

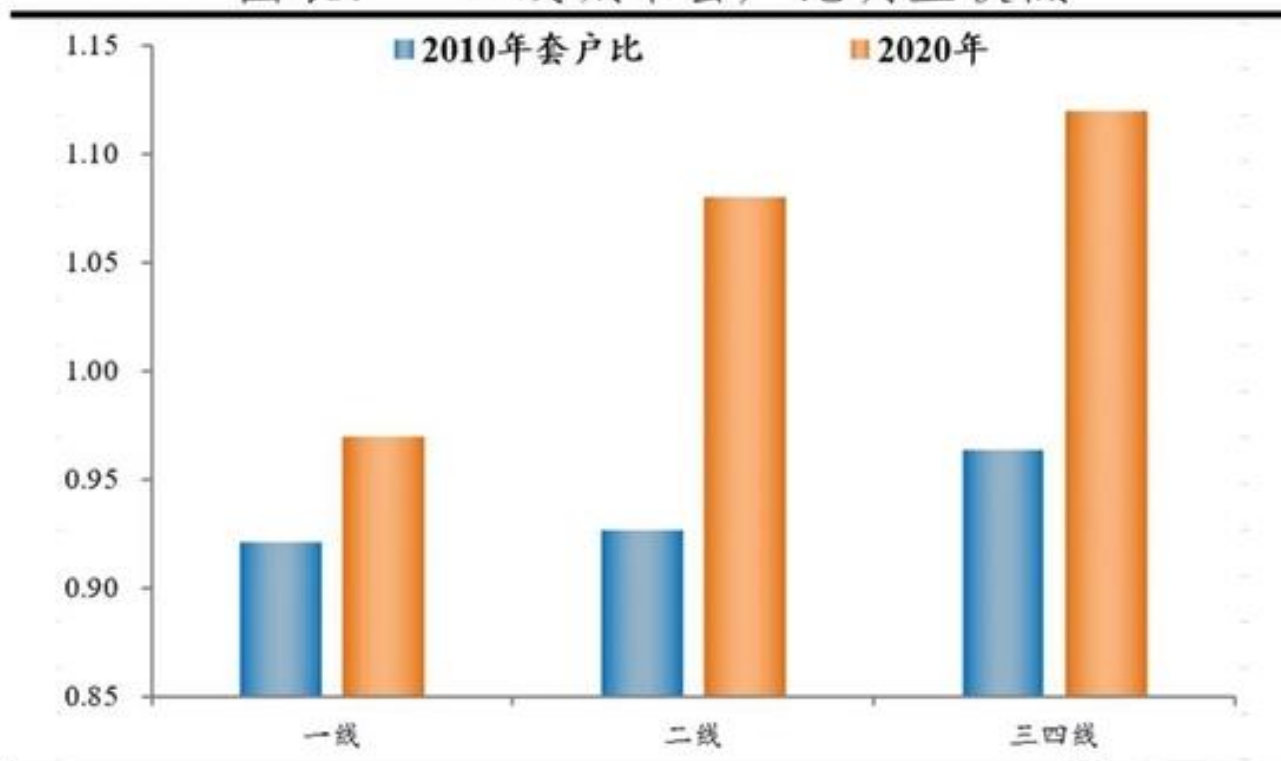


任泽平：中国住房存量 研究报告



意见领袖 | 任泽平团队

图表：一二线城市套户比明显较低



资料来源：国家统计局，泽平宏观

泽平宏观

导 读

我们在业内提出了广为流行的标准分析框架：“房地产长期看人口、中期看土地、短期看金融”。作为土地部分研究的深化，我们在 2018 年报告《中国住房存量测算：过剩还是短缺》中首次测算了全国、各省级、各地级单位的城镇住房存量情况，受到市场广泛关注。本报告进行了相应更新和完善。

研究表明，2020 年中国城镇住房套户比为 1.09，一线、二线、三四线城市分别为 0.97、1.08、1.12，中国住房整体已经静态平衡，但是

区域供求差异极大，随着人口往都市圈城市群流入，未来仍面临住房短缺现象，但东北、西北以及非都市圈城市群的低能级城市，由于人口外迁严重，不仅已经出现供给过剩，而且未来过剩程度还将加深。因此，须重视区域差异中的结构性机会和风险。新一轮房改（新房改）的关键是城市群战略、人地挂钩、金融稳定和房产税。建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。



目录

1 中国城镇有多少房子？

1.1 现有城镇住房数据真伪识别

1.2 研究思路与主要假设

2 中国城镇住房 40 年：从供给短缺到总体平衡

2.1 中国城镇住房从供给短缺到总体平衡，套户比从 0.8 到 1.09

2.2 中国城镇住房自有率约 70%，最高 20% 家庭拥有约 40% 住房

2.3 中国房地产市场仍有较大发展空间

3 地区层面：哪些地方房子多，哪些地方少？

3.1 省级：东北地区套户比平均 1.13，沪粤京 5 省套户比低于 1.0

3.2 地级：22 城套户比小于 1，一线城市套户比略低于 1

正文

1 中国城镇有多少房子？

1.1 现有城镇住房数据真伪识别

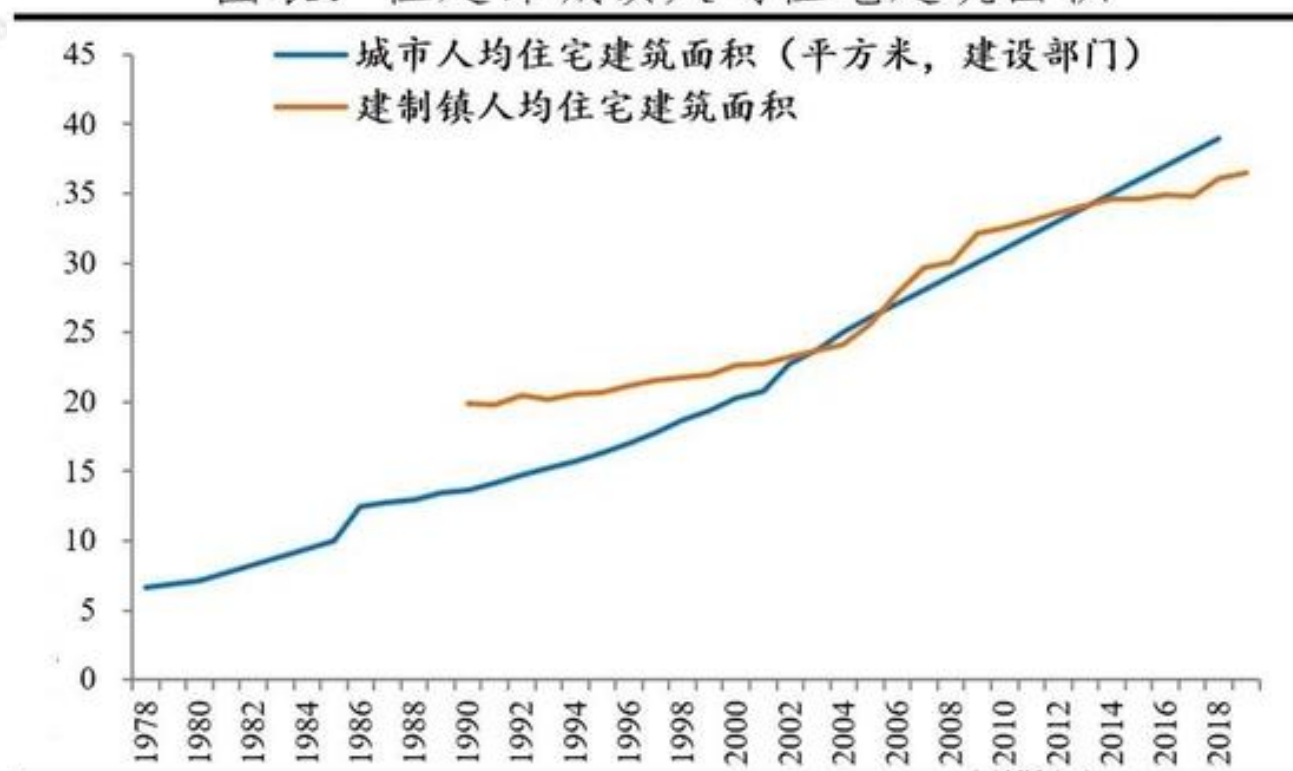
当前中国到底有多少城镇住房？据自然资源部消息，全国统一的不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网，但住房存量数据尚未公布，未来是否公布也未可知。官方已公布的中国城镇住房数据存在统计部门和建设部门两个来源，主要涉及人口普查家庭户住房面积、城镇人均住房建筑面积、早期部分年份城镇住宅存量、城镇住宅竣工面积等四类数据，存在一定参考价值，但均存在明显问题。

一是人口普查资料公布了家庭户住房数据，但未公布集体户住房数据。在不考虑漏报瞒报情况下，直接以城镇家庭户人均住房面积乘以城镇人口计算城镇住房存量存在高估。住房数据从 1995 年开始被纳入全国人口 1% 抽样调查（“小普查”）及后续的人口普查。但人口普查只公布家庭户住房数据，不公布集体户情况，2010 年城镇集体户人口近 8000 万，占城镇常住人口比重达 12%。根据人口普查定义，集体户是指相互之间没有家庭成员关系、集体居住共同生活在一个房间的人口。显然，集体户人均住房面积远小于家庭户，以城镇家庭户人均面积乘以城镇人口得出的城镇住房面积明显是高估的。此外，对一户多宅情况，人口普查规定，若未出租或借出，调查时要将这几处住房面积相加，这意味着人口普查理论上包括了空置房，但居民事实上可能有漏报瞒报情况。

二是国家统计局公布的城镇人均住房建筑面积数据因抽样偏差可能存在高估。国家统计局基于约 16 万住户的全国城乡住户一体化调查公布人均住房建筑面积数据（2013 年以前城镇住户调查和农村住户调查单独开展），2019 年中国城镇、乡村人均住宅建筑面积分别 39.8、48.9 平方米。虽然住户调查理论上既包括家庭户，也包括集体户，但由于住户调查样本每五年轮换一次，需保证一定稳定性，实践中抽取样本多为当地有房户籍家庭，对流动性较大、居住空间较小的常住外来人口、少量居无定所的无房户覆盖不足，因此存在一定高估。此外，住建部依据地方逐级上报也统计有人均住房建筑面积，比如在《中国统计年鉴 2008》公布 1978-2006 年城市人均情况，《中国城乡建设统计年鉴》公布 1990 年至今村镇人均情况，但

县城和 2007 年之后的城市人均面积缺乏，这使得难以通过市县镇加总得出全国城镇住房存量。此外，住建部定义的“人均”以户籍人口+暂住人口为分母计算（2006 年之前以户籍居住人口为分母计算），与一般的常住人口不同。

图表：住建部城镇人均住宅建筑面积



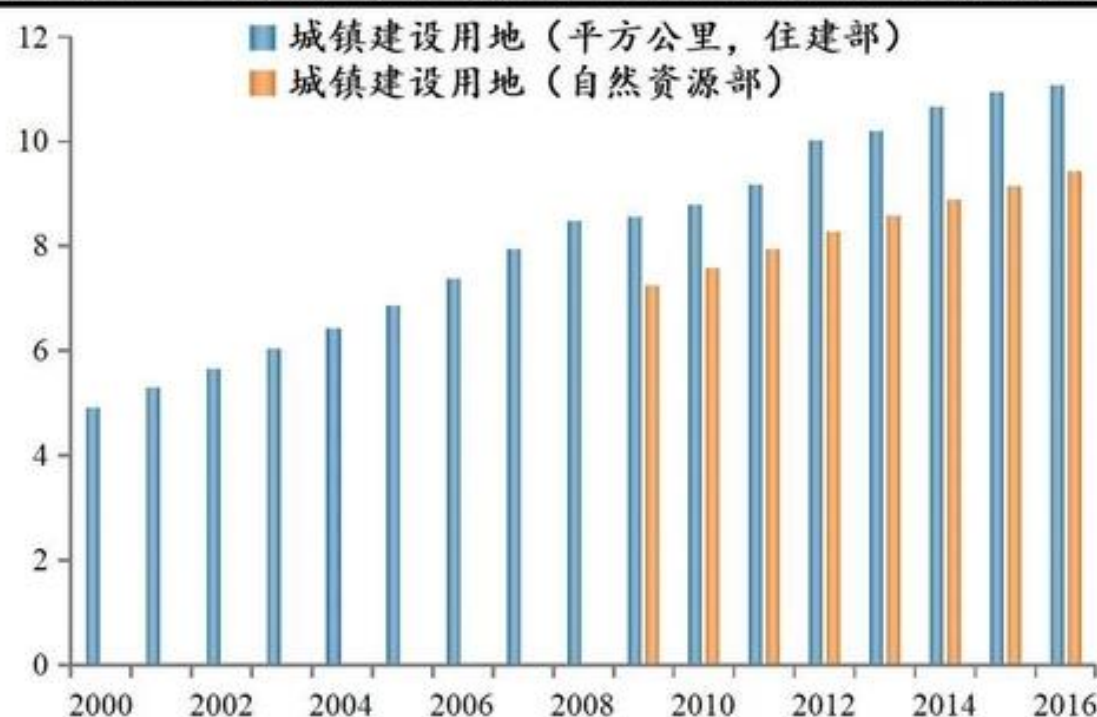
资料来源：住建部，泽平宏观

泽平宏观

三是官方直接公布的部分年份城镇住房存量数据要么范围偏小、要么偏大。1985 年原城乡建设环境保护部和国家统计局组织开展了全国第一次城镇房屋普查，公布住宅建筑面积 22.91 亿平、使用面积 15.09 亿平，但涉及人口仅占当时城镇常住人口的约 60%，范围偏小。原建设部曾在《城镇房屋概况统计公报 2002-2005》中公布了 2002-2005 年全国城镇国有

土地上住房存量（不含建制市城市规划区和县城以外的建制镇），加上《村镇统计公报》中的建制镇住房存量，可得 2002 年、2005 年全国城镇存量分别为 111.6、144.4 亿平。但是，住建部定义的城镇范围可能偏大或存在重复统计，比如其 2010 年城市及县城建设用地、建制镇建成区面积加总为 8.8 万平方公里，较自然资源部公布的城镇建设用地 7.6 万平方公里大 16%。

图表：建设部门城镇范围明显大于自然资源部



资料来源：住建部，自然资源部，泽平宏观

四是国家统计局公布的城镇竣工住宅面积数据存在低估，这使得无法简单通过公式“某年住房存量+竣工-折旧拆迁+农民带房入城”推算当前存量。国家统计局从 1995 年开始公布固定资产投资项目下的城镇竣工住宅面积（含商品住宅），1997 年统计起点为 50 万元及以上，2011 年指标

调整为固定资产投资（不含农户）竣工住宅面积（原城镇竣工住宅口径+农村企事业竣工住宅面积），统计起点调整到 500 万及以上，但该数据因为口径及统计问题明显小于真实城镇竣工住宅面积。根据 2000 年、2010 年两次人口普查，我们估算 2000-2010 年城镇住房增量达 92 亿，而 2001-2010 年城镇竣工住宅面积合计 67 亿平、拆迁约 15 亿平（依据房龄面积结构估算）、农民带房入城约 7-10 亿平，尚余 30-33 亿平未被统计。

1.2 研究思路与主要假设

鉴于上述情况，我们的研究思路是：以 2000、2010 年人口普查数据公布的家庭户住房数据为基础，通过合理假设城镇集体户人均住房面积与家庭户人均住房面积的比例关系估算全国城镇集体户住房面积，从而得到 2000、2010 年全国城镇住房存量，再依据 2000-2010 年全国城镇住房面积增量，推算该时期未被统计的农民带房入城和城镇竣工住宅面积年均增量并以此为假设，通过公式“2010 年城镇住房存量+历年城镇竣工住宅面积-拆迁面积+未被统计的农民带房入城和城镇竣工住宅面积合计”得到 2020 年中国城镇住房存量。同时，参考国家统计局 1978 年户均、人均住

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_47492

