

2022年9月22日

专题研究

政策研究

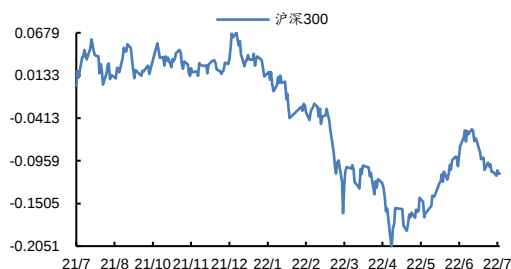
研究所

证券分析师：夏磊 S0350521090004  
xial@ghzq.com.cn

## 房地产这十年

### ——六普七普数据对比

最近一年走势



相关报告

- 《政策性银行发力促基建 \*夏磊》——2022-07-27
- 《从新生儿数量看入学压力 \*夏磊》——2022-07-22
- 《平台经济如何发挥稳就业作用？ \*夏磊》——2022-07-06
- 《下半年房地产政策展望 \*夏磊》——2022-06-23
- 《再论房地产的八大行业价值 \*夏磊》——2022-05-29
- 《基建哪些领域会超预期增长？ \*夏磊》——2022-05-26
- 《稳增长四大基建发力点 \*夏磊》——2022-05-06
- 《稳增长的专项债进度如何？ \*夏磊》——2022-03-22
- 《从政策松到市场稳要多久？ \*夏磊》——2022-03-13
- 《服务新市民能否成为经济增长点？ \*夏磊》——2022-03-07
- 《开年看地产：三四线城市房地产市场韧性如何 \*夏磊》——2022-02-14
- 《开年看地产：一线城市房地产市场韧性如何 \*夏磊》——2022-02-12

住房事关民生福祉。受益于过去十年我国经济、房地产市场大发展，我国居民住房水平显著提高，人均住房建筑面积增加了 10.7 平方米，总体实现了每人一间房、住楼房的家庭占比大幅提升、住房配套设施越发完善。与此同时，“独居”、“丁克”、家庭规模小型化等这些发达经济体出现的特征，在我国也在加速展现。

六普，即以 2010 年 11 月 1 日零时为标准时点的第六次全国人口普查；七普，即以 2020 年 11 月 1 日零时为标准时点的第七次全国人口普查。本文对比六普、七普的时间周期即为 2010 至 2020 这十年时间，文中如无特殊情况，将不再赘述。这十年间，我国经济体量实现了翻倍，从 41.2 万亿元增长至 101.4 万亿元，GDP 平均增速达 7.2%，经济由高速增长向高质量发展转型。

本报告从居住数量、居住质量和居住情况三个维度来详细论述这十年我国居民住房水平发展情况。

#### ■ 从量上看，我国居民住房面积明显提高

十年来，人均住房建筑面积增加了 10.7 平方米，乡村增加最多。全国家庭户人均住房建筑面积平方米数由 31.1 提升至 41.8，增加了 10.7。其中，乡村家庭户增加最多，增加了 15.1；镇增加了 10.3；城镇增加了 8.3；城市增加了 7.3。随着我国经济社会高质量发展，居住面积提高明显。

经济欠发达地区的人均住房建筑面积增长更快。全国口径下，2020 年 GDP 排名后五的省份中，西藏人均住房建面平方米数增加了 16.2，青海增加了 14.3，宁夏增加了 11.6，海南增加了 11.1，甘肃增加了 10.8；在城镇口径下，西藏增加了 15.8，青海增加了 13.1，宁夏增加了 9.5，海南增加了 9.4，甘肃增加了 8.2。而 GDP 排名前五的省市中，全国口径下，广东增加了 7.6，江苏增加了 8.1，山东增加了 7.0，浙江增加了 6.0，河南增加了 14.0；城镇口径下，广东增加了 4.5，江苏增加了 6.9，山东增加了 5.8，浙江增加了 5.5，河南增加了 10.7。经济较发达地区人均居住面积普遍小于欠发达地区。

超八成的城市家庭人均住房面积超过 20 平方米。从城市口径看，2020 年全国人均住房建筑面积超过 20 平方米的家庭户比重为 82.6%，较 2010 年提升了 14.4 个百分点。其中，湖南、宁夏、河南、湖北、安徽、山东超过 90% 的城市家庭人均住房建面超过 20 平

《开年看地产：二线城市房地产市场韧性如何 \*夏磊》——2022-02-08

《投资篇：稳增长靠什么？进度如何？ \*夏磊》——2022-01-17

《稳增长的“两新一重”》——2021-12-31

《预售资金如何才能良性循环\*夏磊》——2021-12-20

《释放消费潜力的四大路径\*夏磊》——2021-12-17

《中央经济工作会议的六大政策内涵 \*夏磊》——2021-12-11

《发展保障性租赁住房对投资有多大拉动？ \*夏磊》——2021-12-08

《开发的落寞，物业的崛起——房地产行业年度策略报告 \*夏磊》——2021-11-30

《房地产市场下行，地方政府怎么办？ \*夏磊》——2021-11-09

《房地产税有什么征收效果？——国际版本研究 \*夏磊》——2021-11-01

《房地产税征收会有什么影响？——首批房产税试点效果回顾 \*夏磊》——2021-10-24

《房地产税要推出了吗？ \*夏磊》——2021-10-17

《实现共同富裕的房地产路径\*夏磊》——2021-10-10

《房企债务周期形成及演化\*夏磊》——2021-09-23

平方米，仅广东不足7成城市家庭超20平方米。绝大多数家庭人均住房建面超过20平。

全国基本实现每人一个房间，乡村增加最快。全国家庭户人均住房间数由1.0间增至1.2间。其中，乡村家庭户由1.1增至1.4；镇由1.0增至1.2；城镇由0.9增至1.1；城市由0.9增至1.0。随着城镇化持续推进，乡村家庭户人均住房间数被动提升。

## ■ 从质上看，我国居民住房质量明显改善

住楼房的家庭户占比明显提升，尤其是镇。全国住楼房家庭户比重由52.8%提升至72.1%，提升了19.3个百分点。其中，镇提升18.8个百分点，乡村提升14.5个百分点，城镇提升13.3个百分点，城市提升8.9个百分点。住楼房的家庭明显增多，居住质量明显改善。

2000年以后建成住宅占比大幅提升。全国口径，2010年，2000年以后建成的住房占比34.1%，2020年这一比例提升至65.0%；从城市口径看，2000年以后建成住房比重由2010年的39.2%提升至2020年的68.1%。但从统计调查节点的住房楼龄看，城镇口径下，2010年住在10年楼龄（即2000年以后建成）、20年楼龄（即1990年以后建成住房）的家庭户占比分别为37.9%、72.2%，高于2020年（即住在2000年、2010年以后建成住房）的36.7%、68.7%，说明当前我国存量房比重在不断提升。

住房成套率大幅提升，乡村大幅改善。我国居民住房成套率由63.5%提升至94.3%，提升了30.7个百分点。其中，乡村提升了40.5个百分点，镇提升了28.7个百分点，城镇提升了20.2个百分点，城市提升了14.9个百分点。分省份看，2020年只有西藏、云南城镇家庭户住房成套率低于90%。

住房设施持续明显改善。全国口径上，有管道自来水的家庭占比由64.6%提升至91.3%；有独立使用厨房的家庭占比由82.0%提升至95.1%；2010年有独立抽水厕所的家庭户占比仅为35.4%，2020年有水冲式卫生厕所的家庭户占比达78.5%；有洗澡设施的家庭户占比由54.4%提升至88.4%。

## ■ 家庭结构发生巨大变化

家庭小型化趋势仍在继续，乡村尤其明显。2020年全国平均家庭户人口规模为2.6人，比2010年的3.1人减少了0.5人。其中，乡村由3.3人降到2.7人，减少了0.6人；镇次之，由3.1人降至2.7人，减少了0.4人；城镇由2.9人降至2.6人，减少了0.3人；城市由2.7人降至2.5人，减少了0.2人。各口径之下都呈现出家庭小型化趋势。

独居现象突出。全国一人户占家庭户比重由14.5%上升至25.4%，

大幅提升 10.9 个百分点；二人户比重提升 5.3 个百分点，从 24.4% 上升至 29.7%；三人以上户比重则均不同程度下降。尤其在城市，2020 年一人独居家庭户比重已上升至 27.5%。乡村独居现象增加最快，一人家庭户比重上升了 11.5 个百分点，显著高于城市和镇。

**“一代户”家庭模式占比高。**一代户是指同辈人居住或单身居住落户，二代户即孩子父母在一起，三代户则是三世同堂。七普的全国 4.9 亿个家庭户中，一代户占比 49.5%、上升了 15.3 个百分点；二代户占比 36.7%、下降了 11.1 个百分点；三代户占比 13.3%、下降了 4.0 个百分点；四代及以上户占比 0.5%、下降了 0.2 个百分点。一代户占比大幅提升。从城镇口径看，这一现象也很明显，2020 年一代户占比 50.1%、上升了 11.7 个百分点。尤其在农村，一代户占比由 29.8% 上升至 48.6%，升高了 18.8 个百分点。

■ **风险提示** 统计数据偏差、行业政策调整、经济大幅波动等风险。

## 内容目录

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1、 从量上看，我国居民住房面积明显提高 .....           | 6  |
| 1.1、 全国人均住房建筑面积增加 10.7 平方米.....      | 6  |
| 1.2、 经济欠发达地区的人均住房建筑面积增长更快 .....      | 7  |
| 1.3、 超八成的城市家庭人均住房面积超过 20 平方米 .....   | 8  |
| 1.4、 全国基本实现每人一个房间，乡村人均住房间数增加最快 ..... | 9  |
| 2、 从质上看，我国居民住房质量明显改善 .....           | 11 |
| 2.1、 住楼房的家庭占比明显增加 .....              | 11 |
| 2.2、 2000 年以后建成住房占比大幅提升 .....        | 12 |
| 2.3、 住房成套率大幅提升至 94% .....            | 14 |
| 2.4、 住房设施持续明显改善.....                 | 15 |
| 3、 家庭结构发生巨大变化 .....                  | 18 |
| 3.1、 家庭规模小型化趋势仍在继续，尤其是乡村 .....       | 18 |
| 3.2、 独居现象突出 .....                    | 20 |
| 3.3、 “一代户”家庭模式占比高 .....              | 21 |
| 4、 风险提示 .....                        | 23 |

## 图表目录

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| 图 1: 2010-2020 年人均住房建筑面积增长情况.....               | 6  |
| 图 2: 各省市十年间人均住房建面变化情况（全国口径，按增幅排） .....          | 7  |
| 图 3: 各省市十年间人均住房建面变化情况（城镇口径，按增幅排） .....          | 8  |
| 图 4: 2010-2020 年我国住户人均住房面积超过 20 平米的家庭占比变化 ..... | 8  |
| 图 5: 各省市人均住房建筑面积超 20 平米家庭户比重排序（城镇口径） .....      | 9  |
| 图 6: 2010-2020 年我国人均住房间数变化 .....                | 9  |
| 图 7: 2010-2020 年住在楼房的家庭户比重变化.....               | 11 |
| 图 8: 全国各省市城镇家庭户 2020 年住在楼房的比例排序（城镇口径） .....     | 12 |
| 图 9: 2010-2020 年，2000 年以后建成住房比重 .....           | 12 |
| 图 10: 各地 20 年楼龄以内的城镇家庭户住房比重 .....               | 14 |
| 图 11: 各地 10 年楼龄以内的城镇家庭户住房比重 .....               | 14 |
| 图 12: 2010-2020 年，我国居民住房成套率大幅提升 .....           | 14 |
| 图 13: 2020 年全国各地城镇住户住房成套率排序（城镇口径） .....         | 15 |
| 图 14: 十年间我国居民住房设施明显改善（全国口径） .....               | 15 |
| 图 15: 2020 年全国住房设施情况 .....                      | 16 |
| 图 16: 2010-2020 年平均家庭户规模变化情况（人/户） .....         | 19 |
| 图 17: 2020 年各地区家庭规模及十年间变化（城镇口径，按家庭规模排） .....    | 19 |
| 图 18: 2010-2020 年“一人户”家庭占比变化情况.....             | 20 |
| 图 19: 2010-2020 年“二人户”家庭占比变化情况.....             | 20 |
| 图 20: 2020 年各地区独居家庭户比重及变化（城镇口径，按比重排序） .....     | 21 |
| 图 21: 2010-2020 年全国各家庭户类别结构变化（全国口径） .....       | 21 |
| 图 22: 2010-2020 年全国各家庭户类别结构变化（城镇口径） .....       | 22 |
| 图 23: 2010-2020 年“一代户”占比变化 .....                | 22 |
| 图 24: 2010-2020 年“二代户”占比变化 .....                | 22 |
| 图 25: 2020 年各地区一代户家庭户比重及变化（城镇口径，按比重排序） .....    | 23 |
| 表 1: 2010-2020 年各类统计口径人均住房间数变化情况（按城镇口径排序） ..... | 10 |
| 表 2: 我国第六次、七次普查住房楼龄在 10 年、20 年的对比情况.....        | 13 |
| 表 3: 十年间，我国居民住房设施明显改善 .....                     | 16 |
| 表 4: 2020 年全国各地住房设施完善情况（全国口径） .....             | 17 |
| 表 5: 2020 年全国各地住房设施完善情况（城镇口径） .....             | 18 |

住房事关民生福祉。受益于过去十年我国经济、房地产市场大发展，我国居民住房水平显著提高，人均住房建筑面积增加了 10.7 平方米、总体实现了每人一间房、住楼房的家庭占比大幅提升、住房配套设施越发完善。与此同时，“独居”、“丁克”、家庭规模小型化等这些发达经济体出现的特征，在我国也在加速展现。

六普，即以 2010 年 11 月 1 日零时为标准时点的第六次全国人口普查；七普，即以 2020 年 11 月 1 日零时为标准时点的第七次全国人口普查。本文对比六普、七普的时间周期即为 2010 至 2020 这十年时间，文中如无特殊情况，将不再赘述。这十年间，我国经济体量实现了翻倍，从 41.2 万亿元增长至 101.4 万亿元，GDP 平均增速达 7.2%，经济由高速增长向高质量发展转型。

报告中数据分析口径为家庭户普通住宅，按国家统计局普查的全国、城市、镇、乡村四个统计口径展开，不包括集体户住房情况。其中，家庭户是以家庭成员关系为主，居住一处共同生活的人口，单身居住独自生活的也作为一个家庭户；普通住宅是指人工建造的，有墙、顶、门、窗等结构，具有独立入口，专门供人居住的房屋或场所，如单元房、平房、四合院、独栋别墅、筒子楼、窑洞等传统意义上的住宅；报告中涉及城镇口径，是用城市与镇的数据加权后计算得出的结果。

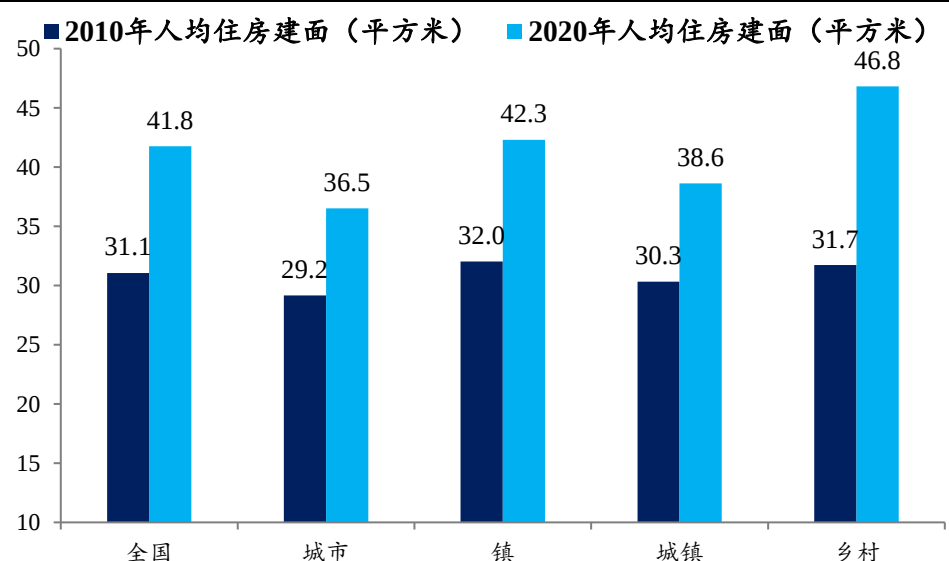
本报告从居住数量、居住质量和居住情况三个维度来详细论述这十年我国居民住房水平发展情况。

## 1、从量上看，我国居民住房面积明显提高

### 1.1、全国人均住房建筑面积增加 10.7 平方米

十年来，人均住房建筑面积增加了 10.7 平方米，乡村增加最多。全国家庭户人均住房建筑面积平方米数由 31.1 提升至 41.8，增加了 10.7。

图 1：2010-2020 年人均住房建筑面积增长情况



资料来源：国家统计局，国海证券研究所

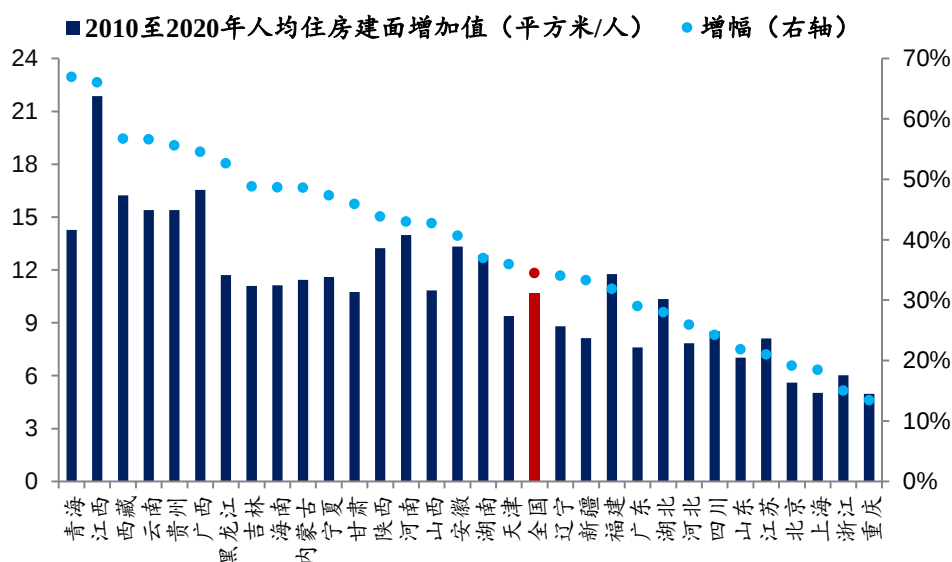
其中,乡村家庭户人均住房建面平米数增加最多,由 31.7 增至 46.8,增加了 15.1;镇次之,由 32.0 增至 42.3,增加了 10.3;城镇由 30.3 增至 38.6,增加了 8.3;城市由 29.2 提升至 36.5,增加了 7.3。随着我国经济社会高质量发展,居住面积提高明显。

## 1.2、经济欠发达地区的人均住房建筑面积增长更快

对比 2020 年 GDP 排名前五省市和后五省份人均住房建筑面积的增长情况,排名前五的省市为广东、江苏、山东、浙江、河南,后五的省份为西藏、青海、宁夏、海南、甘肃。

2020 年 GDP 排名后五的省份中,全国口径下,西藏人均住房建面平米数增加了 16.2,青海增加了 14.3,宁夏增加了 11.6,海南增加了 11.1,甘肃增加了 10.8;城镇口径下,西藏增加了 15.8,青海增加了 13.1,宁夏增加了 9.5,海南增加了 9.4,甘肃增加 8.2。

图 2: 各省市十年间人均住房建面变化情况 (全国口径, 按增幅排)



资料来源: 国家统计局, 国海证券研究所

GDP 排名前五的省市中, 全国口径下, 广东增加了 7.6, 江苏增加了 8.1, 山东增加了 7.0, 浙江增加了 6.0, 河南增加了 14.0; 城镇口径下, 广东增加了 4.5, 江苏增加了 6.9, 山东增加了 5.8, 浙江增加了 5.5, 河南增加了 10.7。

对比来看, 2020 年 GDP 规模排名前五的省份, 无论是人均住房建筑面积增加值还是增长幅度, 都大幅低于排名后五的省份。

从整体增速看亦是如此, 经济欠发达地区人均住房建面普遍增长更快。城镇家庭户人均住房面积增长最快的五个省份分别为青海 52.2%、黑龙江 49.3%、西藏 48.1%、内蒙古 48.1%、贵州 42.1%, 增长最慢的五个省市分别为重庆 13.6%、浙江 16.1%、广东 17.2%、山东 17.8%、四川 19.2%。经济较发达地区居住面积普遍小于经济欠发达地区。

| 省份/城市 | 2010至2020年人均住房建面增加值 (平方米/人) | 增幅 (右轴) |
|-------|-----------------------------|---------|
| 青海    | 13.5                        | 52%     |
| 黑龙江   | 11.5                        | 48%     |
| 西藏    | 15.5                        | 50%     |
| 内蒙古   | 12.0                        | 48%     |
| 贵州    | 11.5                        | 42%     |
| 吉林    | 10.5                        | 40%     |
| 山西    | 10.5                        | 38%     |
| 陕西    | 11.5                        | 38%     |
| 云南    | 12.0                        | 38%     |
| 江西    | 12.5                        | 38%     |
| 海南    | 9.5                         | 38%     |
| 辽宁    | 9.5                         | 38%     |
| 宁夏    | 9.5                         | 38%     |
| 天津    | 9.5                         | 38%     |
| 河南    | 11.0                        | 38%     |
| 广西    | 10.5                        | 38%     |
| 甘肃    | 8.5                         | 38%     |
| 安徽    | 9.5                         | 38%     |
| 新疆    | 7.5                         | 38%     |
| 全国    | 8.5                         | 38%     |
| 湖南    | 9.5                         | 38%     |
| 湖北    | 8.0                         | 38%     |
| 河北    | 8.5                         | 38%     |
| 福建    | 8.0                         | 38%     |
| 上海    | 5.5                         | 38%     |
| 北京    | 5.5                         | 38%     |
| 江苏    | 6.5                         | 38%     |
| 四川    | 6.0                         | 38%     |
| 山东    | 5.5                         | 38%     |
| 广东    | 4.5                         | 38%     |
| 浙江    | 5.5                         | 38%     |
| 重庆    | 4.0                         | 38%     |

资料来源：国家统计局，国海证券研究所

整体看，人均超 20 平米住房建面的家庭比重显著增长。全国人家住房建筑面积超过 20 平方米的家庭户比重由 74.2% 增加至 87.3%，增加了 13.1 个百分点。其中，镇提升最多，由 75.1% 增至 89.7%，提升了 14.6 个百分点，与城市、城镇的提升幅度接近。

| Category                   | 2010年 (%) | 2020年 (%) |
|----------------------------|-----------|-----------|
| 完全理解 (Fully Understand)    | 74.2%     | 87.3%     |
| 基本理解 (Basic Understanding) | 68.2%     | 82.6%     |
| 了解 (Understand)            | 75.1%     | 89.7%     |
| 不清楚 (Don't Know)           | 70.8%     | 85.0%     |
| 其他 (Other)                 | 77.9%     | 91.2%     |

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=146403>

