

# 研究报告

(2023 年 第 6 期 总第 126 期)

2023 年 6 月 10 日

## 新市民住房情况与金融需求调研报告 (2023 年二季度)

金融发展与监管科技研究中心

蚂蚁集团研究院 联合课题组

**【摘要】**新市民住房问题是社会各界广泛关注的民生焦点，也是现阶段中国经济社会转型及平稳发展的重要前提。然而，随着近年来大城市房价的快速上涨，大量新市民被排除在住房保障体系之外，住房压力较大，这在很大程度上影响了新市民的留城意愿，阻碍了我国新型城镇化进程。2022 年 12 月中央经济工作会议提出，“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”。但是新市民住房情况实际如何，有哪些因素影响新市民住房金融需求，又有哪些方法可以改善新市民住房条件？清华大学五道口金融学院金融发展与监管科技研究中心和蚂蚁集团研究院联合组建研

---

究课题组，设计问卷进行调查研究。调研结果显示：（1）当前新市民定居城市意愿较为强烈，但相当比例新市民尚未取得当地户籍；（2）当前新市民居住方式以租房为主，居住地区更偏好中心城区，居住社区中保障性社区和高端社区均少，商品住房支出较高，居住条件较差，面积偏小，住房设施相对简陋；（3）当前新市民住房贷款比重较低，还款来源高度依赖工资性收入，能接受的月租金水平低，对贷款利率水平敏感；（4）当前新市民对公共住房制度满意度低，公积金缴纳比例低，贷款渠道受限，普惠贷款政策影响较大。<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 本报告由联合课题组完成，课题组成员包括：张健华、张伟、庞鑫、王芳、虞娅雅。

---

## 目录

1 引言 .....	2
2 研究设计 .....	2
3 研究发现 .....	3
3.1 总体情况 .....	3
3.2 住房情况 .....	5
3.3 金融需求 .....	9
4 研究总结与建议 .....	15
附录一、问卷调查——个人背景资料 .....	16
附录二、问卷调查——住房情况与金融需求专题 .....	17

## 1 引言

2022年，中国城镇化率已突破65%，伴随这一进程，我国人口不断向城市聚集。根据国家统计局第七次全国人口普查公报（第七号），截至2020年底，全国人户分离人口为4.93亿，其中流动人口3.76亿。其中绝大部分都是新市民群体。银保监会和人民银行2022年联合发文，对新市民的范围作了界定：“因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来到城镇常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满三年的各类群体，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等”。

大量新市民的涌入为城市发展带来巨大红利，在城市建设、推动我国经济社会发展中起到了举足轻重的作用。但同时从我国新市民住房现状来看，虽然国家近几年陆续出台相关政策解决新市民住房问题，但有相当数量新市民的住房情况依然不乐观，主要体现为购房难、租房贵、保障不足。国内新市民这一群体目前的住房需求尚未完全满足。新型城镇化的核心要点是人的城镇化，安居才能乐业，人进入城市首当其冲要解决住房问题（谢海生，2019）。

## 2 研究设计

为分析中国新市民的住房情况，清华大学五道口金融学院金融发展与监管科技研究中心与蚂蚁研究院联合设计本次调查研究，以问卷调查形式对新市民住房情况和金融需求信息进行收集与研究。此次问卷共计18题，其中3题为个人背景资料（具体问卷题目见附录一）用于新市民身份识别，其余15题为住房情况与金融需求相关（具体问卷

题目见附录二)通过线上发放及回收的形式进行调研。为保证问卷调查结果具有样本代表性、降低选择偏差以及提高可靠性和有效性,本次问卷随机发放给一定数量的支付宝消息盒子用户。此次调研共回收有效问卷6354份,此报告研究发现基于对6354份问卷结果的统计分析。我们希望通过问卷调查的形式,对中国新市民住房情况与金融需求情况进行数据分析,研究其中问题产生的原因,以帮助新市民群体进一步提升其住房水平。需要说明的是,虽然问卷调查研究方式能够很好地直接获取投资者主观体验数据,但这些主观数据具有一定局限性,样本统计与实际情况可能存在一定偏差,研究不足之处,敬请批评指正,我们也会在后续研究中进行修订补充。

本项研究严格遵守学术规范,重视答题人的隐私保护,所有数据均来自随机在线调研,并采用严格的隐私保护措施。最后,调研团队再次承诺,对答题人的个人信息严格保密,答题内容仅用于学术分析,不用于商业用途。感谢6354位答题人的参与。

### 3 研究发现

本次调研利用抽样问卷调查数据,对新市民的住房情况与金融需求进行数据分析,主要关注新市民居住现状,金融服务存在的问题,以及提升新市民住房水平的政策方向等。研究发现,主要有以下特征:

#### 3.1 总体情况

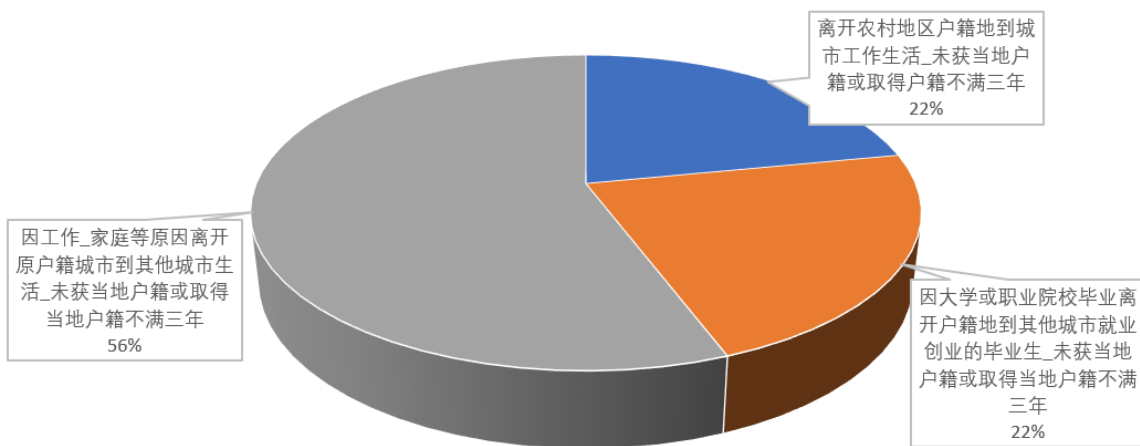
##### (一) 新市民群体主要来源

从调研结果来看,接收调研新市民主要为城市间人口流动,农村人口进城和大中专毕业生比例相对较低。如图1所示,未获当地户籍

或取得当地户籍不满三年的新市民中，有56%的调查用户是因工作、家庭等原因离开原户籍城市到其他城市生活，因大学或职业院校毕业离开户籍地到其他城市就业创业的毕业生，以及离开农村地区户籍地到城市工作生活的占比均只占约2成。

图1 新市民主要来源分类

请问最近一次工作地变动或户口变动属于以下哪种情形？



## (二) 新市民群体生活和居住计划

是否拥有当地户籍是影响新市民生活和居住计划的关键因素。如图2所示，仅有约1/3的调查对象取得城市当地户籍，超过2/3的调查对象尚未取得城市当地户籍。如图3所示，29%的调查对象预备在当前城市长期发展，暂无购房意愿，拟租房解决住宿问题；28%的调查对象预备在当前城市长期发展，已在当地购置房产或近期有购置计划；15%的调查对象预备在当前城市长期发展，未来3-5年当地有购置房产计划；此外，仍然有28%的调查对象计划离开当前城市，换个城市或回到家乡创业工作生活。从上面数据结果可以看出，新市民计划留在当地城市购房置业或租房生活的意愿较为强烈。



图2 新市民户籍状况

请问是否取得了当地户籍？

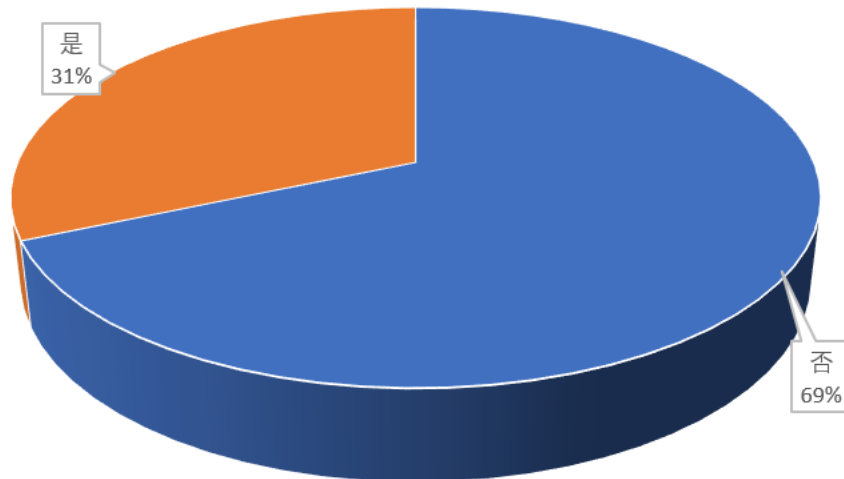
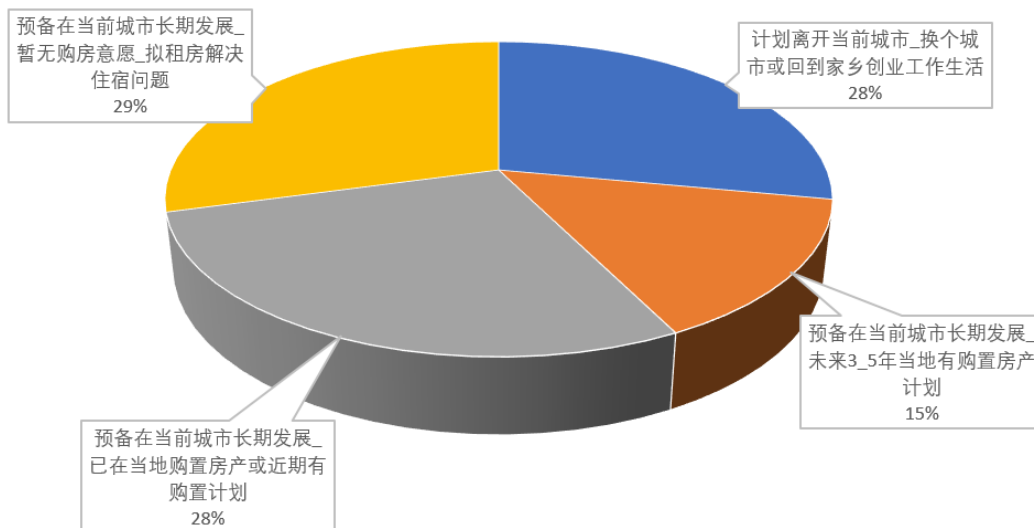


图3 新市民生活与居住计划

请问未来的生活和居住计划属于以下哪种情形？



### 3.2 住房情况

#### (一) 居住方式

居住方式以租房为主，大多集中于市中心。如图4所示，41%的新

市民选择了租赁私人住房，34%选择自购商品房、经济适用房等，15%选择租赁廉租房、公租房等公共住房，约10%为单位住房。与通常认识不同，大部分新市民居住在中心城区（37%）或边缘城区（31%），仅有约1/3新市民居住于城乡结合部、镇或农村。从新市民居住社区来看，主要仍是普通商品房小区（39%），和老城区街坊型社区（17%），其次为农村社区（14%），单一或混合单位社区（11%），城中村、保障性社区、别墅或高级住宅区比例均较低。

图4 住房性质

您现在的居住住房性质是？

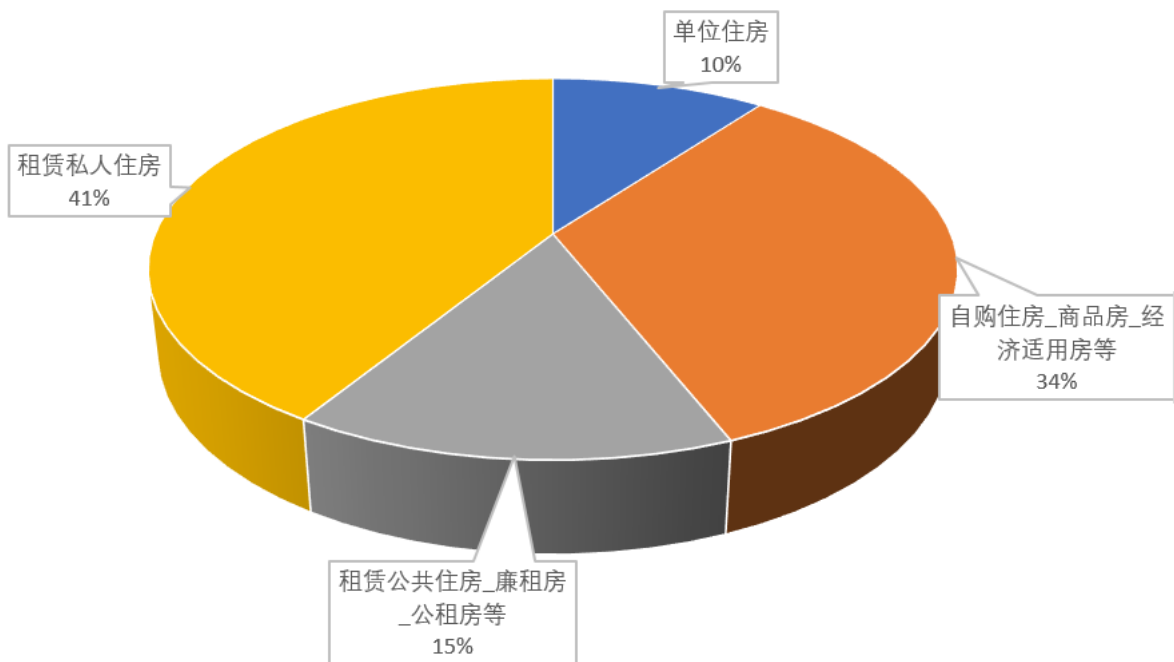






图5 居住地区

您现在的居住地区属于？

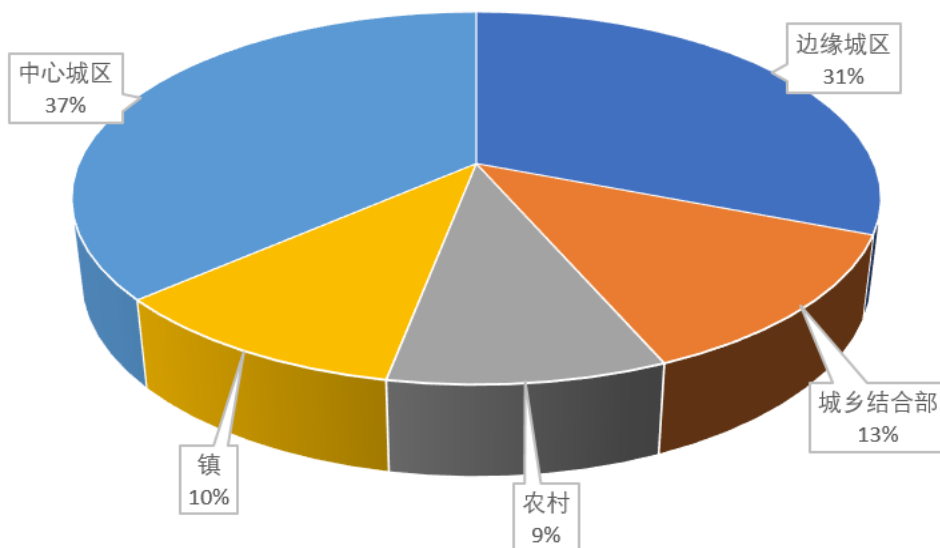
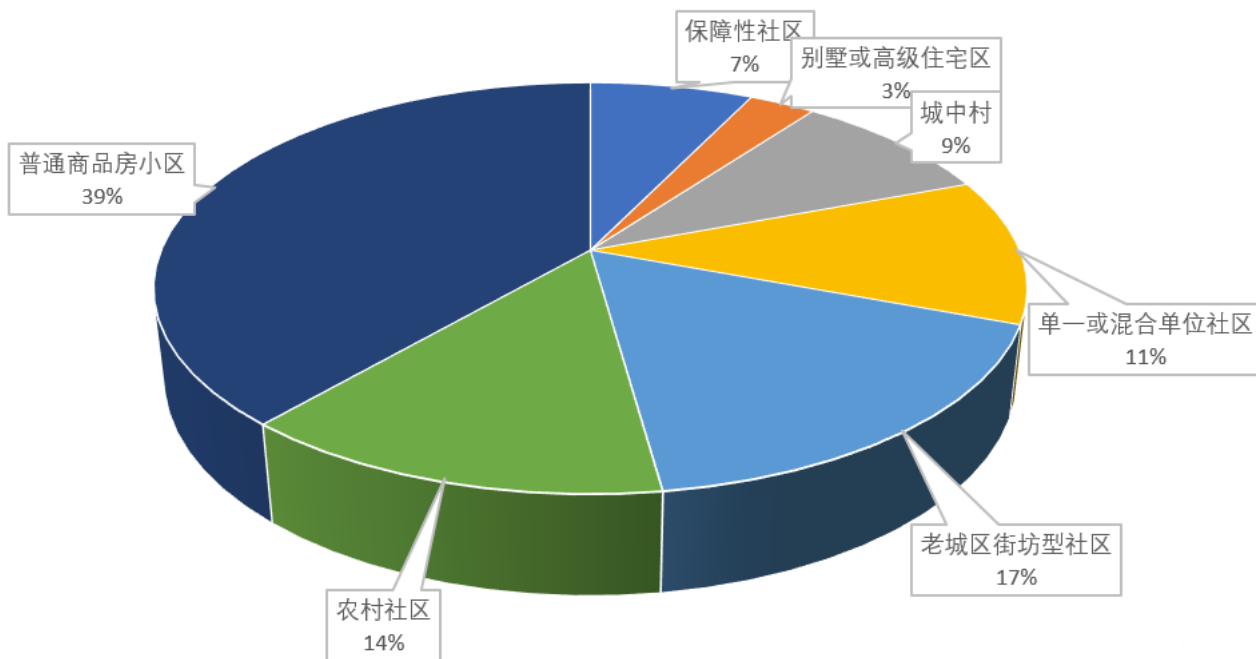


图6 居住社区

您现在的居住社区属于？



## (二) 居住条件

住房支出较高，居住质量较差，面积偏小，住房设施相对简陋。

如图7所示，52%的新市民住在50平方米以下的住房里，28%的新市民没有独立使用的厨房、厕所或洗浴设施，19%的新市民住房支出超过30%。

图7 居住面积

您居住住房的建筑面积有多少平方米？

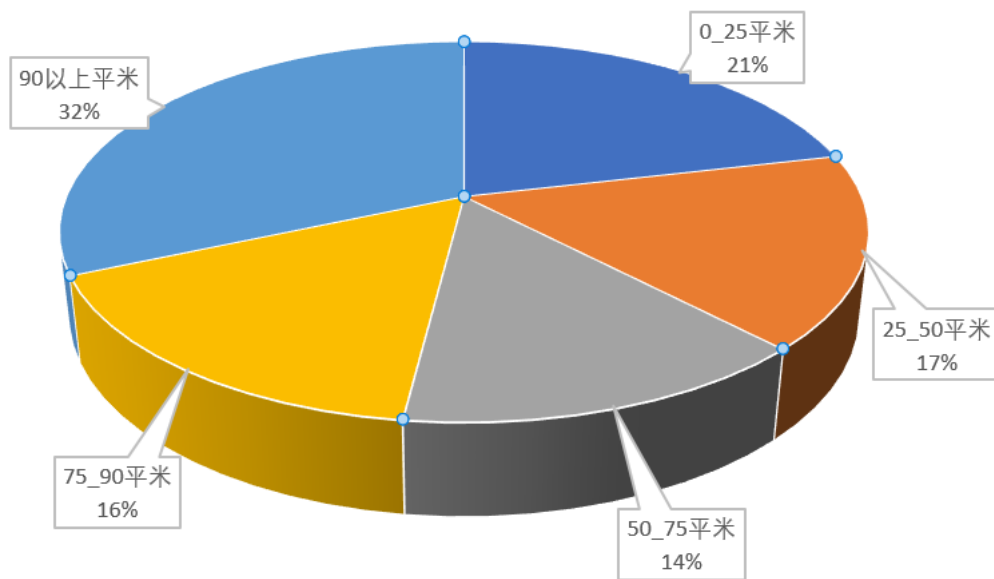


图8 配套设施

您居住住房厨房、厕所、洗浴设施符合以下哪种情况？

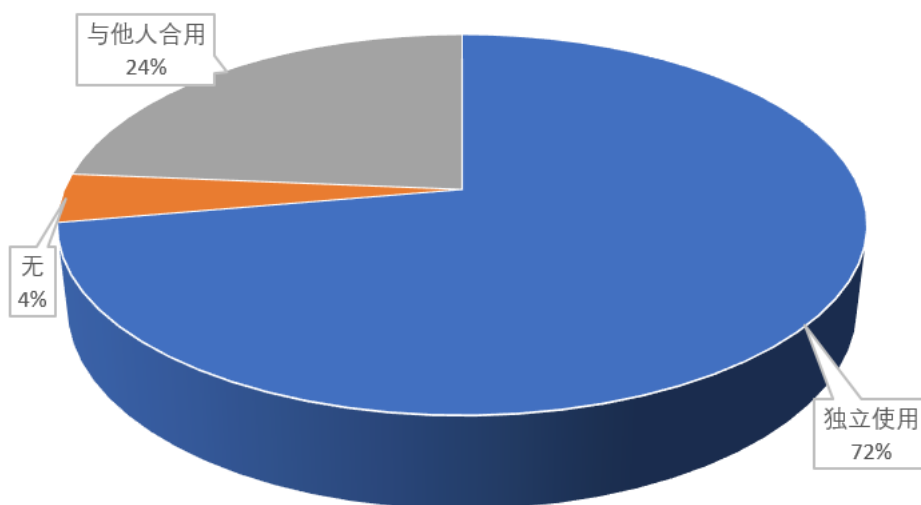
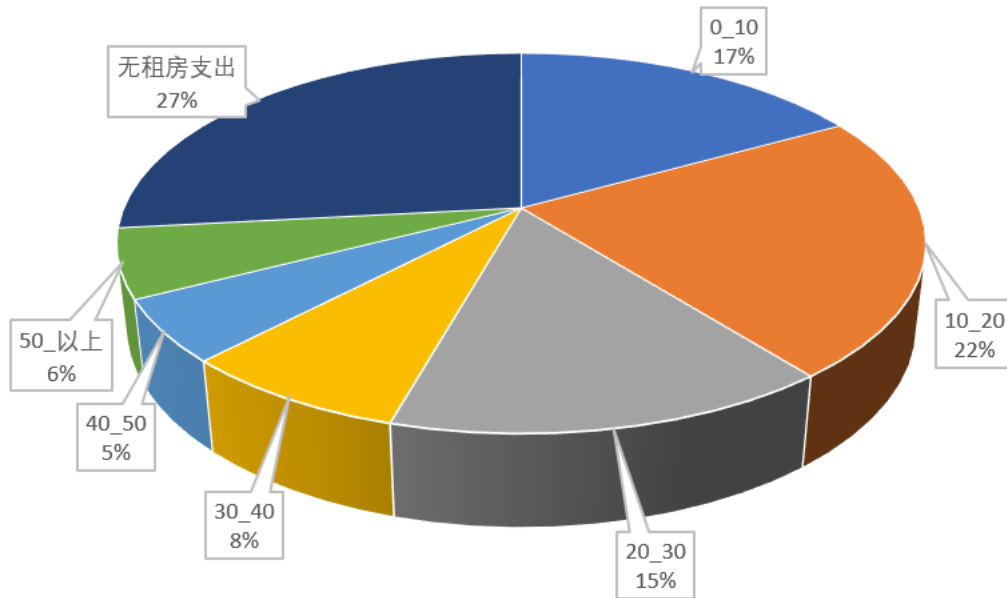




图9 支出比例

您购房（或租房）每月支出占家庭月收入比例？



### 3.3 金融需求

#### （一）金融服务需求

新市民金融需求尚未充分满足。如图10所示，69%的受访新市民购房或计划购房使用银行贷款。77%的新市民主要收入来源为工资性收入。图12显示，75%的新市民仅能接受1000元以下的月租金水平。对于银行个人租房贷款产品，50%的新市民优先选择了贷款利率更低。



图10 贷款比重

您购房或计划购房银行贷款的占比？

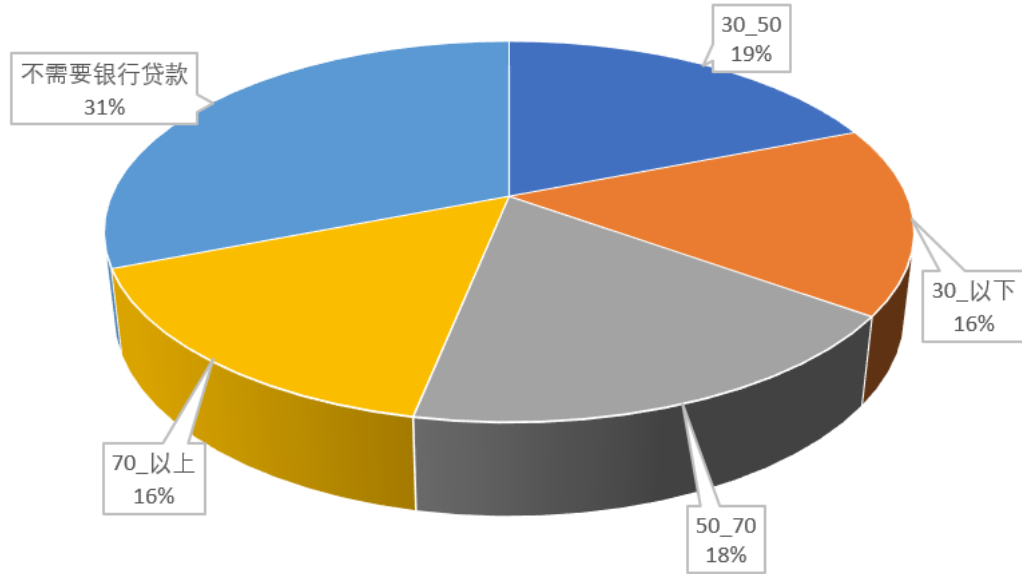


图11 还贷来源

您偿还购房贷款的主要收入来源是？

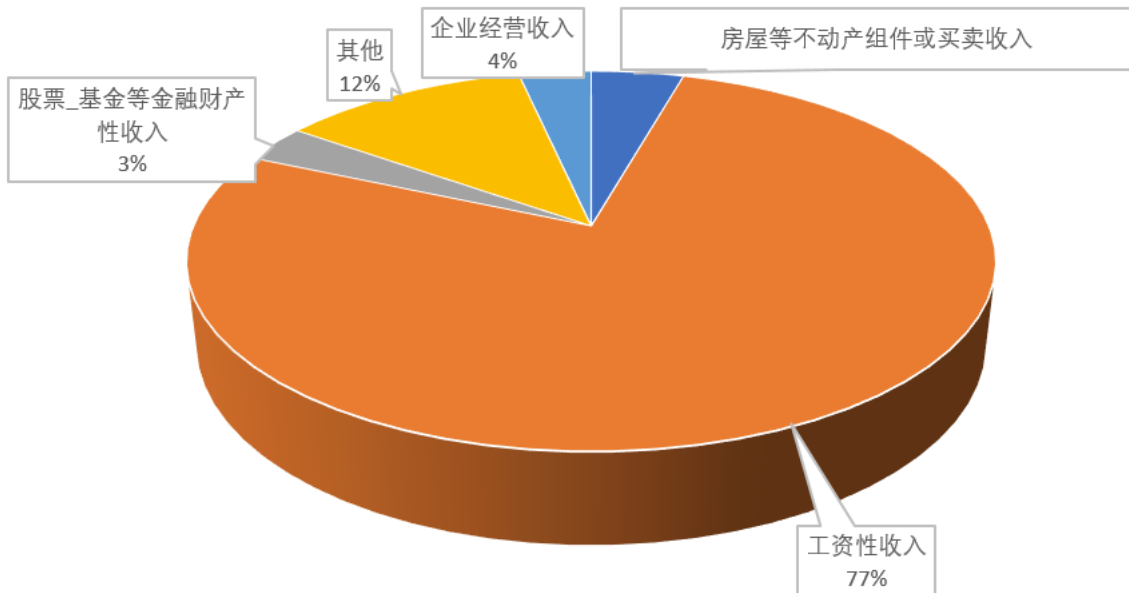




图12 租金水平

如果选择租房，您能接受的月租金水平？

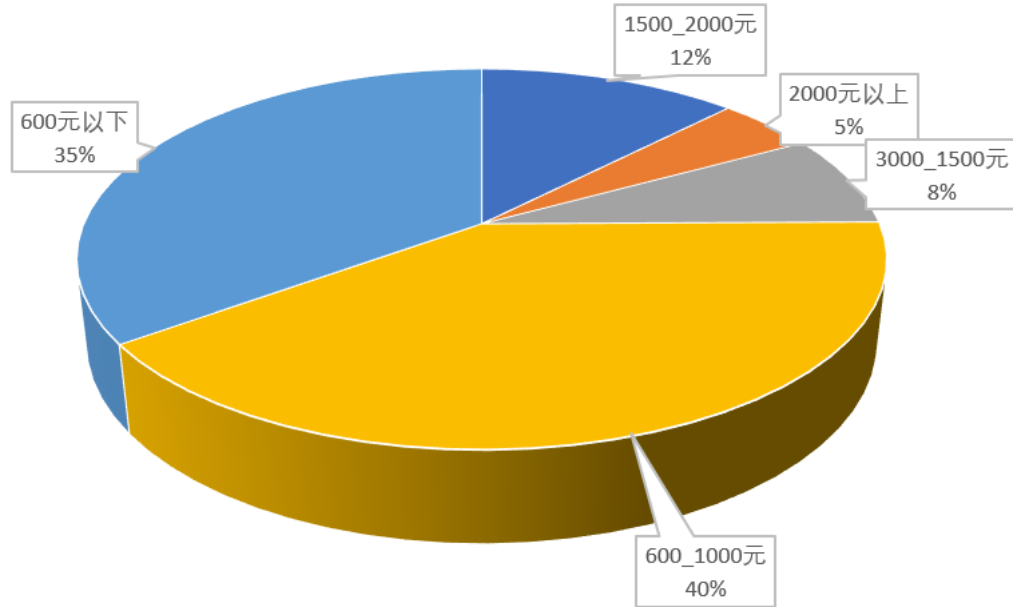
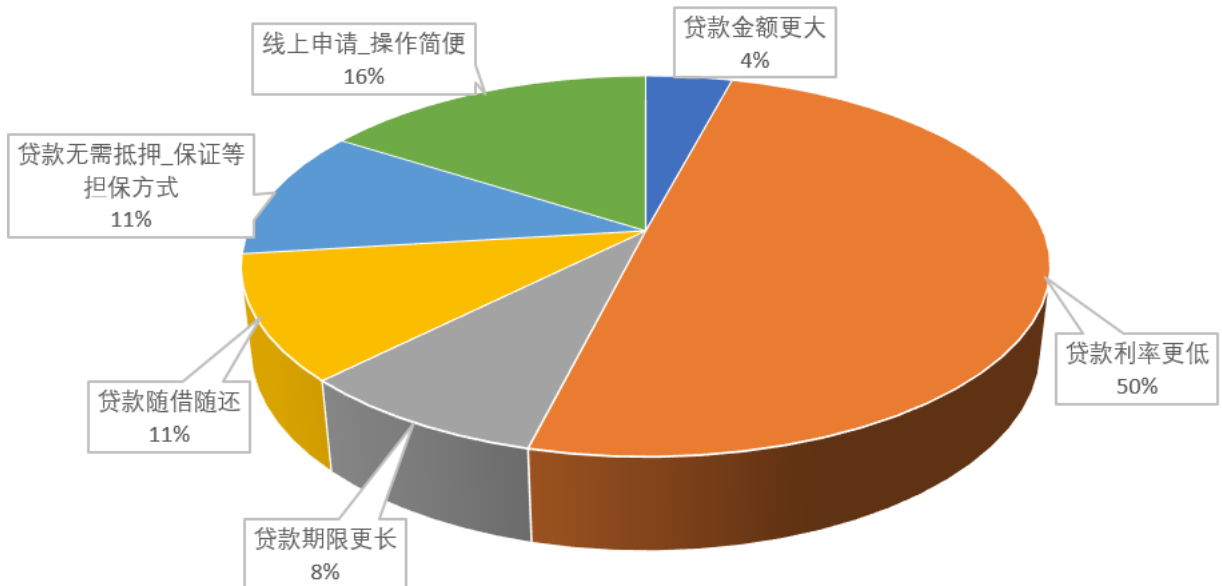


图13 贷款产品

您希望银行能提供怎样的个人租房贷款产品？



## (二) 面临的问题与障碍

根据调查数据，有58%的新市民对当地政府提供的公共住房制度满意度选择了不满意或不清楚。另外，约有一半的新市民（47%）的

新市民尚未缴纳公积金。如图16所示，购房（或租房）贷款渠道前三位选择依次是亲友推荐、银行上门、电话营销等和各类金融机构App。如图17所示，购房（或租房）贷款决策的最大障碍前三位依次是贷款利息过高、工作不稳定，担心无法及时还款、以及贷款手续太复杂，不方便贷款。如图18所示，新市民最希望能够推出的金融政策前三位依次是提供购房补贴或给予税收优惠等政策、降低首套房或改善性住房按揭贷款首付比例、引入自愿缴存公积金制度，逐步建立个人住房资金积累机制。

图14 满意程度

您对当地公共住房制度的满意程度如何？

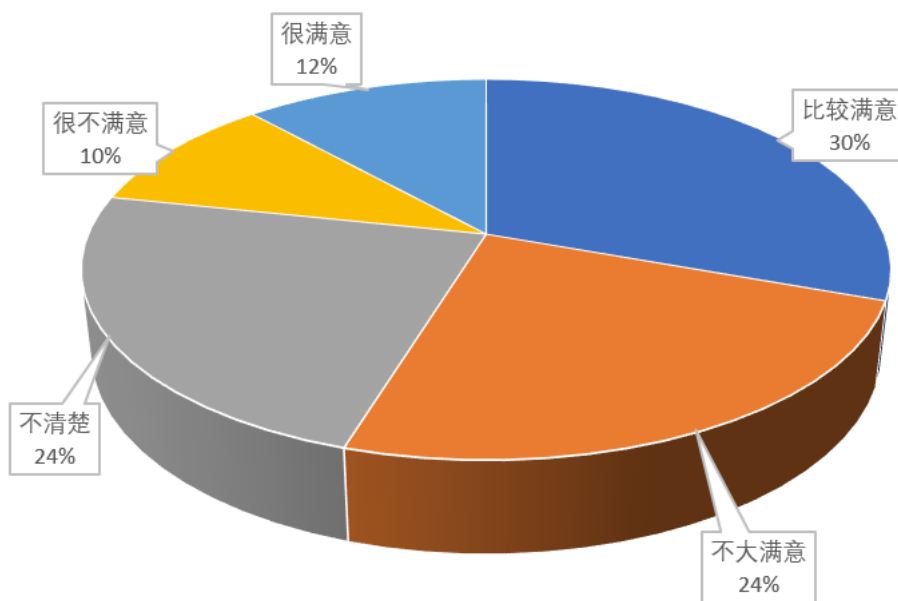




图15 公积金缴纳

您是否有缴纳公积金？

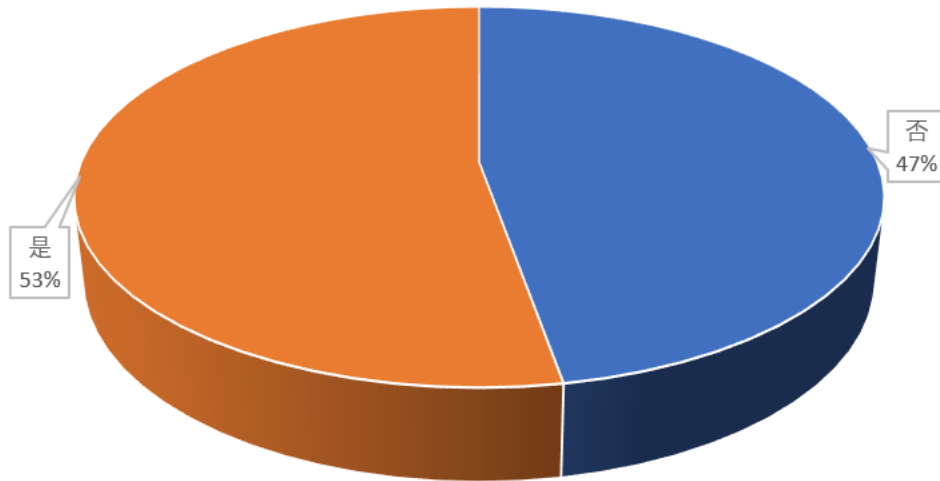


图16 贷款渠道

如您需购房（或租房）贷款，首先会考虑以下哪种渠道？

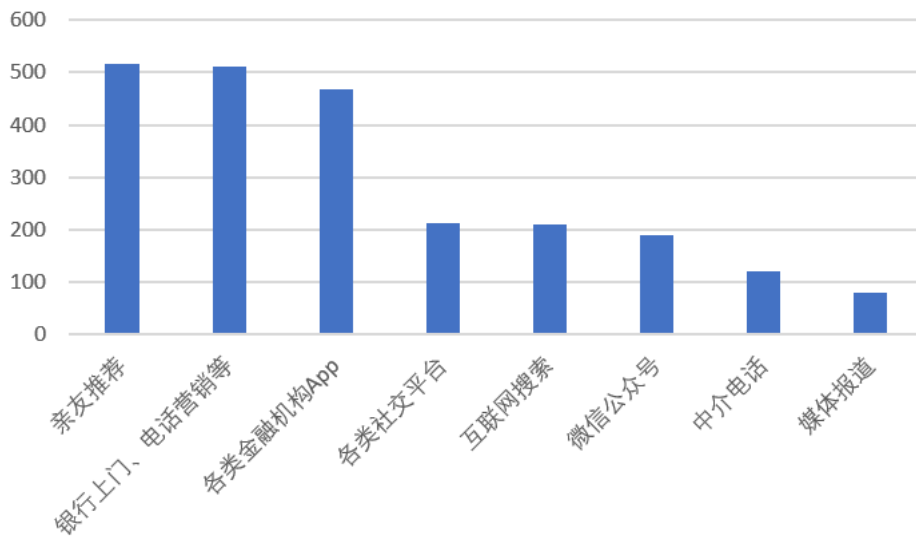




图17 主要障碍

影响您购房（或租房）贷款决策的最大障碍是什么？

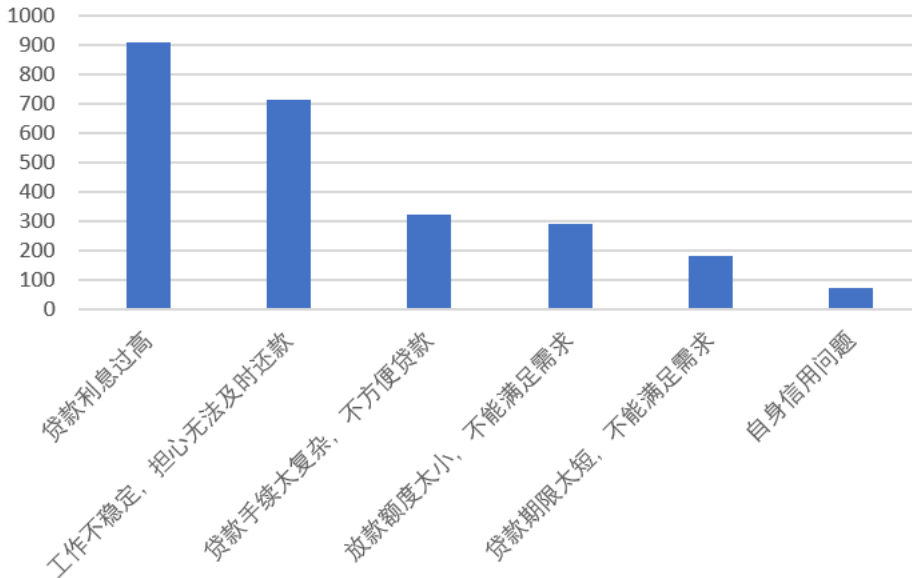
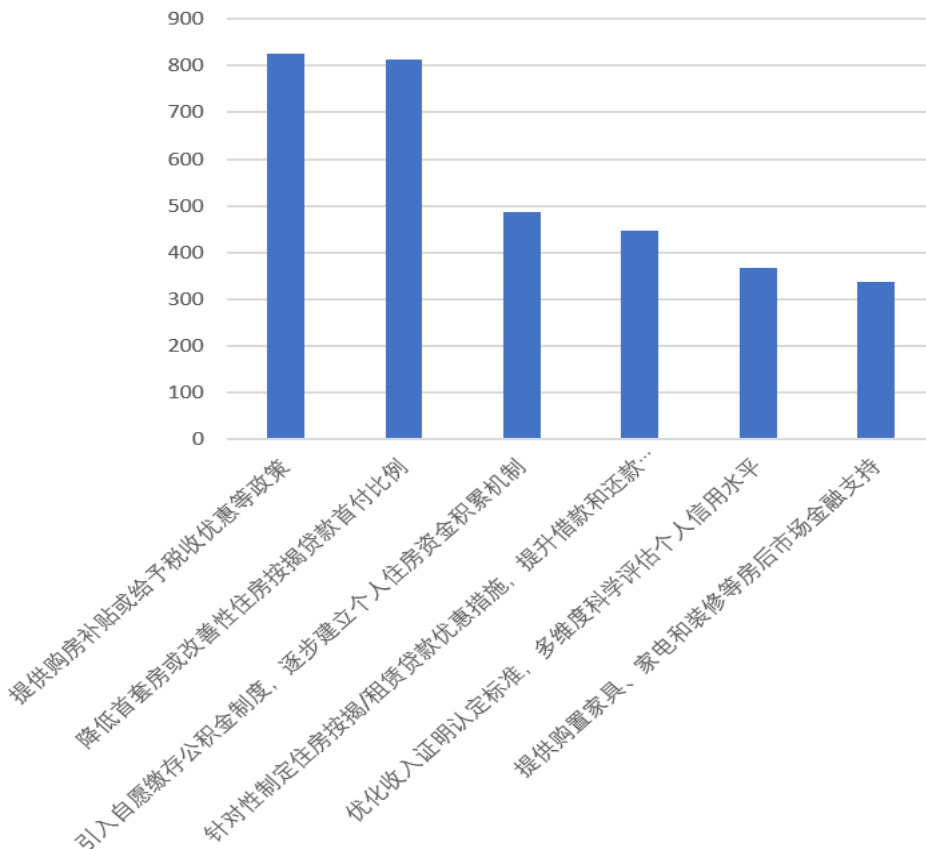


图18 贷款政策

在安居方面，您最希望能够推出以下哪项政策？？





## 4 研究总结与建议

满足新市民住房金融需求应该从市场与保障两个层面出发。市场层面,鼓励有条件的新市民购买或租赁住房,同时给予必要金融支持。保障层面,符合条件的新市民应纳入住房保障体系,完善共有产权房和公租房等保障住房制度,及公积金等具有普惠性质的金融支持。

(一)对于城市稳定就业的新市民群体,完全可以依靠市场化手段来解决住房问题,尤其是新就业大中专毕业生,随着时间的推移未来在多数城市都将有购房的需求和能力。因此,新市民金融应注重利用市场机制,在其首次购房或租房时优化收入认定标准,多维度科学评估其信用水平,同时有针对性给予信贷优惠支持,提供补贴或税收优惠,并且提升借款和还款便利度等。

(二)农民工群体长期在城市工作生活,为城市和企业正常运转做出巨大贡献,但普遍居住条件偏差,往往聚居于城乡接合地带或“城中村”,应进一步加快完善公共住房租赁市场,着重提供稳定的租赁住房金融产品,加强农民工租赁住房的金融服务支持,引入自愿缴存公积金制度,逐步建立个人住房资金积累机制,发挥公积金资源对新市民购房租房方面的保障作用。尤其对于能够落户城市的新市民,收入和住房有困难的应纳入城市住房保障体系。

(三)加大对房后市场的金融支持。对于居住中的各类消费给予政策支持,尤其是体现为购置家具、购置家电和财产保险这三个领域。通过此类支持更好保障购房者的住房居住需求,有助于更好提升居住品质。这也是金融高质量发展助推中国式现代化金融服务应有之义。

## 附录一、问卷调查——个人背景资料

1. 请问最近一次工作地变动或户口变动属于以下哪种情形？（单选）

选项	小计	占比(%)
因工作、家庭等原因离开原户籍城市到其他城市生活，未获当地户籍或取得当地户籍不满三年	875	13.77%
因大学或职业院校毕业离开户籍地到其他城市就业创业的毕业生，未获当地户籍或取得当地户籍不满三年	350	5.51%
离开农村地区户籍地到城市工作生活，未获当地户籍或取得户籍不满三年	344	5.41%
以上均不属于	4785	75.31%
	6354	100.00%

2. 请问是否取得了当地户籍？（单选）

选项	小计	占比(%)
是	494	31.49%
否	1075	68.51%
	1569	100.00%

3. 请问未来的生活和居住计划属于以下哪种情形？（单选）

选项	小计	占比(%)
计划离开当前城市，换个城市或回到家乡创业工作生活	325	30.23%
预备在当前城市长期发展，已在当地购置房产或近期有购置计划	208	19.35%
预备在当前城市长期发展，未来3-5年当地有购置房产计划	164	15.26%
预备在当前城市长期发展，暂无购房意愿，拟租房解决住宿问题	378	35.16%
	1075	100.00%

## 附录二、问卷调查——住房情况与金融需求专题

### 1. 您现在的居住地区属于？（单选）

选项	小计	占比(%)
中心城区	574	36.58%
边缘城区	487	31.04%
城乡结合部	197	12.56%
镇	164	10.45%
农村	147	9.37%
	1569	100.00%

### 2. 您现在的居住社区属于？（单选）

选项	小计	占比(%)
老城区街坊型社区	268	17.08%
单一或混合单位社区	180	11.47%
保障性社区	113	7.20%
普通商品房小区	606	38.62%
农村社区	213	13.58%
城中村	143	9.11%
别墅或高级住宅区	46	2.93%
	1569	100.00%

### 3. 您现在的居住住房性质是？（单选）

选项	小计	占比(%)
自购住房（商品房、经济适用房等） （跳过问题10、11）	671	42.77%
租赁公共住房（廉租房、公租房等） （跳过问题8、9）	198	12.62%
租赁私人住房 （跳过问题8、9）	532	33.91%
单位住房	168	10.71%
	1569	100.00%

4. 您居住住房的建筑面积有多少平方米？（单选）

选项	小计	占比(%)
0-25平米	335	21.35%
25-50平米	258	16.44%
50-75平米	223	14.21%
75-90平米	258	16.44%
90以上平米	495	31.55%
	1569	100.00%

5. 您居住住房厨房、厕所、洗浴设施符合以下哪种情况？（单选）

选项	小计	占比(%)
独立使用	1133	72.21%
与他人合用	371	23.65%
无	65	4.14%
	1569	100.00%

6. 您对当地公共住房制度的满意程度如何？（单选）

选项	小计	占比(%)
很满意	183	11.66%
比较满意	479	30.53%
不大满意	380	24.22%
很不满意	157	10.01%
不清楚	370	23.58%
	1569	100.00%

7. 您是否有缴纳公积金？（单选）

选项	小计	占比(%)
是	828	52.77%
否	741	47.23%
	1569	100.00%

8. 您购房或计划购房银行贷款的占比？（单选）

选项	小计	占比(%)
不需要银行贷款	260	30.99%
30%以下	134	15.97%
30-50%	159	18.95%
50-70%	153	18.24%
70%以上	133	15.85%
	839	100.00%

9. 您偿还购房贷款的主要收入来源是？（单选）

选项	小计	占比(%)
工资性收入	647	77.12%
房屋等不动产租赁或买卖收入	37	4.41%
股票、基金等金融财产性收入	27	3.22%
企业经营收入	29	3.46%
其他	99	11.80%
	839	100.00%

10. 如果选择租房，您能接受的月租金水平？（单选）

选项	小计	占比(%)
600元以下	314	34.97%
600-1000元	361	40.20%
1000-1500元	70	7.80%
1500-2000元	111	12.36%
2000元以上	42	4.68%
	898	100.00%

11. 您希望银行能提供怎样的个人租房贷款产品？（单选）

选项	小计	占比(%)
贷款期限更长	77	8.57%
贷款利率更低	447	49.78%
贷款金额更大	37	4.12%
贷款随借随还	95	10.58%
贷款无需抵押、保证等担保方式	99	11.02%
线上申请，操作简便	143	15.92%
	898	100.00%

12. 您购房（或租房）每月支出占家庭月收入比例？（单选）

选项	小计	占比(%)
无租房支出	419	26.70%
0-10%	265	16.89%
10-20%	352	22.43%
20-30%	236	15.04%
30-40%	122	7.78%
40-50%	83	5.29%
50%以上	92	5.86%
	1569	100.00%

13. 如您需购房（或租房）贷款，首先会考虑以下哪种渠道？（多选）

选项	小计	占比(%)
银行上门、电话营销等	512	32.63%
各类金融机构App	468	29.83%
各类社交平台	213	13.58%
微信公众号	190	12.11%
互联网搜索	211	13.45%
中介电话	121	7.71%
媒体报道	81	5.16%
亲友推荐	517	32.95%

14. 影响您购房（或租房）贷款决策的最大障碍是什么？（多选）

选项	小计	占比(%)
贷款利息过高	909	57.93%
工作不稳定,担心无法及时还款	716	45.63%
放款额度太小,不能满足需求	292	18.61%
贷款期限太短,不能满足需求	183	11.66%
贷款手续太复杂,不方便贷款	323	20.59%
自身信用问题	74	4.74%

15. 在安居方面，您最希望能够推出以下哪项政策？（多选）

选项	小计	占比(%)
降低首套房或改善性住房按揭贷款首付比例	814	51.88%
引入自愿缴存公积金制度，逐步建立个人住房资金积累机制	488	31.10%
优化收入证明认定标准，多维度科学评估个人信用水平	367	23.39%
针对性制定住房按揭/租赁贷款优惠措施，提升借款和还款便利度	447	28.49%
提供购置家具、家电和装修等房后市场金融支持	338	21.54%
提供购房补贴或给予税收优惠等政策	825	52.58%