

所属行业

房地产

发布时间

2021年6月17日

亿起看人口系列研究之二：

从人口、土地供应和调控政策看上海楼市

核心观点：

一、上海的人口普查数据，说明什么？

第七次全国人口普查的数据，显示上海市常住人口再创新高，达到了 2487 万人，并且上海城镇人口占比达到 89%，远高于中国城镇化率均值，也高于发达国家的均值。高人口基数和高城镇化率表明上海的住房需求量大，潜在的购房需求量也巨大。

二、城市容量有限，宅地供应规模低

上海市常住人口规模巨大，但是可居住的土地规模不大。从 2009-2019 年上海的住宅用地供应量以及 2007-2020 年住宅成交量看，上海的宅地供应仅能满足少数人口的购房需求，因此部分购房需求转化为存量住房需求，二手房交易量更为活跃。

三、政策调节是稳房价的中坚力量

使用政府有形的手调节资源配置，也是稳控房价，解决住房问题，保障城市鲜活力的重要手段。上海住宅商品房销售均价由 2000 年的 3327 元/平方米上涨至 2019 年的 32926 元/平方米。但是将上海的房价与北京、广州和深圳几个一线城市对比，涨幅弱于深圳和北京。原因可能是上海落户和房地产调控政策严格。

相关研究：

2020H1 年报综述：规则已定，房企的空间还有多大？

2020 年 12 月地产月报：房住不炒定位长期不变，2021 更看好以长三角为主的核心城市

2020 年 12 月月度数据：全年销售 17.4 万亿，疫情冲击下房地产实现 8.7% 的增长

年度盘点：2020 住宅成交结构性特征明显，高能级城市具备先发优势

行业研究：长沙为何会成为全国学习的范本？

企业研究：华南房企对外扩张的终极选择：占领长三角？

企业研究：从万科 A 看头部房企的成长与担当

企业研究：“重”装上阵，重新出发，且看绿城如何探底回升

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

李慧慧

Yjtz12016 (微信号)

lihuihui@ehconsulting.com.cn

引言

上海作为长三角城市群的核心城市，是国际经济、金融、贸易大都市，拥有超强的经济创造力，而创造经济的不仅是资源、政策利好，还有人口。2021年5月18日，上海公布了第七次人口普查的数据。从数据上看，上海人口继续流入，常住人口创新高达到了2487万人。

上海常住人口基数高，也影响着房价。具体而言，上海常住人口基数高，决定了房地产市场巨大的住房需求。然而，城市的土地资源禀赋是有限的，从上海过去的土地供应数据看，城市的宅地供应不能完全覆盖全部的购房需求，因此，需求旺盛，供应偏低，房地产市场易处于卖方市场，房价在过去10年出现了上涨。但是与北京、深圳和广州10年的房价涨幅相比，上海处于中档。我们认为这又与上海的房地产调控政策有关。本文将从常住人口、住宅用地供应以及房地产调控政策等方面解析上海房地产市场。

目录

引言	2
一、上海的人口普查数据，说明什么？	2
1、常住人口超两千万后，增速放缓，但大基数蕴含着强大的住房需求	2
2、高城镇化率，为购房需求加成	5
3、少子化和老龄化影响经济增长动力，但不直接影响住房需求	5
二、城市容量有限，宅地供应规模低	6
1、土地供应少，理想情况下能满足的购房需求有限	6
2、实际住宅成交量每年仅支持2%的购房需求，但足以覆盖每年新增人口总量	8
3、存量房交易活跃	9
三、政策调节是稳房价的中坚力量	11

一、上海的人口普查数据，说明什么？

“房子是用来住的，不是用来炒的”是近几年的调控总基调，强调了房子的居住属性，否认了投资属性。居住在房子中的是人，人对房子的需求是决定房价的基本因素之一。

5月18日，上海公布了第七次全国人口普查的数据，结果显示，上海市常住人口再创新高，达到了2487万人。根据城市规模的划分标准，城区常住人口1000万以上的为超大城市，上海在2020年在城镇居住的人口为2221万，是名副其实的超大型城市。此外，上海城镇人口占比达到89%，远高于中国城镇化率均值，也高于发达国家的均值。高人口基数和高城镇化率意味着上海的住房需求量以及购房需求量巨大。

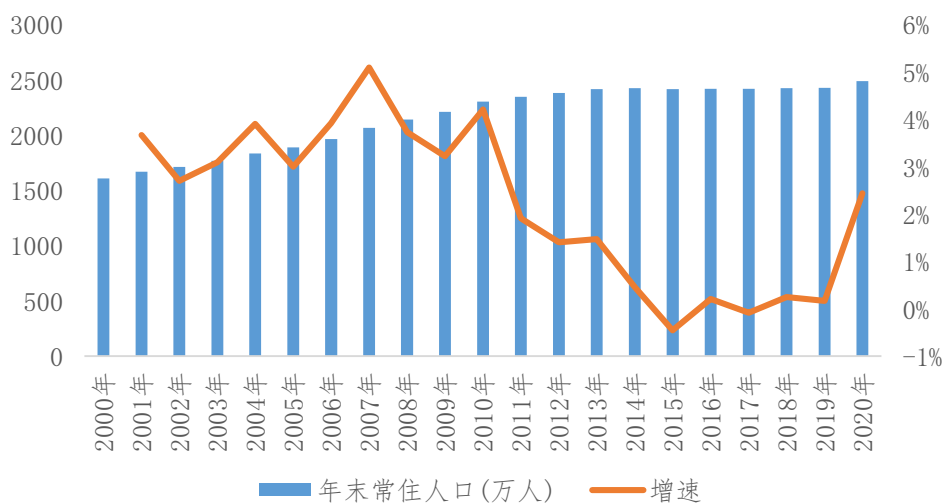
1、常住人口超两千万后，增速放缓，但大基数蕴含着强大的住房需求

1.1 人口规模总量大并且继续维持增长趋势，但是人口增速偏低

第七次人口普查数据显示，上海常住人口继续增长，达到了 2487 万人。同第六次全国人口普查的 2302 万人相比，10 年人口增长 8.0%，增加 185 万人。从常住人口年增速看，我们发现，上海 2007 年常住人口首次突破两亿时，其增速也达到了峰值 5.1%。2008 年起，常住人口小幅增长，但是增速一路下滑。2010-2020 年年平均增速已低于 1%。

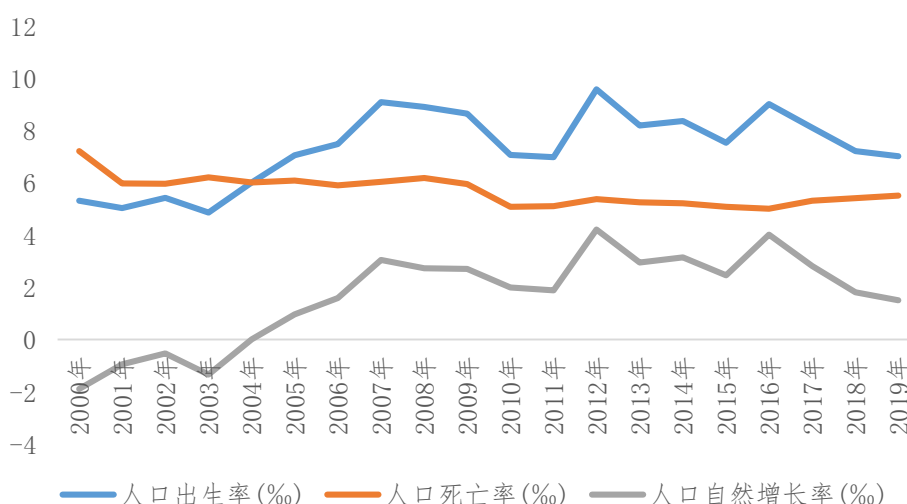
从人口出生率、死亡率和自然增长率数据看，上海人口出生率在 2016 年走高至 9% 后一路下滑，而死亡率保持平稳，因此自然增长率倾斜向下。我们认为，自然增长率下滑，可能是上海生活成本高，少儿抚养压力大，因此出生率下降，自然增长率偏低，影响了人口增长。

图表：上海 2000-2020 年年末常住人口



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：上海 2000-2019 年人口出生率、死亡率和自然增长率



资料来源：亿翰智库、国家统计局

上海经济发达，产业丰富，能够提供更多的就业机会，并且公共基础设施完善，教育、

医疗等资源先进，因此有助于吸引更多的人口入沪、留沪。然而，上海的人口规模未必能持续增长。

一是城市的资源禀赋是有限的，人口持续增长，会导致部分人均基础设施量下降，阻碍居民继续向大城市流入。根据上海 2019 年统计年鉴，2010 年人均公园绿地面积为 13.0 平方米，2019 年降至 8.4 平方米；每万人拥有公共厕所由 2010 年的 4.27 座降至 2019 年的 3.48 座。二是户籍居民与非户籍居民享受的城市福利不同，同时上海落户条件严格，不利于外来人口在沪安家置业。2020 年上海在人才落户方面有一定放松，但是这背后的主要目的是引进高层次人才，优化城市的人口结构。所以 2020 年上海放宽人才的具体效果还要等待时间验证。三是人均可支配收入高但也对应着高的生活成本，比如难以负担的高房价带来的高租房成本。

1.2 优化人口结构也许是未来的重心

上海的虹吸能力强大，但是城市承载能力有限。为了进一步提升城市的人均经济贡献效能，未来可能会在优化产业的同时，优化人口结构。比如激励低效能的产能向周边城市转移，带动人口的转移。又比如在严格的落户政策下，对特定的人才放宽落户限制，引进稀缺人才。

实际上，上海的部分产业的确在向周边城市转移，这也使得长三角城市群加速壮大。从两次人口普查的数据来看，十年之间，上海人口仅增加 185 万，而浙江省和江苏省的人口增加量分别是 1014 和 609 万人。长三角江浙皖人口的增长，一方面是因为以上海为中心的长三角城市圈在发展，吸引了其他区域的人口往这里移动，另外一方面还包括一部分上海的产业向周边转移，带去的人口迁移。

图表：长三角三省一市第六次全国人口普查数据和第七次全国人口普查数据（万人）

城市	第六次全国人口普查	第七次全国人口普查	变动
上海	2302	2487	+185
浙江	5443	6457	+1014
江苏	7866	8475	+609
安徽	5950	6103	+153
合计	21561	23521	+1961

资料来源：亿翰智库、国家统计局

根据上海市的城市规划，2035 年规划的人口总规模在 2500 万左右，这意味着上海市人口规模虽然不会大幅增加，但是人口基数仍然会处于较高水平。进一步看，人口基数大，就意味着住房需求大，而其中也包含着各类购房需求，比如刚性购房需求，改善性购房需求，货币超发情况下，为了抗通货膨胀等而形成的投资性购房需求。另外，如果效能低的产业向周边转移，那么留在上海的产业产能更高，意味着人均收入也将进一步提升，而收入的上升意味着购买力增长，这也将进一步支撑购房需求。从人口总量和人口结构来看，上海房地产

市场的需求面良好。

2、高城镇化率，为购房需求加成

第七次人口普查结果显示，上海不但人口基数大，而且城镇化率高。上海的城镇人口占比是 89%，远高于全国平均水平，也高于发达国家平均水平。

高城镇化率意味着居民多在城镇工作，也居住在城镇，一方面城镇就业和衣食住行将带动经济增长，另一方面城镇就业产生的收入用于住房消费，高城镇化率将支撑住房需求转变为购房需求。

3、少子化和老龄化影响经济增长动力，但不直接影响住房需求

根据第七次人口普查数据，上海老龄化和少子化都比较明显。

首先，65 岁以上的人口合计 405 万人，占 16.3%，这高于联合国 14% 的中度老龄化标准线，也高于全国 65 岁以上人口占比 13.5%，并且第七次人口普查 65 岁以上人口占比较第六次增加了 6.2 个百分点。通常情况下，老年人口生产力低于正常劳动力，因此，老龄化加剧，将影响经济增长。

其次，0-14 岁的人口合计 244 万人，占 9.8%，低于多数省市。我们认为，一方面可能是上海常住人口中外来人口占比较高，而上海的生活成本较高，外来人口入沪以务工为主，不会拖儿带女。另一方面即使流动人口入沪工作后计划长期在上海发展，但是普通人口在打拼初期，在高房价、高生活成本下，可能会延期生育等，因此也导致少子化更为明显。少年人口增长偏慢，将影响未来的劳动供给，也不利于经济增长。

再次，我们注意到第七次人口普查显示平均每个家庭户的人口为 2.32，较第六次 2.49 减少 0.17 人。这说明上海家庭规模小并且持续下降。从统计上来看，可能绝大多数家庭是两口之家。这又反向说明了家庭生育意愿低，导致了少子化明显。

对于上海而言，上海的劳动力供应不仅仅源于自然人口增长，还包括大量的外来人口流入。因此，我们认为无论是少子化还是老龄化，其对住房需求量都没有直接影响。但是少子化和老龄化可能会影响未来住宅市场的产品结构，比如家庭规模持续下降，市场可能会增加小户型产品供应等。

图表：上海第七次人口普查年龄结构和家庭规模结构变化情况

	0-14 岁人口 (万人)	65 岁以上人口 (万人)	平均每个家庭户的人口
第七次人口普查	244	405	2.32
变动情况	占比增长 1.2 pcts	占比增长 6.2pcts	减少 0.17 人

资料来源：亿翰智库、国家统计局

居住需求能否转为购房需求，核心因素是购买力。如果购买力充足，那么解决居住需求最直接的办法就是增加宅地供应量，提高容积率建设高层建筑等，以增加商品房供应。在高

能级城市，常住人口多，财富分布不均也较为常见。加大住宅用地供应，建设高层建筑等手段时，也许只能解决部分财富充足的人群的购房需求。大城市如果要解决居住需求，还可以通过增加保障性用房，规范租赁住房市场等形式来解决难以负担购房开支的人口的居住问题。另外，适当发挥政府的职能，进行政策干预，有助于稳定房价，缓解贫富差距，解决一定的住房需求问题。

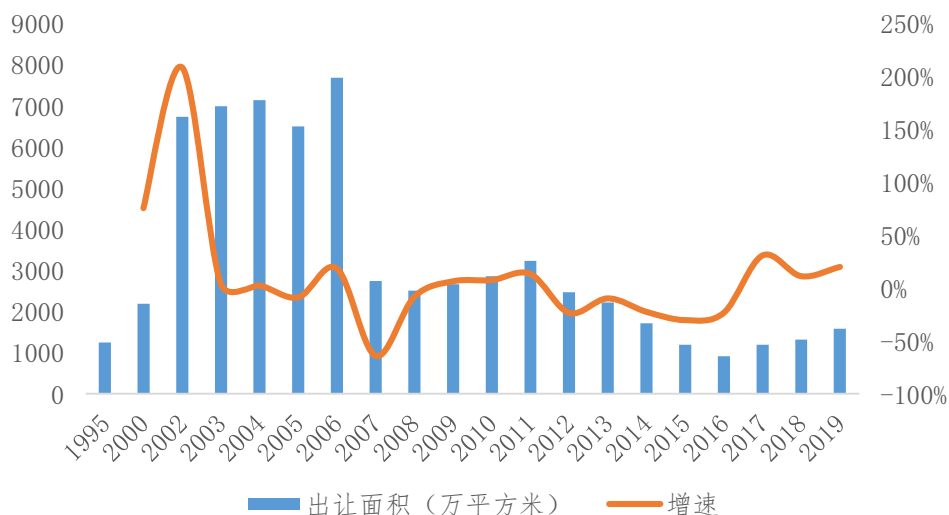
二、城市容量有限，宅地供应规模低

上海市常住人口规模巨大，但是城市占地面积为 6340.5 平方千米，除去待开发的土地和已开发非住宅用地，上海市可居住的土地规模并不大。从过去的土地供应数据看，宅地供应量较少，能解决的住房需求有限。从住房的供求关系来看，新房市场需求大于供应，居民购房积极容易导致房价上涨。在购房需求得不到解决的时候，部分需求还将转移至二手房市场，带动二手房市场成交活跃。

1、土地供应少，理想情况下能满足的购房需求有限

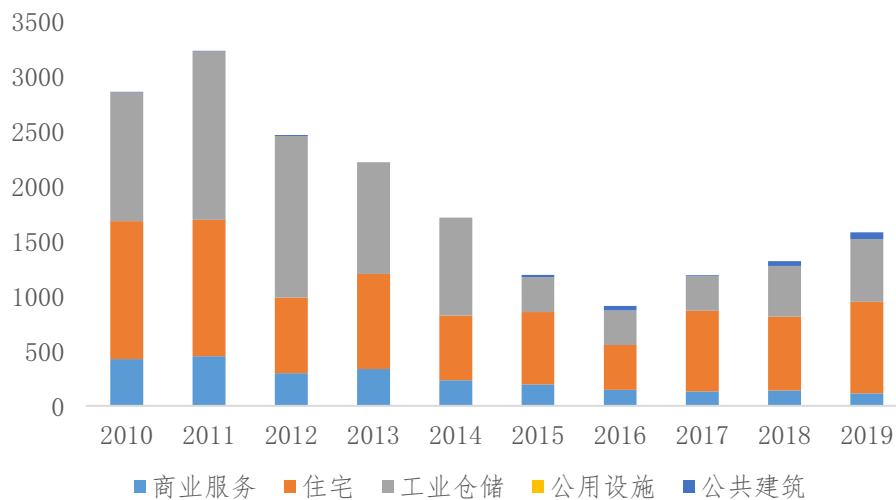
在土地供应方面，根据上海市统计局的数据，2002-2006 年，上海土地供应大幅提升，5 年内平均出让面积为 7005 万平方米/年，这与当时加大力度进行城市化建设有关。经过几年的大量供应，城市化建设用地已达到一定规模，因此，2007 年以后，土地供应量明显下降。其中，2007 年全年供应土地 2740 万平方米，2016 年土地供应量到达波谷，全年仅出让 908 万平方米。

图表：上海 1995-2019 年土地总供应面积

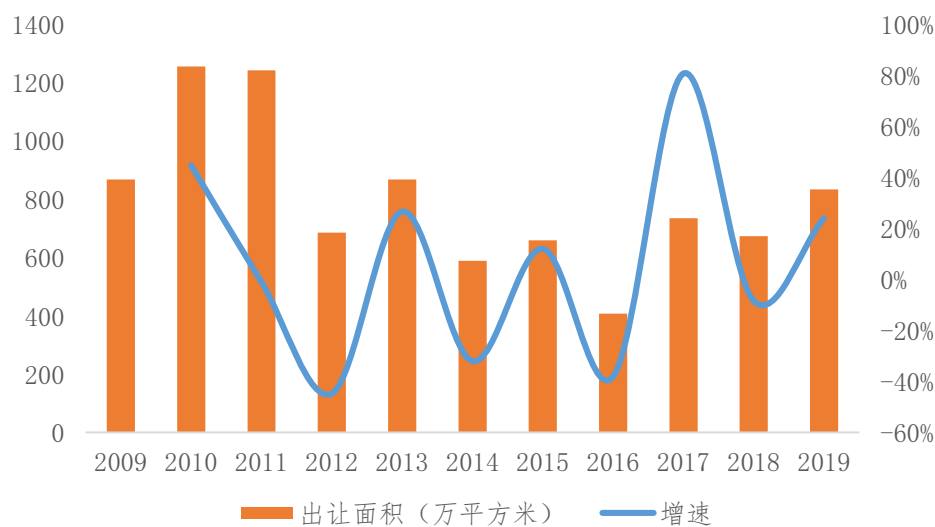


资料来源：亿翰智库、国家统计局

从供应的土地性质来看，2010-2014 年，工业仓储用地占比最高，住宅用地次之；2015-2019 年，供应的土地以住宅用地为主。但是住宅用地供应的绝对量相对平稳，在 2010-2019 年，多处于 600-800 万平方米/年，均值为 800 万平方米。

图表：2010-2019 年上海土地供应构成（万平方米）


资料来源：亿翰智库、上海统计局

图表：2010-2019 年上海住宅用地供应


资料来源：亿翰智库、上海统计局

上海的宅地供应，到底能满足多少购房需求？

2020 年 4 月 9 日，上海市规划和自然资源局发布《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则（2020 版）》，提到住宅地块容积率原则上不大于 2.5。按照这一标准计算，上海 2009-2019 年供应的宅地仅能满足少量购房需求。

2009-2019 年上海供应的住宅用地总量为 8806 万平方米。在容积率为 2.0，人均居住建筑面积 30 平方米的情况下，2009-2020 年供应的住宅用地可以解决 587 万人的住房需求；在容积率为 3.0，人均居住建筑面积 25 平方米的情况下，2009-2020 年新供应的住宅用地可

以解决 1057 万人的住房需求。

上海作为经济发达的城市，能提供的就业岗位多，人均可支配收入也高于全国绝大多数城市，但是收入的结构也必然存在差距。因此，购买力集中在少数高收入群体的情况下，可能现实的情况是，高收入群体拥有的不止一套房屋，人均居住建筑面积也不止 30 平方米，而且他们会倾向于购置容积率更低的住宅。**综合现实情况后，实际上，2009-2019 年供应的土地能够解决的住房需求更少。**剩下的未解决的购房需求，可能是没有购房资格，也可能是没有足够的资金，因此纳入了租赁住房、保障性住房需求。

图表： 2009-2019 新增宅地可满足住房需求量（万人）

		人均居住建筑面积（平方米/人）					
		25	26	27	28	29	30
容积率	2.0	704	677	652	629	607	587
	2.5	881	847	815	786	759	734
	3.0	1057	1016	978	943	911	881

资料来源：亿翰智库、国家统计局

注：可满足住房需求量=宅地总量*容积率/人均居住建筑面积

2、实际住宅成交量每年仅支持 2%的购房需求，但足以覆盖每年新增人口总量

在人口基数大，需求充足的情况下，如果土地供应少，那么住宅成交量也将偏低。

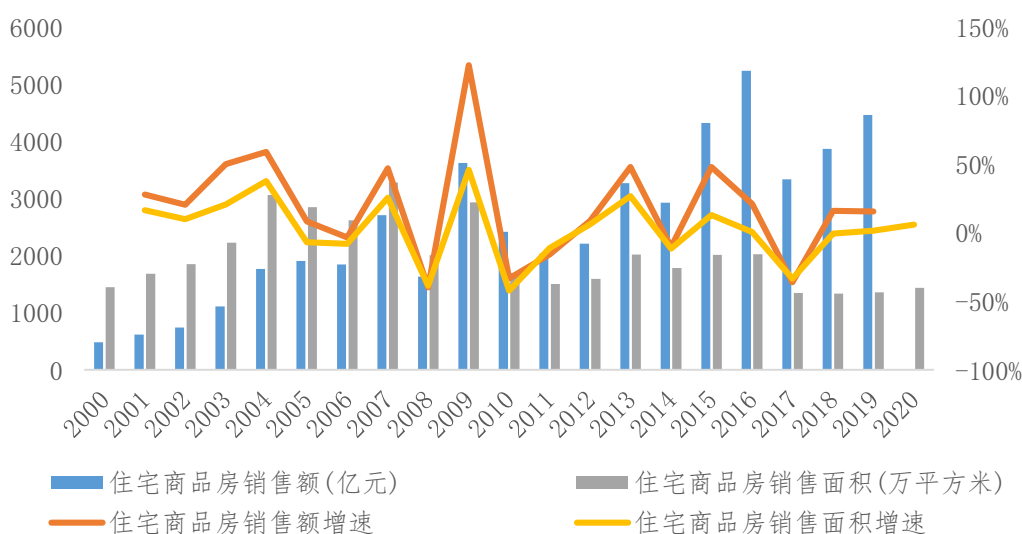
我们将住宅成交面积除以人均住房面积，以计算每年住宅成交能解决的购房需求量。以 2019 年为例，2019 年新建商品住宅成交总量为 1434 万平方米，按照人均居住面积 25 平方米的标准计算后，2019 年新建商品住宅可以满足 57 万人的购房需求（假设人均居住面积 25 平方米，如果是四口之家，那么居住面积是 100 平方米。住宅成交量为 100 平方米，则可以满足 4 个人的购房需求）。

2017-2020 年住宅商品房销售面积维持在 1300-1500 万平方米之间。如果按照人均 25 平方米的人均住房建筑面积计算，那么每年有 50-60 万人购房需求得到满足。如果按照人均 30 平方米的人均住房建筑面积，那么每年有 40-50 万人的购房需求得到满足。

在不考虑财富集中在少数人手中，部分人多次置业，或者人均住房建筑面积更大的情况下，假设常住人口维持在 2487 万，每年新购房的人为 60 万，**那么每年新购房的人口在总人口中的占比仅 2%左右。**

此外，第七次全国人口普查时，常住人口较第六次增加了 185 万，年均增加 18.5 万。**如果从常住人口增加量来看，在上述假设下，每年新增加的住宅供应量可以覆盖当年新增加的常住人口量。**一方面是因为上海常住人口已达到一定规模，人口总量增长放缓，所以住宅成交量相对平稳的情况下，住宅供应量所能满足的购房需求大于常住人口增量。另一方面，也意味着如果上海常住人口增量持续放缓，住宅用地供应量继续维持当前的规模，那么从总量上看，上海的住宅供应量将逐渐缓解以前年度积压的购房需求。

图表：2000-2020 上海住宅商品房交易数据



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2017-2020 年不同人均住房面积下上海满足的购房需求人数（万人）

		年份			
		2017	2018	2019	2020
人均住房面积 (平方米/人)	25	54	53	54	57
	26	52	51	52	55
	27	50	49	50	53
	28	48	48	48	51
	29	46	46	47	49
	30	45	44	45	48

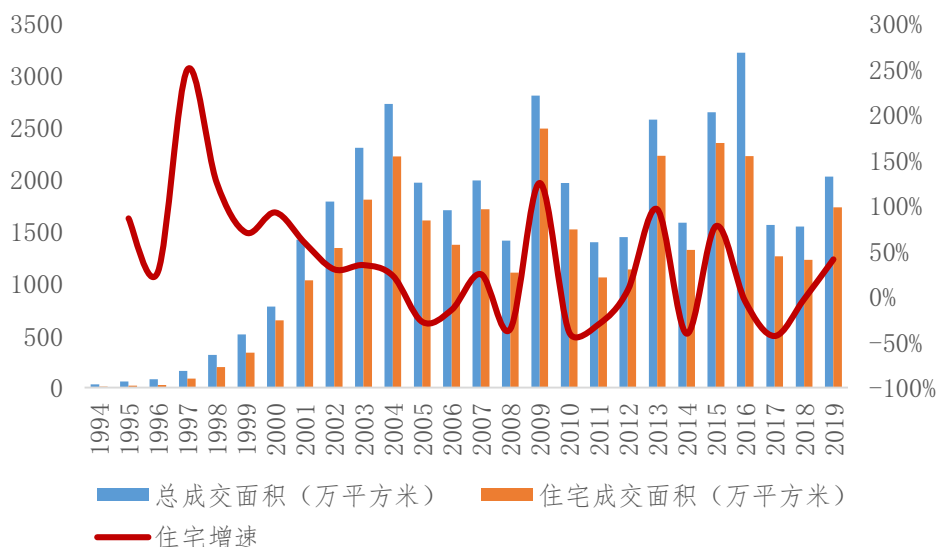
资料来源：亿翰智库、国家统计局

3、存量房交易活跃

住宅用地供应量少，新房市场成交量偏低，但是常住人口处于高水平，这使得部分需求转向了存量市场，导致存量市场成交活跃。尤其是近几年来，新建商品住宅成交面积与存量住宅成交面积不分伯仲。

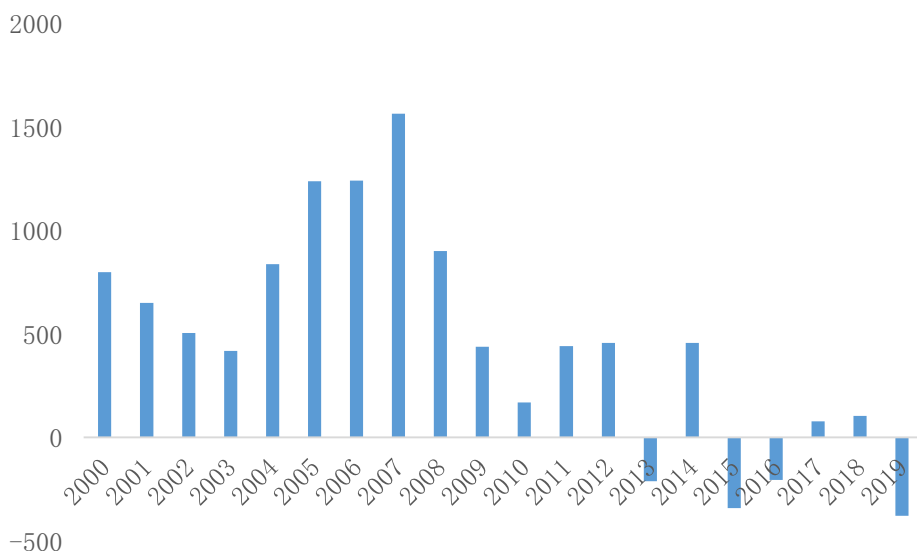
具体来看，2013、2015 和 2016 年存量住宅成交面积均超过 2000 万平方米，同时 2013、2015、2016 和 2019 年存量住宅成交面积均高于新建住宅商品房。以上数据说明存在住宅市场成交量巨大。

图表：上海 1994-2019 年存量房交易情况



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：上海 2000-2019 年新建住宅与存量住宅成交面积差额 (万平方米)



资料来源：亿翰智库、国家统计局

大城市的住房问题备受关注。比如常住人口众多，需求旺盛；土地资源有限，宅地供应不足等形成的供需矛盾，助推房价上涨。因为房价上涨将导致低收入群体难以承担购房开支，房屋将进一步集中在中高端收入群体中。房价上涨时，拥有房产的中高端收入者，他们的财富继续升值，而没有住房的中低端收入群体会因为房价的上涨而承担更贵的房租。如果不稳控房价，在这样的循环下，大城市对中低收入者，对新青年人才的吸引力将逐渐减弱，城市长远发展的动力可能减弱。

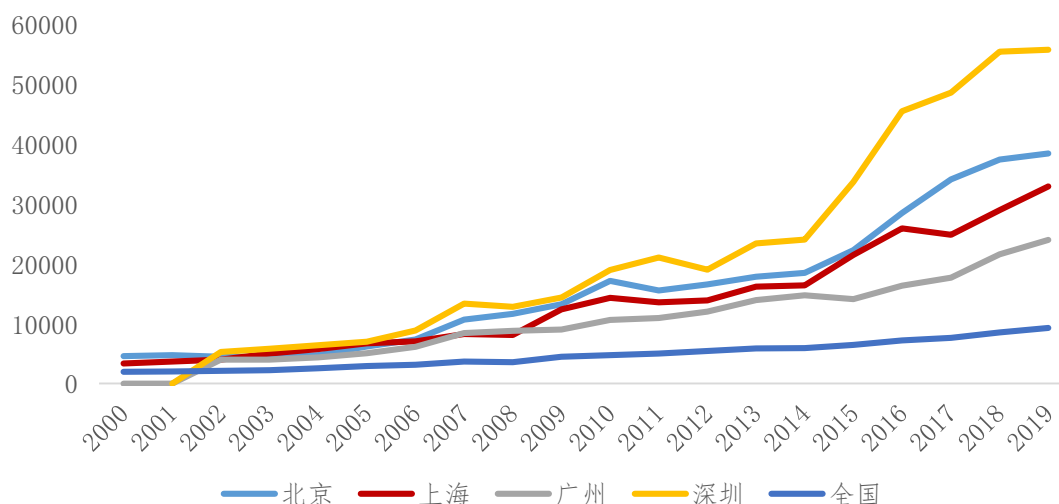
长远来看，在供需矛盾较为突出的城市，使用政府有形的手调节资源配置，也是

稳控房价，解决住房问题、保障城市鲜活力的重要手段。住房需求都转化为购房需求不切实际，在购买力难以支撑的情况下，还可以协助住房需求转化为租房需求，保障性住房需求等等。

三、政策调节是稳房价的中坚力量

统计局数据显示,2000-2019年,上海房价上涨明显,住宅商品房销售均价由2000年的3327元/平方米上涨至2019年的32926元/平方米,并且2010-2019年十年内上涨130%。经过我们前文的分析,我们认为,上海房价的快速上涨主要原因是人口基数大,需求量强,但是住宅用地供应量少,住宅成交也偏低,在供给小于需求的情况下,房价出现上涨。

图表：一线城市2000-2019年住宅商品房销售均价（元/平方米）



资料来源：亿翰智库、国家统计局

但是将上海的房价与北京、广州和深圳几个一线城市对比,涨幅明显弱于深圳和北京。这可能与上海严格的落户和房地产调控政策有关。

从上海的房地产调控政策来看,一是落户较为严格。除了应届生毕业落户,海外留学生落户以及人才引进等落户相对简单外,普通居民落户条件较严格,比如持居住证满7年等。二是房地产调控政策也较为严格。上海市外来人口较多,针对非沪籍家庭,上海要求63个月累计缴纳60个月社保或个税才具有购房资格,这意味着购房需求至少延期5年。另外在限贷政策下,无房无贷情况下首付比例未35%,高于一般城市的30%,而无房有贷情况下,首付比例就升高至50%/70%。限贷政策下,购房的财富门槛大幅提高。

综合落户政策和房地产调控政策,容易发现通过落户或者不落户获得购房资格,

这两种方式均把购房需求的周期拉长了。这样的调控政策会将居民的需求往后推移，使得购房需求难以集中释放，有助于稳定房价。

图表：上海房地产调控政策梳理

类别	政策主要内容
落户政策	<ul style="list-style-type: none"> 普通居民: 持居住证满 7 年，持证期间按规定参加上海市城镇社会保险，缴纳所得税等等。
房地产调控政策	<ul style="list-style-type: none"> 限购: 本市户籍单身限购 1 套，家庭限购 2 套； 非本市户籍 63 个月 累计缴纳 60 个月社保/个税限购 1 套 限售: 5 年 限贷: 无房无贷首付 35% 无房有贷款记录首付 50% (普通) / 70% (非普通) 税费: 满 5 年免征

资料来源：亿翰智库、公开资料整理

注：详细规则详见政府官网

在严格的落户和限购政策下，在上海的房地产市场投机很难，集中放量也很难。因此，上海虽然是一线城市，但是房地产市场与北京和深圳相比，仍然相对平稳。虽然需求量很大，供应量很少，但是在政策调节下，房价相对平稳。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码