从23万亿元增至418万亿元，年均增长15.6%，超名义GDP的12.3%。房地产业解决实体经济大量就业，2004-2018年我国房地产业从业人数由396万增至1264万，2021年我国房地产从业人数约为1500万。

（二）住房政策：“平稳发展”“防范风险”更成发力点

近年来，相关政策部署更加关注住房保障和防范化解风险。2023年，《政府工作报告》中“对今年政府工作的建议”包括，“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，加快推进老旧小区和危旧房改造”“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无

序扩张，促进房地产业平稳发展”等内容。《求是》杂志发表习近平总书记重要文章《当前经济工作的几个重大问题》。文章指出，“要合理增加消费信贷，支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗文化体育服务等消费。”“防范房地产业引发系统性风险。房地产对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。要正确处理防范系统性风险和道德风险的关系，做好风险应对各项工作，确保房地产市场平稳发展。”

“要因城施策，着力改善预期，扩大有效需求，支持刚性和改善性住房需求，支持落实生育政策和人才政策，解决好新市民、青年人等住房问题，鼓励地方政府和金融机构加大保障性租赁住房供给，探索长租房市场建设。”“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来‘高负债、高杠杆、高周转’发展模式弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。”另外，多部门提出“加大保障性租赁住房供给和长租房建设”。如2月，央行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，涉及加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面，共计17项具体举措，进一步加强对住房租赁市场的金融支持力度。整体来看，住房租赁企业的融资渠道将进一步拓宽，融资成本有望降低，市场化住房租赁企业的供给积极性有望提升，“租购并举”或将加快

建立。中指研究院认为，“稳支柱”“促需求”“防风险”是2023年房地产行业的政策主题。稳定房地产对于稳定宏观经济至关重要。年初，监管部门明确了金融支持房地产的四大政策方向，即“需求端差别化信贷支持、完善保交楼政策工具、改善优质房企资产负债表、完善住房租赁金融支持政策”。一季度，多部门明确了支持房地产行业的政策方向，相关举措持续落地，预计今年地产政策以托底呵护为主，企业端资金支持力度或将继续加大，“保交楼”资金和配套政策继续落实。稳定房地产，更需要大力支持刚性和改善性住房需求，增加保障性租赁住房供给和长租房建设。“防风险”中，化解优质头部房企风险、“保交楼”风险是重要发力点，避免和金融风险、地方债风险交织，发生系统性风险。另外，货币政策的空间也获广泛关注，部分声音担忧信贷强势增长引起“大水漫灌”与经济过热。2023年4月，中国人民银行货币政策委员会2023年第一季度例会，分析了国内外金融形式，并对后续货币政策做出部署，指出国内经济运行好转的背景下，货币政策要“精准有力”，结构性政策工具“有进有退”，信贷增长“合理平稳”，同时发挥存款利率市场化调整机制。预计后续，央行将更关注结构性工具对于薄弱领域的支持情况，同时，“金融16条”“三支箭”等政策措施的效果陆续显现，政策工具的空间仍存。

“好”成为住房和城乡建设多项工作的关键字。1月17日，全国住房和城乡建设工作会议在京召开。会议提出，重点抓好十

二个方面工作。会议表示，要牢牢抓住**让人民群众安居这个基点**，**以努力让人民群众住上更好的房子为目标**，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进而把城市规划好、建设好、治理好，持续实施城市更新行动和乡村建设行动，打造宜居、韧性、智慧城市，建设宜居宜业和美乡村，**促进房地产市场平稳健康发展**，推动建筑业工业化、数字化、绿色化转型升级，着力在服务新发展格局、推动高质量发展上取得新突破，着力在增进民生福祉、创造高品质生活上展现新作为，着力在推动绿色发展、促进人与自然和谐共生上实现新进展，着力在保障质量安全、为社会提供高品质建筑产品上作出新贡献。会议指出，**房地产工作要融入党和国家事业大棋局**，锚定新时代新征程党的使命任务和当前的中心工作来展开。一是**稳预期**。要牢牢坚持**房子是用来住的、不是用来炒的**定位，增强政策的**精准性协调性**，以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，提升市场信心，努力保持供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定，同经济社会发展相协调、同住宅产业发展相协调，严控投机炒房。二是**防范风险**。要“抓两头、带中间”，以“**慢撒气**”的方式，防范化解风险。“**一头**”**抓出险房企**，一方面帮助企业自救，另一方面依法依规处置，该破产的破产，该追责的追责，不让违法违规者“金蝉脱壳”，不让损害群众利益的行为蒙混过关。切实维护购房人合法权益，做好保交楼工作。“**一头**”**抓优质房企**，一视同仁支持优质国企、民企改善资产负债状况。三是**促进转型**。各项制度

要从解决“有没有”转向解决“好不好”。有条件的可以进行现房销售，继续实行预售的，必须把资金监管责任落到位，防止资金抽逃，不能出现新的交楼风险。要**大力提高住房品质**，为人民群众建设好房子，大力提升物业服务水平，让人民群众生活更方便、更舒心。要形成房屋安全长效机制，研究建立房屋体检、养老、保险等制度，让房屋全生命周期安全管理有依据、有保障。今后一个时期，城市建设工作必须紧紧围绕**打造宜居、韧性、智慧城市**这个目标任务。尊重城市发展规律，研究建立城市设计管理制度，明确从房子到小区、到社区、到城市不同尺度的设计要求，提高城市的宜居性和韧性。

表 1：全国住房和城乡建设工作会议相关内容列表

重点抓好十二个方面工作

一是以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。

二是以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房和棚改安置住房 360 万套（间）。积极发挥住房公积金作用，推进住房公积金数字化发展。

三是以实施城市更新行动为抓手，着力打造宜居、韧性、智慧城市。在设区的城

市全面开展城市体检，今年在城市开展完整社区建设试点，新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个以上。加快城市基础设施更新改造，新开工城市燃气管道等老化更新改造 10 万公里以上，改造建设雨水管网 1.5 万公里以上，因地制宜推进地下综合管廊建设。

四是以深化城市管理改革为动力，提高城市科学化、精细化、智能化管理水平。加强城市管理统筹协调，发挥好综合执法的统筹协调、督导服务作用。强化住房和城乡建设领域综合执法，依法查处违法违规问题。

五是以提升现代生活条件为目标，建设宜居宜业的美丽村镇。实施农房质量安全提升工程，继续开展农村危房改造和农房抗震改造，打好农村房屋安全隐患排查整治专项行动收官战，推进现代宜居农房建设，深入开展乡村建设评价，因地制宜建设小城镇，提高基础设施、公共服务设施建设水平。

六是以建筑业工业化、数字化、绿色化为方向，不断提升建筑品质。资质审批要提速，部机关要带头、限时办理。提升住宅设计水平，健全工程质量保障体系，启动涵盖建筑全生命周期的质量保险试点，发展智能建造、装配式建筑等新型建造方式。

七是以彰显地域特征、民族特色和时代风貌为核心，加强城乡历史文化保护传承。推进历史文化名镇名村保护工作，构建保护传承体系，持续开展专项评估工作，推进历史文化街区修复和历史建筑修缮工作，加强传统村落保护利用。

八是以协同推进降碳、减污、扩绿为路径，切实推动城乡建设绿色低碳发展。加快建筑节能和绿色建筑发展，着力消除县级城市黑臭水体，扎实推进垃圾分类处理，加强城市园林绿化建设，大力推进公园绿地开放共享，再创建一批国家生态园林城市。

九是以健全风险防控机制为关键，坚决守住城乡建设领域安全底线。启动城市基础设施生命线安全工程建设，建立住房和城乡建设领域安全生产信息员制度，持续抓好自建房、燃气安全专项整治工作，继续深入开展房屋市政工程安全生产治理行动。

十是以制度创新和科技创新为引擎，激发住房和城乡建设事业高质量发展动力活力。推进住房和城乡建设领域立法工作，构建新型工程建设标准体系，推进工程建设项目审批制度改革，深化“数字住建”建设，支持国家建筑绿色低碳技术创新中心建设，加强住房和城乡建设领域智库建设，使智库成为政策研究和科技创新的支撑。

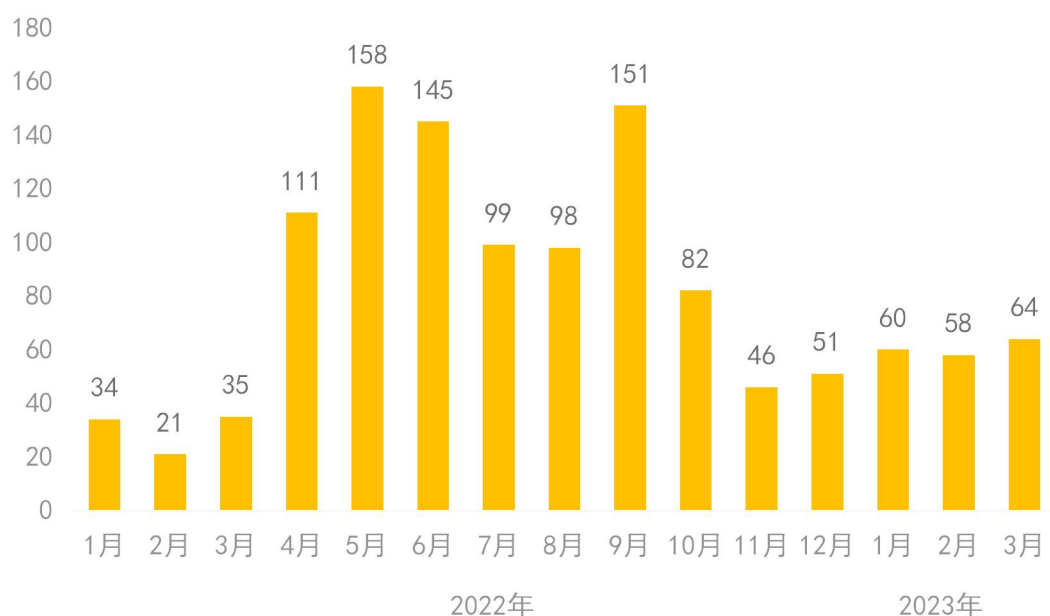
十一是以加强国际交流合作为载体，持续为世界人居领域发展作贡献。办好世界城市日活动，建立中国-东盟建设部长交流机制，稳步推进中俄建设和城市发展合作，推进工程建设领域职业资格国际互认、工程建设标准的国际化对接与融合。

十二是以自我革命精神为引领，全面加强党的建设。切实把党的政治建设摆在首位，持续深入学习习近平新时代中国特色社会主义思想，加快建设堪当民族复兴重任的高素质干部队伍，驰而不息加强作风和纪律建设。把从严管理监督和鼓励担当作为高度统一起来，坚持严管和厚爱结合、激励和约束并重，努力营造团结奋斗、担当作为、干事创绩的良好氛围，为担当者担当，为干事者撑腰。

（三）城市政策：“因城施策”“探索试点”显创新发展

近年来，地方国资托底土地市场的现象明显，加大了地方债务风险，在“防范化解地方政府债务风险”的政策的要求下，未来形势或有改变。年初，多地在政府工作报告提及防范化解房地

产风险，同时，也提出要支持住房消费，并在需求端、企业端、保交楼、住房保障等方面给予政策支持。中指研究院数据显示，2022年以来，“因城施策”举措较多。2022年第二、第三季度，地方相关政策较为密集；2023年一季度，政策频次相对稳定，主要聚焦提高公积金贷款额度、发放购房补贴等方面。



数据来源：中指研究院

图 1：2022 年以来地方“因城施策”频次月度分布图

表 2：一季度主要政策类型出台频次列表

月份	1月	2月	3月
优化限购	4	2	4
优化限贷	8	6	1
优化限售	0	2	5
优化限价	0	1	2
优化预售资金监管	3	5	7

调整公积金	21	20	38
购房补贴	10	19	14
引才及落户	5	18	3
合计	60	58	64

数据来源：中指研究院

限购方面，多个城市优化购房政策。如**济南市**进一步优化房地产市场政策措施，对限购区域内已有3套及以上住房的，出售1套后，可于半年内在限购区域再购买1套住房。继续优化非本市户籍居民购房政策，非本市户籍家庭在限购区域内购房，不用再提供个人所得税或社会保险证明。**沈阳市**印发通知，继续对和平、沈河、铁西、皇姑、大东、于洪等六区（不含二环外）实施限购政策，浑南区、沈北新区以及苏家屯区取消限购。**无锡市**出台若干措施，在无锡工作、但社保和个税缴纳在外地的居民，提供半年及以上居住证明，可以在本市购买1套新房；长期在无锡居住符合落户条件可购买二套新房。将商品住房库存偏高、去化周期较长的限购区域，调整为非限购区域。

限贷方面，多地首付比例下行。如**湖南省**明确13个非限购市州的首付比下限均降至首套20%、二套30%；1个限购市（长沙市）的首付比政策下限为首套30%、二套降至40%。**东莞市**调整住房差别化信贷政策，全市不分区域统一政策，且不查房。**佛山市**降低二套房首付比例，名下有且只有一笔房贷未结清，购买非普通住宅（144 m²以上）首付最低三成。贵阳印发通知，鼓励、

引导金融机构执行首付 20%政策，对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。另外，央行、银保监会已建立首套房贷利率动态调整机制，对于房价持续 3 个月下跌的城市，允许其下调首套房贷利率下限，目前已有超 30 城调整首套房贷利率下限至 4%以下。二线城市中，郑州、太原、厦门等首套房贷利率最低 3.8%，天津可至 3.9%，昆明首套最低利率 3.95%。三四线城市中，广东江门、肇庆等城市取消利率下限，珠海、柳州、南宁等地利率最低至 3.7%。

公积金方面，2023 年已有超 50 城对公积金政策进行优化，主要涉及降低公积金首付，提高公积金贷款及租房提取额度，支持公积金可提可贷、支付首付、商转公等政策。如**乌鲁木齐**发布《关于促进房地产业平稳发展的 22 条措施》，公积金最高贷款额度由 70 万元上调为 80 万元，二手房首付 20%。支持一人购房全家帮。支持异地公积金“按月对冲”。**扬州**出台政策明确开展商业性住房贷款转个人住房公积金贷款业务，6 月 30 日前住房公积金贷款最高额度阶段性上调 20%。**深圳**印发《深圳市住房公积金贷款管理规定》，单人公积金贷款最高额度为 50 万元，双人 90 万元。首套上浮 20%；多孩家庭及绿建二星可进行上浮。支持公积金全家帮支付老旧小区改造项目，商转公贷款可贷额度以商品住房进行抵押的，可贷额度不高于抵押物评估价的 70%。

购房补贴方面，此前购房补贴多为阶段性政策，2023 年部

分城市宣布延续发放补贴，方式包括按套或面积一次性补贴、一次性或分期拨付契税补贴、发放消费券补贴、人才购房补贴、购房价款的一定比例补贴等。如**乌鲁木齐**明确对首次购买 130 平以下新房的购房者补贴契税 50%。**重庆**渝中、渝北、北碚和两江新区按照住宅 10000 元/套、非住宅 2000 元/套的标准予以补贴；江北、沙坪坝、南岸、九龙坡、大渡口采取直接补贴或消费券补贴等方式对购房人给予已缴纳契税额 50%的补贴；巴南、重庆高新区等按照购房合同金额给予消费券补贴。**盐城市**大专及以上学历人才或 2016 年后生育二孩的家庭，购房补贴契税 50%，最高 3 万元；2021 年后生育三孩的家庭，补贴契税 100%，最高 6 万元。

带押过户方面，2023 年以来，全国已有超 50 城开展二手房“带押过户”业务，包括多个直辖市、省会城市和计划单列市，如北京、长沙、大连等。贷款方面，多数城市支持商贷“带押过户”，如北京仅支持个人住房商业贷款，或已还清公积金贷款且无相应抵押登记的组合贷款。部分城市允许公积金“带押过户”，还有地区将“带押过户”业务扩展至工业项目、商业地产等领域。

整体来看，一线城市房地产市场需求仍较旺盛，调控以微调为主，二线城市优化政策力度有所增强，三四线城市限制性政策明显减少。除以上主要举措外，部分城市还从精细化二手房限售政策、优化预售资金监管、完善保障住房体系、调整商品房备案价格涨跌范围等方面优化房地产调控政策，修复市场情绪。

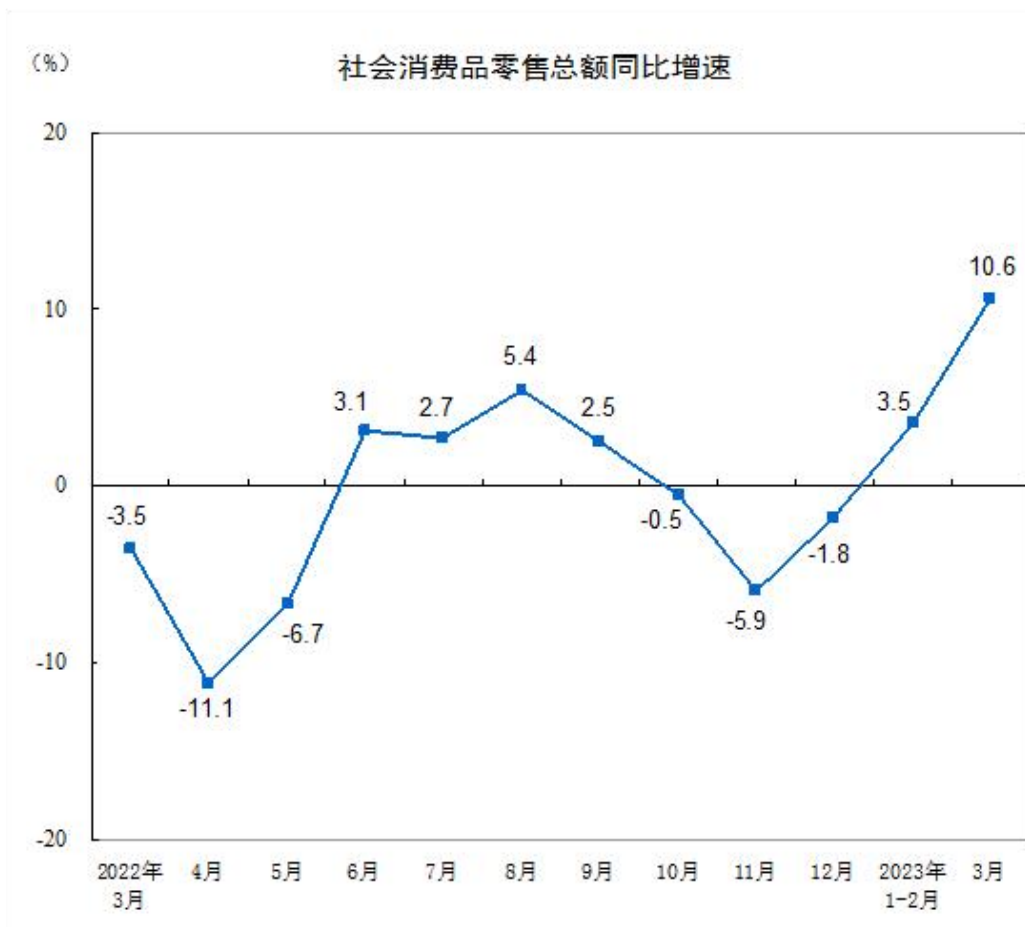
二、行业现状分析

（一）消费市场与行业发展情况

1.消费回升成为经济运行亮点，消费潜力仍有释放空间

消费是拉动经济增长的“三驾马车”之一，消费回升成为经济运行的重要亮点。地区各部门采取有力措施，增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，使消费潜力加快释放。国家统计局数据显示，一季度，最终消费对经济增长的贡献率达66.6%，相比去年全年大幅提升，是拉动经济增长的最主要因素。

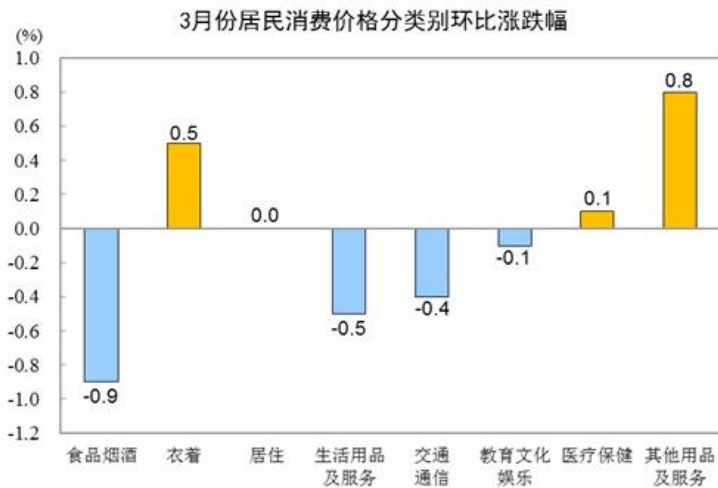
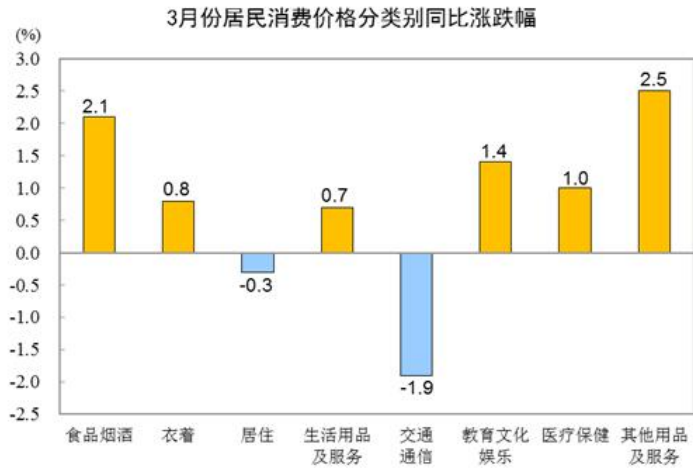
从市场销售看，一季度社会消费品零售总额同比增长5.8%，表明消费在逐步回升和改善。从服务零售恢复情况看，回升态势良好。居民外出、餐饮、娱乐、旅游等接触性消费快速增长，一季度全国餐饮收入同比增长13.9%。从居民人均情况看，一季度全国居民人均服务性消费支出同比名义增长6.2%，明显快于全部居民人均消费支出水平。消费对经济增长拉动作用有望继续保持主导。经济逐步恢复，就业逐步改善，将有利于居民收入增加，加上促消费政策发力和消费场景增多等，居民消费能力和消费意愿有望提升。



数据来源：国家统计局

图 2：社会消费品零售总额同比增速示意图

国家统计局数据还显示，2023 年 1—3 月，社会消费品零售总额 114922 亿元。其中，除汽车以外的消费品零售额 104094 亿元，增长 6.8%。另外，3 月，全国居民消费价格同比上涨 0.7%。其中，城市上涨 0.7%，农村上涨 0.6%；食品价格上涨 2.4%，非食品价格上涨 0.3%；消费品价格上涨 0.5%，服务价格上涨 0.8%。1—3 月平均，全国居民消费价格比上年同期上涨 1.3%。



数据来源：国家统计局

图 3-图 4：2023 年 3 月居民消费价格分类别同比、环比示意图

消费复苏的同时，房地产市场逐渐回暖，市场信心也在提升。第一财经发起的《消费复苏，你会买买买吗》问卷调查显示，59.7%的受访者购房方面的消费意愿上升。居住消费服务企业把握需求释放时机，推出多元化服务活动，缓解置业压力，提振消费信心。如 2023 年 2 月，我爱我家首届“春笋购房节”启幕，覆盖北京、杭州、上海、天津、南京、苏州六城，主打“佣金直降”，帮助消费者降低购房成本，助力激发居住消费市场活力。

九大消费领域	受访者分布	与过去三年相比，今年的消费意愿表现		
		上升	持平	下降
房地产消费		59.70%	30.36%	9.94%
旅游消费		39.99%	55.90%	4.11%
聚餐消费		32.06%	57.69%	10.25%
电子电器消费		31.76%	61.10%	7.14%
婴童类商品消费		31.13%	58.93%	9.94%
医疗健康消费		9.32%	86.80%	3.88%
电影文娱消费		7.54%	30.36%	62.10%
服饰消费		5.59%	31.52%	62.89%
奢侈品消费		3.02%	56.83%	40.15%

数据来源：第一财经

图 5：不同领域消费意愿变化示意图

2.居住消费市场出现积极变化，行业上下游发展更趋稳

我国经济呈现恢复向好态势，房地产市场也出现积极变化。在上游，建筑行业开复工进度加快，推动地产活跃度提升。百年建筑网数据显示，春节后第一周和第二周项目开复工进度低于去年同期，第三周以后项目开复工明显加快，均高于去年同期，住建产业链有望迎来修复。

表 3：2022—2023 全国项目工程开复工情况

类型	开复工率		劳务到位率	
	2022 年	2023 年	2022 年	2023 年
第一轮 (正月初十)	27.30%	10.50%	25.70%	14.69%
第二轮 (正月十七)	51.00%	38.45%	60.20%	43.30%
第三轮 (正月二十四)	69.60%	76.50%	70.80%	68.20%

第四轮 (二月初二)	80.40%	86.10%	81.17%	83.90%
---------------	--------	--------	--------	--------

数据来源：百年建筑网

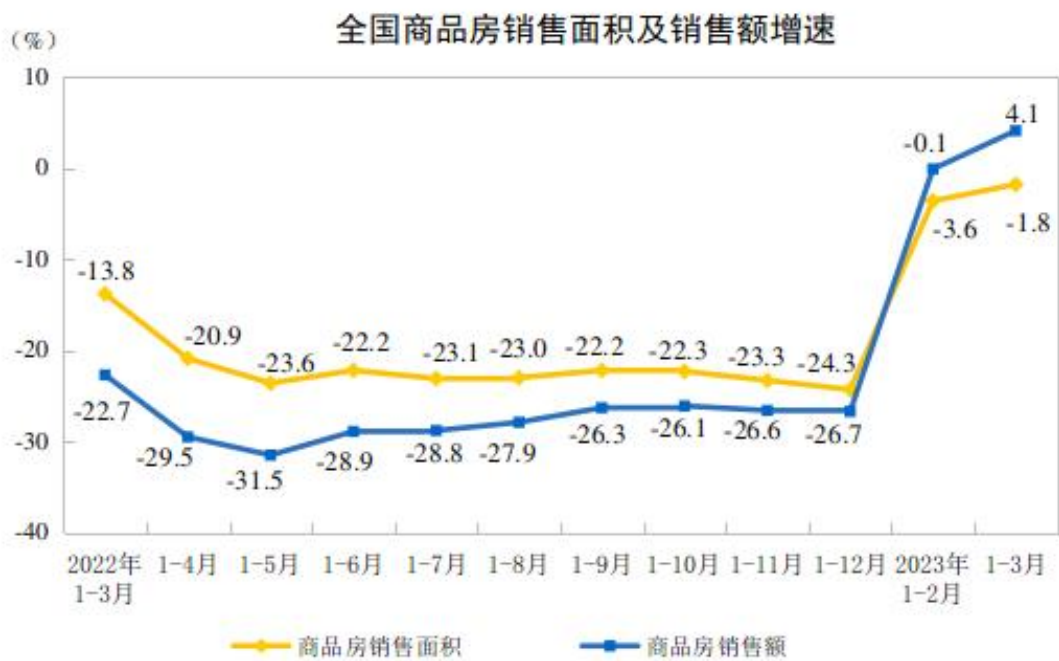
“温和复苏”或将成为 2023 年消费居住市场主要特点。国家统计局公布 2023 年 1—3 月份全国房地产市场基本情况，数据显示，开发投资方面，1—3 月份，全国房地产开发投资 25974 亿元，同比下降 5.8%；其中，住宅投资 19767 亿元，下降 4.1%。房地产开发企业房屋施工面积 764577 万平方米，同比下降 5.2%。房屋竣工面积 19422 万平方米，增长 14.7%。其中，住宅竣工面积 14396 万平方米，增长 16.8%。



数据来源：国家统计局

图 6：全国房地产开发投资增速示意图

销售和待售方面，1—3 月份，商品房销售面积 29946 万平方米，同比下降 1.8%，其中住宅销售面积增长 1.4%。商品房销售额 30545 亿元，增长 4.1%，其中住宅销售额增长 7.1%。



数据来源：国家统计局

图 7：全国商品房销售面积及销售额增速示意图

开发企业到位资金方面，1—3 月份，房地产开发企业到位资金 34708 亿元，同比下降 9.0%。其中，国内贷款 4995 亿元，下降 9.6%；利用外资 8 亿元，下降 22.7%；自筹资金 10171 亿元，下降 17.9%；定金及预收款 11909 亿元，下降 2.8%；个人按揭贷款 6188 亿元，下降 2.9%。



数据来源：国家统计局

图 8：全国房地产开发企业本年到位资金增速示意图

总体来看，房地产行业仍处低迷阶段，今年以来，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）回升，住宅销售额增长由负转正可视为积极信号，房地产企业到位资金、开工投资方面也在改善。这些情况表明，市场预期转好，房地产市场有望逐步企稳。上海财经大学校长刘元春认为，房地产业的复苏有其先后顺序，首先是销售复苏，然后是资金改善，再到投资复苏。销售数据出现超预期回暖，主要原因是过去三年积累的刚需在当前集中释放。但同时，一季度房屋新开工面积 24121 万平方米，同比仍然下降 19.2%，土地拍卖等数据也还处在相对低迷的状态。这些情况表明，房地产行业的整体复苏可能会比较漫长。预计房地产业总体上将呈现陆续复苏的过程，在经历一季度销售增长好转和

二季度进一步调整改革后，房地产投资和土地市场可能明显恢复。房地产开发企业到位资金同比仍然负增长 9%，表明房企的资产负债表改善还没有提上日程，下一阶段房地产企业还可能出现债务问题，对行业复苏预期产生影响。由于整个房地产业运行的基础参数和盈利模式都发生了变化，很难按照过去复苏的路径发展，头部房企和整个行业的重构可能需要较长时间，下半年房地产复苏形势可能复杂。



数据来源：国家统计局

图 9：国房景气指数走势图

另外，二手住宅销售情况也值得关注。一线城市的“存量市场”更为关键，二手住宅的价格、供需匹配度、交易活跃度均较高；二三线城市二手住宅销售情况略弱。国家统计局数据显示，2023 年 3 月，70 个大中城市中，二手住宅销售价格环比上涨城

市有 57 个，比上月增加 17 个。一线城市中，二手住宅销售价格环比上涨 0.5%，同比上涨 1.1%；二线城市环比上涨 0.3%，同比下降 2.4%；三线城市环比上涨 0.2%，同比下降 3.9%。有观点认为，楼市底部已经基本确认，市场进入企稳回升阶段。也有观点认为，当前楼市回升速度较快，短期内有需求透支的可能，回暖态势是否持续尚需观望，同时城市与板块的“分化”或将仍存。

城市	环比	同比	1-3月平均	城市	环比	同比	1-3月平均
	上月=100	上年同期=100	上年同期=100		上月=100	上年同期=100	上年同期=100
北京	100.7	103.8	104.2	唐山	99.8	93.1	93.4
天津	100.1	94.6	94.2	秦皇岛	100.2	96.2	95.7
石家庄	100.3	97.7	97.1	包头	99.9	95.9	95.7
太原	100.2	96.9	96.1	丹东	99.4	94.0	93.8
呼和浩特	99.8	95.0	94.9	锦州	99.9	94.3	94.2
沈阳	100.3	94.7	93.9	吉林	99.7	91.1	91.2
大连	100.3	96.0	95.4	牡丹江	99.8	91.7	90.2
长春	99.9	93.2	93.3	无锡	100.7	101.0	100.5
哈尔滨	100.8	92.9	91.8	徐州	100.3	100.2	99.1
上海	100.7	102.8	102.5	扬州	100.6	97.9	97.6
南京	100.4	99.2	98.4	温州	100.4	96.5	95.7
杭州	100.6	99.0	98.7	金华	100.4	95.4	94.5
宁波	100.3	99.0	99.0	蚌埠	100.1	97.6	97.2
合肥	100.2	100.0	99.5	安庆	100.2	95.2	94.4
福州	100.2	98.8	98.2	泉州	99.8	93.7	93.6
厦门	100.1	98.0	98.0	九江	100.3	97.4	97.1
南昌	99.9	97.5	97.7	赣州	100.4	99.2	99.1
济南	100.4	97.4	96.9	烟台	100.2	99.3	98.6
青岛	100.2	96.9	96.8	济宁	100.5	94.1	93.6
郑州	100.4	95.4	94.8	洛阳	100.1	93.7	93.1
武汉	100.5	95.8	94.8	平顶山	100.1	96.2	95.9
长沙	100.4	100.8	100.4	宜昌	99.9	93.6	93.4
广州	100.2	99.2	99.3	襄阳	100.1	94.6	94.4
深圳	100.3	98.7	98.0	岳阳	99.5	95.0	95.1
南宁	100.4	94.4	93.8	常德	100.1	95.1	94.5
海口	100.3	97.7	97.8	韶关	100.5	96.1	95.7
重庆	100.3	97.4	97.1	湛江	100.4	95.3	94.7
成都	100.8	109.4	109.1	惠州	100.1	97.5	97.4
贵阳	100.5	97.6	96.6	桂林	100.4	97.0	96.5
昆明	100.7	100.4	100.3	北海	100.3	93.2	92.6
西安	100.8	100.0	99.2	三亚	100.5	99.3	99.0
兰州	100.4	95.5	95.1	泸州	100.1	98.1	97.6
西宁	100.3	98.5	98.2	南充	100.4	102.2	101.8
银川	100.5	97.6	97.0	宜宾	100.9	97.0	95.7
乌鲁木齐	99.7	97.4	97.6	大理	100.4	96.8	96.1

数据来源：国家统计局

图 10：2023 年 3 月 70 个大中城市二手住宅销售价格指数

3.地产经纪行业机遇挑战并存，企业发展迈向提质升级

受宏观形势等因素影响，近年地产经纪公司经营发展情况发生变化。多家地产经纪的财报数据显示，2022年业绩下滑，亏损幅度增大，门店数量下降。同时，地产经纪人数量也出现下降。面对危局，也有企业调整经营策略，加强平台建设，保持组织健康、人才稳定。如我爱我家公司不以裁员降薪的方式降低成本，着手平台建设、科技赋能，以提高组织和运营的效率为发展目标，逆势引进战略型人才，激发组织活力，为企业持续发展蓄力。

面对挑战，企业提质升级更为重要。我爱我家在门店升级、品牌换新、社区营销上加大投入，进一步增强品牌活力；与全球一流的咨询公司合作，从用户消费旅程出发，打造全新的会员体系，创新优化全场景服务流程，以数字化方式洞察用户、赋能员工，持续改善用户服务体验；以线上产品创新为驱动，提升内部员工、外部客户的服务体验，实现降本增效；持续建设大数据组织与大数据能力，提高公司在房客源建设、内容建设、组织建设上的决策力。目前已形成覆盖重点城市的楼盘字典、经纪人合作网络体系、社区生态合作平台，平台发展能力已见成效，提高了企业战略制定水平，服务于国内广大城市家庭、租客、社区与产业合作伙伴，打造品质生活与多元共赢的人居服务互联网平台。

（二）居住消费需求图景

1.购房：刚性和改善性住房需求仍待满足，消费者更关注房屋居住属性

2022年中央经济工作会议指出，要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。业内普遍认为，支持刚性和改善性住房需求也是2023年住房消费发展的重要内容。以北京为例，据我爱我家统计，2022年，购买三房户型的人群占比最高，为47%；二房户型略低，为45%。面积方面，71 m² - 110 m²为主要消费户型，占比为56%，其次为110 m²以上。业内专家认为，这一成交结构反映了当前购房需求的刚需化特性，改善型刚需也正在增加。住房市场正在回归居住属性，此前积压的购房需求在集中释放后，楼市或将再次进入阶段性调整期，但温和复苏趋势没有改变。

购房基础行为



购房考虑因素

购房重点关注房屋户型/面积、价格和周边配套资源信息。

考虑因素% (A3)
样本量=1000

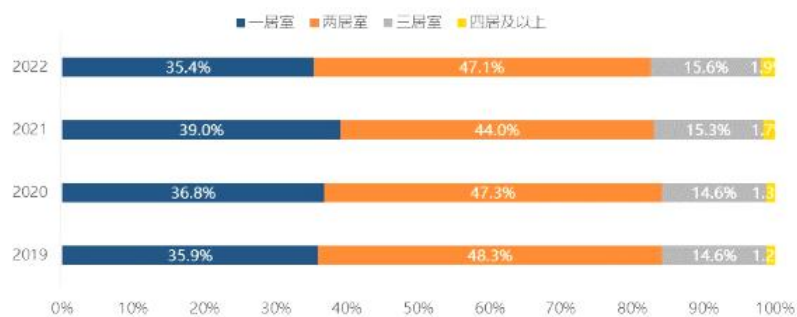


数据来源：我爱我家

图 11：购房基础行为及主要考虑因素分布图

2.租房：中小户型更受青年租客青睐，“长租”模式规范发展备受期待

从户型看，中小户型更受租客青睐。我爱我家研究院数据显示，2022年重点监测12城发现，两居室交易占比最高，达到47.1%，较上年上升3.2个百分点；一居室交易占比35.4%，较上年下滑3.7个百分点；三居室交易占比15.6%，较上年上升0.3个百分点。总体来看，2022年重点监测城市八成以上租赁需求依然集中在中小户型，且中等户型需求较上年明显提升。



数据来源：我爱我家研究院

图 12：2019年—2022年主要城市住房租赁交易户型结构变化图

从年龄看，住房租赁客户年龄主要集中在 20-35 岁，累计占比达 70.5%。其中，25-30 岁占比最高，为 30.9%；其次是 30-35 岁，占比 21.1%。与上年同期相比，交易比例变化较大的年龄区间有：25-30 岁、30-35 岁交易占比分别上升 1.1 个百分点、0.6 个百分点；20-25 岁、45-50 岁交易比例均下滑 0.5 个百分点。总体来看，当前市场租赁客群仍以 20-35 岁青年为主，且这部分客群的租赁需求有逐年上升趋势，其中 25-35 岁客群租赁比例提升较为明显，这与房价高企、该部分客群住房消费观念转变、购房能力相对下降有关。40 岁以上租赁客群或转租为买，租赁比例逐年下滑。同时，受就业压力加大等因素影响，2022 年大中专毕业生租赁需求下降较为明显。政府与企业共同探索，进一步解决租房难题。北京启动“惠民租房在行动之春归计划专项服务活动”，我爱我家参与并提供 7.8 万套房源，提出普租产品服务费 95 折优惠，相寓整租服务费 85 折优惠等举措，为新市民、青年人、城市运营服务保障人员提供惠民租房服务。

从租住周期看，长租房市场或迎来高质量发展阶段。2018 年，资本集中涌入长租公寓市场，多个项目出现暴雷，消费者、企业、资本方都曾蒙受损失。但同时，“长租”的需求仍较旺盛，如何以更好的方式满足需求，还有待探索。从 2021 年的“规范发展”到 2022 年的“加快发展”再到 2023 年的增加长租房建设，长租房日渐成为缓解大城市新市民、青年人居住问题的重要途径。为满足租客多样化、品质化的租住需求，针对房源类型单一、信

息不透明、服务配套缺陷等租房痛点，我爱我家旗下相寓开展长租业务，提升平台运行能力，提供社会需要的、多样化的服务与产品。截至 2022 年末，旗下相寓在管房源规模达到 25.4 万套，平均出房天数 9.4 天，平均出租率 94.1%，保持行业内领先地位。总体上，长租精装公寓一方面满足了租住方对租房安全、品质及差异服务等方面的个性化需求，对追求高品质生活、高效率入住的年轻人具吸引力；另一方面，针对变化的消费习惯及生活理念，相寓等长租公寓面向业主和租客定制了多种委托、装修、租住、家政服务和家居产品，推出多个产品体系，在整租、合租、品质公寓、蓝领公寓不同渠道布局，长租项目的良性发展更加可期。

（三）住房保障体系建设情况

1.保障性租赁住房兴起，进一步满足群众租住需求

在当前和今后的发展阶段，完善住房市场体系的同时，还将进一步健全住房保障体系，发挥政府补位作用。2021 年 6 月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，第一次明确了国家层面住房保障体系的顶层设计，提出加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，其中保障性租赁住房是解决新市民、青年人住房问题的重要手段。近几年，中央和地方陆续出台相关政策，支持住房租赁市场的发展，保租房公募 REITs 也逐步落地。2023 年全国两会政府工作报告中指出要“加强住房保障体系建设”。一季度，监管部门多

次强调“加大保障性租赁住房供给和长租房建设”。央行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，涉及加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面，共计 17 项举措，进一步加强了对住房租赁市场的金融支持力度。整体来看，住房租赁企业的融资渠道将进一步拓宽，融资成本有望降低，租赁住房项目也将更容易“算得过来账”，市场化住房租赁企业的供给积极性有望提升。

从供给看，2023 年“保租房”预计持续增多。全国住房和城乡建设工作会议提出，“以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题”“大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房 360 万套（间）”等内容。整体来看，今年“保租房”筹集规模将维持在较高水平。住房和城乡建设部数据显示，截至 2022 年 10 月底，全国保障性租赁住房已开工建设和筹集 233.6 万套（间），2021 年 6 月至 2022 年 12 月，全国共已开工建设和筹集保障性租赁住房约 330 万套（间），可解决近 1000 万新市民、青年人的住房困难问题。“十四五”期间，40 个重点城市规划建设筹集保障性租赁住房 650 万套（间），可解决近 2000 万新市民、青年人的住房困难问题。我爱我家也围绕保障民生做出探索，提升数字化能力、运营质量与服务水平，促进改善居住环境。

2. “租购并举”保障民生，多地创新相关工作思路

“租购并举”在2015年被提出，近几年正被加速落实。中央经济工作会议要求“房住不炒”的同时，还要求“探索新的发展模式”“坚持租购并举”，有望促进房地产业良性循环和健康发展。为着力解决群众住房困难问题，政府高度重视保障性租赁住房的发展，多地提出创新举措，打通租购循环，进一步保障民生。2022年，长沙、成都、西安等地推出“以租换购”模式，通过盘活存量房，增加保障性租房供给，满足不同类型人群的租住需求。北京首提集体土地租赁住房模式，让群众“住有所居”。随着“租购并举”的推进，国内居住服务企业也积极履行社会责任，推动住房租赁行业总体向好发展。我爱我家旗下房屋资产管理品牌“相寓”确立了“数字运营、智能服务管理”的经营方针，以“数智服务中台”规划为依托，启动了“数字化驾驶舱”“小寓智系”等数智化产品的开发和应用，积极推动专业品质和运营效率的持续精进，以提升业务数智化水平。这些对租赁住房数字化发展的积极探索，有助于为消费者提供优质产品服务，从而推动“租购并举”的发展。

三、居住消费市场新趋势

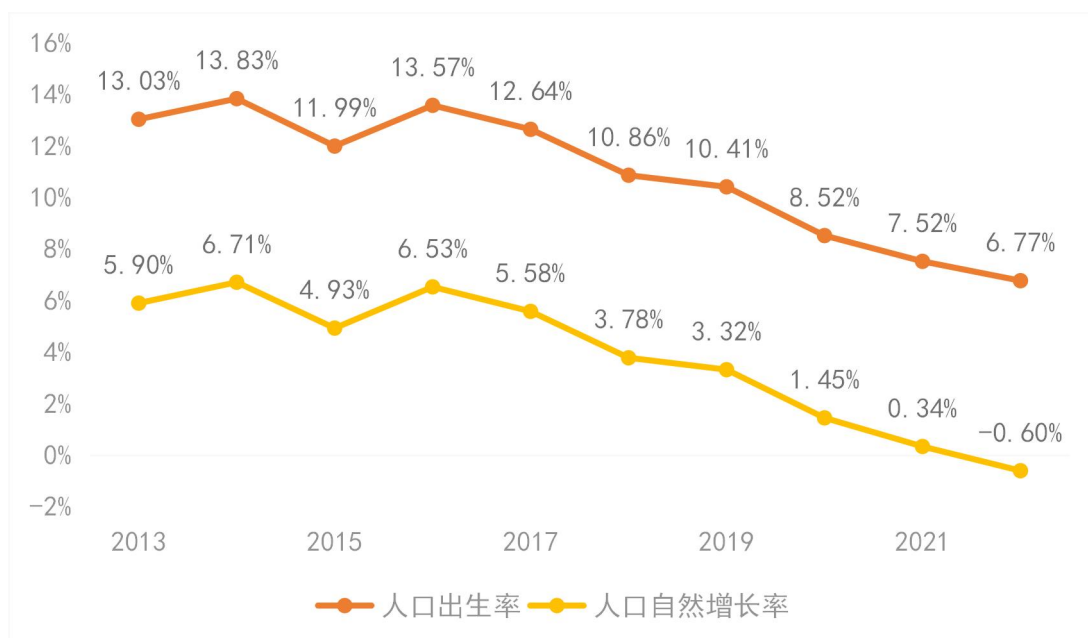
（一）居住需求多样化、个性化

1.人口自然增长率下降，影响住房需求与市场结构

受人口自然增长率下降、城镇化增速放缓、社会观念转变等

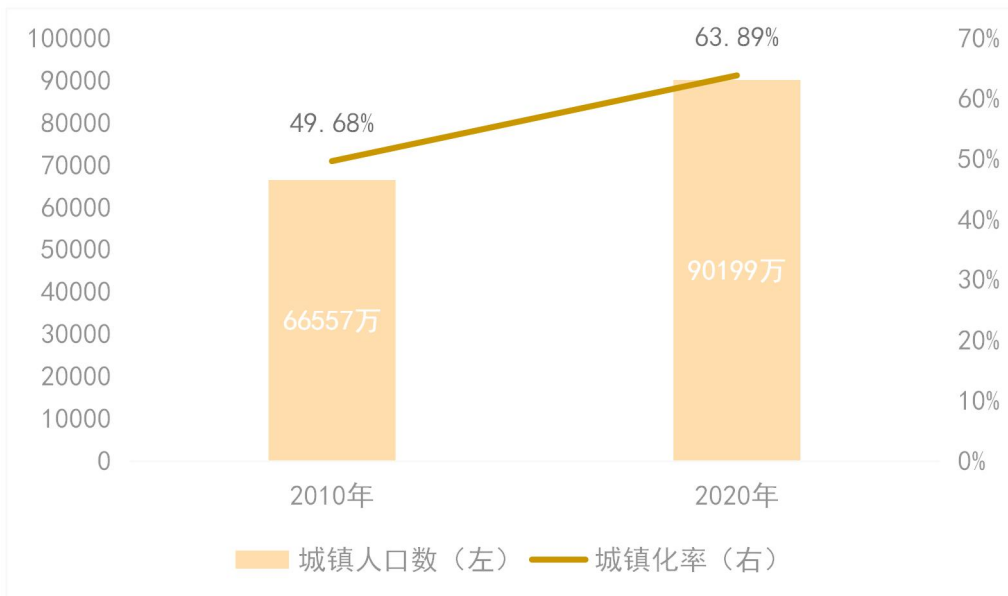
因素影响，居住消费需求出现变化，不同年龄阶段、家庭结构的消费者，呈现出不同的需求偏好。

从人口发展看，国家统计局数据显示，2022年末，全国人口为141175万人，比2021年减少85万人。全年出生人口956万人，出生率为6.77‰；死亡人口1041万人，死亡率为7.37‰；自然增长率为-0.60‰。2022年末全国常住人口城镇化率为65.22%。一方面，人口下滑将对房地产产生长期影响，住房需求下降导致房地产市场由增量市场转向存量市场，部分家庭转向改善性需求；另一方面，城镇人口仍将增加，但城镇化增速放缓，农村人口流向城市释放的购房需求或将下降。此外，我国存在父母为子女购房、投资性购房等现象，一定程度上对人口下降导致的需求减少形成抵消，预计短期市场总体相对平稳。



数据来源：国家统计局

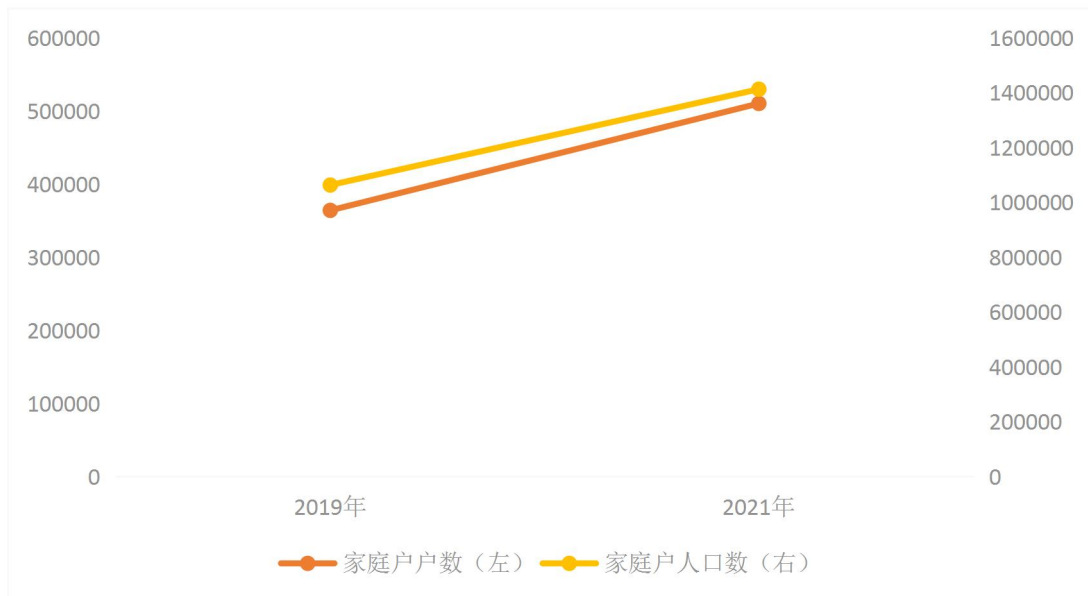
图 13：我国近十年人口出生率与自然增长率示意图



数据来源：国家统计局

图 14: 第六、七次人口普查城镇人口变化示意图

当前，我国人口出现少子化、老龄化趋势，人口结构变化影响着住房需求。适老化和适小化社区配置，日益成为影响家庭购房的重要因素。国家统计局公布的第七次全国人口普查主要数据显示，全国共有家庭户 494157423 户，集体户 28531842 户，家庭户人口为 1292809300 人，集体户人口为 118969424 人。平均每个家庭户的人口为 2.62 人，比 2010 年第六次全国人口普查的 3.10 人减少 0.48 人。家庭小型化与社会观念变化、人口流动性增加等因素相关，年轻人婚后独立居住、不婚人群独居等因素，也可能致购房需求增加。房地产供给上，也更需适应家庭小型化、老龄化和少子化的趋势。

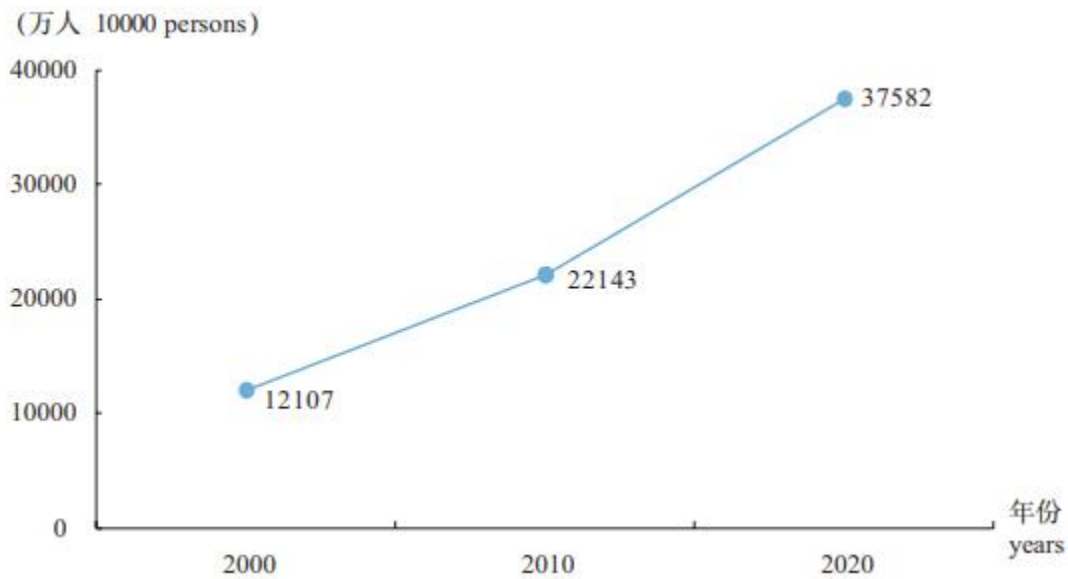


数据来源：国家统计局

图 15：我国家庭户数量变化示意图

2.人口向主要都市圈集聚，租赁成新市民重要选择

青年毕业生等人群涌入一线、新一线城市，带来大量居住需求，租赁住房成为新市民的重要选择。第七次全国人口普查数据显示，流动人口方面，人户分离人口为 49276 万人。其中，跨省流动人口为 12484 万人。受房价长期高位运行和就业市场波动的双重影响，部分青年逐渐开始接受“终身租房”。北京航空航天大学公共管理学院副教授聂晨对北京地区青年租房问题进行研究，其调研发现，“37.68%的青年租赁住房群体表示可以接受终身租房”“居住在公共租赁住房中的青年群体更能够接受终身租房”。保障性住房建设尚在推进，未来一段时间，房屋租赁仍是满足刚需消费者住房需求的重要形式。相寓有关负责人认为，在“租购并举”的格局下，住房租赁行业是保障民生不可或缺的力量，相关企业在盘活供给存量、保障居住体验方面起到重要作用。



数据来源：国家统计局

图 16：历次人口普查流动人口数量

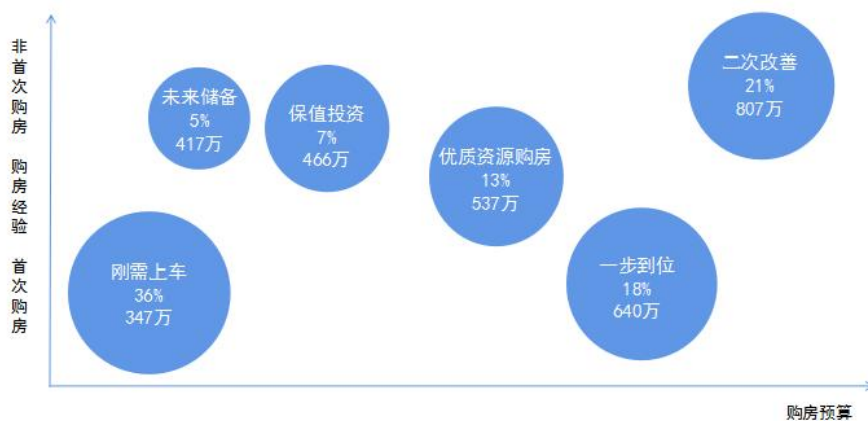
第七次人口普查数据显示，人口向经济发达区域、城市群进一步集聚。泽平宏观和智联招聘的联合研究数据显示，全国 330 余个城市，人口流入的只占 20%，人口向头部地区集中的趋势越来越明显，未来中国房地产开发建设的空间更在于都市圈、城市群人口流入地区。

都市圈的核心城市人口聚集，但土地供给有限，一定程度上造成供需错配，也导致一线城市房价高、二三线城市库存高。受此影响，部分刚需住房消费者因核心城市房价过高，选择在核心城市远郊、周边城市购房。北京市城市规划设计研究院发布的《首都通勤圈职住与通勤特征演变规律研究》称，考虑区位特征、通勤行为等因素，划定本研究中首都通勤圈的范围，具体包括北京市辖各区、河北廊坊三河市、河北廊坊大厂回族自治县、河北廊

坊香河县、天津武清区、河北廊坊广阳区、河北廊坊安次区、河北廊坊永清县、河北廊坊固安县与河北保定涿州市。其研究数据显示，首都通勤圈大部分区县处于职住比基本平衡状态，即职住比为 0.4-0.6。其中，核心区、海淀区、朝阳区与石景山区的职住比大于 0.6，即劳动力明显不足；而武清区与涿州市的职住比小于 0.4，即劳动力相对过剩。不同区位劳动力的供需关系，促进了跨区通勤行为和首都通勤圈的产生。跨界通勤中，进京通勤比例约为 3/4。进京通勤人群的居住地以三河市为主，占比约 44%；工作地以朝阳区为主，占比约为 31%。进京就业人群的工作地，主要位于环京接壤地区、四环内地区及交通廊道沿线地区。

3.购房决策可分六大类，购房目的与预算相关性强

以购房目的、购房预算两大因素分类，主要消费人群可分为六类：刚需上车、一步到位、二次改善、优质资源购房、保值投资、未来储备。从我爱我家相关数据看，刚需上车人群规模最大，但购房总价最低；二次改善预算最高，人群规模第二；一步到位预算第二高，人群规模第三位；优质资源购房、保值投资和未来储备人群规模相对小，且预算较低。



数据来源：我爱我家

图 17：购房需求与预算分布图

从影响购房决策的因素看，刚需上车主要为基础生活保障；一步到位人群期待居住环境能够兼顾家庭生活和社交；二次改善人群追求提升生活品质；优质资源购房人群重点关注优质教育等资源；保值投资人群聚焦投资升值；未来储备人群关注养老保障。

表 4：六类购房抉择影响因素

购房类型	关注重点	区域确定条件
刚需上车	最关注房屋基础条件（如户型面积、价格等），也关注周边配套（如物业、交通等）	购房预算与通勤距离
一步到位	除关注户型面积和价格外，对周边生活配套资源尤为关注	除考虑通勤因素外，还考虑与家人的距离
二次改善	最关注房屋户型面积，其次关注教育和休闲娱乐配套，也更看重小区环境	通勤距离为最重要因素
优质资源购房	最关注房屋优质资源	最关注与优质资源的距离及相关政策
保值投资	主要关注升值空间和价格	购房预算是决定因素，也会考虑区域优劣

未来储备	关注周边各项配套和升值空间	更关注与家人距离 及与现有居住地距离
------	---------------	-----------------------

（二）消费体验数字化、智能化

1.房屋买卖流程线上化，服务效率与客户体验提升

数字化的快速发展，推动着消费服务模式与企业商业模式的创新。AIGC、基于 IoT 的智能家居、Web3.0 等新一代数字技术的广泛应用，支持更加随身化的消费模式。随着数字底层技术突破与应用普及，作为生活主场景的住宅数智化升级，将成为重要的产业机会。为适应变化，住宅的交易服务与租赁运营需要更适应消费者需求特点，具备适应乃至推动住宅数智化转型的能力，并进行相应的商业模式、运营模式变革。此外，线上消费模式已融入日常生活，众多消费者的消费习惯逐渐从线下实体转移到线上平台，这也推动房地产经纪企业发展完善线上服务模式，减少交易双方的时间及出行成本，提升消费者购房体验和效率。

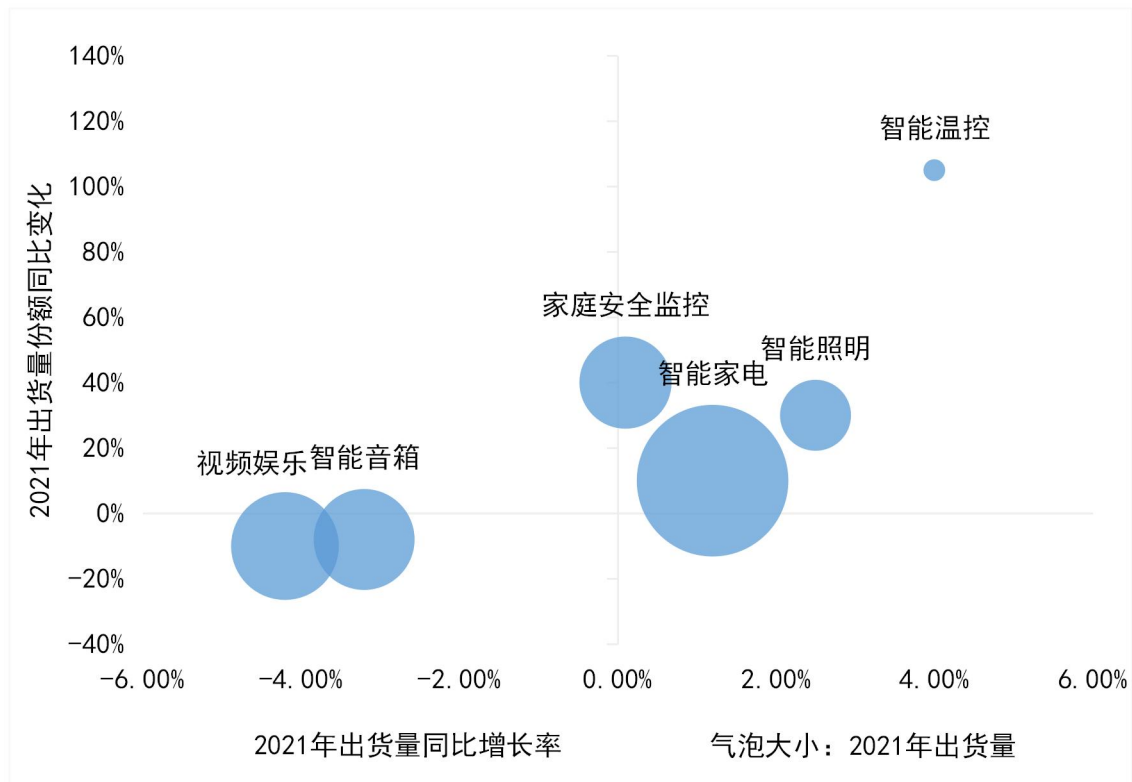
线上交易的安全性也是消费者关注的问题。2021 年我爱我家将人工智能计算机视觉领域的 OCR 技术，应用在房产交易环节，实现了房源委托书自动识别录入，以及交易风控的审核智能化应用中，效率提升的同时也加强了对风险控制的精准度。我爱我家正在全力推进数字化升级，已完成数字化基础设施搭建，并据此搭建了大数据生态和覆盖全流程的智能化、数字化闭环系统，自主研发全场景、全流程、移动化的智能数字租赁体系。智能模式迭代升级，也将提升市场的获客效率与成交效率。

2.VR 在线看房受欢迎，突破时空限制满足消费需求

消费者购房流程主要分为四个环节：搜寻房源、筛选估值、实地带看、签约过户。对消费者而言，搜寻房源、筛选评估和实地带看环节十分耗费时间和精力。同时，由于消费者与房地产经纪企业的信息不对称等因素，双方早期沟通博弈成本较高，影响选购效率。VR 线上看房将搜寻房源、筛选估值的核心环节集为一体，为消费者提供便利，减少了消费者的时间和精力成本。VR 看房技术模拟产生三维的虚拟空间，提供视觉、听觉等感官体验，信息含量远超图文形式的房屋介绍，有效还原房屋真实情况。此外，线上看房平台通过 AI 智能技术推行“一键换装”，减少消费者家装设计过程中的试错成本，让消费者对房源和未来居住体验拥有更直观的感受，极大提升了看房体验和效率。我爱我家推进数字化升级，推出了隔空体验无死角全真看房、“一键换装”秒看装修效果、CBS 系统新功能用户验收会议、线上签约等数字化产品，提升效率、优化服务。其中，2018 年我爱我家开始重点布局 VR 看房技术。目前，VR 看房效率实现新突破，进一步提高经纪人作业效率和用户找房体验，消费者可以在线体验不同风格的装修效果，更加高效地辅助购房决策。数据显示，截至 2022 年末，自我爱我家 VR 房源累计拍摄量达 154 万套，2022 全年拍摄增量为 42 万套。效果方面，拍摄 VR 房源的套均页面浏览量是普通房源的 5 倍，套均带看量是普通房源的 2 倍。

3.智能家居日渐受青睐，个性化住宅场景优势明显

智能家居为安全舒适的个性化住宅提供了可能。物联网、大数据等科技创新成果的应用越来越广泛，高端智慧家居产品也在迭代，越来越多的消费者选择智能家居，以提高生活舒适感和便利度。2023年2月，华为云、华为终端云服务与我爱我家签署了云云协同战略合作框架协议，正式达成战略合作关系，三方将在云计算、VR看房、新方案联创、生态共建、全屋智能等领域开展全面深入的合作。据报道，2022年“双十一”购物季期间，天猫平台上，监控安防和智能家居行业预售30分钟即超上年全天。京东平台上，“双十一”期间，智能坐便器同比增长34%，智能浴室柜同比增长204%，智能家居同比增长36%。智研产业研究院数据显示，2022年上半年我国精装修市场智能家居配套规模为8.61万套，配置率达12.2%。京东《智能互联家居及“京东小家”市场研究报告》数据显示，2021年第四季度中国智能家居设备市场出货量为6337万台，同比增长4.1%。



数据来源：京东《智能互联家居及“京东小家”市场研究报告》

图 18：2021 年中国智能家居设备市场各品类出货量及同比增长率

（三）社区功能舒适化、便利化

随着福利分房制度的结束，住房商品化、市场化的发展，消费者的居住观念也发生变化，社区环境、便民设施等“软件”越发受到重视，出现了从“有房住”到“住好房”的观念转变，消费者对住房质量和居住条件有了更高要求。进入新时代，消费者也更加重视居住体验，对住房的需求从满足基本居住需求转向改善生活环境、提升生活品质，对物业管理水平、社区居住体验提出更高要求。

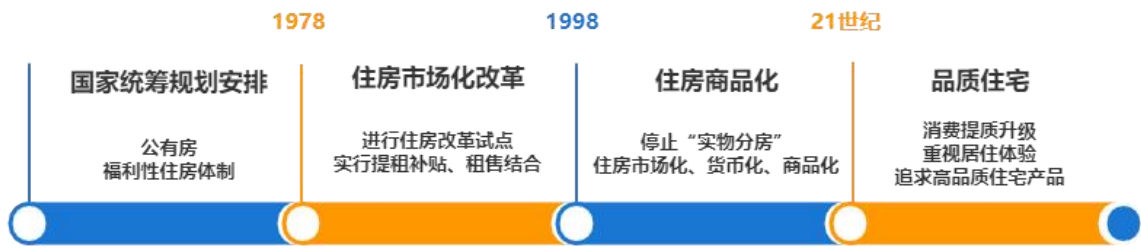


图 19：我国居民住房观念变化图

1. 消费者观念出现转变，越来越关注居住“质感”

新时代下，更多的消费者追求高品质生活，居住需求也正在发生深刻变化，对住房的要求已经不再局限于“有房”，对居住环境也不仅局限于房屋本身，开始更加关注公共环境、物业服务、人文氛围、社区配套设施等居住“质感”。政策供给和行业服务供给相应调整，以满足消费者需求。

政策供给方面，各地结合实际对推动高品质住宅建设开展探索。如**北京市**发布《关于规范高品质商品住宅项目建设管理的通知》，提出了高标准商品住宅建设要求，包括最低品质要求和竞高品质住宅建设方案；**重庆市**出台《重庆市中心城区高品质生活居住区行动指引》；**南京市**发布《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》；**山东省**印发了《关于明确房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件的通知》，将提升住宅品质要求作为建设条件内容，土地出让时就可以作出要求。

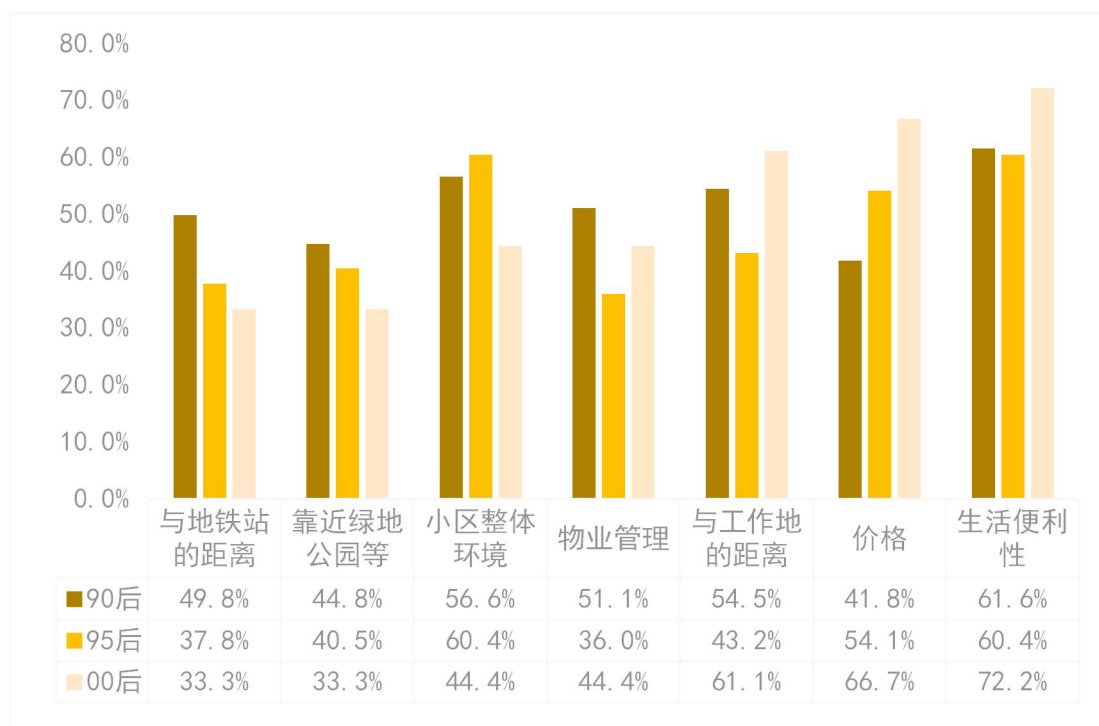
行业服务供给方面，房产经纪行业更加关注提供大规模公益服务。从数据看，消费者进行购房决策时，重点关注房屋户型面积、社区环境和周边配套资源信息。作为与居民住宅、社区联系

紧密的房地产居住服务企业，逐渐从便民服务、社区共建、社区公益以及突发危难帮助等方面，探索为社区居民提供更多服务。我爱我家国内运营门店总量 3583 家，员工约 3.5 万人。2022 年，我爱我家充分发挥辐射社区优势，参与社区志愿服务 3.5 万人次，累计服务时长超过 200 万小时，服务社区近 3000 个。与此同时，还建立 600 多家暖心驿站，为快递员、外卖小哥、网约车司机、环卫工人等人员提供休息、饮水、充电、防暑药品等公益服务。

2. 青年群体追求获得感，更加重视居住生活便利性

日常生活便利有助于提升居民的获得感、幸福感，也是影响居民购房选择的重要因素。青年群体更倾向选择“离地铁近”“生鲜外卖触手可得”的高便利性房源，对“盒区房”（原指盒马鲜生门店的配送范围内的楼盘小区，后部分网民用该词泛指线上下单后，配送方便的住宅区）的调侃，也成为居住消费新需求的写照。这一方面可以看出居住消费偏好的变化，青年群体更加追求获得感，更加注重生活便利性、小区整体环境、通勤距离等因素，更加重视住房的宜居性；另一方面，也折射出房屋居住价值的回归，“房住不炒”是政策导向，也是日渐成为人民群众追求美好生活的自发选择。中国互联网络信息中心（CNNIC）数据显示，截至 2021 年 6 月，我国网上外卖用户规模达 4.69 亿，外卖行业数字化水平提升，新消费趋势凸显。2022 年 1 月，北京我爱我家和美团优选等社区电商企业达成合作，初步选定近 200 家门店成为社区自提点，覆盖北京市朝阳区、西城、海淀、大兴等 10 个

城区，实现了“线上预购+线下自提”的便民模式。我爱我家积极参与社区共建共治，拓展便民服务场景，探索线下门店社区化的路径，把门店变成居民提供线上线下一体化服务模式的生活交互场所。



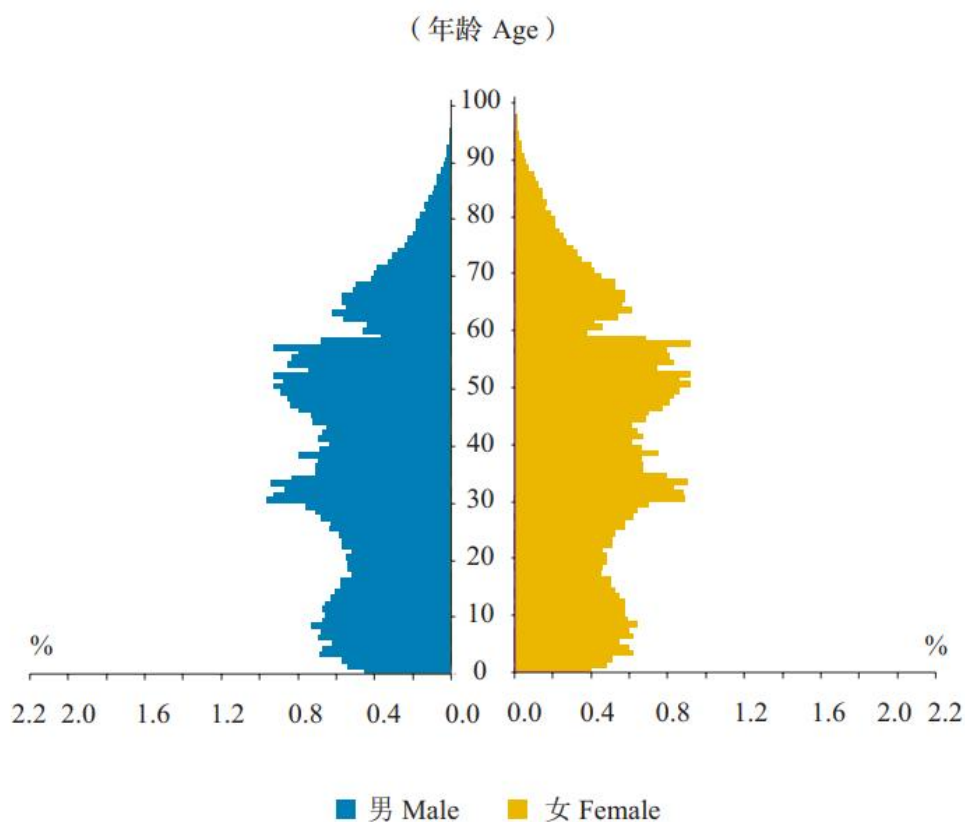
数据来源：《2022 年青年置业报告》

图 20：青年群体选房影响因素

3. “全龄友好”渐成共识，“一老一小”更获保障

“全龄友好”型社区为“一老一小”保障提供了思路。国家卫健委数据显示，截至 2021 年底，全国 60 岁及以上老年人口数量达 2.67 亿，占总人口的 18.9%；65 岁及以上老年人口数量达 2 亿以上，占总人口的 14.2%。托育服务方面，全国每千人口托位数在 2.03 个左右，入托率仅为 5.5%左右。第七次人口普查数据也显示，少儿人口和老年人口比重双双上升，“一老一小”问题

较为突出。父母养老、子女教育等社区配套设施是否合理、完善、便捷成为影响消费者购房决策的重要因素。“全龄友好”型社区通过构建覆盖全人群、全生命周期的社区公共服务体系，满足养老、托幼等不同年龄段居民的多样化服务需求。2022年，我爱我家依托北京市内的近千家门店，积极开展老年人线上挂号、防止金融诈骗、培养青少年科学兴趣、红十字救助、旧衣捐赠等公益活动，发挥社会服务功能与社区守护作用。同时，我爱我家还通过“集团党团委-青年志愿服务站-普通门店-经纪人”的四级守护社区志愿组织模式，以组织性、规模性、创新性的方式参与社区建设，推动社区更加宜居。



数据来源：国家统计局

图 21：第七次人口普查人口金字塔

四、居住消费市场服务供给趋势展望

（一）行业：标准更加完善，管理更加规范

我国居住消费市场曾经历“野蛮生长”阶段，行业乱象引发公众担忧。业内人士呼吁，要进一步明确房地产经纪人的职业标准和服务规范，制定职业技能分级评价体系，推进房地产经济人的专业能力提升。

近年来，关于居住消费市场服务的法律法规日趋完善。2011年，住房城乡建设部、国家发展改革委和人力资源社会保障部发布我国第一个专门规范房地产经纪行为的部门规章——《房地产经纪管理办法》，对行业管理、投资者与经纪人的权利义务、财务管理和投诉处理作出相应规范；2019年，京津冀消协联合发布《房地产经纪服务要求》团体标准，填补了我国房地产经纪服务行业的标准空白；2022年，北京、上海、广州等全国多地纷纷出台实施住房租赁方面的地方性法规或监管规定，对房地产经纪机构提出规范从业要求。

目前，在政策要求和企业努力下，规范管理已成行业趋势。业内代表性企业，在提升行业标准方面探索更优模式。如我爱我家提出房屋租赁“房源保真，房东保真，不成交不收费”、二手房买卖“阳光交易，不吃差价”两大承诺。2022年11月，我爱我家进一步提升房产经纪服务标准，全面推出服务“诚”诺体系。从消费者关心的信息咨询、服务体验、权益保障三个层面切入，要求经纪人“如实说”“提前做”“主动赔”，即要求经纪人客

观介绍真实房源，遵守价格透明原则，并通过银行存管保障客户资金安全；要求经纪人想在先、跑在先、办在先，承诺签前查封、房屋筛查、物业欠费均可先行垫付；为交易不成的消费者退佣金、为换租消费者退佣、为续租消费者免佣，若经纪人计算税费有误，则补偿消费者差额。此次服务标准升级，改变了“以被动化的损失保障”为主的行业惯例。预计今后，行业标准将进一步完善，伴随数字化的发展，房源的真实性将持续提升，居住消费各环节的体验也将更优，真实、便捷、规范将成为主要发展方向。

（二）企业：服务更加专业，发展提质升级

以往消费者在购房前，经常遇到信息碎片化、房源更新不及时、政策解读不到位等问题。房产经纪人所提供的专业性意见和建议，成为消费者的重要决策因素。作为平台的居住服务公司，打造专业化、全面性的人才培训体系已成为共识。行业从业者也更需提升专业能力和综合素质，以满足人民群众日益增长的品质居住需求。当前，房产经纪人的专业素养不断提升，服务品质亦随之提升。接受过高等教育、专业化、有职业素养的房地产经纪队伍，随着时代进步而发展壮大。如“我爱我家”开发了繁星平台、积分体系、小爱助手等矩阵化的数字智能工具，对经纪人专业技能提升、正向行为引导进行赋能。

有业内人士认为，房地产业正经历严峻考验，面对行业危机，“数智驱动”可能是走出危机、变革破局的重要路径。我爱我家集团董事长、总裁谢勇在接受媒体采访时表示，发展数字经济、

实现数字化转型，是把握新一轮科技革命和产业变革新机遇的战略选择，集团将积极推动数字技术和居住服务行业融合发展，利用数字化对传统居住服务业务进行全方位、全链条的改造，加速产品和服务迭代。

（三）客群：呼吁加强保障，期待更加宜居

近年来，国内居住消费需求从关注物理空间到更加关注居住的品质和服务，从“住有所居”迈向“住有宜居”。消费者对自身居住环境的关注度大幅提升，更加认识到房屋的户型、朝向、隔音效果、细致的物业服务、完善的社区配套设施、健全的周边园林商业医疗等因素的重要性。

与此同时，高品质住宅的建设发展也存在难题。一方面，当前“高品质住宅”供给不足，受成本居高，以及延续的高流转模式等因素影响，房企更倾向于建设符合基本标准要求的住宅，对开发建设高品质住宅的动力不足、积极性不高；另一方面，居民对“高品质住宅”的认识不足，关于建筑质量的指标较为专业，普通购房者难以充分了解相关概念，需求推动供给改变的能力较为有限。

未来，无论是作为居住消费供给端的房企，还是作为服务供给端的房地产经纪行业，都更需注重提升产品和服务品质。公众期待从房子，到小区、社区，都更加宜居，生活更方便、更舒心、更美好。从居住消费的行业发展看，需求端与供给端均更加关注房屋的居住属性，“优质”“宜居”将成为主要发展方向。