

2035年前我国年均新增住房需求有多少？

投资咨询业务资格：
证监许可【2012】669号

报告要点

长期来看，新增住房需求主要取决于我国城镇化速度、人均居住面积的增长速度以及老旧住房的更新重建比例。预计2021-2035年间我国常住人口城镇化率年均提高0.8个百分点，城镇人均住宅建筑面积年均增加0.8平方米，我国年均新增住房需求在14亿平米以上，2022-2023年有望达到14.6亿平方米以上。短期来看，我国楼市政策存在较大的放松空间，这将释放一部分刚性和改善性住房需求，不排除短期住房需求达到更高水平。

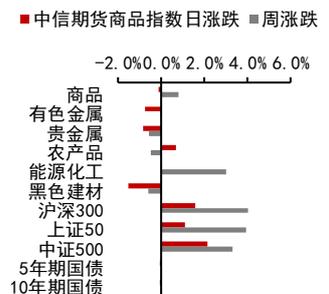
摘要：

长期来看，新增住房需求主要取决于我国城镇化速度、人均居住面积的增长速度以及老旧住房的更新重建比例。新增住房需求可以分为三类：人口从农村向城镇转移带来的刚性住房需求、城镇居民住房面积增加带来的改善性住房需求、城镇老旧房屋拆除重建带来的住房重建需求，分别取决于城镇化的速度、人均居住面积的增长速度、存量老旧住房的更新重建比例。

预计2021-2035年间我国常住人口城镇化率年均提高0.8个百分点，到2035年城镇化率达到76%左右。近几年我国城镇化速度明显放缓。2018-2020年间我国常住人口城镇化率每年提高1.18-1.26个百分点，处于过去20年的最低水平附近。在我国当前快速城镇化阶段，农村的年轻人口通常在进入劳动力市场时选择进入城镇就业，这是城镇化的主要推动力。我国1981-1990年间年均出生人口约2280万，其中农村每年出生人口约1730万。这批人进入城镇就业的高峰期在2005-2014年间，期间城镇化率年均提高1.4个百分点。2001-2010年间我国每年出生人口约1600万，其中农村出生人口约在900万左右。这批人将在2025-2034年间进入城镇就业。据此推算，2025-2034年间城镇化率年均提高0.73个百分点左右。考虑到2025-2034年间户籍政策会进一步放开，2025-2034年间城镇化速度会略高一些。

预计2021-2035年间我国城镇人均住宅建筑面积增加0.8平方米，到2035年达到53.3平方米，按75%的得房率折算为40平方米的使用面积。2019年我国城镇人均住宅建筑面积为39.8平方米，按75%的套内面积折算，人均套内面积为29.9平方米。未来我国人均套内面积有望达到英德法等达到国家水平，即40平方米左右，人均建筑面积有望达到53.3平方米。2000-2019年间，我国人均住宅建筑面积年均提高1.0个百分点。考虑到我国住房已经度过短缺的阶段，2021-2035年间我国城镇人均住宅建筑面积年均增量会有所降低，假定为0.8平方米，那么2035年达到53.3平方米。

预计2021-2035年间我国年均住房需求在14亿平米以上，2022-2023年有望达到14.6亿平方米以上。2021-2035年间我国总人口大体稳定在14.14亿左右。根据我们对城镇化率以及人均住宅建筑面积的预测，预计2021-2035年间我国人口从农村向城镇转移带来的每年新增刚性住房需求约为4.8-6.4万亿平米；城镇居民住房面积增加带来的每年新增改善性住房需求约为7.2-8.5万亿平米。棚户区改造对应一部分城镇老旧房屋拆除重建带来的住房重建需求。2021年我国棚户区改造新开工量为165万套，



宏观研究团队

研究员：

张革

从业资格号：F3004355

投资咨询号：Z0010982

刘道钰

021-80401723

liudaoyu@citicsf.com

从业资格号：F3061482

投资咨询号：Z0016422

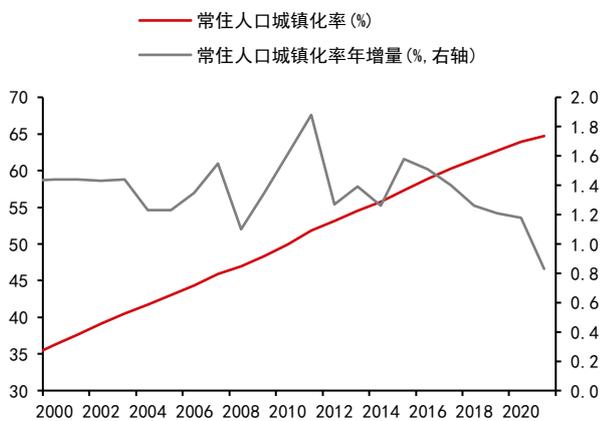
2022 年计划开工量为 120 万套。我国棚户区改造接近尾声，2023-2025 年间的计划开工量难以超过 2022 年水平，假定仍为 120 万套。按一套棚改房约 83.3 平方米来折算，120 万套对应 1 亿平米的住房重建需求。除了棚户区改造之外，还存在其他城镇老旧房屋拆除重建带来的住房重建需求。因此，实际的住房重建需求应该高于 1 亿平方米。假定 2026-2035 年间每年新增住房重建需求也在 1 亿平方米以上，那么 2021-2035 年间我国每年住房需求在 13.6-14.7 亿平方米以上，年均在 14.1 亿平方米以上。其中 2022-2023 年人口从农村向城镇转移带来的每年新增刚性住房需求相对较高，每年新增住房需求有望达到 14.6 亿平方米以上。短期来看，我国楼市政策存在较大的放松空间，这将释放一部分刚性和改善性住房需求，不排除短期住房需求达到更高水平。

风险提示：国内稳增长力度不及预期，海外地缘政治不确定性加大

一、2035 年前我国年均新增住房需求有多少？

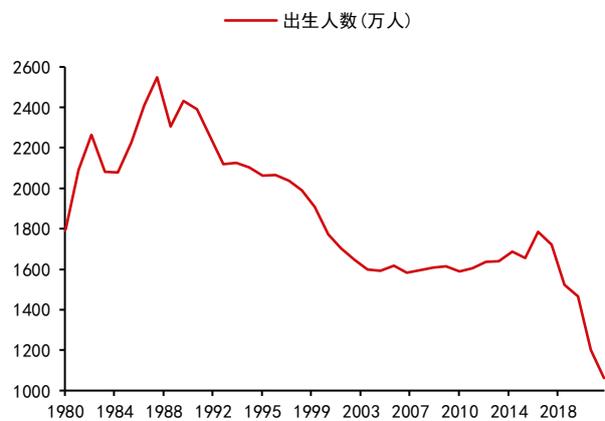
长期来看，新增住房需求主要取决于我国城镇化速度、人均居住面积的增长速度以及老旧住房的更新重建比例。新增住房需求可以分为三类：人口从农村向城镇转移带来的刚性住房需求、城镇居民住房面积增加带来的改善性住房需求、城镇老旧房屋拆除重建带来的住房重建需求。第一类需求主要取决于我国城镇化的速度；第二类需求主要取决于我国人均居住面积的增长速度；第三类需求主要取决于存量老旧住房的更新重建比例。

图表：常住人口城镇化率及其年增量



资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：我国出生人数



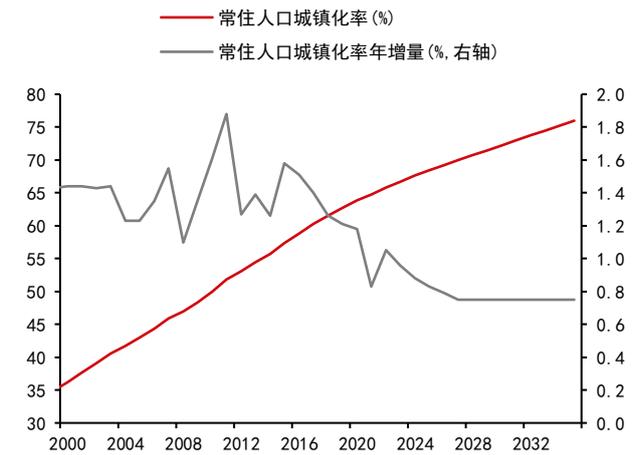
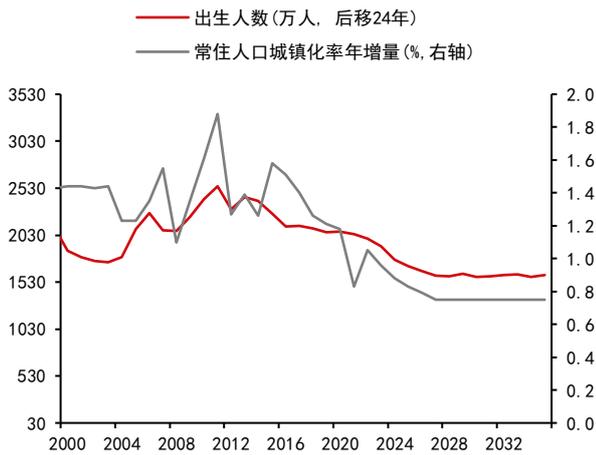
资料来源：Wind 中信期货研究所

预计 2021-2035 年间我国常住人口城镇化率年均提高 0.8 个百分点，到 2035 年城镇化率达到 76% 左右。近几年我国城镇化速度明显放缓。2018-2020 年间我国常住人口城镇化率每年提高 1.18-1.26 个百分点，处于过去 20 年的最低水平附近，显著低于 2000-2017 年间我国常住人口城镇化率年均提高 1.41 个百分点的水平。值得注意的是，2021 年我国常住人口城镇化率仅提高 0.83 个百分点，远低于此前水平。城镇化的速度与农村的年轻人口数量密切相关。在我国当前快速城镇化阶段，农村的年轻人口通常在进入劳动力市场时选择进入城镇就业，这是城镇化的主要推动力。我国 1981-1990 年有一个出生人口高峰，对应 2005-2014 年间（滞后 24 年）24 岁左右的年轻人口有一个高峰，这期间我国城镇化速度较快。除了年轻人口数量之外，户籍政策也是影响城镇化速度的重要因素。2015-2017 年间我国 24 岁左右的年轻人口数量虽然有所减少，但中小城市普遍放开落户政策，这推动了城镇化率的较快提高。我国 1981-1990 年间年均出生人口约 2280 万，期间常住人口城镇化率在 24% 左右，农村每年出生人口约 1730 万。这批人进入城镇就业的高峰期在 2005-2014 年间，期间城镇化率年均提高 1.4 个百分点。2001-2010 年间我国每年出生人口约 1600 万，期间常住人口城镇化率在 44% 左右，农村出生人口约在 900 万左右，较 1981-1990 年间降低 48% 左右。这批人将在 2025-2034 年间进入城镇就业，预计期间年均城镇化率提高幅度也会降低 48% 左右。据此推算，2025-2034 年间城镇化率年均提高 0.73 个百分点左右。考

虑到 2005-2014 年间我国户籍偏紧的政策对城镇化率略有抑制，而 2025-2034 年间户籍政策会进一步放开，2025-2034 年间年均城镇化率提高幅度会略高于 0.73 个百分点。我们假定 2022-2025 年城镇化率分别提高 1.05、0.96、0.88、0.83、0.79 个百分点，2026-2035 年间每年提高 0.75 个百分点。也就是说，2021-2035 年间我国常住人口城镇化率年均提高 0.8 个百分点，到 2035 年城镇化率达到 76%。

图表：常住人口城镇化率年增量预测

图表：常住人口城镇化率预测



资料来源：Wind 中信期货研究所

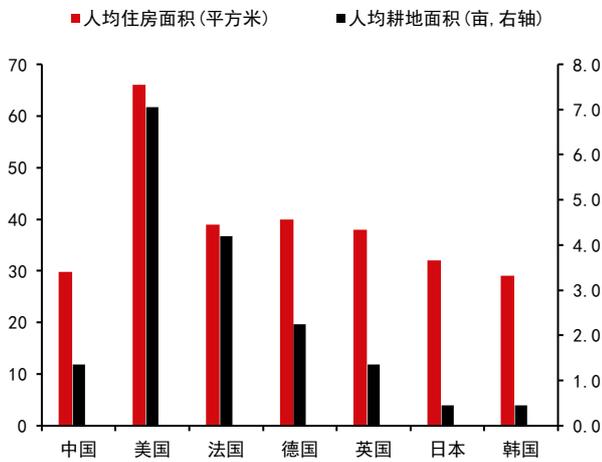
资料来源：Wind 中信期货研究所

预计 2021-2035 年间我国城镇人均住宅建筑面积增加 0.8 平方米，到 2035 年达到 53.3 平方米，按 75% 的得房率折算为 40 平方米的使用面积。2019 年我国城镇人均住宅建筑面积为 39.8 平方米，按 75% 的套内面积折算，人均套内面积为 29.9 平方米。与发达国家对比，目前日本与韩国人均居住面积（使用面积）在 30 平方米左右；德国、法国、英国在 40 平方米左右；美国约为 66 平方米。发达国家的人均居住面积与人均耕地面积有较强的相关性。日本和韩国人均耕地面积显著约为我国的 1/3，不适合作为我国的参照。美国的人均耕地面积约为我国的 5 倍，也不适合作为我国的参照。英国的人均耕地面积与我国基本接近，德国的人均耕地面积高于我国，两国的人均居住面积均在 40 平方米左右，可以作为我国的按照。2000-2019 年间，我国人均住宅建筑面积年均提高 1.0 个百分点。考虑到我国住房已经度过短缺的阶段，2021-2035 年间我国城镇人均住宅建筑面积年均增量会有所降低，假定为 0.8 平方米。这意味着预计到 2035 年我国城镇人均住宅建筑面积达到 53.3 平方米，按 75% 的得房率折算为 40 平方米的使用面积，即达到现在德国、法国、英国等发达国家的水平。

预计 2021-2035 年间我国年均住房需求在 14 亿平米以上，2022-2023 年有望达到 14.6 亿平方米以上。2021-2035 年间我国总人口大体稳定在 14.14 亿左右。根据我们对城镇化率以及人均住宅建筑面积的预测，预计 2021-2035 年间我国人口从农村向城镇转移带来的每年新增刚性住房需求约为 4.8-6.4 万亿平米；城镇居民住房面积增加带来的每年新增改善性住房需求约为 7.2-8.5 万亿平米。棚户区改造对应一部分城镇老旧房屋拆除重建带来的住房重建需求。2021 年我国棚户

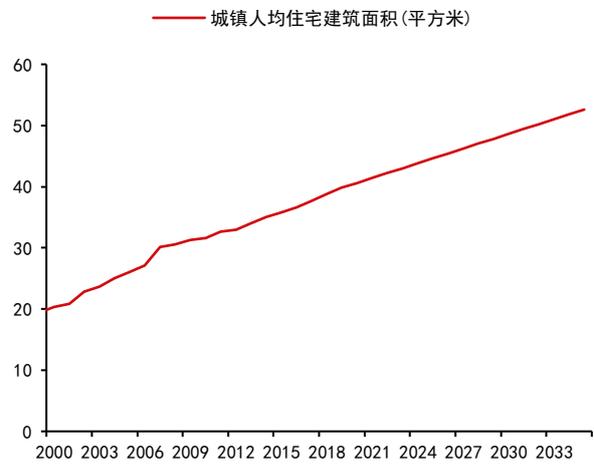
区改造新开工量为 165 万套，2022 年计划开工量为 120 万套。我国棚户区改造接近尾声，2023-3025 年间的计划开工量难以超过 2022 年水平，假定仍为 120 万套。按一套棚改房约 83.3 平方米来折算，120 万套对应 1 亿平米的住房重建需求。除了棚户区改造之外，还存在其他城镇老旧房屋拆除重建带来的住房重建需求。因此，实际的住房重建需求应该高于 1 亿平方米。假定 2026-2035 年间每年新增住房重建需求也在 1 亿平方米以上，那么 2021-2035 年间我国每年住房需求在 13.6-14.7 亿平方米以上，年均在 14.1 亿平方米以上。其中 2022-2023 年人口从农村向城镇转移带来的每年新增刚性住房需求相对较高，每年新增住房需求有望达到 14.6 亿平方米以上。短期来看，我国楼市政策存在较大的放松空间，这将释放一部分刚性和改善性住房需求，不排除短期住房需求达到更高水平。

图表：部分经济体的人均住房面积与人均耕地面积



资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：我国城镇人均住宅建筑面积预测



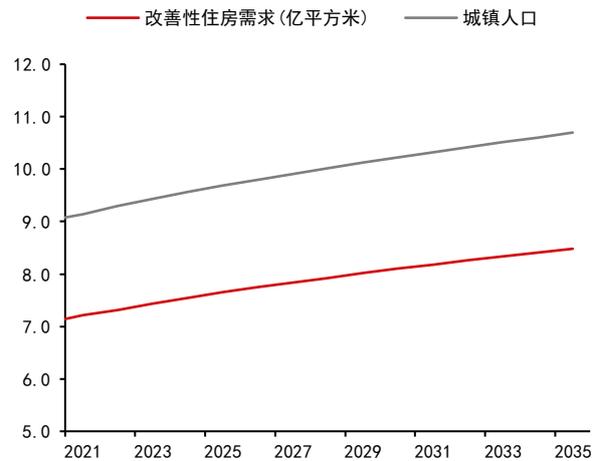
资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：改善性住房需求预测



资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：改善性住房需求预测



资料来源：Wind 中信期货研究所

二、本周重要经济数据及事件

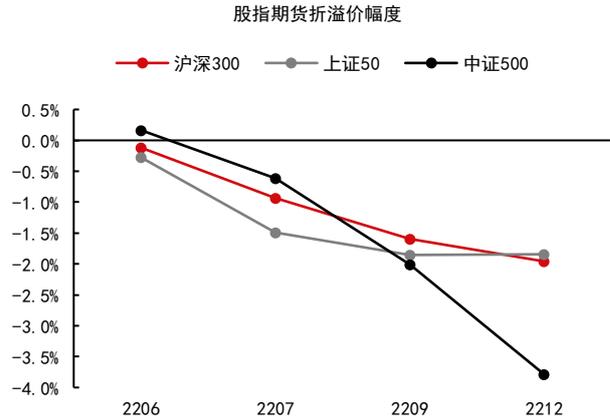
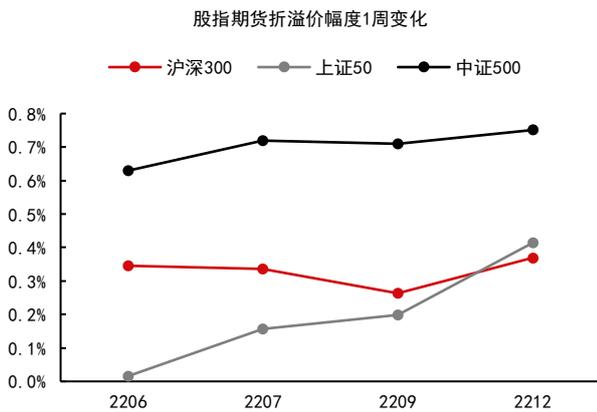
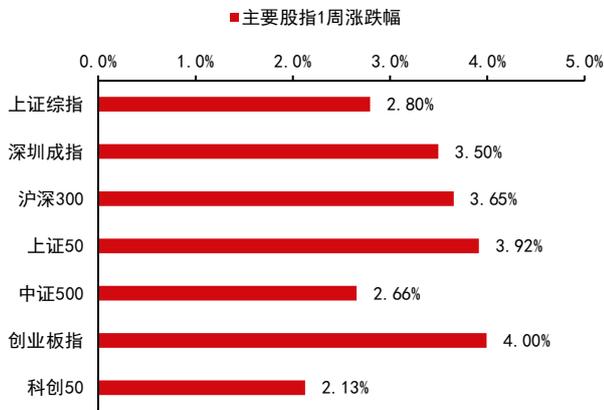
图表1：重要经济数据及事件

日期	北京时间	国家/地区	数据/事件	前值	预期	今值
2022-06-14	17:00	欧盟	4月欧元区:工业生产指数:环比(%)	-1.8	-2	
2022-06-14	17:00	欧盟	4月欧元区:工业生产指数:同比(%)	-0.8		
2022-06-14	18:00	欧盟	6月欧元区:ZEW经济景气指数	-29.5		
2022-06-14	20:30	美国	5月PPI:最终需求:环比:季调(%)	0.5	0.8	
2022-06-14	20:30	美国	5月PPI:最终需求:同比:季调(%)	11	10.9	
2022-06-14	20:30	美国	5月核心PPI:环比:季调(%)	1		
2022-06-14	20:30	美国	5月核心PPI:同比:季调(%)	10		
2022-06-15	10:00	中国	5月工业增加值:当月同比(%)	-2.9	-0.1	
2022-06-15	10:00	中国	5月固定资产投资:累计同比(%)	6.8	6	
2022-06-15	10:00	中国	5月社会消费品零售总额:当月同比(%)	-11.1	-7.8	
2022-06-15	20:30	美国	5月零售和食品服务销售:同比:季调(%)	8.19		
2022-06-15	20:30	美国	5月零售和食品服务销售:季调:环比(%)	0.75		
2022-06-16	02:00	美国	联邦基金目标利率	1		
2022-06-16	09:30	中国	5月国家统计局发布大中城市住宅销售价格报告			
2022-06-16	20:30	美国	5月新屋开工:私人住宅:折年数:季调(千套)	1724	1700	
2022-06-16	20:30	美国	6月11日当周初次申请失业金人数(万人)	0		
2022-06-16	20:30	美国	6月04日持续领取失业金人数:季调(万人)	130.6		
2022-06-17	17:00	欧盟	5月欧元区:CPI:环比(%)	0.6	0.6	0.8
2022-06-17	17:00	欧盟	5月欧元区:CPI:同比(%)	7.4	7.5	8.1
2022-06-17	17:00	欧盟	5月欧元区:核心CPI:环比(%)	1	1.1	0.5
2022-06-17	17:00	欧盟	5月欧元区:核心CPI:同比(%)	3.5	3.5	3.8
2022-06-17	21:15	美国	5月工业产能利用率(%)	78.99		
2022-06-17	21:15	美国	5月工业总体产出指数:环比(%)	1.08		

资料来源: Wind 中信期货研究所

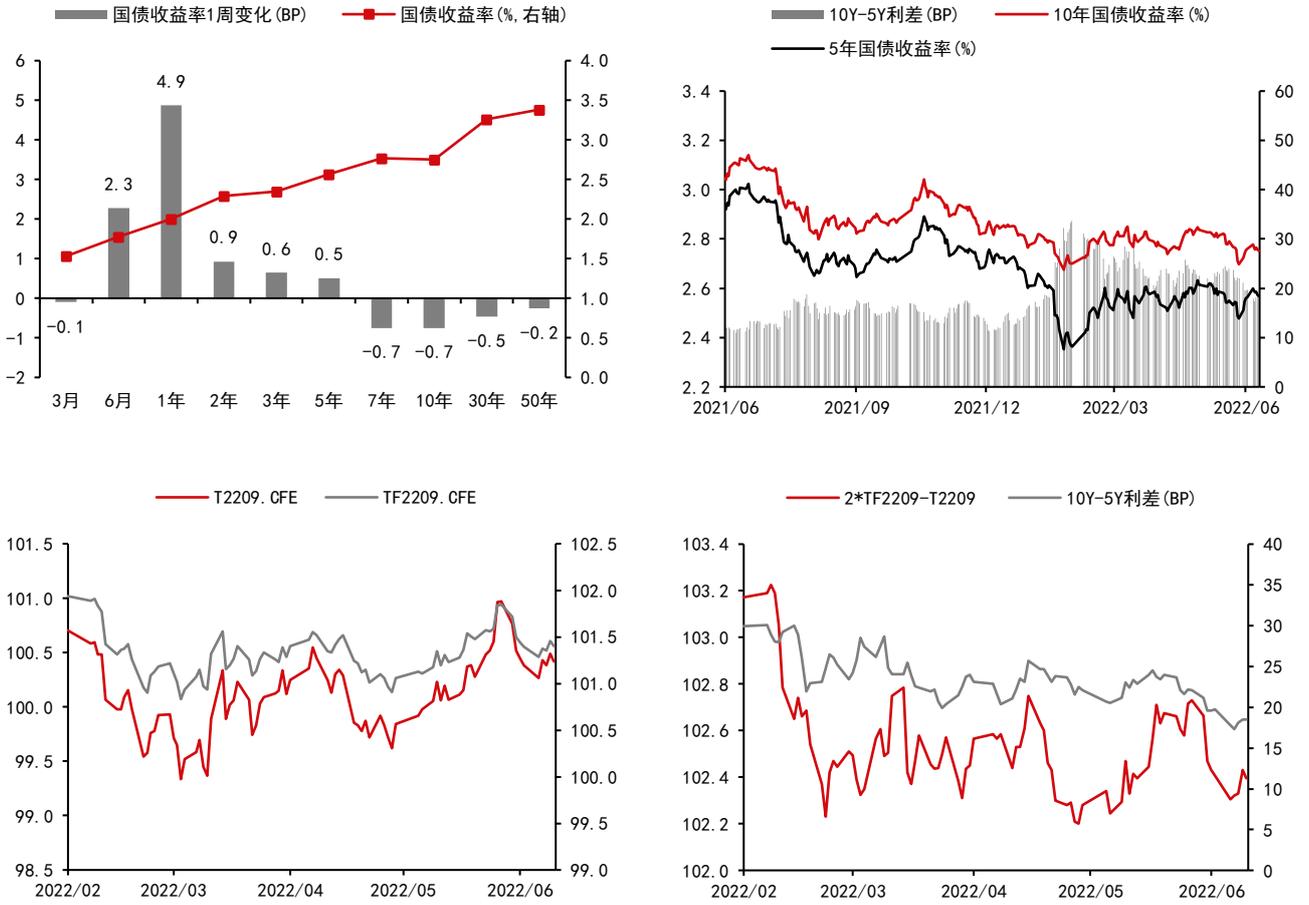
三、国内金融市场跟踪

图表2：国内股票市场



资料来源：Wind 中信期货研究所
折溢价：期货价格/现货价格-1

图表3：国内债券市场



资料来源：Wind 中信期货研究所

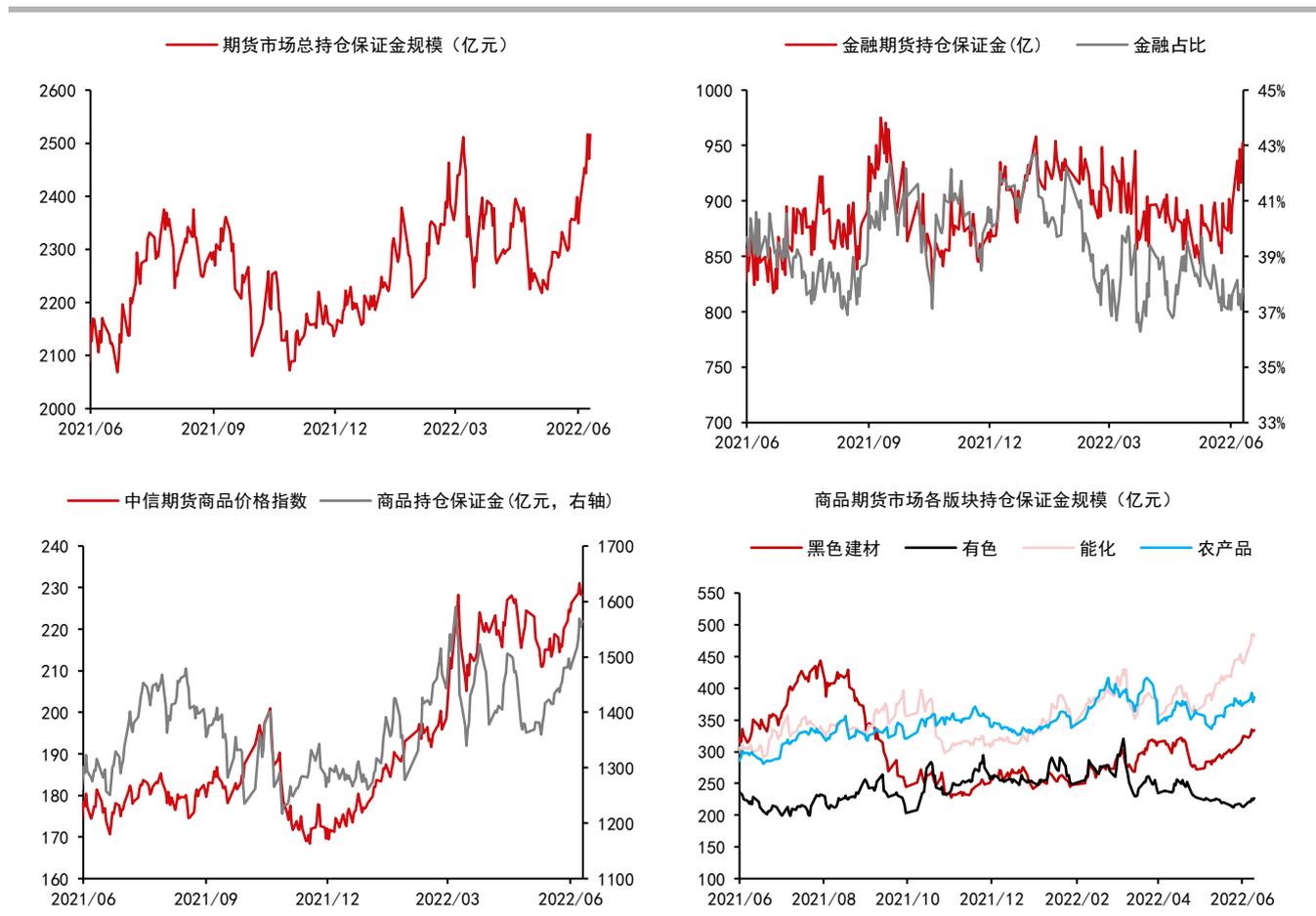
五、国内期货市场跟踪

图表4：国内期货市场板块价格指数及沉淀资金变化

板块	1日涨跌幅	5日涨跌幅	1日沉淀资金变化(亿)	5日沉淀资金变化(亿)	沉淀资金(亿)
合计			45.71	134.62	2516.37
金融			35.73	55.76	952.24
商品			9.98	78.86	1564.13
贵金属	-0.82%	-0.57%	0.76	2.69	134.87
黑色建材	-1.53%	-0.49%	1.99	9.76	333.89
有色金属	-0.74%	3.01%	2.64	43.76	226.90
能源化工	0.02%	-0.60%	-3.18	8.98	482.39
农产品	0.69%	-0.01%	7.76	13.67	386.08

资料来源：Wind 中信期货研究所

图表5：国内期货市场板块沉淀资金



资料来源：Wind 中信期货研究所

图表6: 国内商品期货品种表现 (按价格涨跌幅排序)

品种	5日涨跌幅	振幅	活跃度	20日涨跌幅
TA	11.95%	11.23%	1.01	13.55%
低硫燃油	8.63%	8.08%	1.69	19.45%
苯乙烯	7.83%	9.54%	1.03	13.47%
原油	7.32%	5.48%	2.74	12.77%
沥青	5.00%	4.73%	0.56	13.43%
乙二醇	4.89%	5.35%	0.88	6.13%
硅铁	4.24%	7.69%	0.78	13.51%
菜粕	3.84%	6.32%	0.66	5.73%
豆粕	2.79%	4.77%	0.38	7.43%
豆二	2.59%	3.57%	1.01	9.50%
甲醇	2.02%	4.15%	0.82	6.98%
菜油	2.01%	3.78%	0.66	6.98%
焦煤	1.76%	7.00%	1.00	12.19%
尿素	1.70%	4.87%	0.47	2.05%
锰硅	1.43%	3.28%	0.63	7.12%
不锈钢	1.23%	3.23%	0.89	-1.15%
豆油	1.05%	4.69%	0.84	6.89%
LPG	0.93%	4.23%	1.53	-3.63%
塑料	0.80%	2.70%	0.89	5.78%
PVC	0.75%	5.39%	1.13	-0.93%
沪铜	0.70%	0.99%	0.30	2.65%
沪镍	0.66%	6.03%	1.00	8.21%
PP	0.42%	3.07%	0.95	4.03%
燃油	0.39%	9.73%	1.56	-0.33%
郑糖	0.32%	1.61%	0.48	5.57%
郑棉	0.17%	2.04%	0.41	-4.42%
螺纹	0.13%	2.88%	0.62	3.90%
热卷	0.07%	2.66%	0.47	3.10%
沪胶	0.01%	3.29%	1.08	5.69%
沪铅	-0.01%	3.09%	0.77	0.28%
沪铝	-0.22%	3.28%	0.79	2.77%
苹果	-0.25%	4.59%	0.64	-6.16%
玉米	-0.26%	2.10%	0.25	-3.19%
粳米	-0.28%	0.51%	0.30	-2.06%
沪金	-0.34%	1.33%	0.50	-1.69%
焦炭	-0.48%	4.13%	0.88	11.11%
20号胶	-0.59%	3.35%	0.59	7.52%
棉纱	-0.68%	2.48%	0.49	-3.89%
鸡蛋	-0.68%	2.85%	0.52	-0.71%
沪银	-0.75%	3.39%	0.58	-0.80%
玻璃	-0.90%	5.50%	0.97	0.31%
沪锌	-1.00%	3.48%	0.96	2.26%
纸浆	-1.16%	4.07%	1.06	-2.14%
动煤	-1.18%	4.27%	0.08	3.76%
淀粉	-1.72%	3.01%	0.38	-5.62%
连豆	-1.85%	2.22%	0.56	-0.11%
沪锡	-1.95%	9.95%	1.65	-5.50%
红枣	-1.96%	3.94%	0.25	-6.55%
铁矿	-2.54%	4.16%	0.48	13.47%
纯碱	-3.28%	5.59%	1.16	8.59%
棕榈	-4.83%	7.72%	1.23	-0.49%

资料来源: Wind 中信期货研究所

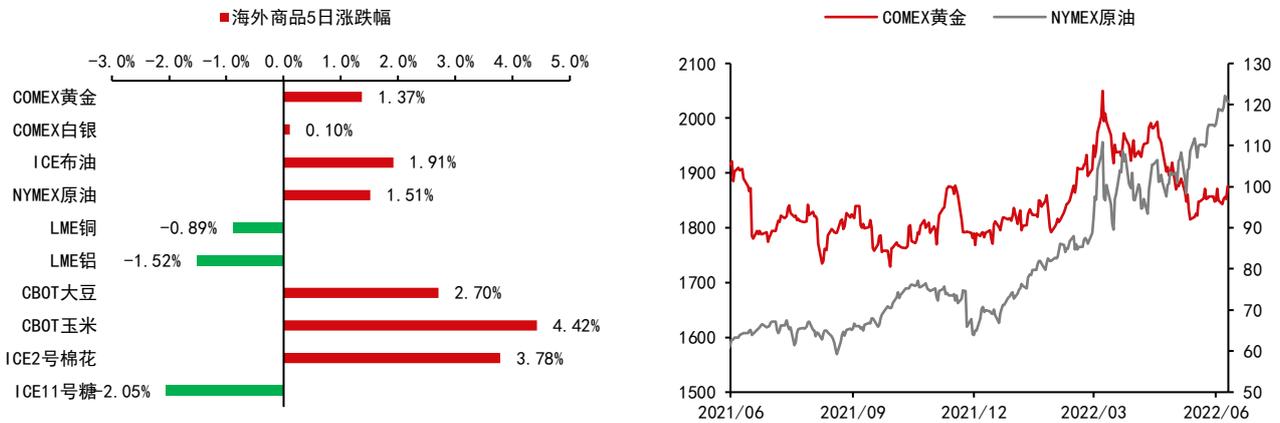
图表7：国内商品期货沉淀资金及其变化

品种	5日沉淀资金变化(亿)	品种	20日沉淀资金变化(亿)	品种	沉淀资金(亿)
TA	13.03	铁矿	25.07	铁矿	121.77
原油	9.60	原油	15.99	沪铜	119.86
苯乙烯	5.16	TA	14.46	螺纹	98.89
豆粕	5.13	豆粕	13.65	豆粕	76.10
沪铜	3.65	沥青	11.93	沪金	69.57
热卷	3.46	豆油	9.84	沪银	65.30
塑料	3.15	玻璃	9.84	豆油	63.35
沥青	3.05	苯乙烯	9.74	TA	61.68
螺纹	2.81	棕榈	8.29	棕榈	59.25
甲醇	2.58	塑料	7.67	原油	55.71
乙二醇	2.51	PP	5.65	沥青	47.85
菜油	2.27	螺纹	5.13	热卷	40.86
玻璃	2.03	乙二醇	5.11	沪铝	39.17
郑糖	2.00	菜油	4.84	玉米	37.75
沪银	1.90	热卷	4.71	甲醇	36.92
苹果	1.81	纯碱	3.86	PP	35.11
低硫燃油	1.74	低硫燃油	2.74	郑棉	34.81
燃油	1.58	PVC	2.43	塑料	34.69
LPG	1.51	沪胶	2.38	沪胶	33.98
硅铁	1.37	郑棉	2.27	郑糖	29.41
菜粕	1.31	焦炭	2.18	乙二醇	28.37
沪镍	1.27	甲醇	2.11	纯碱	28.34
沪锡	1.17	沪镍	1.74	玻璃	28.28
玉米	1.09	燃油	1.71	PVC	27.64
沪胶	1.03	硅铁	1.55	沪锌	26.04
焦炭	1.00	焦煤	1.48	菜油	24.49
PP	0.92	沪锌	1.16	苯乙烯	23.18
沪锌	0.86	玉米	1.05	苹果	22.74
沪金	0.80	豆二	0.92	燃油	21.46
鸡蛋	0.77	LPG	0.77	沪镍	20.11
沪铅	0.75	鸡蛋	0.76	纸浆	14.92
锰硅	0.56	淀粉	0.69	沪锡	14.49
郑棉	0.49	连豆	0.54	LPG	14.43
不锈钢	0.44	红枣	0.19	焦炭	11.83
豆二	0.41	粳米	0.09	硅铁	10.25
焦煤	0.40	棉纱	0.05	连豆	9.98
淀粉	0.31	苹果	0.02	菜粕	8.93
尿素	0.12	动煤	-0.01	淀粉	8.42
红枣	0.06	沪银	-0.03	锰硅	8.12
粳米	0.05	菜粕	-0.18	低硫燃油	7.33
棉纱	0.03	不锈钢	-0.25	沪铅	7.23
动煤	0.00	郑糖	-0.35	焦煤	7.10
20号胶	-0.24	尿素	-0.40	不锈钢	6.80
PVC	-0.48	20号胶	-0.40	20号胶	6.59
纸浆	-0.73	锰硅	-0.73	鸡蛋	5.54
纯碱	-0.77	沪铅	-0.78	尿素	4.18
豆油	-0.87	沪锡	-1.09	豆二	2.29
沪铝	-0.99	沪铜	-1.13	红枣	2.06
连豆	-1.19	纸浆	-2.22	粳米	0.69
铁矿	-3.08	沪铝	-5.63	棉纱	0.27
棕榈	-3.92	沪金	-6.61	动煤	0.02

资料来源：Wind 中信期货研究所

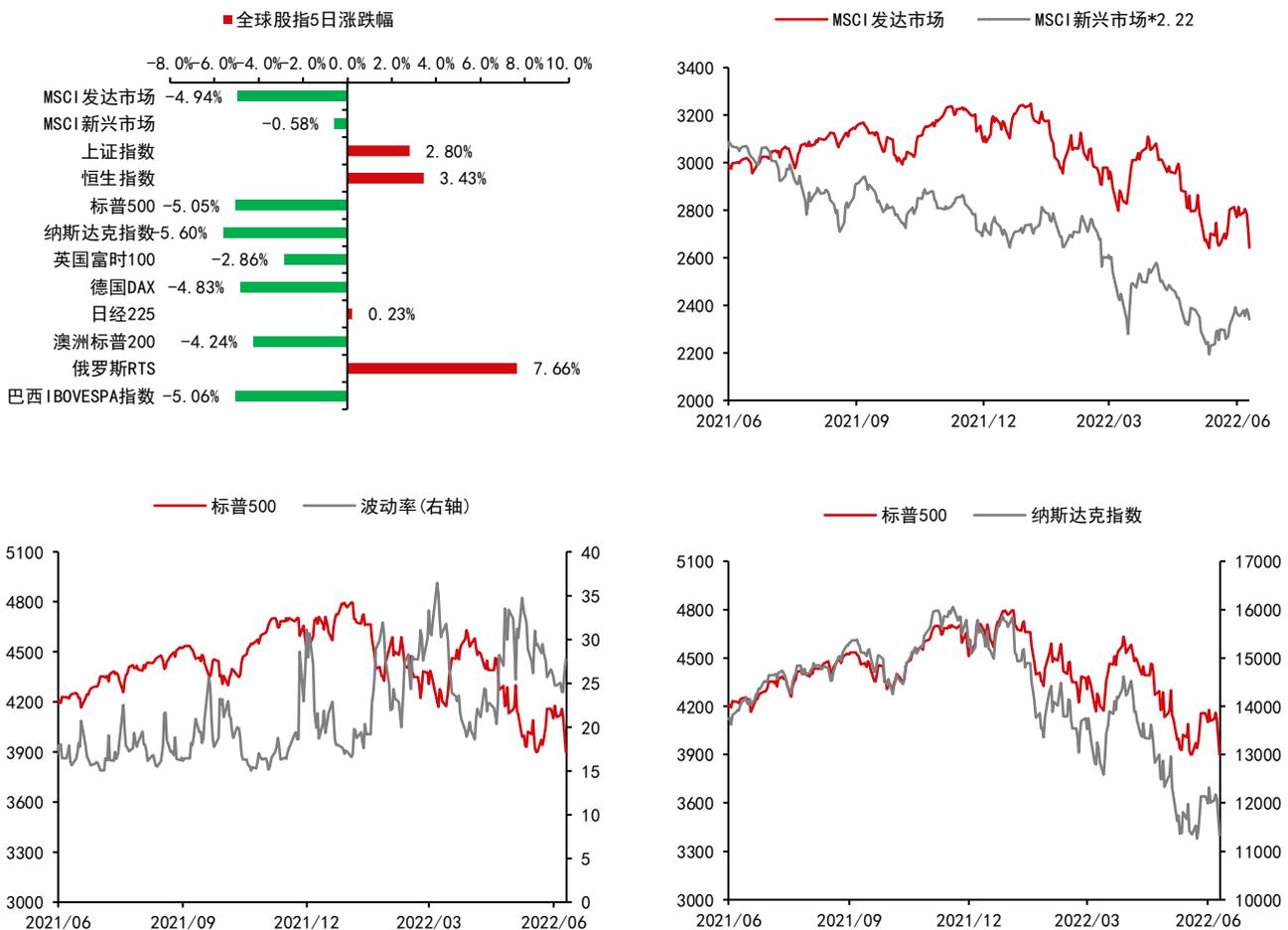
四、海外金融市场跟踪

图表8：海外商品



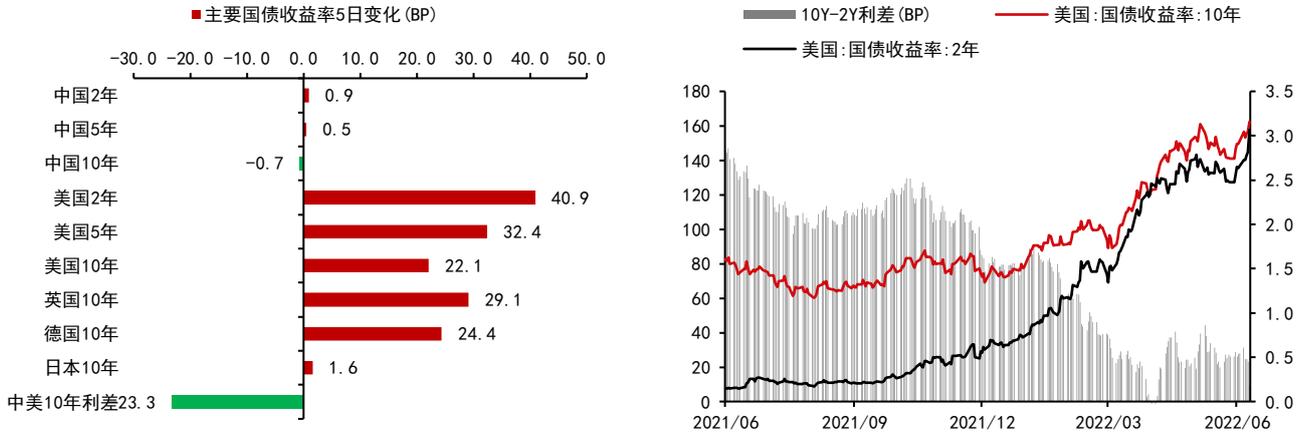
资料来源：Bloomberg 中信期货研究所

图表9：全球股票市场



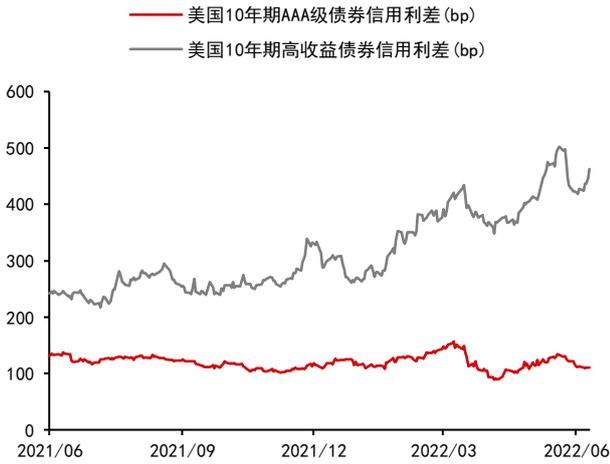
资料来源：Bloomberg 中信期货研究所

图表10：全球债券市场



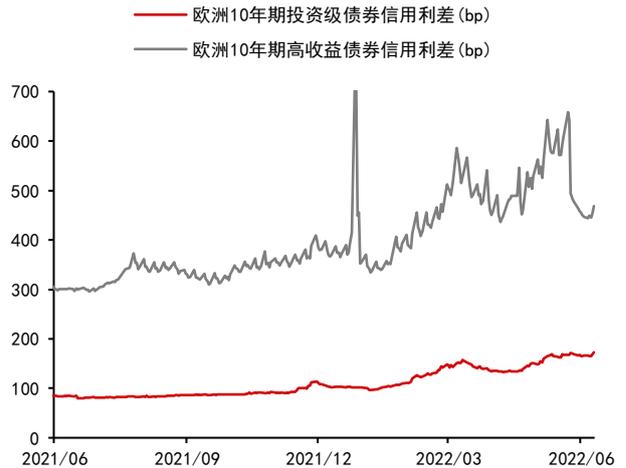
资料来源：Wind Bloomberg 中信期货研究所

图表11：美债信用利差



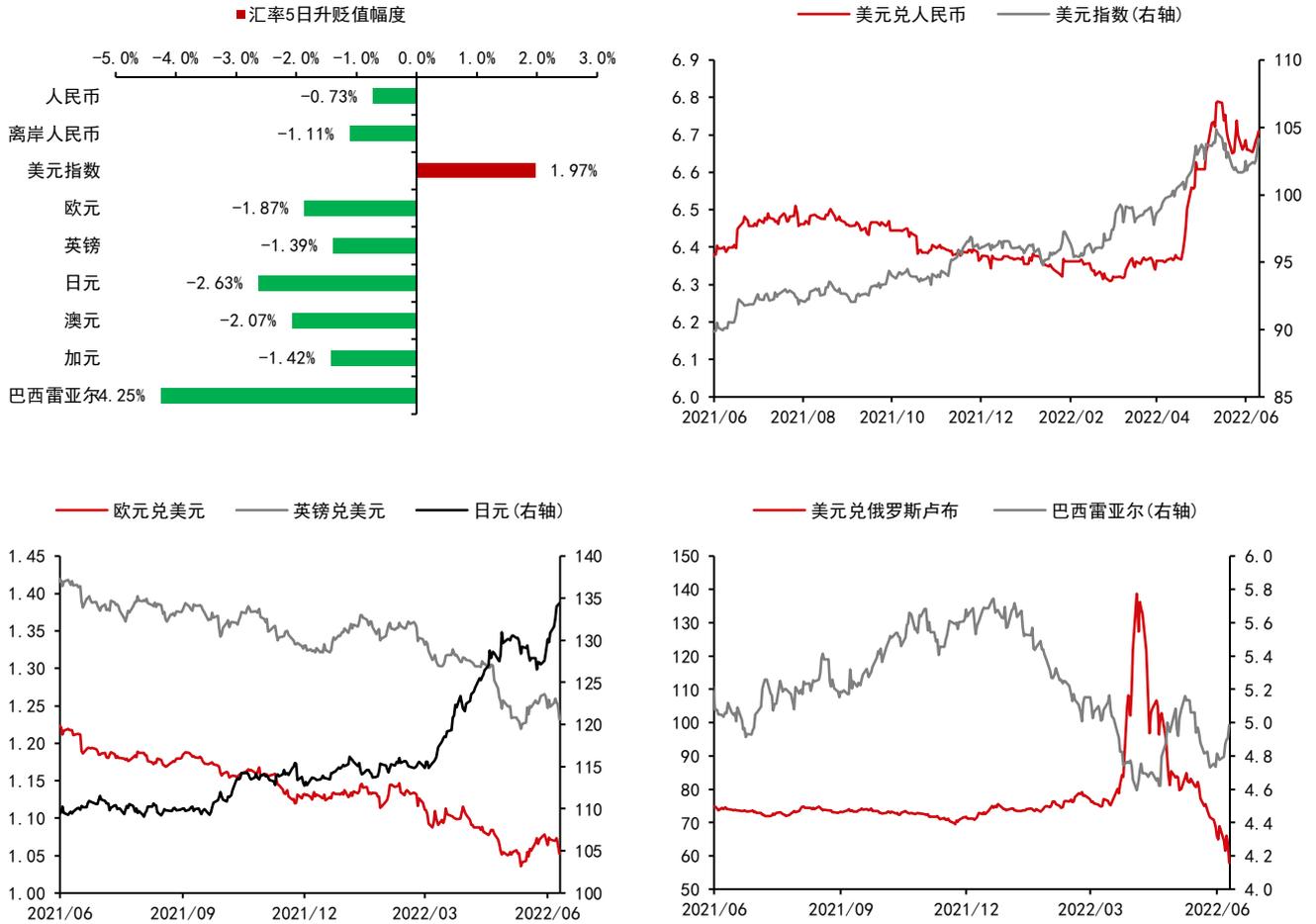
资料来源：Bloomberg 中信期货研究所

图表12：欧洲信用利差



资料来源：Bloomberg 中信期货研究所

图表13：全球外汇市场



资料来源：Bloomberg 中信期货研究所

免责声明

除非另有说明，中信期货有限公司拥有本报告的版权和/或其他相关知识产权。未经中信期货有限公司事先书面许可，任何单位或个人不得以任何方式复制、转载、引用、刊登、发表、发行、修改、翻译此报告的全部或部分材料、内容。除非另有说明，本报告中使用的所有商标、服务标记及标记均为中信期货有限公司所有或经合法授权被许可使用的商标、服务标记及标记。未经中信期货有限公司或商标所有权人的书面许可，任何单位或个人不得使用该商标、服务标记及标记。

如果在任何国家或地区管辖范围内，本报告内容或其适用与任何政府机构、监管机构、自律组织或者清算机构的法律、规则或规定内容相抵触，或者中信期货有限公司未被授权在当地提供这种信息或服务，那么本报告的内容并不意图提供给这些地区的个人或组织，任何个人或组织也不得在当地查看或使用本报告。本报告所载的内容并非适用于所有国家或地区或者适用于所有人。

此报告所载的全部内容仅作参考之用。此报告的内容不构成对任何人的投资建议，且中信期货有限公司不会因接收人收到此报告而视其为客户。

尽管本报告中所包含的信息是我们于发布之时从我们认为可靠的渠道获得，但中信期货有限公司对于本报告所载的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性以及完整性不作任何明确或隐含的保证。因此任何人不得对本报告所载的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性产生任何依赖，且中信期货有限公司不对因使用此报告及所载材料而造成的损失承担任何责任。本报告不应取代个人的独立判断。本报告仅反映编写人的不同设想、见解及分析方法。本报告所载的观点并不代表中信期货有限公司或任何其附属或联营公司的立场。

此报告中所指的投资及服务可能不适合阁下。我们建议阁下如有任何疑问应咨询独立投资顾问。此报告不构成任何投资、法律、会计或税务建议，且不担保任何投资及策略适合阁下。此报告并不构成中信期货有限公司给予阁下的任何私人咨询建议。

深圳总部

地址：深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座13层1301-1305、14层

邮编：518048

电话：400-990-8826

传真：(0755) 83241191

网址：<http://www.citicsf.com>