

2021年01月26日

## 城市住房问题，值得提到更高位置

宏观研究团队

——宏观经济专题

赵伟（分析师）

zhaoweil@kysec.cn

证书编号：S0790520060002

段玉柱（联系人）

duanyuzhu@kysec.cn

证书编号：S0790120070013

### ● 大城市通过政策组合，控制居住成本、吸引人才，对加快转型发展意义重大

2020年，部分热点城市房地产市场快速“升温”，尤其以改善型刚需、“学区房”概念等，量价涨幅最为明显。2020年2季度以来，热点城市的房地产销售和价格快速“升温”。其中，2020年4季度，一线城市商品房销售面积同比增幅达54%；改善型刚需增长较大，三房及以上户型占比66%、较2019年提升5个百分点。“学区房”概念量价涨幅也很明显，有的热门小区全年价格涨幅超60%。

横向比较来看，我国热点城市的房价收入比，已明显高于其他主要国际大都市。衡量城市房价水平的一个重要指标是房价收入比，即家庭住房的总价格除以家庭年收入，反映城市房价的相对高低。根据Numbeo数据，2020年年中，我国样本城市房价收入比为28.4倍，是全球主要经济体中最高的。其中，深圳、北京、上海等热点城市，房价收入比均已经超过35倍，大幅高于其他主要国际大都市。

过高的居住成本，已对部分热点城市发展产生一定负面影响，比如高校毕业生趋势性流失、人口出生率持续回落等。2017年起，上海重点高校毕业生留沪比例连续回落，例如复旦、上交毕业生留沪比例，2019年较2016年分别下降3.3和5.8个百分点；清华、北大毕业生留京比例，2019年较2013年降幅达8.5和15个百分点。此外，人口出生率持续回落，也侧面反映居住成本对城市发展的影响。

从流向来看，近年来的人口流动，趋于向居住成本更低、产业快速发展、户籍政策相对宽松的地区集中。从代表性高校毕业生的去向来看，从热点城市流出的毕业生，主要流向了中西部地区核心城市，以及东部二三线城市等。这些地区的居住成本（房价或租金）较热点城市更低，高技术产业快速发展，带来了更多高质量的工作机会。一些城市还会推出补贴、落户等优惠政策，加大对人才的吸引。

中央政策已将城市住房问题，提到很高的政策高度；就部分城市而言，如何通过政策组合控制居住成本，对加快转型发展意义重大。中央经济工作会议指出，“住房问题关系民生福祉”，并首次提出要“解决好大城市住房突出问题”。近期北京、上海等地，相继出台扩大土地供应、增加住房供给的举措。对城市而言，通过更全面的政策组合，控制生活成本、吸引人才，有利于经济转型与可持续发展。

### ● 风险提示：房地产政策出现重大调整。

### 相关研究报告

《宏观经济专题-比特币 vs 黄金，避险属性探究》-2021.1.23

《宏观经济点评-三大分化，透露的中期线索》-2021.1.18

《宏观经济专题-疫情反弹的经济影响》-2021.1.18

## 目 录

1、 城市住房问题，值得提到更高位置 .....	3
2、 研究结论 .....	8
3、 风险提示 .....	9

## 图表目录

图 1: 2020 年，一线城市商品房成交和价格快速升温 .....	3
图 2: 2020 年，一线城市商品房销售以改善型为主 .....	3
图 3: 2020 年，上海二手房销售面积和价格快速回暖 .....	4
图 4: 2020 年，上海、深圳新房成交量同比大幅增长 .....	4
图 5: 2020 年，上海、深圳大户型二手房成交占比提升 .....	4
图 6: 2020 年，上海某“学区房”小区房价涨幅超过 60% .....	4
图 7: 中国是世界主要经济体中，房价收入比最高的 .....	5
图 8: 我国主要城市的房价收入比，高于其他国际大都市 .....	5
图 9: 2017 年以来，上海高校毕业生留沪比例总体下降 .....	5
图 10: 近年来，北京高校毕业生留京工作比例下降 .....	5
图 11: 2018 年起，上海人口自然增长率已降至 2‰ 以下 .....	6
图 12: 房价较高的城市，人口增长较低 .....	6
图 13: 部分重点高校毕业生去中西部地区工作比例上升 .....	6
图 14: 广东对上海高校毕业生的吸引力提高 .....	6
图 15: 较低的租住成本，会提升城市的人口吸引力 .....	7
图 16: 高质量产业的快速发展，对人口吸引力会增强 .....	7
表 1: 中央经济工作会议首次提出“解决好大城市住房突出问题” .....	7
表 2: 各地方政府更加重视土地和租赁住房的供应 .....	8

## 1、城市住房问题，值得提到更高位置

### 事件：

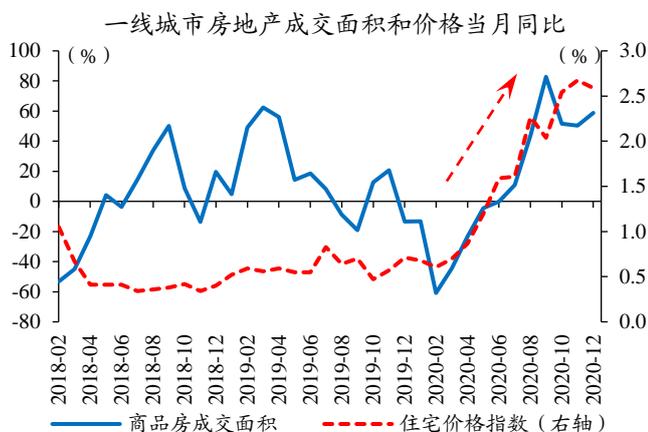
1月21日，上海市住建委等8部门联合下发《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》。1月24日，上海市市长作政府工作报告，提出2021年要加快租赁住房建设、形成供应5.3万套。

(资料来源：上海市政府)

### 点评：

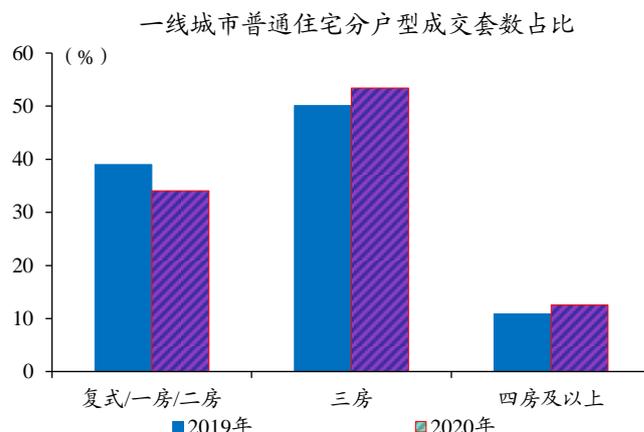
2020年，部分热点城市房地产市场快速“升温”，商品房销售及价格均大幅上行。2020年2季度以来，热点城市的房地产价格和销售快速回暖，一线城市全年商品房销售面积同比增长14.3%，其中4季度增幅达54%。价格也上行明显，4季度的住宅价格指数同比增长超过2.5%，是2018年以来首次达到这一增速水平。从结构来看，一线城市的商品房销售以改善型需求为主，比如2020年三房及以上的户型占比约66%，较2019年提升5个百分点。

图1：2020年，一线城市商品房成交和价格快速升温



数据来源：Wind、开源证券研究所

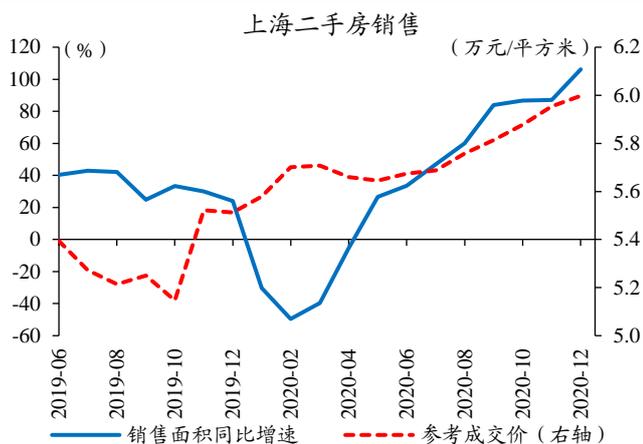
图2：2020年，一线城市商品房销售以改善型为主



数据来源：CRIC、开源证券研究所

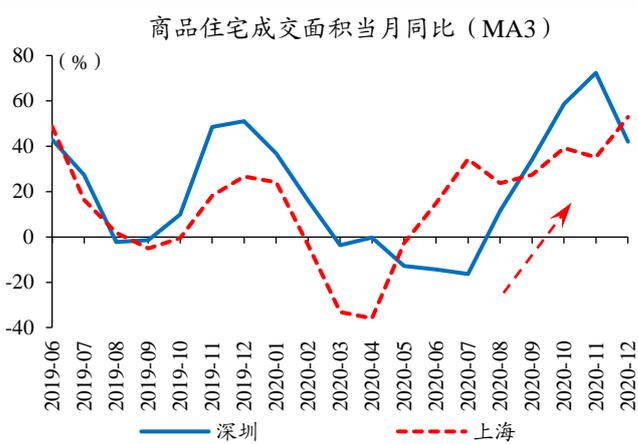
上海、深圳等代表性城市，改善型刚需、“学区房”概念等，量价涨幅最为明显。2020年，上海、深圳二手房成交面积分别同比增长34.3%和22.5%，深圳在年中月度增速一度超过80%，上海12月增速则突破100%，成交价格也快速上行。其中，90平方米以上的二手房成交量占比，上海、深圳2020年分别比2019年大幅提高9.9和8.0个百分点。“学区房”概念的住房成交量和价格涨幅也很明显，有的“学区房”小区涨价超过60%。

图3：2020年，上海二手房销售面积和价格快速回暖



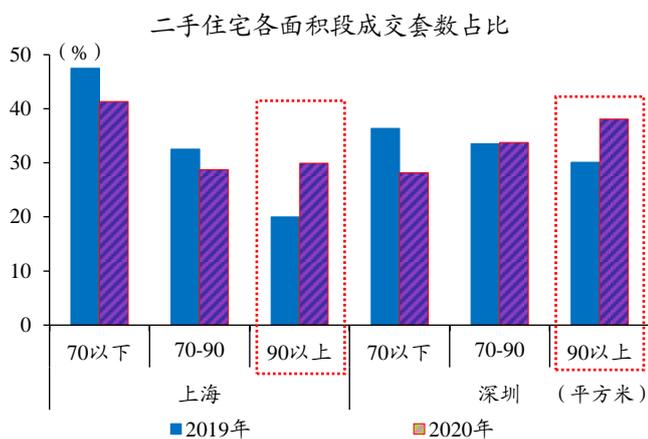
数据来源：中国指数研究院、开源证券研究所

图4：2020年，上海、深圳新房成交量同比大幅增长



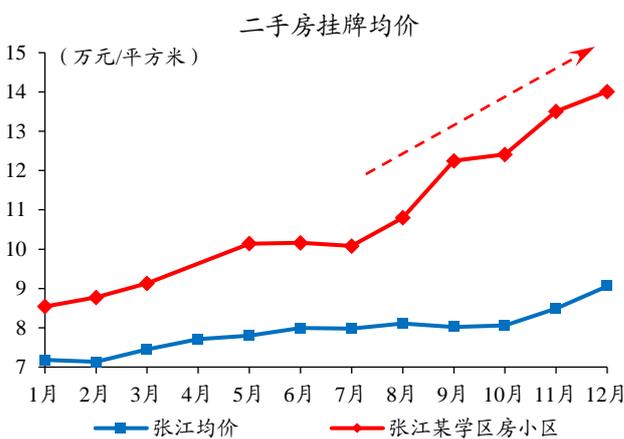
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2020年，上海、深圳大户型二手房成交占比提升



数据来源：CRIC、开源证券研究所

图6：2020年，上海某“学区房”小区房价涨幅超过60%



数据来源：链家、开源证券研究所

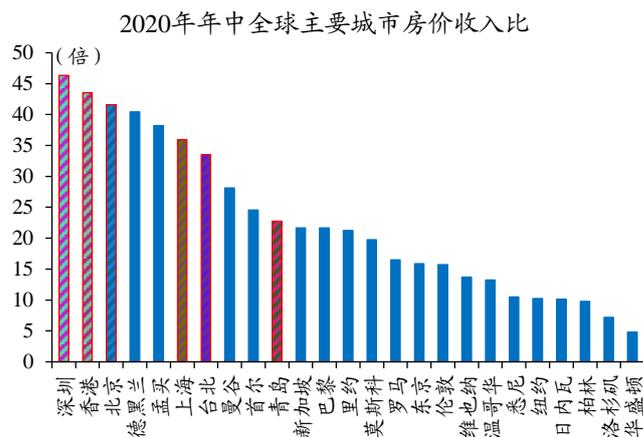
横向比较来看，我国热点城市的房价收入比，已明显高于其他主要国际大都市。衡量城市房价水平的一个重要指标是房价收入比，即家庭住房的总价格除以家庭年收入，反映城市房价的相对高低。根据 Numbeo 数据，2020 年年中，我国样本城市房价收入比为 28.4 倍，是全球主要经济体中最高的。其中，深圳、北京、上海等热点城市，房价收入比均已经超过 35 倍，大幅高于其他主要国际大都市。

图7：中国是世界主要经济体中，房价收入比最高的



数据来源：Numbeo、开源证券研究所

图8：我国主要城市的房价收入比，高于其他国际大都市



数据来源：Numbeo、开源证券研究所

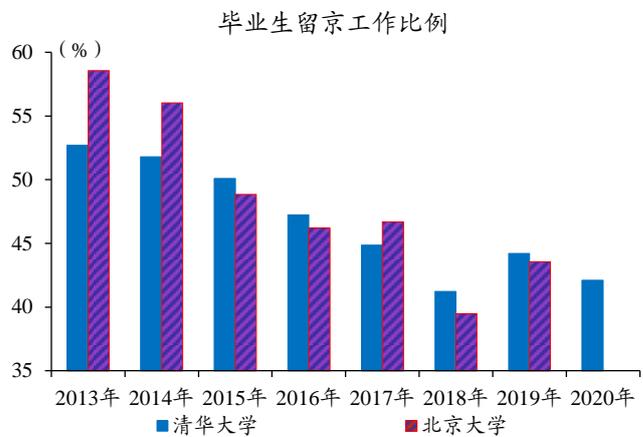
过高的居住成本，已对部分热点城市的发展产生一定负面影响，比如重点高校毕业生的流失等。2020年上海交通大学毕业生留沪比例71.9%，较2016年下降4.8个百分点；复旦大学毕业生留沪比例也从2016年的阶段性峰值78.5%下滑近6个百分点。这一现象在北京等高房价城市也有体现，例如清华、北大留京的毕业生比例，2019年较2013年分别下降了8.5和15个百分点。

图9：2017年以来，上海高校毕业生留沪比例总体下降



数据来源：复旦大学、上海交通大学、开源证券研究所

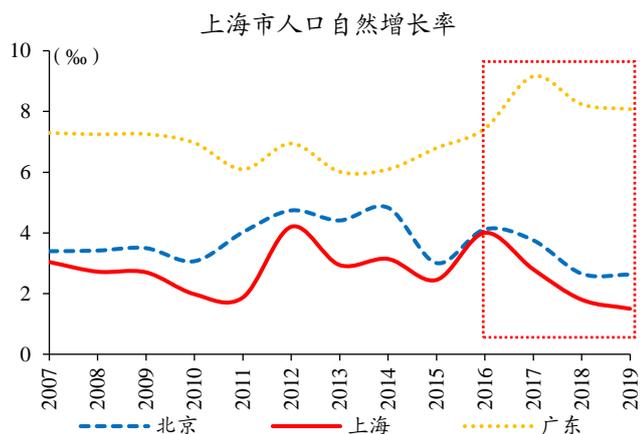
图10：近年来，北京高校毕业生留京工作比例下降



数据来源：清华大学、北京大学、开源证券研究所

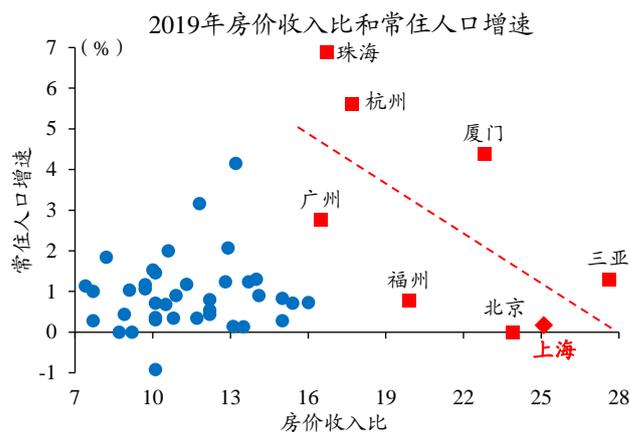
人口出生率的持续回落，也侧面反映了居住成本过高对城市发展的负面影响。2016年后，上海的人口出生率和自然增长率持续回落，2019年出生率已降至7‰、较全国总体水平低3.5个百分点，比全球水平低11个百分点（2018年值），人口自然增长率仅为1.5‰。从全国主要城市的表现来看，当房价收入比超过一定水平，房价相对收入的进一步抬升，便可能压制城市的人口增长。

图11: 2018年起, 上海人口自然增长率已降至2%以下



数据来源: Wind、开源证券研究所

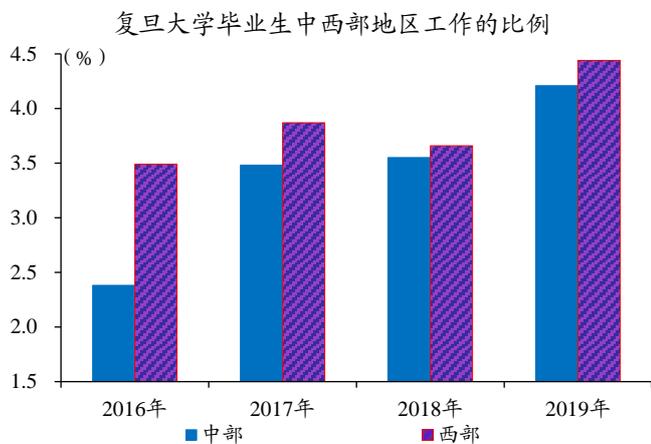
图12: 房价较高的城市, 人口增长较低<sup>1</sup>



数据来源: Wind、CRIC、开源证券研究所

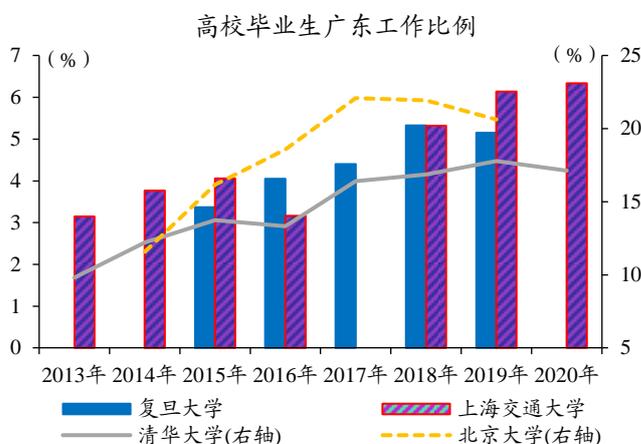
从流向来看, 近年来的人口流动, 趋于向居住成本更低、产业快速发展、户籍政策相对宽松的地区集中。从代表性高校毕业生的去向来看, 从热点城市流出的毕业生, 主要流向了中西部地区核心城市, 以及东部二三线城市等。这些地区的居住成本(房价或租金)较热点城市更低, 高技术产业快速发展, 带来了更多高质量的工作机会。一些城市还会推出补贴、落户等优惠政策, 加大对人才的吸引。

图13: 部分重点高校毕业生去中西部地区工作比例上升



数据来源: 复旦大学、开源证券研究所

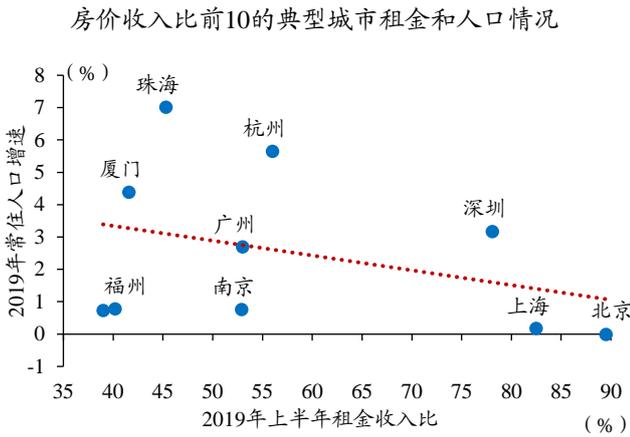
图14: 广东对上海高校毕业生的吸引力提高



数据来源: 各高校官网、开源证券研究所

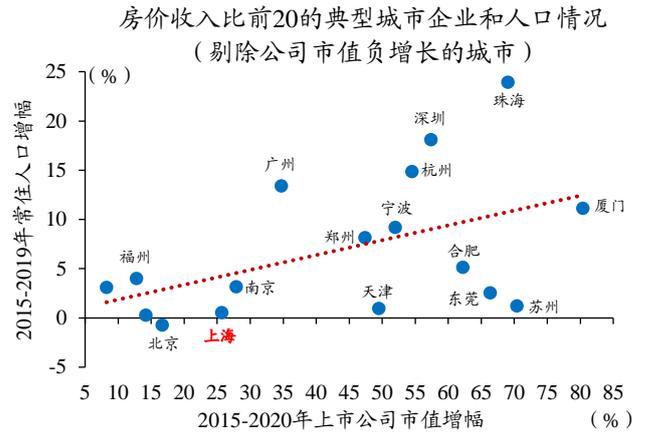
<sup>1</sup> 图中的房价收入比, 为新建商品住宅成交均价口径下计算的数值。

图15: 较低的租住成本, 会提升城市的人口吸引力



数据来源: Wind、诸葛找房、开源证券研究所

图16: 高质量产业的快速发展, 对人口吸引力会增强<sup>2</sup>



数据来源: Wind、CRIC、开源证券研究所

中央经济工作会议首次提出要“解决好大城市住房突出问题”，已将城市住房问题提到很高的高度。中央经济工作会议指出，“住房问题关系民生福祉”，并提出多项举措扩大城市住房供给，稳定房地产市场。比如保障性租赁住房建设、加大土地供应、降低租赁住房税费负担等。住建部年度工作会议也着重提出，要解决好大城市“住房困难群体”的住房问题。

表1: 中央经济工作会议首次提出“解决好大城市住房突出问题”

内容要点	会议表述
政策基调	住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。
租房建设	要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。
土地供应	土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。
租金成本	要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

资料来源: 中国政府网、开源证券研究所

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\\_18447](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_18447)



云报告  
https://www.yunbaogao.cn

云报告  
https://www.yunbaogao.cn