宏观专题

迎接存量房时代：中国住房供需十年变动

证券分析师

芦哲

资格编号：S0120521070001

邮箱：luzhe@tebon.com.cn

研究助理

相关研究

投资要点：

- **核心观点：**十年一次的人口普查将住房列入调查，是了解我国居民住房情况的珍贵数据。从七普数据来看，**我国城镇住房供给已达到充足水平，2020 年城镇居民人均住房达到 1.06 间，但仍低于发达国家水平，未来还会随着人均 GDP 的增长而进一步提高，但速度会放缓。从需求看，未来最大拖累在于出生人口下降，人口向城镇迁移、家庭规模小型化等人口因素仍将持续形成住房需求。结合供需变动来看，未来房地产增速将放缓，迎来存量房时代。**

- **城镇存量房有多少：（1）从总量来看**，2020 年我国住房共有 517.2 亿平米，14.86 亿间；其中，城镇家庭户住房 294.6 亿平米，8.1 亿间，分别占比 57%、54.4%，与城镇家庭户的人口占比大致相当。而六普数据显示，2010 年城镇家庭户住房总量为 179 亿平米，5.5 亿间，即 2020 年比 2010 年净增加了 115.6 亿平米、2.6 亿间。

- **（2）人均住房间数**是现有统计制度下衡量住房充足程度的较好指标。2020 年，我国城镇居民人均住房达到 1.06 间，2010 年为 0.93 间，人均住房间数大约在 2015 年后跨过“1”的关卡，从短缺走向充足，但仍低于发达国家水平，未来会随着人均 GDP 的增长而进一步提高。

- **（3）分省（市）看各地区的住房充足情况：**北方相对短缺，中西部过剩。分省（市）来看，上海的人均住房间数仅为 0.83，全国最低；北京、广东分别为 0.92、0.94，也处于靠后位置。

- **住房来源：**（1）2020 年我国家庭户住房来源中，**住房自有率为 73.8%，其中购买商品房为 42%左右（新建房 31.9%、二手房 10.1%）**，自建住房 21%。

- **（2）我国住房自有率仍显著高于发达国家，与发展中国家大致相近。**但我们发现许多发展中地区的住房自有率都高于发达地区，不只是国际比较，国内也是如此，镇的住房自有率高于城市、中西部地区的住房自有率高于东部沿海。

- **（3）尽管只有约 4 成家庭户居住在购买的商品房中，但购买商品房的比例在大幅提高**，2000 年仅为 8.9%，2010 年达到 26.4%，2020 年为 42.1%；并且新增住房需求中约 7 成购买商品房。

- **住房年龄：**(1)按面积统计的建成时间来看，2020 年家庭户住房中超过七成是 2000 年之后建成；（2）2020 年我国住房平均年龄约为 15.4 年，远低于美国的 39 年；（3）分省（市）来看，各省（市）住房年龄呈现出“东高西低”的特点，背后是用地指标向中西部倾斜的结果。

- **长期住房需求：**未来出生人口的下降会对住房需求形成拖累，而农村人口向城镇迁移、户均人口减小等因素则会对住房需求形成支撑；年龄因素要复杂得多，劳动年龄人口减少会挤压住房需求，但家庭年龄适度提高却会增加住房需求。

- **风险提示：**七普数据是调查人而非调查房，可能存在一定误差；城镇化速度不及预期；人口出生率不及预期。

内容目录

1. 城镇存房有多少 4
1.1. 住房总量：294.6 亿平、8.1 亿间 4
1.2. 人均住房：短缺还是过剩？ 6
2. 安得广厦千万间：建房、买房与租房 8
3. 住房设施：房龄几何？ 11
4. 住房需求：长期怎么看？ 13
5. 风险提示 14

图表目录

图 1：2020 年我国人均住房建筑面积.....4
图 2：2000-2020 年城镇人均建筑面积.....4
图 3：2020 年各省（市）人均住房建筑面积（平米/人）.....5
图 4：2010-2020 年各地区人均建筑面积.....5
图 5：2010-2020 各省（市）人均建筑面积变化（平米/人）.....5
图 6：各国人均住房间数与人均 GDP 基本一致.....7
图 7：2000-2020 年住房充足情况（单位：套（间））.....7
图 8：2020 年各省（市）城镇人均住房间数（单位：间）.....7
图 9：2010-2020 年各省（市）人均住房间数的增速.....8
图 10：2010-2020 年我国城镇居民住房来源.....9
图 11：住房自有率的国际比较.....10
图 12：2000-2020 年城镇住房自有率.....10
图 13：2020 年各省（市）住房自有率.....10
图 14：2020 年各省（市）自建住房比例.....10
图 15：住房来源购买商品房比例快速增长.....11
图 16：各类住房来源对应的新增家庭户（万户）.....11
图 17：我国住房的建造年份.....12
图 18：2020 年各省（市）住房年龄.....12
图 19：我国住房楼层占比.....12
图 20：2010-2020 年各类住房设施拥有率.....12
图 21：驱动我国城镇化率的三因素.....14
图 22：出生、死亡、自然增长人口情况.....14

过去十年，中国住房实现了从短缺到充足的过渡，未来房地产增长速度将放缓，逐渐迎来存量房时代。十年一次的人口普查将住房列入调查，是了解我国居民住房情况的珍贵数据。本文将基于七普住房数据，研究 2010-2020 年间中国住房供给、需求等各方面的变化情况。

1. 城镇存房有多少

1.1. 住房总量：294.6 亿平、8.1 亿间

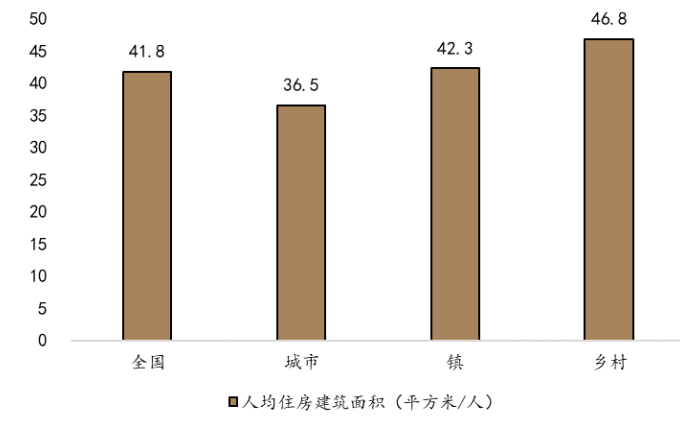
根据七普数据，2020 年，我国人均住房建筑面积为 41.8 平米，其中镇和乡村较高，分别为 42.3 和 46.8 平米，城市较低，仅为 36.5 平米，相当于全国平均水平的 87.5%。人均建筑面积的统计口径仅包含 12.38 亿居住在普通住宅的家庭户人口，占总人口的 87.9%，5425.7 万非普通住宅的家庭户人口、1.17 亿集体户人口均未包含在内。另外，建筑面积与使用面积差别较大，根据七普资料[1]，建筑面积=使用面积*1.33，包括公摊面积。

七普城镇住房调查样本量：7.63 亿人口。房地产市场在我国更多集中在城镇层面，2020 年乡村家庭中仅有 3.8%购买住房，因此本文将聚焦于分析城镇住房，不含乡村，以下均不再说明。2020 年，城镇人口总量约为 9.02 亿，城镇化率为 63.89%。而七普统计的普通住宅的城镇家庭户人口约为 7.63 亿，占城镇人口的 84.6%、总人口的 54.0%。

从总量来看，2020 年我国住房共有 517.2 亿平米，14.86 亿间；其中，城镇家庭户住房 294.6 亿平米，8.1 亿间，分别占比 57%、54.4%，与城镇家庭户的人口占比大致相当。而六普数据显示，2010 年城镇家庭户住房总量为 179 亿平米，5.5 亿间，即 2020 年比 2010 年净增加了 115.6 亿平米、2.6 亿间。

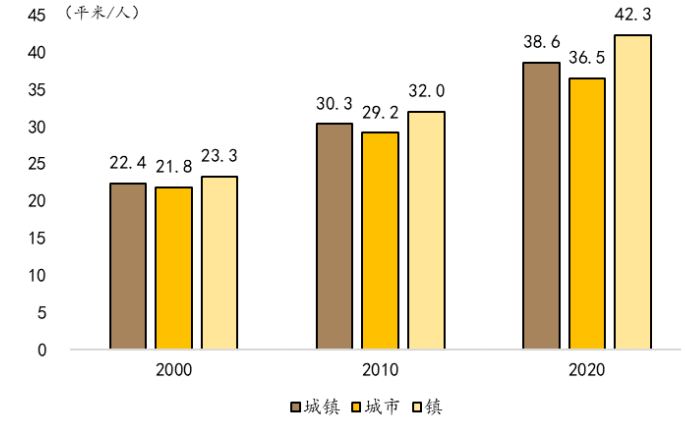
分行政区划看，镇的人均建筑面积增长快于城市。从时间趋势来看，2020 年城市人均建面增长了 25.3%（相比 2010），增速比 2010 年降低 8.4 个点；镇的人均建面比 2010 年增长了 32%，增速仅降低 5.4 个点。

图 1：2020 年我国人均住房建筑面积



资料来源：国家统计局，德邦研究所

图 2：2000-2020 年城镇人均建筑面积



资料来源：国家统计局，德邦研究所

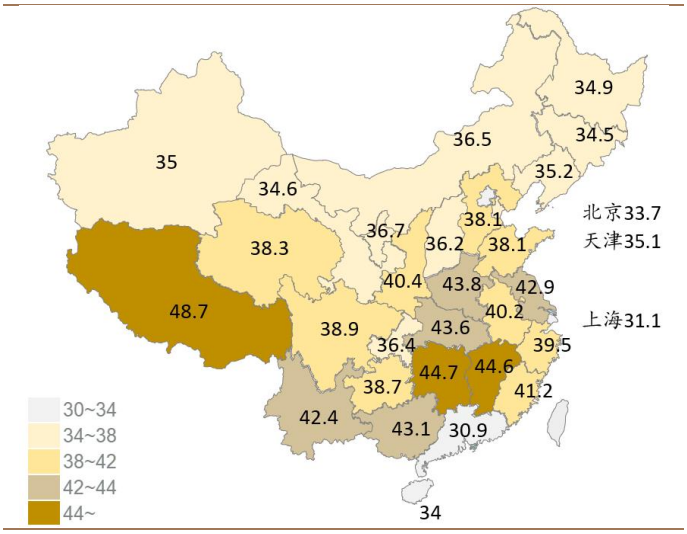
[1] 黔南州人民政府门户网站-第七次人口普查指标解释 (qiannan.gov.cn)

人均建筑面积与人口流动趋势密切相关，人口流出地区增长快于流入地区，反映房地产供需关系因人口迁移而变化。

分地区看，中部地区人均建筑面积（42.6 平米/人）>西部（39 平米/人）>东部（36.9 平米/人）>东北（34.9 平米/人）。2010-2020 年，增速最快的是东北、中部地区，分别增长了 41.7%、31.1%，东部地区增长最慢，仅为 20.1%。背后的原因是大量人口从东北和中西部地区流向东部，使得人口流入和流出地区的人均建筑面积变动较大。

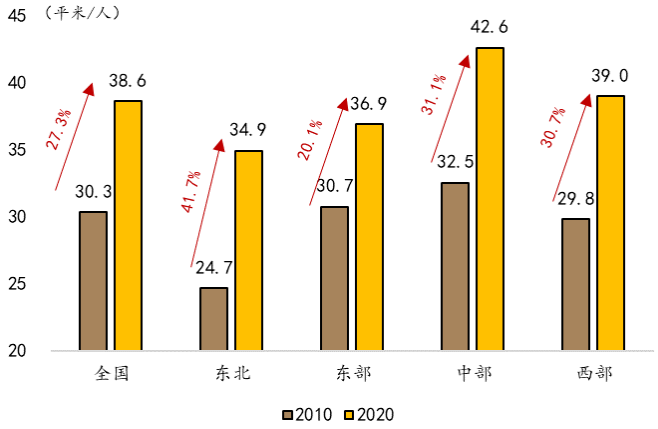
分省（市）来看，东部的广东、上海、北京的人均建筑面积最低，分别为 30.9、31.1、33.7 平米/人，但沿海的其他省份人均建面都处于较高水平，如江苏、福建、浙江等。中部省份普遍位于全国前列，如湖南、江西人均建面在 44 平米以上，湖北、河南在 43 平米以上。从 2010-2020 年各省（市）人均建面增速来看，重庆最低，为 13.6%，青海最高，为 52.2%，中西部省份大多高于 30%，东部各省（市）大多低于 20%，如浙江 16.1%、广东 17.2%、山东 17.8%。

图 3：2020 年各省（市）人均住房建筑面积（平米/人）



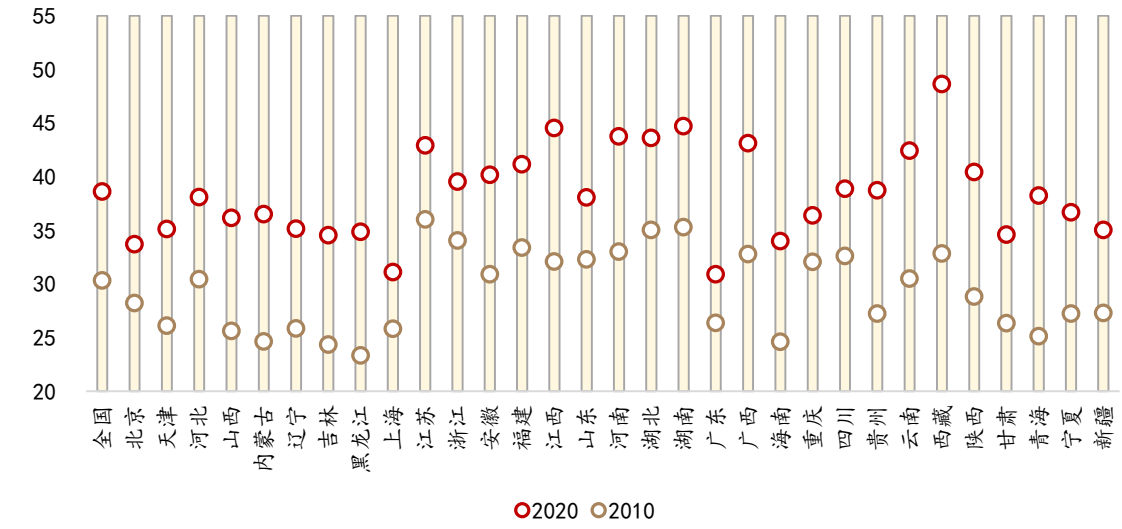
资料来源：国家统计局，德邦研究所

图 4：2010-2020 年各地区人均建筑面积



资料来源：国家统计局，德邦研究所

图 5：2010-2020 各省（市）人均建筑面积变化（平米/人）



资料来源：国家统计局，德邦研究所

1.2. 人均住房：短缺还是过剩？

按户均住房套数看，我国在2010年前后，住房供给从短缺走向充足。一般以**户均住房套数（套户比）**衡量住房供应是否充足，当户均住房套数大于1时，基本认为住房供给能满足需求。参考刘洪玉等人[2]（2013）的研究，2000和2010年套均面积分别为80和90平米。由《中国统计年鉴》竣工数据可得到2000-2020年竣工套面，结合七普各年代住房占比，2020年套均面积约为105平米。假设城镇住房套面为全国水平的95%。因此，2000、2010、2020年我国城镇户均住房套数为0.92、1.01、1.06套。2010年前后，我国城镇住房由短缺走向充足。

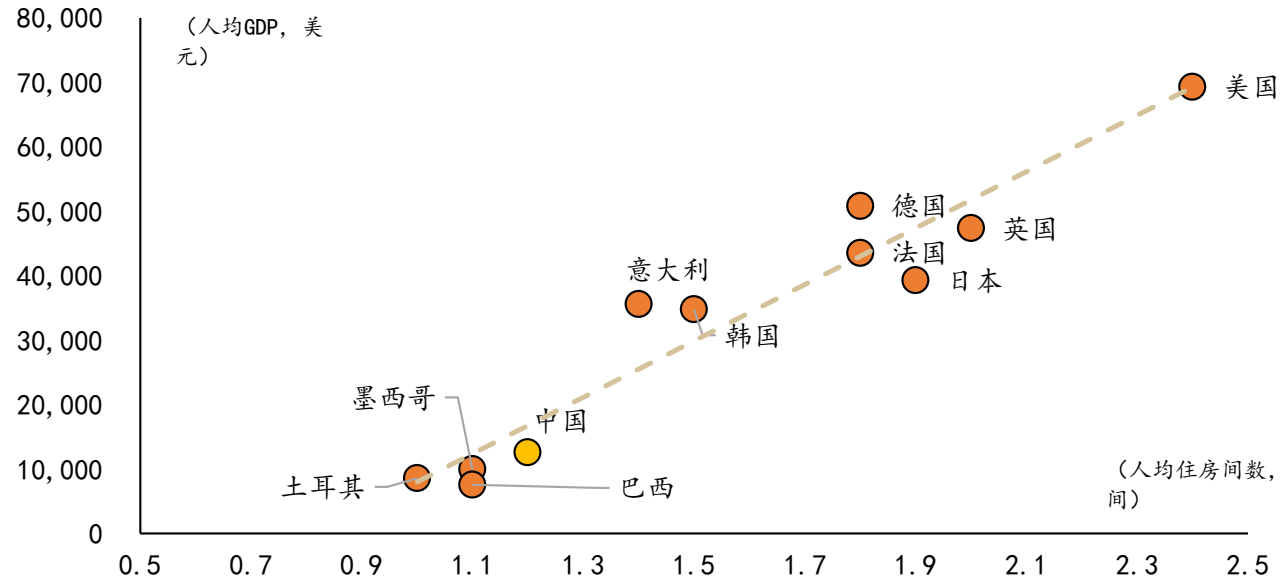
按人均住房间数看，在2015年后住房供给才走向充足。但我国没有住房成套统计，因此套户比大多基于全国统一的套均面积假设推算，准确度较低。我们认为在现有统计制度之下，人均住房间数是更好的指标。人均住房大于1间意味着住房总量供给充足。2020年，我国城镇居民人均住房达到1.06间，其中城市为0.99间，镇为1.18间。按时间趋势来看，2000年人均住房为0.77间，2010年为0.93间，人均住房间数至少在2015年后才跨过“1”的关卡，从短缺走向充足。

国际比较来看，我国人均住房间数与人均GDP基本一致，仍低于发达国家，与人均GDP接近的发展中国家相差不大。根据OECD数据，OECD国家中，人均住房间数最高的是美国，为2.4间；OECD国家均值为1.7间。发达国家大多在1.7间上下，如英国2.0、法国1.8、德国1.8、日本1.9；发展中国家大多在1间上下，如墨西哥、土耳其、巴西分别为1.1间、1.0间、1.1间。2020年我国城镇人均住房1.06间，包括乡村在内的全国人均住房1.2间，略高于墨、土、巴三国；而2021年我国人均GDP约为1.25万亿，墨、土、巴三国在0.7-1万亿之间。如图6，国际比较来看，人均住房间数与人均GDP趋势基本一致。这说明两个问题，一是我国住房供给既没有过剩，也没有短缺，而是适应了当前经济发展水平；二是未来住房供给的进一步发展速度，取决于经济增长速度，随着我国经济从高增速区间落入5%-6%的中高增速区间，住房供给的增长速度也会随之放缓。

分省（市）看各地区的住房充足情况：北方相对短缺，中西部过剩。分省（市）来看，上海的人均住房间数仅为0.83，全国最低；北京、广东分别为0.92、0.94，也处于靠后位置。人均住房充足程度呈现出“南高北低”的特点，东北地区是“相对洼地”，东北各省（市）人均住房均在1间以下；而中部和西南地区是相对高地，湘鄂云贵等省人均住房均在1.1间以上。七普显示，东北地区人均住房相对不足，这与东北人口流出、商品房销售乏力等趋势相反。但其实拉长趋势来看，2010-2020年东北人均住房间数的增长速度位居全国前列（如图9），黑龙江、辽宁、吉林分别为30.3%、23.5%、21.5%，远高于13.5%的全国平均增速，与人口流出的趋势一致。

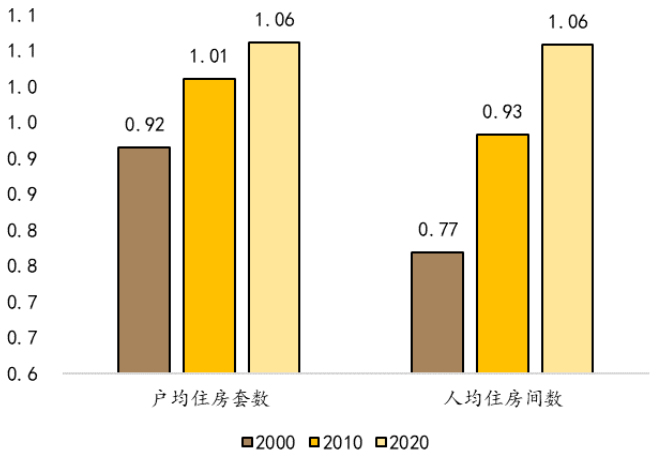
[2] 刘洪玉，杨帆，徐跃进．基于2010年人口普查数据的中国城镇住房状况分析[J]．清华大学学报：哲学社会科学版，2013(6):10.

图 6：各国人均住房间数与人均 GDP 基本一致



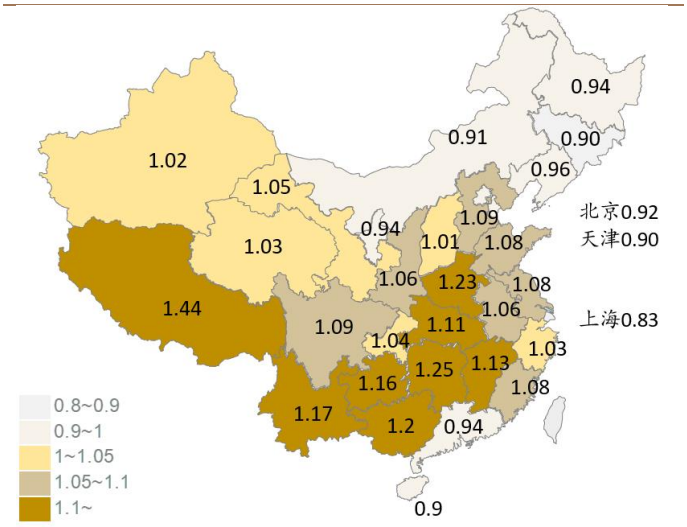
资料来源：国家统计局，Wind，OECD，德邦研究所

图 7：2000-2020 年住房充足情况（单位：套（间））



资料来源：国家统计局，德邦研究所

图 8：2020 年各省（市）城镇人均住房间数（单位：间）



资料来源：国家统计局，德邦研究所

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_44031