

2017 年第一季度数据解读

2017 年第一季度家庭季度调查依托中国家庭金融调查与研究中心 2015 年的家庭金融调查固定样本框进行，根据家庭所在地区、城乡及家庭资产状况等特征进行分组并按照规模比重随机抽取样本，总共抽取 5000 余户，根据无应答率及拒访率进行有效换样，最终得到具有全国代表性的 3585 户家庭调查问卷。

本季度回访调查，内容包括家庭住房情况（是否新购/出售住房、房价预期）、家庭资产负债（总资产变动、家庭负债、家庭工商业经营盈利情况）、家庭消费（消费信贷、汽车消费）、工作与失业。针对家庭住房、资产负债及家庭消费问卷调查情况，数据解读如下：

一、城镇家庭住房变化

1. 楼市“冷热不均”，分化明显

根据今年一季度调查数据，过去半年里，有 5.4% 的城镇家庭购房，其中一二线城市购房家庭比例分别 5.8% 和 5.9%，其他城市购房的家庭比例仅为 4.8%。楼市在不同城市中依然呈现出“冷热不均”的阶段性格局。反观卖房市场，有 2.7% 的城镇家庭出售或转让住房。

图1 2016.10-2017.3城镇家庭住房情况
(分城市类别)



2.有房买房或高资产买房现象突出

从2015年家庭住房拥有情况来看，有房家庭新购住房的比例远高于无房购房的家庭比例。2015年有一套和多套房的家庭中，于过去半年间，新购房的家庭比例分别为5.3%和5.9%；而2015年无房家庭中新购房的比例仅为4.9%。按资产状况将家庭分类，富裕家庭购房比例最高，达到7.0%。

图2 2016.10-2017.3城镇家庭购房比例
(按15年住房情况分类)

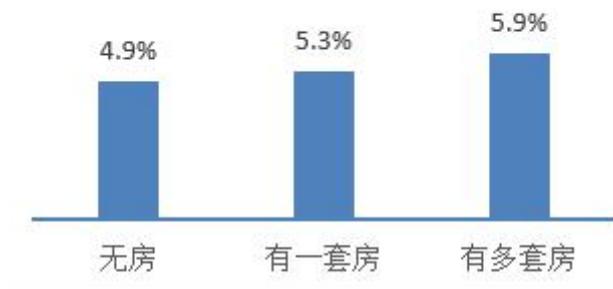
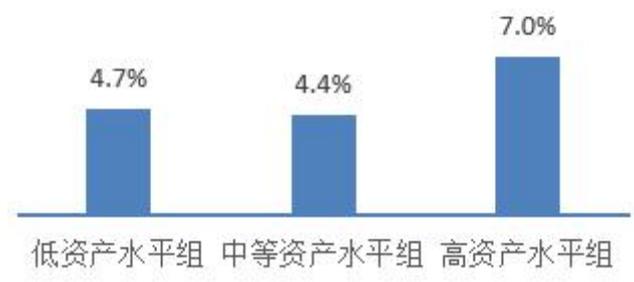
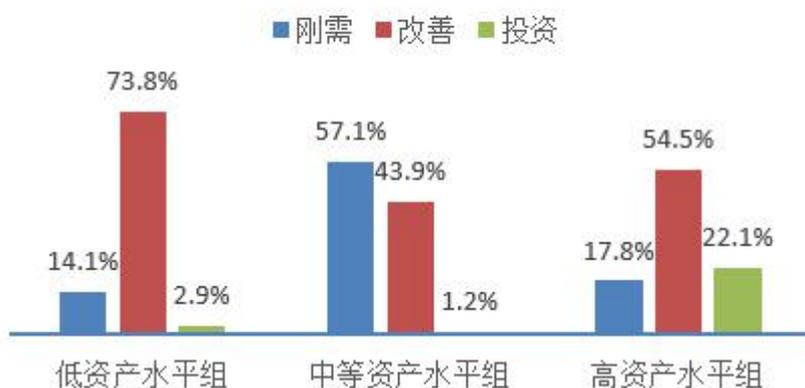


图3 2016.10-2017.3城镇家庭购房比例（按15年城镇家庭资产状况分类）



3.炒房现象依然存在，尤其是高资产家庭

图4 2016.10-2017.3城镇家庭购房原因（按15年城镇家庭资产状况分类）



购买改善型住房，包括因为子女教育而购买学区房、自有住房离工作地太远、换房、购买养老/度假住房，几乎是所有家庭共同的住房诉求。而与其他家庭相比，富裕家庭购房的原因更多是为投资，即将持有住房出租或出售以赚取差额。

二、城镇家庭房价预期

1.城镇家庭普遍看涨房价，买房者及80后尤甚

通过询问受访者对目前居住地未来三个月的房价变化构造房价预期指数，城镇家庭的房价预期指数为 118.1，看涨房价。新购房家庭的房价预期指数更是高达 132.2，无论购房缘于刚需、改善还是投资，对房价的看涨预期可以说是推动房产购买交易的一个重要的外部因素。相比购房家庭，卖房且非购房家庭的房价预期指数明显较低，仅为 112.7。

将 1960 年以前出生的简称为 60 前，把 1980 年及以后出生的简称为 80 后+。各年龄段房价预期指数均高于 100，其中 80 后+（包括 90 后）户主预期房价指数高达 124.5。

图5 房价预期指数

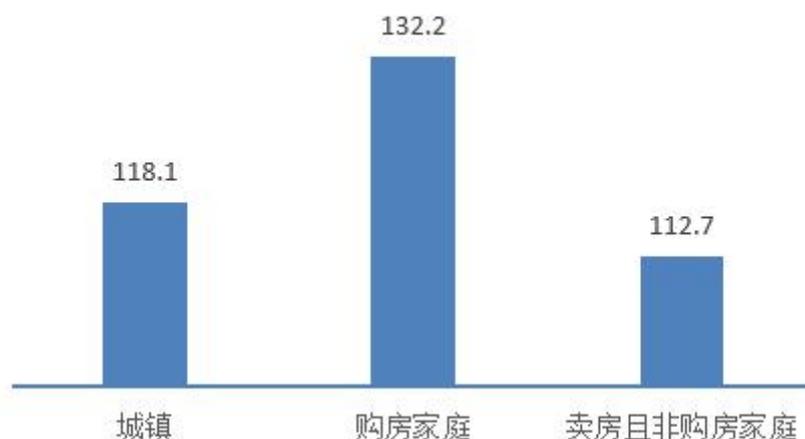
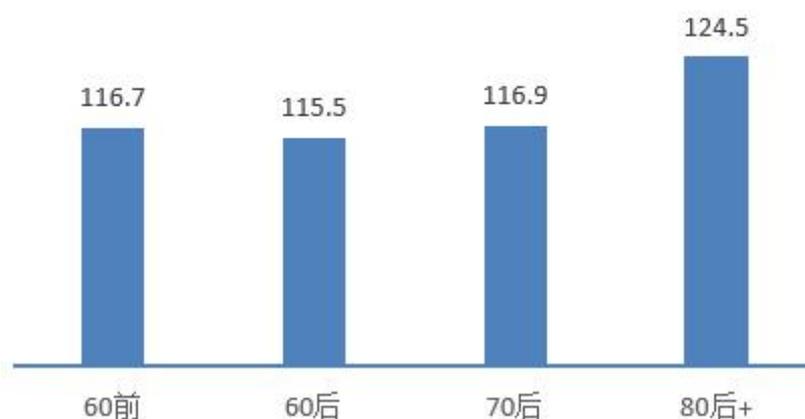


图6 房价预期指数（按户主年龄分类）



2.预期地区间房价差异会缩小

分城市类别看，一线城市、二线城市和其他城市的房价预期阶梯型下降；从时间趋势上看，一线城市、二线城市和其他城市房价预期指数的差距在逐渐缩小，表现为一线城市与二线城市房价预期增速之差从2016年一季度的17.7%降低到2017年一季度的3.1%；而二线城市与其他城市的房价预期增速之差也从2016年一季度的18.5%降低到2017年一季度的5.0%。

图7 房价预期指数（分城市类别）



3. 一季度中高财富家庭房价预期偏高

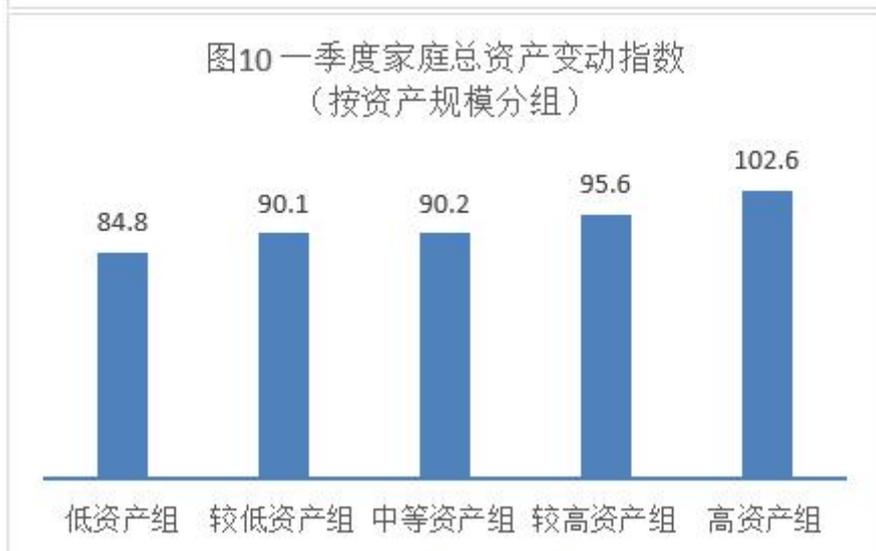
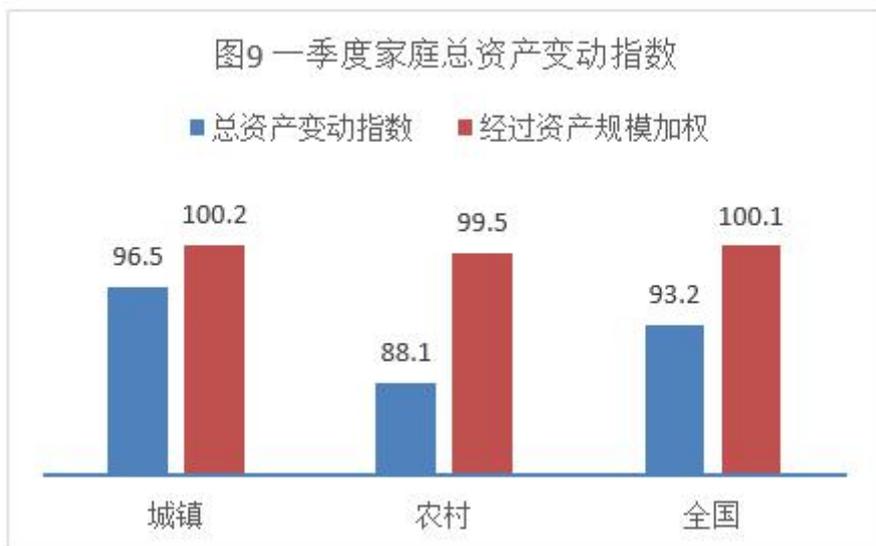
类似地区间房价预期差异随时间趋势在缩小，2016年不同财富水平家庭对房价预期的判断也逐渐趋于一致。但2017年一季度，中高财富家庭提高了其房价预期，低财富水平组房价预期远低于中高财富水平家庭的房价预期。

图8 房价预期指数（按资产规模分组）



三、“富者愈富，穷者愈穷”，家庭财富分化严重

一季度全国家庭总资产变动指数为 93.2，其中城镇和农村总资产变动指数分别为 96.5 和 88.1，资产变动指数均小于 100，家庭总资产处于缩水状态。经过资产规模加权，即资产规模较大的组赋予较高的权重，调整权重后全国家庭总资产变动指数为 100.1，城镇家庭总资产变动指数为 100.2，农村家庭总资产变动指数为 99.5，均高于未赋权的家庭总资产变动指数。说明资产规模较高的家庭其资产呈增加状态，而资产规模较小的家庭其资产为缩水状态，即“富者愈富，穷者愈穷”，通过对比不同资产规模家庭的总资产变动指数印证了这一事实。除富裕家庭外，其他资产规模组的家庭总资产变动指数皆小于 100，资产在减少。

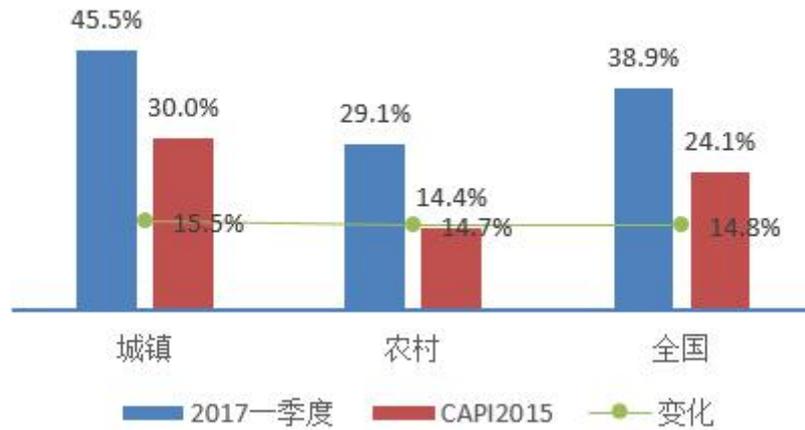


四、汽车消费

1. 近两年家庭汽车拥有率显著提升

2015年至今家庭汽车拥有率显著上升，全国汽车拥有率从2015年的24.1%上升到2017年3月份的38.9%。城乡家庭汽车拥有率都显著增加，分别增加15.5%和14.7%。

图11 家庭汽车拥有率



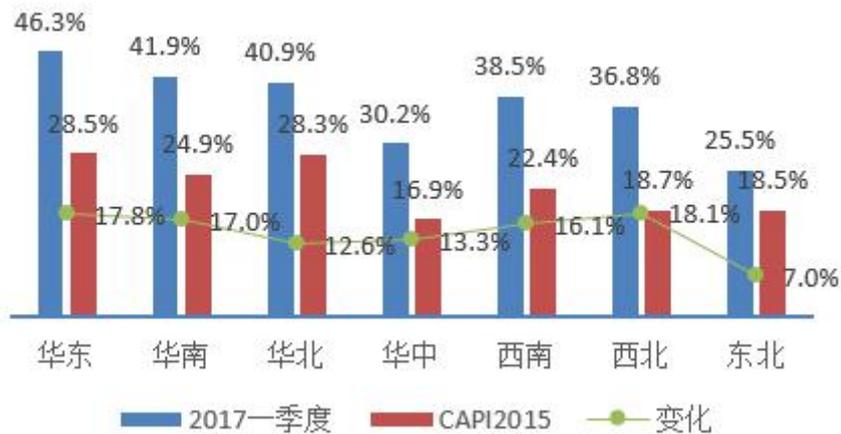
2.二线城市汽车拥有率增加较快，东北及华中地区有待发展

从城市类别看，一二线城市的汽车拥有率较高，但二线城市汽车拥有率增加较快，增加了 19.4%。从七大区域看，华中及东北地区汽车拥有率偏低，增速也偏低。

图12 家庭汽车拥有率（分城市类别）



图13 家庭汽车拥有率（分地区）



3. 80后及中等资产水平家庭汽车拥有率增加较快

从户主年龄分布看，年轻户主家庭汽车拥有率高，且增速快。从资产规模来看，越富裕的家庭汽车拥有率越高，但中等资产水平家庭的汽车拥有率增加迅速，其次较高资产水平组和较低资产水平组汽车拥有率也分别增加 14.8%和 14.3%，增速较快。

图14 家庭汽车拥有率（分户主年龄）

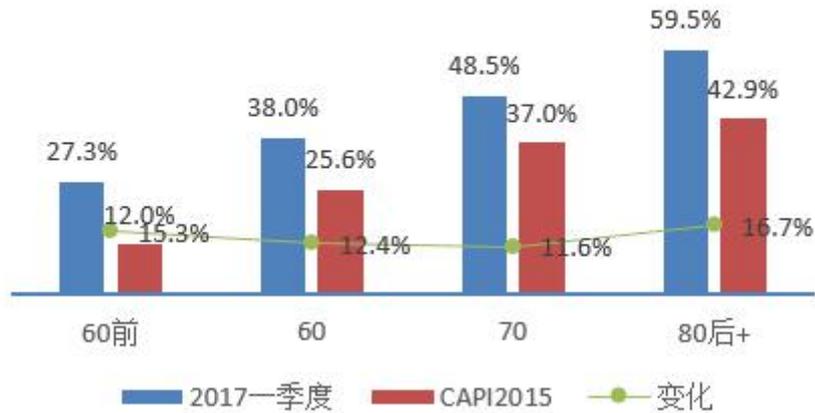
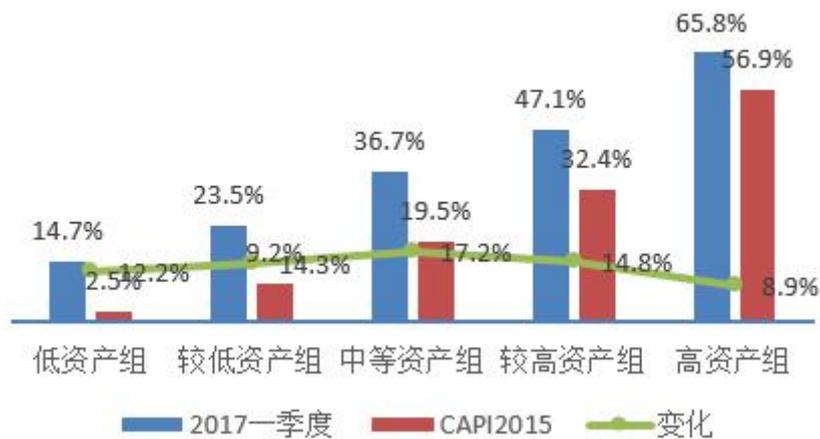


图15 家庭汽车拥有率（按资产规模分组）



4. 购车三大因素：价格、性能和口碑

计划购车的群体中，有 69.5%考虑价格、55.0%的人考虑车辆性能、有 49.7%的人考虑品牌口碑。其中，男性考虑因素更加全面，主要体现在男性在各因素的考虑上均高于女性；而不同女性的购车侧重因素不同，考虑外观的有 28.3%，考虑车内配置的有 29.6%。从年龄看，除价格、性能和口碑外，车辆外观和车内配置也是 60 后和 80 后的主要考虑因素。

图16 购车考虑因素



图17 购车考虑因素（按性别）

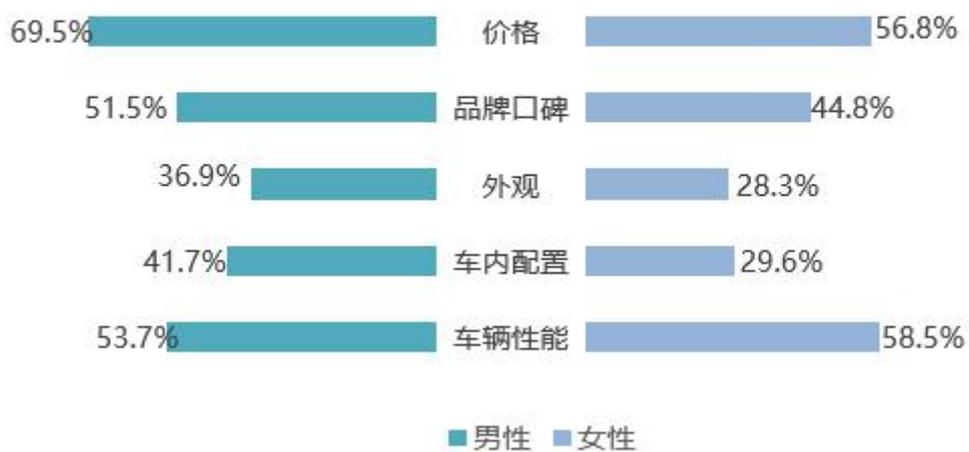
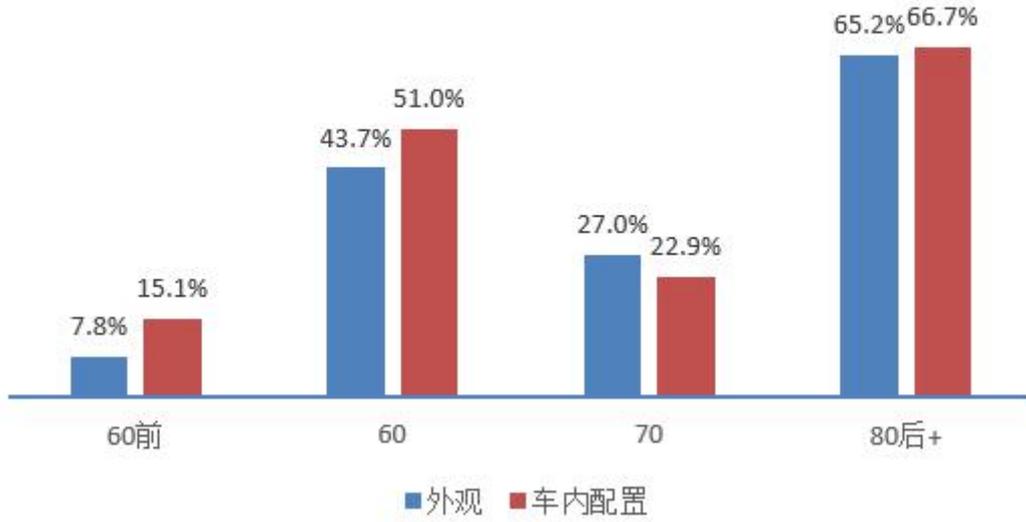


图18 购车考虑因素（分年龄段）



5. 低资产家庭看重价格，中高资产家庭重外观

从家庭资产水平看，低资产家庭更在意价格，而中高资产水平相比低资家庭更看重外观。仅有 27.9%的低资产家庭考虑外观，而中高资产水平考虑车辆外观的分别占 34.7%和 37.6%。

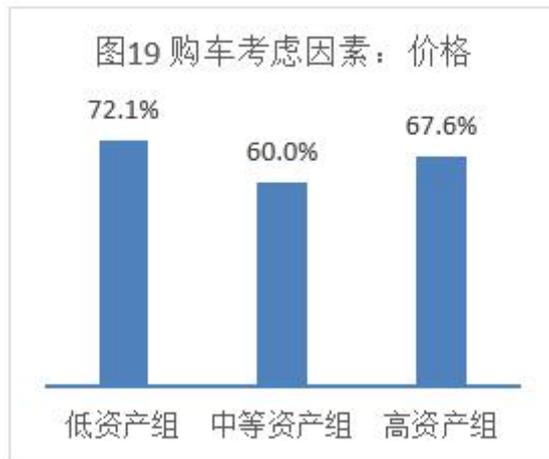


图20 购车考虑因素：外观

