

证券研究报告 / 宏观专题

2019 年春节返乡草根问卷调研结果综述

报告摘要：

通过本次草根调研，我们试图对市场比较关注的问题给出一些初步的判断。调研时间段为春节期间，共回收有效问卷 213 份。

目前房地产调控主基调“房住不炒”、“因城施策”，调研表明政策基本得到落实。当前经济下行压力较大，市场预期房地产政策将会宽松，但调研显示各地均未明显放松，认为变更宽松的占比均不到 10%。

打算购房或待出现利好后购房的占比近 80%，表明居民的购房意愿依然较高，但仍有约 20% 的人群不愿购房甚至将卖房。结构来看：分别受益于房价降温和政策推动，一线城市居民、三四线城市及农村地区居民的购房意愿均较强；而由于房价大涨和政策调控，二线城市中等待出现利好后购房者为绝大多数，意味着若二线城市调控放松，其房价或较大幅度上涨。新房交付方面，预计或已按时交付者占比近 80%，而三四线城市延期交付现象相对突出。

猪瘟疫情对猪肉价格影响方面，调研显示二线城市比一线、三四线城市更明显。分析原因有二：猪瘟使生猪跨省调动量快速下滑，导致二线城市生猪供应不足；二线城市居民对猪肉价格变动比一线更敏感。

猪肉消费方面，调研显示 2018 年一线城市猪肉消费基本平稳，但二线、三四线城市的受访者亲朋中猪肉消费较往年相同或减少的占比更大，我们认为该现象与猪肉价格变动或者二线、三四线城市居民杠杆的快速攀升有关，后者对消费有挤出效应。但整体来看，亲朋反映猪肉消费和过去一样的受访者占大多数，表明近期以来猪肉消费总体仍平稳。

各线级城市的汽车保有量均较高。受益于汽车下乡政策，三、四线城市及农村地区的汽车保有量也维持在绝对高位。1 月份《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案》发布，预计进一步刺激汽车消费未必见效显著，但老旧汽车更新、报废更新等方面或有所作为。新能源汽车方面，越是发达城市，居民对新能源汽车的接受程度就越强，考虑到发达城市的相关基础设施更完善，我们认为这是新能源汽车得以较快普及的主要因素之一。

春节红包金额变动方面，整体上认为减少的比例高于认为增加的比例，结构上三、四线城市认为红包减少者占比较高，而二线城市认为红包增加者占比较高。人口流动方面，选择和往年相同时间返工的占比为 78%，结构上二线和三、四线城市选择如期返工的比例高于一线城市。



相关报告

《美国贸易逆差收窄，英央行按兵不动——海外宏观周度观察（2019 年第 6 周）》
(20190211)

《油价由涨转跌，商品房销售回落，农产品价格指数持续上涨——实体高频观察（2019 年第 5 周）》(20190210)

《美国非农数据再超预期，美联储如期未加息——海外宏观周度观察（2019 年第 5 周）》
(20190210)

证券分析师：沈新凤

执业证书编号：S0550518040001
18917252281 shenxf@nesc.cn

研究助理：尤春野

执业证书编号：S0550118060022
13817489814 youcy@nesc.cn

联系人：曹哲亮

执业证书编号：S0550119010010
18010018933 caozl@nesc.cn

目 录

1. 各地地产建设和销售情况.....	4
2. 生活消费情况.....	11
3. 家乡实体经济和环境现状.....	18

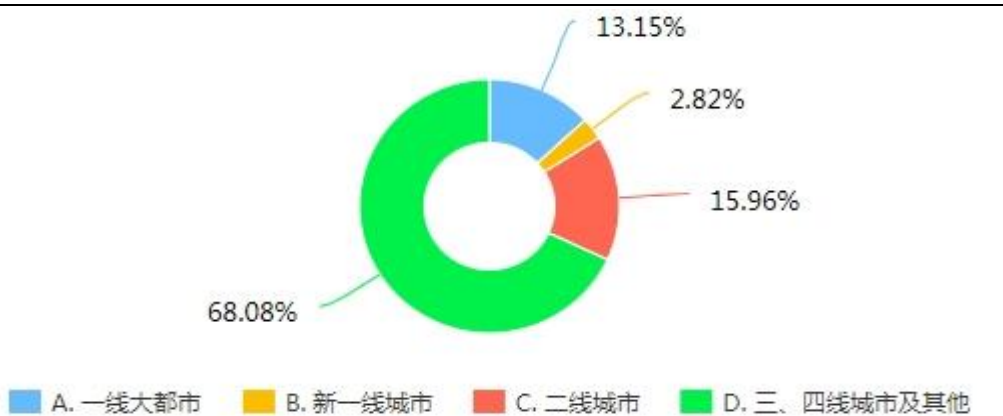
图 1: 调研对象家乡居住所在地	4
图 2: 房地产政策	5
图 3: 房地产政策—一线城市	5
图 4: 房地产政策—新一线城市	5
图 5: 房地产政策—二线城市	5
图 6: 房地产政策—三、四线城市及其他	6
图 7: 近期房价变动	6
图 8: 近期房价变动—一线城市	7
图 9: 近期房价变动—新一线城市	7
图 10: 近期房价变动—二线城市	7
图 11: 近期房价变动—三、四线城市及其他	8
图 12: 2019 购房意愿	8
图 13: 2019 购房意愿—一线城市	9
图 14: 2019 购房意愿—新一线城市	9
图 15: 2019 购房意愿—二线城市	9
图 16: 2019 购房意愿—三、四线城市及其他	9
图 17: 新房交付情况	10
图 18: 新房交付情况—一线城市	10
图 19: 新房交付情况—新一线城市	10
图 20: 新房交付情况—二线城市	10
图 21: 新房交付情况—三、四线城市及其他	11
图 22: 猪瘟疫情对家乡猪肉价格的影响程度	11
图 23: 猪瘟疫情对家乡猪肉价格的影响程度—一线城市	12
图 24: 猪瘟疫情对家乡猪肉价格的影响程度—新一线城市	12
图 25: 猪瘟疫情对家乡猪肉价格的影响程度—二线城市	12
图 26: 猪瘟疫情对家乡猪肉价格的影响程度—三、四线城市及其他	12
图 27: 猪肉消费变动	13
图 28: 猪肉消费变动—一线城市	13
图 29: 猪肉消费变动—新一线城市	13
图 30: 猪肉消费变动—二线城市	14
图 31: 猪肉消费变动—三、四线城市及其他	14

图 32: 家庭汽车拥有情况	14
图 33: 家庭汽车拥有情况——一线城市	15
图 34: 家庭汽车拥有情况——新一线城市	15
图 35: 家庭汽车拥有情况——二线城市	15
图 36: 家庭汽车拥有情况——三、四线城市及其他	15
图 37: 新能源车购买意愿	16
图 38: 新能源车购买意愿——一线城市	16
图 39: 新能源车购买意愿——新一线城市	16
图 40: 新能源车购买意愿——二线城市	16
图 41: 新能源车购买意愿——三、四线城市及其他	17
图 42: 春节红包金额变动情况	17
图 43: 花呗等消费信贷产品使用情况	18
图 44: 毕业生求职状况	18
图 45: 毕业生求职状况——一线城市	19
图 46: 毕业生求职状况——新一线城市	19
图 47: 毕业生求职状况——二线城市	19
图 48: 毕业生求职状况——三四线城市及其他	20
图 49: 家乡进城务工人员返程时间	20
图 50: 家乡进城务工人员返程时间——一线城市	20
图 51: 家乡进城务工人员返程时间——新一线城市	21
图 52: 家乡进城务工人员返程时间——二线城市	21
图 53: 家乡进城务工人员返程时间——三四线城市及其他	21
图 54: 民营企业经营现状	22
图 55: 民营企业经营现状——一线城市	22
图 56: 民营企业经营现状——新一线城市	22
图 57: 民营企业经营现状——二线城市	22
图 58: 民营企业经营现状——三四线城市及其他	23
图 59: 家乡环境改善情况	23
图 60: 家乡环境改善情况——一线城市	24
图 61: 家乡环境改善情况——新一线城市	24
图 62: 家乡环境改善情况——二线城市	24
图 63: 家乡环境改善情况——三四线城市及其他	25
表 1: 调研问卷题目	26

通过本次草根调研，我们试图对市场比较关注的问题给出一些初步的判断。调研时间段为春节期间，共回收有效问卷 213 份。需要说明的是，由于抽样过程无法做到完全随机，以及样本容量仍不够庞大，因此我们的判断还有待后续数据的检验，仅供大家参考。

本次调研对象的家乡所在地以三四线城市为主，占到 68.08%，而一线、新一线和二线城市占比分别为 13.15%、2.82%、15.96%。

图 1：调研对象家乡居住所在地



数据来源：东北证券

为简化语言和方便理解，下文中用“组间比较”指代不同线级城市间同一选项占比的比较，而“组内比较”指代同一线级城市的不同选项占比的比较。

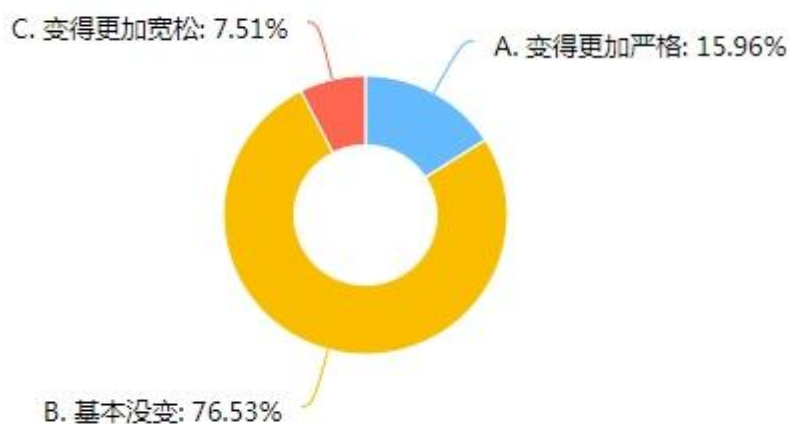
1. 各地地产建设和销售情况

房地产政策变动情况：整体而言，身边亲朋反映家乡房地产政策基本没变的受访者占比最高，达到 76.53%。

组间比较来看：一线和二线城市中反映房地产政策变得更加严格的比例较高，分别为 28.57%、29.41%；三、四线城市及农村地区反映房地产政策变得更加严格的比例最低（10.34%），而反映变得更加宽松的比例最高（8.28%）。

目前房地产调控的主基调是“房住不炒”、“因城施策”，从本次调研的结果来看，政策落地情况是比较好的。

图 2: 房地产政策



数据来源: 东北证券

图 3: 房地产政策—一线城市

选项	小计	比例
A. 变得更加严格	8	28.57%
B. 基本没变	18	64.29%
C. 变得更加宽松	2	7.14%

数据来源: 东北证券

图 4: 房地产政策—新一线城市

选项	小计	比例
A. 变得更加严格	1	16.67%
B. 基本没变	5	83.33%
C. 变得更加宽松	0	0%

数据来源: 东北证券

图 5: 房地产政策—二线城市

选项	小计	比例
A. 变得更加严格	10	29.41%
B. 基本没变	22	64.71%
C. 变得更加宽松	2	5.88%

数据来源: 东北证券

图 6: 房地产政策一三、四线城市及其他

选项	小计	比例
A. 变得更加严格	15	10.34%
B. 基本没变	118	81.38%
C. 变得更加宽松	12	8.28%

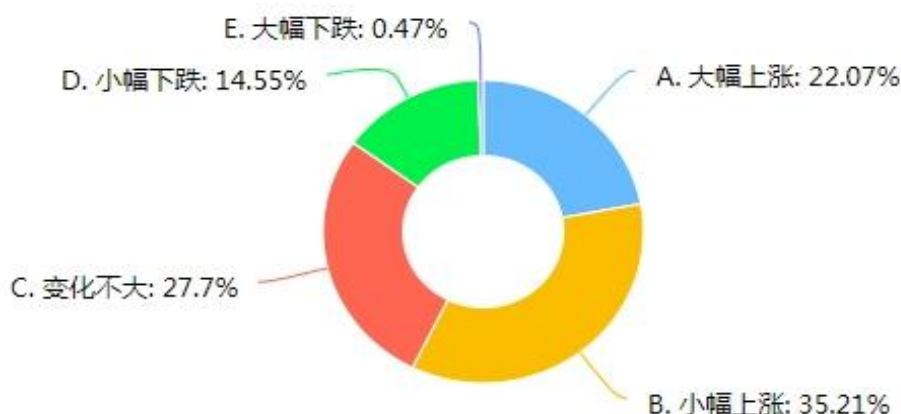
数据来源: 东北证券

房价变动情况: 总体来看, 身边亲朋反映房价上涨和变化不大的分别占受访者人数的 57.28%、27.70%, 仅 15.02% 的受访者亲朋反映房价有所下跌。

组间比较来看: 一线城市和新一线城市中, 亲朋反映房价小幅上涨和变化不大的受访者居多, 且占比相当 (一线城市: 32.14%, 新一线城市: 33.33%); 二线城市中亲朋反映房价上涨的受访者占比最高 (64.70%), 且其中有 29.41% 受访者亲朋反映房价大幅上涨; 反映房价上涨的比例在三、四线及其他城市占比也较高 (58.62%)。

从调查结果来看, 2018 年二线城市与三、四线城市的房价上涨最为明显, 而一线城市由于受政策调控的影响, 房价相对平稳。在今年经济下行压力较大的情况下, 市场预期房地产政策会出现宽松, 从问卷调研结果看, 各地均无明显的放松迹象, 认为变得更加宽松的占比均不到 10%。

图 7: 近期房价变动



数据来源: 东北证券

图 8: 近期房价变动——一线城市

选项	小计	比例
A. 大幅上涨	3	10.71%
B. 小幅上涨	9	32.14%
C. 变化不大	9	32.14%
D. 小幅下跌	6	21.43%
E. 大幅下跌	1	3.57%

数据来源：东北证券

图 9: 近期房价变动——新一线城市

选项	小计	比例
A. 大幅上涨	1	16.67%
B. 小幅上涨	2	33.33%
C. 变化不大	2	33.33%
D. 小幅下跌	1	16.67%
E. 大幅下跌	0	0%

数据来源：东北证券

图 10: 近期房价变动——二线城市

选项	小计	比例
A. 大幅上涨	10	29.41%
B. 小幅上涨	12	35.29%
C. 变化不大	11	32.35%
D. 小幅下跌	1	2.94%
E. 大幅下跌	0	0%

数据来源：东北证券

图 11: 近期房价变动—三、四线城市及其他

选项	小计	比例
A. 大幅上涨	33	22.76%
B. 小幅上涨	52	35.86%
C. 变化不大	37	25.52%
D. 小幅下跌	23	15.86%
E. 大幅下跌	0	0%

数据来源: 东北证券

2019 年购房意愿: 总体来看, 亲朋打算购房和愿意购房但在等待更多利好的受访者总占比达到 78.87%, 打算卖房的总占比仅为 3.29%, 2019 年居民购房意愿仍较高。

组间比较来看: 一线城市中, 亲朋打算购房的受访者占比为各线级中最高 (28.57%), 而愿意购房但在等待利好的占比则为 50%; 二线城市中, 亲朋打算购房的占比最低, 分别为 8.82%, 而亲朋愿意购房但在等待更多利好的受访者比例最高, 为 70.59%; 三、四线城市及农村地区的调查结果与一线城市接近, 相应比重分别为 28.28%和 49.66%。此外调查结果显示, 各线级城市中不愿意购房甚至打算卖房的人群占比均在 20%左右。

总体而言, 有 78.87%的受访者亲朋表示打算购房或愿意在出现更多利好时购房, 表明目前居民的购房意愿依然较高, 同时有约 20%的人群不愿购房甚至将卖房 (没有参照, 无法判定这一比例的变化情况)。而结构来看: 分别受房价降温 and 优惠政策推动的影响, 一线城市居民、三四线城市及农村地区居民的购房意愿均较强; 受房价大涨及调控政策的影响, 二线城市中有意愿购房但在等待更多利好的人群占大多数, 这意味着若二线城市的调控政策放松, 其房价有可能较大幅度上涨。

图 12: 2019 购房意愿

预览已结束, 完整报告链接和二维码如下:

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_14281

