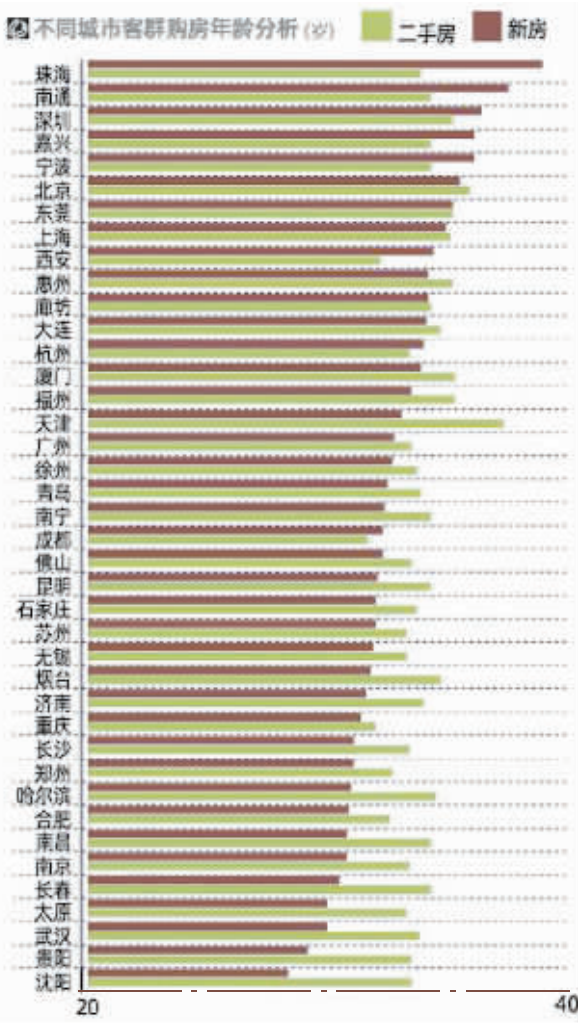


307城居住大调查：贝壳研究院发布《2021年新居住消费调查报告》



人均居住面积35.9平方米 但大城市仍有难题

“居者有其屋”，住的问题得到一定程度缓解，但大城市仍有困难。

贝壳研究院调查显示，过半数受访者居住的是自有房屋，占比约为56.7%；家庭平均住房建筑面积（取截面算数平均数）约为104.8平方米。1978年，我国城镇人均住房建筑面积仅为6.7平方米，按照家庭人均三口计算，家庭住房建筑面积仅为20.1-26.8平方

在贝壳找房成立3周年之际，贝壳研究院通过对全国307个城市居民调研，推出《2021年新居住消费调查报告》（以下简称《报告》），从租与购、现实与期待、居住空间内部与外部等多视角，对消费者的消费偏好、消费行为及消费痛点等进行分析。《报告》发现，消费者在住房消费领域需求变化呈现出“在居住空间方面，追求个性化、审美化、轻奢化等”；“在居住生活品质方面，需求从房屋本身向社区配套、邻里关系等外部延展”等特点。

米。此后40年，尤其是1998年房改以来，我国进入商品房时代，城镇人均住房建筑面积获得了巨大提升。

不过，无论是从调研数据还是从平台成交数据看，居住面积总体呈现“城市越大，房子越小”的特征，大城市的住房需求问题较为突出。根据贝壳2021年1-3月重点40城成交数据显示，一线城市套均成交面积约为75.3平方米，人均面积约为25.1平方米（按照户均三口计算）；新一线城市套均成交面积约为86.6平方米，人均面积约为28.9平方米；二线城市套均成交面积约为87.8平方米，人均面积约为29.3平方米。

对于大城市中的新市民，住房空间需求更强烈。贝壳研究院统计了选择独立整租的客群，汇总计算发现，2350个调查样本整租的套均面积约为75.8平方米。

一线城市客群整租的套均面积约为62.9平方米，新一线城市客群整租的套均面积约为75.8平方米，二线城市客群整租的套均面积约为75.7平方米，三四线城市客群整租的套均面积约为84.6平方米。

总体而言，城市能级越高，受制于居住支出压力、城市户型结构特征及居住均衡等因素，人们选择的租赁面积相对越小。

平均购房年龄33.3岁 不同城市青年人住房难题各有差异

住房消费，最大的消费者是青年人，但不同城市的青年人面对的问题有差异。

贝壳研究院以40城为研究样本，成交数据测算了购房者的实际购房年龄，新房和二手房购房者平均年龄在33.3岁左右。分二手房、新房看，一线城市购买新房的平均年龄约为34.4岁，购买二手房的平均年龄约为35.1岁，两者相差将近一岁。分具体城市看，天津人二手房购房年龄最晚，为37.2岁；成都最早，为31.6岁。在高能级城市，受制于城市高房价及限购政策等影

响，消费者购房置业难度相对较大，需要更长时间财富积累才能实现。

此外，年轻人的住房难题还在于买房很少能“一步到位”，换房需求始终存在。在已购房人群中，只有31.5%受访者表示自己没有换房打算。换房主要是为了改善居住环境（50.2%）和子女教育（39.5%）。

从不同维度上交叉分析发现，换房需求受代际、城市等级和家庭收入等影响有强弱差异。调查人群中，“80后”的换房需求最强烈，有37.1%的受访“80后”计划在三年内换房，而“90后”的这一比例为30.56%，相差6.54个百分点，相比其他代际，“80后”正面临着子女教育、父母养老等带来的家庭结构变化和对房屋的多元化需求，因此产生的换房需求更强烈；此外，收入对换房需求影响也较大，月收入在1万元以下、1.1万-2万元的受访者计划未来三年内换房的比例分别为28.2%、34.5%，而收入在2.1万-5万元、5万元以上的受访者三年内计划换房的比例为47.73%和40.18%。

买房或租房，一直是困扰当代年轻人的另一个问题。在此次调查中，有49.8%的受访者不能接受长期租房而不买房，认为有房才有安全感；有39.2%的受访者认为房价太高买不如租，可以接受长期租房。

虽然在年轻人中坚持买房仍是主流，但对“租房不买”的态度有趋多的势头。调查显示，有40.73%的“90后”表示可以接受长期租房不买，而“70后”接受“租房不买”的比例仅为26.69%，相差14.04个百分点。

“1公里生活圈”综合评分3.24分 居住软、硬环境提升成品质居住关键

居住生活质量不仅取决于房子本身，也取决于配套设施、物业服务、邻里关系。特别是在一线城市，80%受访者单程通勤时间超过半小时，休息时间有限，小区周边配套会极大影响生活品质。

配套设施中，生鲜超市是城市生活“刚需”。虽然近些年快递上门、社区团购等新服务发展迅速，但下班后逛逛超市，对不少人仍是生活中不可缺少的烟火气。

除了“有的住”，人们更想“住得好”。研究假设未来居住改善时如何选择，30.4%受访者最关心卧室；14.2%受访者最关注厨房。下班后能自在地睡一觉或者下厨做一顿美食，或许是当代城市人对美好生活的直接想象。

能自己设计“理想家”，也成为很多人住房新需求。对于装修，50.3%受访者倾向于自己设计；39.2%的人愿意全屋委托。在个性和便利之间，更多人选择前者。

装修时，智能家居也必不可少。各类设备中，用户购买意愿最高的是智能门锁（16.4%）、空气净化器/净水器（16.4%）以及扫地机器人（14.8%）。可以看出，方便、健康是人们购买智能家居设备时最关注的因素。

除了以上硬件设施环境，邻里关系这样的软性条件也极大影响人们居住质量。和“年轻人不爱社交”这样的普遍认知不同，调研发现53%受访者期待互帮互助的邻里关系，更有16.5%的人希望和邻居亲如一家。“远亲不如近邻”，在当下依然没有过时。

在“房住不炒”的大政策下，2020年“十四五”规划提出“促进住房消费健康发展”；2021年，政府工作报告也提出“解决好大城市住房突出问题”“尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难”，持续关注住房需求问题。

居住需求是我国当前最大的内部需求。新时代下，人们对于居住需求的内涵和边界正在发生深刻变化，人们不只要解决住的问题，还在如何提升生活品质上不断探索。人们的关注视野不仅在居住空间上，绿化、物业、公共设施等硬性外部配套，以及社区文化、邻里关系等软性外部条件同样受到关注，国家提出“解决好大城市住房突出问题”，无疑能够让这些需求得到不断回应。

编程猫发布编程教育开放生态，为编程教育普及提供加速度

4月24日，在第79届中国教育装备展上，少儿编程行业头部品牌编程猫重磅推出编程教育开放生态，面向全行业开放工具、内容两大生态体系，全方位赋能行业，推动国内编程教育普及。

截至目前，编程猫已经累计服务全国21000余所学校，拥有近600家线下合作中心，覆盖中国34个省级行政区、343个地级市。

编程猫创始人兼CEO李天驰表示，“编程猫以往在编程教育领域积累了深厚的技术和内容实力，我们希望通过开放合作、共创共建，帮助更多用户、公立校、社会机构基于编程猫的这些成果更好地开展编程教育，合力共建编程教育生态，更好地提升下一代的科技素养”。



编程猫编程教育开放生态

“编程工具+内容”开放生态双螺旋 全方位深度赋能行业

编程猫教育开放生态包括工具、内容两大生态体系，帮助用户、合作伙伴更便捷、更高效地使用编程猫的工具及内容；同时联合多方参与，共创共建，共同构建开放生态。

■ 全新发布编程工具矩阵 永久免费开放使用

目前，编程猫已搭建面向4-16岁青少年的编程工具矩阵，包括小火箭幼儿编程Roki、源码编辑器Kitten、移动端编程工具编程猫Nemo、海龟编辑器Turtle、代码岛Box等。此次编程猫将全面开放编程工具矩阵，并全新推出图形化硬件编程工具Maker IDE、可编程主控板Cat:Bit两款硬件编程工具，至此工具矩阵全面打通软件、硬件应用，涵盖幼儿、小学、

中学全阶段、实现PC端、移动端多场景覆盖。

此次编程猫工具生态有三大亮点：一、工具永久免费，此次发布的所有编程工具将永久免费开放给用户使用；二、接入能力开放，全面开放编程积木定义能力及硬件接入能力；三、多人协同编辑，后续将持续研发支持多人在线协同编辑功能，可多人共同创作一个作品。

由此，编程猫工具生态的发布将工具矩阵的协同效应得到最大程度发挥，一方面让用户的编程学习路径更便捷，且满足多年龄、多场景需求，另一方面也让行业能基于现有完备基础设施开展编程教育，为国内编程教育普及提供加速度。

■ 优质内容开放共享 共创共建编程教育内容生态

课程内容差、缺乏体系等是国内编程教育发展面临的普遍问题，编程猫以“学术引领教研”形成“教材+

图书杂志+IP”内容护城河矩阵，累计获得著作权超1600+项，更是连续三年获得“深圳版权金奖”。

此次，编程猫内容生态将面向行业开放教材、教学内容、图书杂志、编程猫社区等众多内容板块，实现优质内容共享。“共创共建”是此次内容生态的一大亮点。

一方面，编程猫将联合出版社、高等院校、教师及个人作者合作图书、教材等，一同打造优质内容；并鼓励基于源码编辑器Kitten等编程工具的内容创作；同时全国信息技术教师可在编程教学平台中共创、共享编程教研内容，实现教师一线教学经验与教研的完美融合，多渠道搭建内容创作平台，实现编程教育内容共创共建。

编程猫社区是专为用户打造的免费图形化编程平台，孩子可以进行小说、漫画创作及小程序开发等，教学相长、彼此增益，已积累上千万用户。此次社区作为内容开放生态的一部分，也将进一步助推打造以学生为中心的未来教育新模式。

联合多方共建开放生态 为编程教育普及保驾护航

作为创新教育科技企业，编程猫坚持以技术驱动教育革新，自主研发覆盖全年龄层的免费国产编程工具矩阵及内容，此次编程教育开放生态的发布，正是依托其强大的技术创新优势、顶尖的学术成就及教研成果。

山东青州市西苑小学信息技术老师李明表示，编程猫编程教育开放生态的发布让编程教育的生态更加丰富和完善，将极大助力像西苑小学这样的公立校开展编程教育，还可以激发老师的创作热情，让更多的孩子更早地接触到前沿科技，助力教育公平。

未来，编程猫还将以编程教育开放生态为基础，进一步构建用户、合作伙伴、开发者等多方参与的开放生态，最终实现让全社会可以利用完备编程教育基础设施完成更好教育的目的。