

2018 · 北京

恋上你的家

大数据教你装修

北京买房家装实用指南

王拥群 郭翀 编著



vanlian万链



联合出品

一座城市的特点
每一户人家的痛点

11年大数据透露 5大真实居住诉求

为了()我该怎么装修房子？

(孩子上学) (改善居住) (结婚)
(单身自住) (安享晚年)

P22 一居室多造一间房，4岁皮球要独立成长

P26 空间叠加，住宅多出 50 m²储物空间

P42 上有老下有小，民宅也豪华

P66 两人一猫，在 40 m²里也能耍得开

P70 如何打造充分的私人空间

P100 浓浓中式风，为爸妈旧居换新颜

清华大学出版社

恋上你的家

大数据教你装修

王拥群 郭翀 编著



清华大学出版社

北京

版权所有，侵权必究。侵权举报电话：010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

恋上你的家：大数据教你装修 / 王拥群，郭肿编著 — 北京：清华大学出版社，2018
ISBN 978-7-302-49765-3

I. ①恋… II. ①王… ②郭… III. ①住宅—室内装修 IV. ①TU767

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第031109号

责任编辑：张宇

封面设计：张希源

责任校对：王淑云

责任印制：王静怡

出版发行：清华大学出版社

网 址：<http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址：北京清华大学学研大厦A座 邮 编：100084

社总机：010-62770175 邮 购：010-62786544

投稿与读者服务：010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈：010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印装者：北京博海升彩色印刷有限公司

经 销：全国新华书店

开 本：210mm×210mm 印 张：11 字 数：447千字

版 次：2018年2月第1版 印 次：2018年2月第1次印刷

定 价：59.00元

产品编号：079107-01

PART1

家装趋势 大数据报告

从房的维度、人的维度、诉求的维度剖析不同诉求生发出的装修动机。

目录 CONTENTS

家装趋势 大数据报告

P002 家装趋势大数据报告

Part 1

PART2

手把手教你做 这5类典型居住诉求，该这么装修

根据《2018年北京买房家装趋势大数据报告》的洞察，改善居住、结婚、单身自住、孩子上学、安享晚年——是北京最典型的五类买房诉求，即使面对同一个房子，诉求不同，装修选择也不同。从此出发，我们找到了不同类型的用户在装修中的切肤之痛。

装修诉求 为了孩子 上学

Part 2

13.2%

北京 13.2% 的人为了孩子教育买房

P014 变变变，超级妈妈打造“随变”住宅

解决痛点：
19% 的购房者担心爷爷奶奶来了不够住

P018 妙妙，爸爸妈妈终于给了你一个粉色公主房

解决痛点：
16.8% 的购房者担心房子太老、太破

P022 一居室多造一间房，4岁皮球要独立成长

解决痛点：
23% 的购房者担心孩子没有独立房间

P026 空间叠加，住宅多出 50 m²储物空间

解决痛点：
10% 的购房者担心房子收纳空间不够

装修诉求 为了改善居住

43.4%

北京 43.4% 的人为了改善居住买房

P030 50 m²房, 住下爸妈和两朵姐妹花

解决痛点:
31.2% 的购房者担心有了二孩儿房子不够住

P046 别墅做好分区, 自住舒适, 待客有面儿

解决痛点:
20.2% 的购房者担心别墅装修不够“有面儿”

P034 大户型住宅如何把人性化装修做到极致

解决痛点:
13.6% 的购房者担心居住不够舒适

P050 给“猫大人”辛巴造一个新家

解决痛点:
3% 的购房者担心没有宠物的空间

P038 居住在“聪明”的房子里是什么体验

解决痛点:
10.6% 的购房者担心居住不够便利与健康

P054 80后“海龟”如何打造属于自己的小惊喜

解决痛点:
10% 的购房者担心与爸妈同住没有独立空间

P042 上有老下有小, 民宅也豪华

解决痛点:
30.4% 的购房者担心不能兼顾老小

装修诉求 为了单身 自住

P080 单身女主编, 如何打造个性化空间

解决痛点:
32.6% 的购房者担心装修太平庸

P084 每周就住两天, 那我也要装修得美美的

解决痛点:
17.2% 的购房者担心房子颜值不够高

P088 精致蜗居: 房子虽小, 亦能五脏俱全

解决痛点:
50.2% 的购房者担心房子功能不齐全

16.1%

北京 16.1% 的人是买套房自己住

装修诉求 为了结婚

24.3%

北京 24.3% 的人在买婚房

P058 小夫妻低预算改造婚房

解决痛点:
33.4% 的购房者担心预算不够

P070 如何打造充分的私人空间

解决痛点:
8% 的购房者担心婚后没有私人空间

P062 典雅美式之家, 无处不在的浪漫

解决痛点:
13.4% 的购房者担心房子装得不够美

P076 85 m²花园房, 待产妈妈的悠闲时光

解决痛点:
28.2% 的购房者担心装修不环保

P066 两人一猫, 在 40 m²里也能变得开

解决痛点:
17% 的购房者担心房子太小

装修诉求 为了安享晚年

2.9%

P092 老人房的便利和时尚, 让无数年轻人羡慕

解决痛点:
40% 的购房者担心居住不够安全

2.9% 的北京人为了安享晚年买房

P096 四世同堂: 如何让老人安享天伦之乐

解决痛点:
32% 的购房者担心房子不够休闲

P100 浓浓中式风, 为爸妈旧居换新颜

解决痛点:
28% 的购房者担心老人居住不舒适

PART3

不同年代的老房子 该这么装修

北京四成的存量房老过77岁——来自《2018年北京买房家装趋势大数据报告》的数据道出北京地面上的装修的痛点：老房子怎么办？2017年成交的北京二手房中，2000年前的老房子也占四成。而这些70后、80后、90后、2000年后的房子，各自有不同的特点，老房翻新的方式也大不相同。

Part 3

装修指南 70、80 年代房屋

P108 如果你买到 70、80 年代的房子，可能存在以下问题

没有厅
墙面掉皮
暖气难打扫

P112 孩子“飞”走了，空巢也要狠狠的幸福

15.7%

北京 70、80 年代及以前的房屋占比 15.7%

装修指南 90 年代 房屋

P116 如果你买到 90 年代的房子，可能存在以下问题

水管裸露老化
顶面开裂
电线裸露

P120 三代同堂，也能舒舒服服

25.6%

北京 90 年代的房屋占比 25.6%

装修指南 2000 年后的 房屋

P124 如果你买到 2000 年后的房子，
可能存在以下问题

毛坯房
简单装修
精装交付

P128 小两口的第一个家，让梦想照进现实

58.7%

北京 2000 年后的房屋占比 58.7%

装修指南 老房性能 升级

P135 新风除霾空气净化系统

解决痛点：室内空气质量不达标

P138 全屋净化处理系统

解决痛点：管道的二次污染

P142 全屋门窗改造升级系统

解决痛点：门窗老旧

P146 全屋地面辐射供暖系统

解决痛点：暖气片占地

P150 卫生间双卫改造系统

解决痛点：卫生间不够用

P152 全屋水电改造扩端系统

解决痛点：安全用水电

PART4

装修知识9步走 前人踩过这些坑

「装修一套房，像是被扒了一层皮」，如果不了解装修知识，您会觉得装修艰辛又折腾。这一部分的装修干货都是采访一线设计师和工长而来，让您能掌控装修质量和时间点，而且还能防止上当受骗。

开始

前期
准备

- P157 我到底应该选哪种装修方式
- P158 要买的材料太多，给你个清单
- P159 做好装修预算，心里才有数
- P160 教你判断恶意增项
- P161 装修报价单常见陷阱

主体
拆改

- P163 地板有坡度？因为地面没找平
- P164 承重墙千万不能拆
- P165 砸掉飘窗见到钢筋，傻眼
- P166 连成品保护都做不好，还谈什么装修

完结

卫生间
工程

- P199 地漏选得对，卫生间才不反味
- P200 台上盆易脏，慎选
- P201 选一个好马桶要完成这四步骤
- P202 马桶到底能不能移位？
- P203 卫生间泄水坡这样做才能不积水

Part 4

水电改造

- P168 冷热水管靠太近，天天洗凉水澡
- P169 要想不砸地，水管可往顶上走
- P170 要想不漏水，打压试验很重要
- P171 照着清单布置插座，拒绝插线板满屋飞
- P172 电器回路不够，饭都做不好

防水工程

- P174 防水施工不规范，埋下隐形炸弹
- P175 警惕防水材料成为“隐形杀手”
- P176 厨房不用做防水？你错了

木工工程

- P178 纠结，地板到底应该如何选
- P179 鉴定实木地板是个技术活儿
- P180 入住一个月，吊顶变“掉顶”
- P181 柜子是“打”好，还是“买”好
- P182 何判断板材是否环保

厨房工程

- P194 下厨累？可能是动线没设计好
- P195 橱柜高度要按照人体高度买
- P196 厨房油烟倒灌，该怎么办
- P197 厨房装修，还有哪些坑

油漆工程

- P190 油漆不环保，房子都不敢住
- P191 没有刷底漆，墙体易发霉
- P192 墙面刷漆，不止有白色

泥瓦工程

- P184 我该铺地板还是瓷砖
- P185 不同空间适用不同瓷砖，不要选错
- P186 瓷砖拼贴，三招教你不浪费
- P187 抹灰层没做好，墙面容易脱落
- P188 勾缝剂用不好，瓷砖缝易变黑

PART ④

前人踩过这些坑

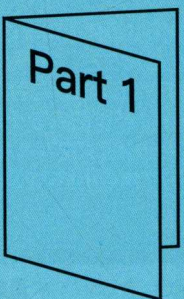
PART ③

不同年代的老房子，该这么装修

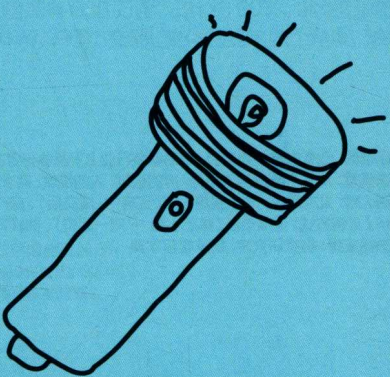
PART ②

手把手教你做：这5类典型居住诉求，该这么装修

PART ①



家装趋势 大数据 报告



本报告根据链家2013-2017年二手房/新房成交数据进行数据挖掘,从房的维度、人的维度、诉求的维度细剖析不同诉求生发出的装修动机。

家装趋势大数据报告

引

为什么本书要原封不动地引用这份《2018年北京买房家装趋势大数据报告》？甚至说，本书是报告的副产品都不为过。因为在调研的过程中，才更加坚定本书的立意，在北京，买房诉求决定了装修选择。基于对五类诉求的洞察，才延展出本书的重点篇幅，且每一个知识点、每一个案例的收集，都是为了解决报告反馈出来的用户痛点。比如，为了孩子上学而买房的家人们，三成的装修痛点是，怎么在老而小的房子里，多做出来一间儿童房。

2017年，中国城镇化人口率达到约60%，这给家装行业的发展带来了巨大机会，全国家装行业产值超过1.7万亿元，其中北京家装市场的规模在526.8亿元左右。“互联网+”兴起，装修从最初游击队开始到线下和线上相结合，向品牌化、标准化方向进化。

为了给家装行业上下游参与者提供更多的决策参考，贝壳金控、万链、链家自2017年年中联合发起《2018年北京买房家装趋势大数据报告》的调查与研究。经过前后5个月时间，根据链家2013-2017年二手房/新房成交数据进行数据挖掘，并通过贝壳金控，链家，以及外部线上线下调研平台收集到32704份有效问卷，分析梳理而成这个报告。其中，报告撰写小组对38位房产买卖经纪人与124位买房客户（买房中、成交后）进行了焦点小组访谈与一对一深度访谈。

2018年 北京买房家装 趋势大数据报告

调研说明

调研目的：北京家装趋势研究，帮助家装行业上下游参与者决策参考

调研维度：从三个维度推演趋势，房的维度、人的维度、需求的维度

调研人群：北京居住人群、买房人群（买房中、成交后）、房产买卖经纪人

调研/分析方式：深度访谈（焦点小组、一对一面访）、抽样调查、大数据挖掘

大数据支持：链家研究院、链家楼盘字典

建筑是每个城市的外化表征，不同城市大不相同。自2009年开始，北京二手住宅成交量第一次超过新房。2016年，北京二手房成交占比高达74%，其中58%的房屋是2000年以前的——这是北京买房家装的现状。已经进入全面存量住宅时代的北京，二手房装修占比约70%，新房装修主要集中在环京地区。

本报告将从三个维度进行趋势挖掘，**第一，房的维度。**从年龄、户型、交易、变化趋势这四个角度，描摹出北京的房子全貌。**第二，人的维度。**我们试图勾勒出装修人群在年龄、地域、预算、态度、信息获取渠道等方面的样子。**第三，诉求的维度。**为了改善而买房、为了结婚而买房、年轻单身青年为了自住而买房、为了孩子上学买房、为了老人养老而买房。在北京，成交10套房子，6套是换房，在换房的趋势下，涌动的其实是“改善居住”的主流诉求。我们会从诉求出发，细细剖析不同诉求生发出的装修动机。

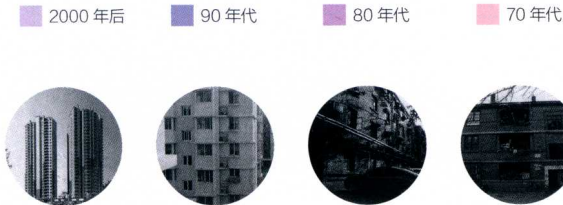
一 房的维度：北京的房子素描 北京四成的存量房老过 17 岁 2017 年成交房，2000 年前的也占四成 最主流户型一直是两居室，但三居及以上越来越多 十年间，主流户型大了 70 m ² 不同时代房屋特征 越老越贵，不装不能住	二 人的维度：装修房子的都是谁 40 岁以下的占八成 近郊与环京是主战场 70~90 m ² 是主流家装面积 多数人的家装预算是 10 万~20 万 六成想借钱装修 一站式解决方案是趋势 熟人推荐是主要方式	三 需求的维度：5 类买房诉求 北京买房 5 类典型诉求 改善居住诉求：主流为兼顾老小 结婚诉求：多数重视环保 自住诉求：四成求简单舒适 教育诉求：三成希望有儿童房 养老诉求：三成求安全 近 15% 的受访者怕装修偷工减料 看重客厅、卫生间、厨房 多数用户重实用远超美观	四 总结：北京家装四大趋势 趋势一：旧房翻新在增加 趋势二：消费者越来越在乎“实用” 趋势三：家装分期将大行其道 趋势四：升级版的整装会成为主流
--	--	---	---

一、房的维度：北京的房子素描

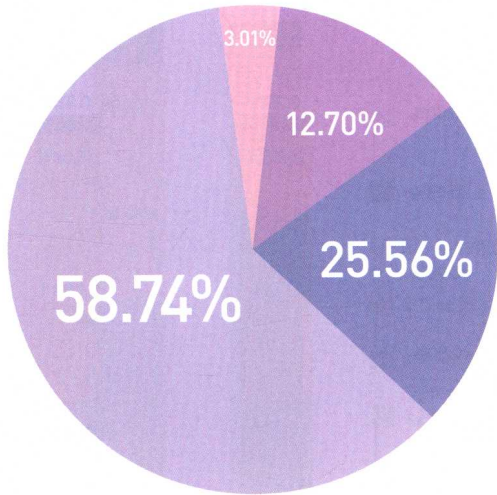
家装的第一步，看标的物的状态——也就是房具体什么特征。同样是老房翻新，装修一套 70 年代的大开间和一套 90 年代的小两居，是完全不同的思路。弄清楚“房”的现状，才能有的放矢。截至 2017 年年底，北京的小区数量为 10465 个，房屋总数约 760 万套。其中用于居住的房屋有 688 万套，占比约 90%。北京的房屋记录在册的，最早建筑年份为 1903 年，是前海的四合院。报告的这一部分将从年龄、户型、交易、变化趋势这四个角度，描摹出北京的房子全貌。

北京四成的存量房老过 17 岁

北京不同“年龄”的房屋占比如下图所示。70 年代房屋，占存量房屋的 3%；80 年代的房屋存量约 71 万，其中 90% 以上都是已购公房和央产房；90 年代及 2000 后的房屋在存量房中占比约 85%，当时正是商品房的爆发时期。



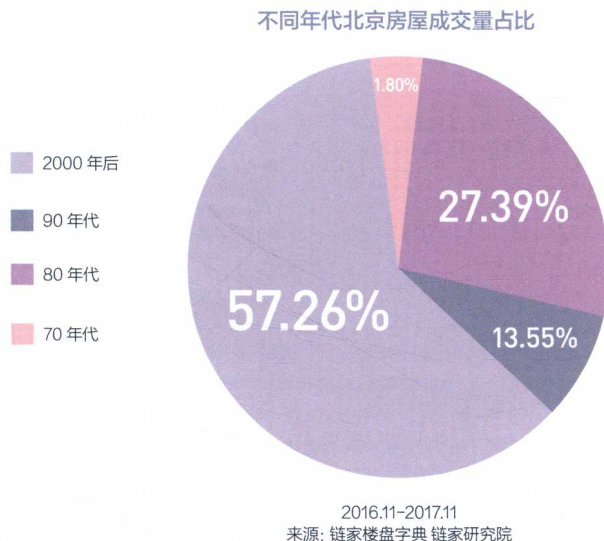
北京存量房年代分布



截至 2017 年 11 月 30 日
来源：链家楼盘字典 链家研究院

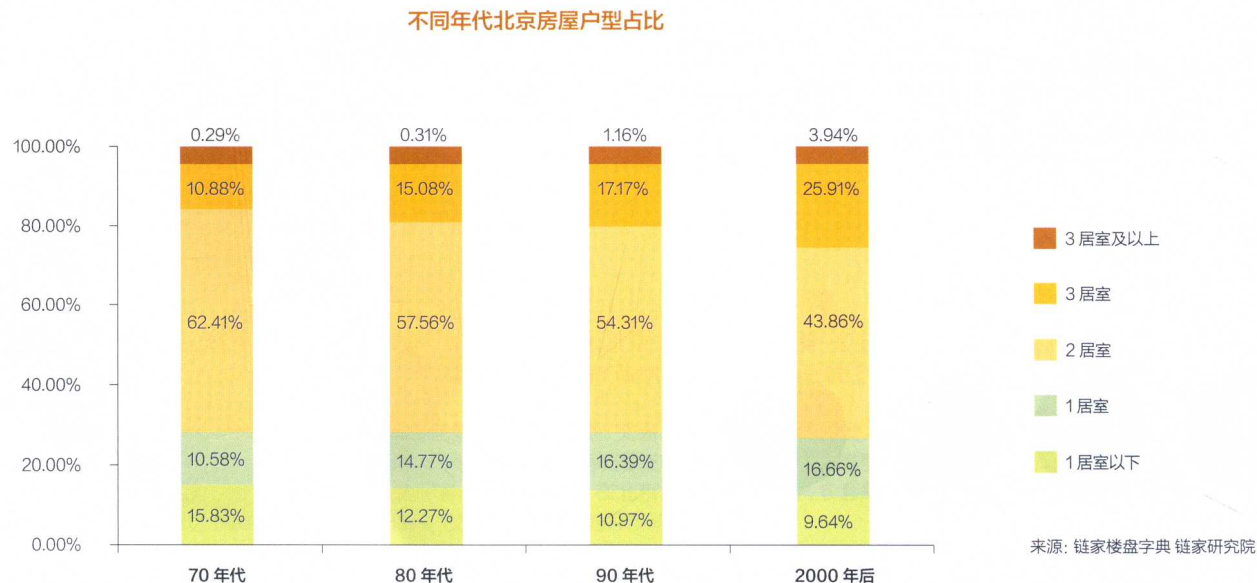
2017 年成交的房, 2000 年前的也占四成

根据过去 1 年中 (2016.11-2017.11) 链家北京存量房成交数据显示, 房龄越老, 交易越少, 这好理解, 但把成交的所有房子加总在一起, 2000 年以前的房子也占了约 43%。70 年代的房子, 虽然在总存量上占比 3%, 但交易量占比更小, 只有 1.8% 左右, 约 1000 多套, 原因可能在于房屋年龄太大, 不能贷款。



最主流户型一直是两居室, 但三居及以上越来越多

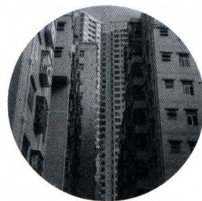
从 20 世纪 70 年代至今, 两居室都是最常见的户型。随着时代变迁, 两居室占比在逐步减少, 70 年代占比约为 62.34%, 到 2000 年后占比约为 43.31%, 两居室的数量减少了近 20%。另一方面, 三居室及以上的数量增加了 18%, 原因是北京家庭人口数量增加和对居住舒适度的要求与日俱增。一居室及以下的占比一直稳定, 约占 25%。



不同时代房屋特征

从1970年后到2000年后, 每个时代的房屋都有自己鲜明的时代特点。

不同年代的
北京存量房
特征与改装难点



年代特征	70 年代及以前	80 年代	90 年代	2000 年代及以后
房屋类型	四合院和筒子楼为主	福利分房为主	商品房为主	商品房
特点	* 装修市场相对少见	* 最常见的是红砖楼, 一般不会超过 6 层 * 东南西北都有窗, 就是不通透	* 开裂预制板吊顶 * 经验不足的粗糙房	* 现浇钢筋混凝土结构 * 更关注性能、环保的升级
装修难点		没有厅、墙面掉皮、暖气难打扫	水管裸露老化、墙面开裂、 电线裸露	带瓷砖的厨卫、仍然被暖气熏黑的 墙面、仍然裸露在外的水管

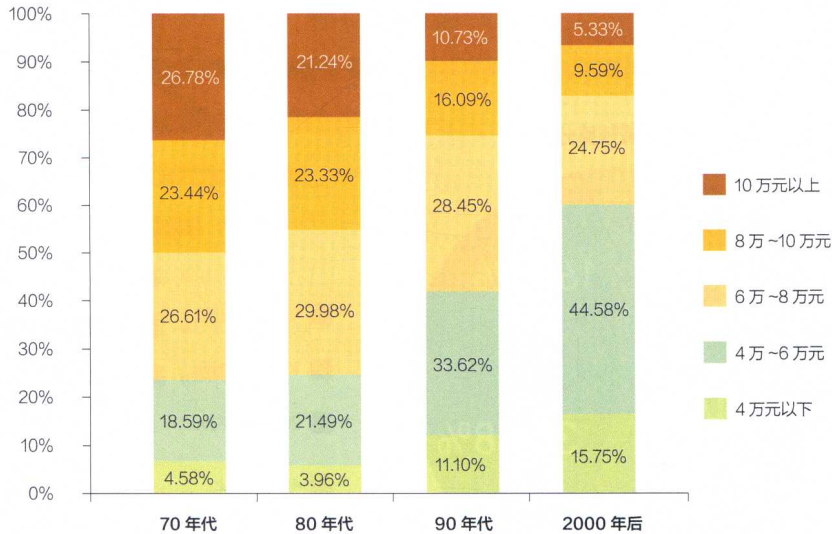
不同年代的北京存量房特征与改装难点

不同年代房屋交易的均价情况

越老越贵, 不装不能住

根据链家的成交数据, 过去1年(2016年11月~2017年11月)房屋交易的均价为71701.25元/㎡。我们将均价和房龄做了联动分析, 发现这个规律: 老房子贵得多。其中70年代、80年代的房子中, 均价在10万元以上的占比都在20%以上, 主要原因是老房子大多在市中心地段, 教育资源比较丰富。90年代的房屋中, 33.5%的房屋均价在4万~6万; 在2000年以后的房子, 44.58%的价格集聚在4万~6万的区域。我们在一对一深度访谈时发现, 房子越旧, 由于原装老化, 装修风格过时, 翻新的需求就越强烈。其中, 为了教育而买房的家庭中, 装修需求也更为刚性。如果选择自住, 则需要在该区域至少居住6年以上, 孩子的自主空间、家庭的收纳、甚至包括老人的居住需求, 都有非常明确的实用诉求, 远远超过对装修风格的选择。如果出租, 则也需要翻新以提升租金价格。

来源: 链家楼盘字典 链家研究院



二、人的维度：装修房子的都是谁

说完装修的标的物——房子，现在再谈谈谁在装修，以及为什么装修？这就是这个调研报告的另外两个重要部分，人的维度和需求的维度。

为此，我们通过贝壳金控、链家，以及外部线上线下调研平台共收集了 32704 份有效问卷，并对 38 位房产买卖经纪人与 124 位买房客户（买房中、成交后）进行了焦点小组访谈与一对一深度访谈。虽然样本量并不大，可能不能完全代表庞大的北京市场，但从细部入手，结合过去 5 年北京房产成交的趋势数据，我们还是找到了一些可堪参考的轨迹。

北京家装人群中 50% 左右的用户年龄处于 30~40 岁之间，装修的区域主要在石景山、海淀、朝阳、丰台等区域，环京占比也不少。装修面积主流为 70~90 m²，装修预算在 10 万~20 万元之间，装修的时候 60% 以上会选择分期或贷款等方式，熟人介绍是比较靠谱的方式，整装成为发展的新趋势。

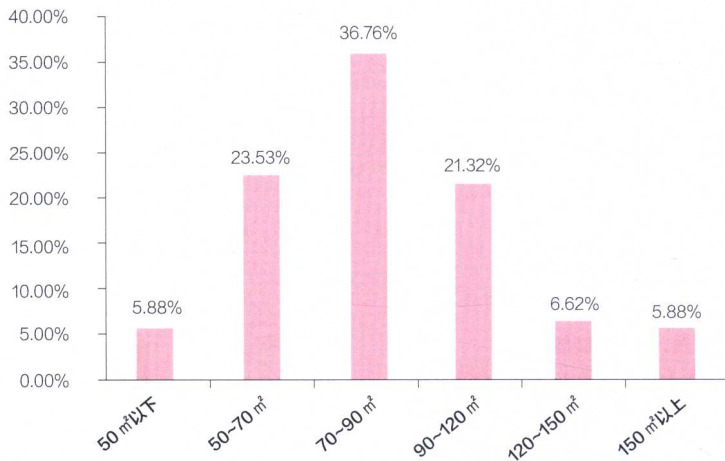
70~90 m²是主流家装面积

装修面积在 70~90 m² 之间占 37%，50~70 m² 的小户型占比是 24%，90~120 m² 的房屋面积占 21%，150 m² 以上和 50 m² 以下的占比都相对比较少。

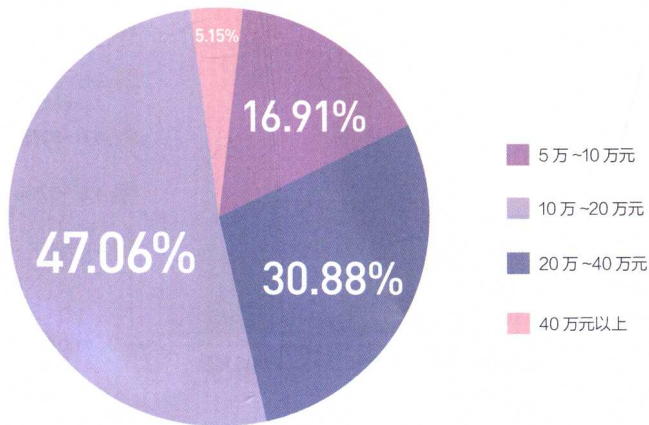
北京家装面积占比

来源：北京家装趋势抽样调查（32704 份有效问卷）

北京家装面积占比



北京家装预算分布



多数人的家装预算是 10 万~20 万

调查发现，47.6% 的人装修预算（基础施工+主材+辅料+软装）大约在 10 万~20 万元，30.88% 会花费 5 万~10 万元，20 万~40 万元装修预算比例占 16.91%；只有 5% 以上的家庭装修预算在 40 万元以上。

北京家装预算分布

来源：北京家装趋势抽样调查（32704 份有效问卷）

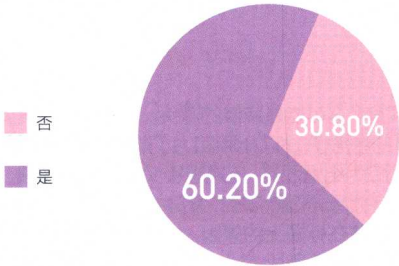
60.2% 的装修者想借钱装修

由于数据所限，我们只是进行了大样本的“态度”调查，结果大大出乎意料，有 60.2% 的用户愿意选择分期，也就是借钱装修。原因多为“北京的房子贵，没钱装修”等。根据贝壳金控副总裁王伟总结，在北京装修涉及预算有三类问题：没钱装修、装修中发现钱不够、有钱装修但钱有其他用途。

根据对小规模已成交客户的深度调研，结合贝壳装修分期的经验数据，最终，会有 20% 的人使用装修贷款或家装分期等金融产品。

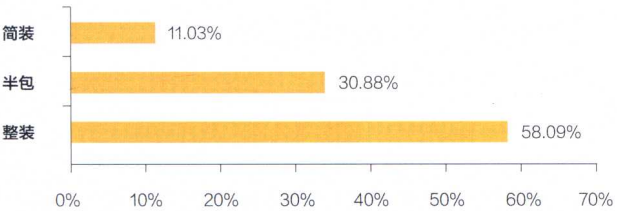
为什么会存在 60% 的家庭有贷款意愿，但是只有 20% 的家庭做出真实行动的鸿沟？问题可能出在接触点、产品匹配程度上。据贝壳金控副总裁王伟介绍，在前期的市场调研和试运营中，发现客户对贷款额度、贷款期限以及分期方式很敏感。这个数据也给装修金融企业一个非常好的启发，市场还有较大空间待挖掘。

在装修时，是否愿意选择家装分期等借贷产品



北京家装贷款意愿调查
来源：北京家装趋势抽样调查 (32704 份有效问卷)

北京装修，更希望选择哪种方式



一站式解决方案是趋势

数据显示，58.09% 的装修者选择整装，即（施工 + 主材 + 辅料）全部由装修公司负责，整体家装去中间化，去渠道化，提高了生产效率，降低了服务成本，让用户更加省时、省心、省力。这种消费的升级，让更多的用户喜欢和接受。

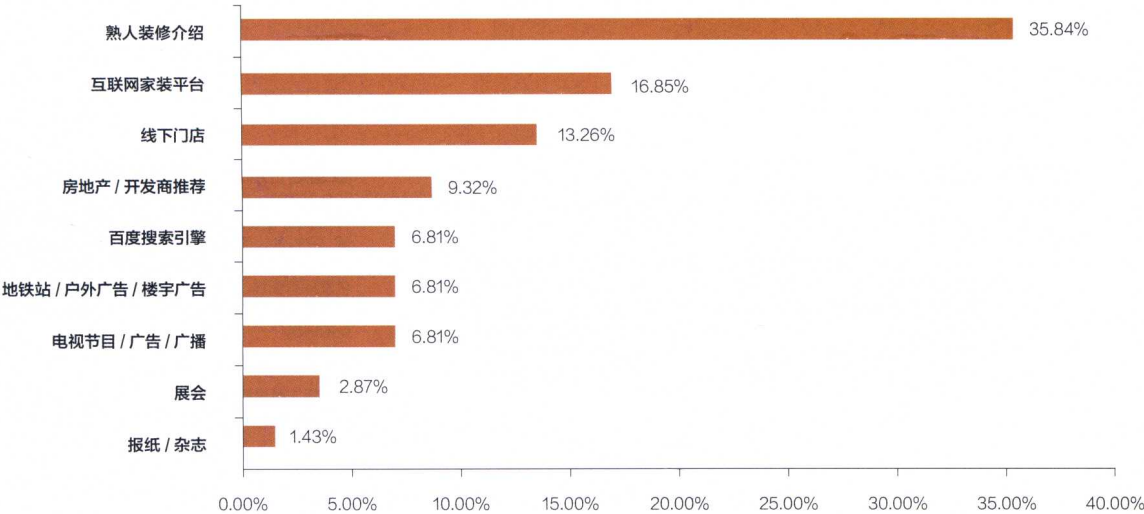
北京家装方式意愿调查 来源：北京家装趋势抽样调查 (32704 份有效问卷)

熟人推荐是选择装修公司或工长的主要方式

35.84% 的装修者选择装修公司或工长是通过熟人介绍，可见在装修过程中，一家好的装修公司或者工长是有口碑效应的。16.85% 的人是通过互联网家装找到装修公司或者工长，13.26% 的人会选择去装修公司的线下门店。房地产开发商推荐，百度搜索，地铁户外广告也能吸引装修用户展会、报纸或杂志，对用户的吸引力比较小。

北京家装信息获取渠道调查
来源：北京家装趋势抽样调查 (32704 份有效问卷)

选择装修公司的方式



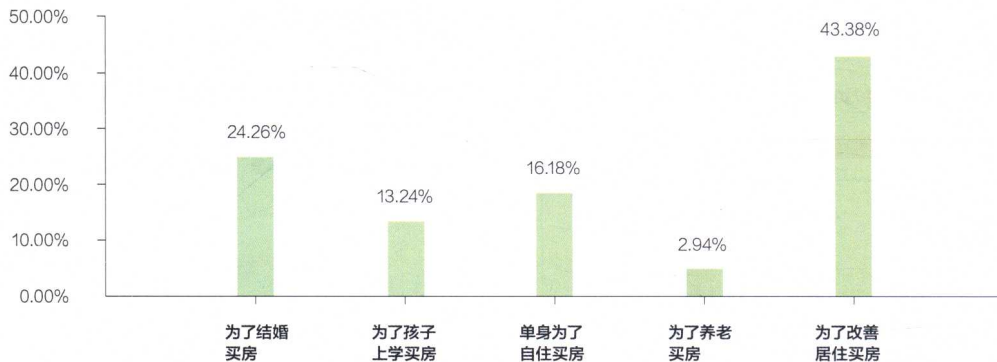
三、需求的维度: 5 类买房诉求

为什么买房? 这可能是装修的源头。这与个人喜好、风格偏爱不相干, 是强烈地受生活所处阶段、家庭实际需求影响。同样一套 70 m² 的老房子, 为了出租和为了孩子上学而装修, 选择的预算、功能、结构是完全不同的。而同样一套 135 m² 的新房, 是精英小两口为结婚而买, 还是想接父母来北京团聚, 做出的家装选择也是大相径庭的。

所以, 我们的调研把焦点放在看房中、成交后的买房群体上, 挖掘他们真实的需求, **这也是报告撰写小组为什么一定要把“北京买房”标注在标题上的原因。**北京的家装需求, 小部分来自于存量, 多数产生于交易——买完后才装。

我们很幸运地挖掘到北京人“为什么买房”的 5 类典型需求, 这个结果对家装行业来说, 可能非常珍贵。

北京买房 5 类典型诉求



北京买房 5 类典型诉求

在北京, 43% 的人是为了改善居住条件买房, 其中改善的主因可能是单纯的居住质量提升, 但主流还是希望老人小孩一起住更大的房子, 当然, 在我们的调查中, 为了二孩儿, 也是一个刚刚兴起的原因。

24% 的人是为了结婚买房; 16% 的人是买套房自己住, 这一诉求多为青年或单身; 13% 的人是为了孩子买房, 只有不到 3% 的人是为了养老买房。养老买房可能是老人自己从市区换到环境更好的近郊, 也可能是成年子女为了孝敬爸妈, 买一套离医院更近、生活更方便的房子, 甚至有些老人因为居住的小区没电梯, 而选择从 6 层换到 1 层。经验数据是, 在买卖 10 套北京的房子中, 有 6 套是换房, 在换房的趋势下, 涌动的其实是“改善居住”的诉求。当然, 还有一些投资客, 是为了买卖赚差价, 或者多买一套出租, 在房子不是用来炒的大前提下, 这些诉求被我们剔除。

改善居住诉求: 主流为兼顾老小

改善居住的主要群体是 70 后和 80 后购房者, 45% 的人是为了兼顾老人和小孩, 主要是因为小孩与父母同住, 要确保每个人都有自己独立的空间。27% 的人注重功能分区, 希望每个区域都有特定的功能, 各个功能之间相互联系又互不干扰。13% 的人看重品质, 装修每个细节, 把人性化发挥到极致。10% 的人希望有现代化的智能家居, 省时省力又美观, 科技感十足。在改善居住中, 也有 3% 的用户要考虑为宠物创造一个共处的环境。

改善诉求装修调研

来源: 北京家装趋势抽样调查 (32704 份有效问卷)