

## 我国城镇家庭住房需求还有多大增长潜力？

### ——未来 5-10 年城镇潜在新增住房需求规模测算

分析师：冯琳 于丽峰 曹源源

**摘要：**受人口自然增长率下降、城镇化率提升速度边际放缓、大规模城市更新告一段落等因素影响，未来 5-10 年我国城镇新增住房需求将出现系统性下降。即便考虑在政策友好前提下，城镇家庭持有二套及以上住房占比明显提升的乐观情形，未来 5-10 年城镇新增住房需求也不及过去十年，这意味着我国房地产市场高速增长阶段或已经过去。

自 1998 年起，我国房地产市场完全进入商品化时代，由此开启了长达 20 年的高速增长，市场规模快速扩张。除因房改等制度性改革激发要素活力外，城市化的推进、人口红利的释放和城市更新改造被认为是推动中国房地产市场持续繁荣的三个关键因素——我国城市化水平的快速提升带动新增城镇居民数量增加，而新增城镇居民相对年轻的年龄结构带来了庞大且稳定的中青年群体住房需求，同时，棚改政策催化下的城市更新又激发出大规模房地产投资和建设需求。展望未来，房地产市场中长期走势很大程度上取决于这三个关键因素还能够带来多大规模的城镇新增住房需求。对此，我们参考吴璟和徐曼迪（2021）<sup>1</sup>提出的城镇新增住房需求测算方法，对未来 5-10 年我国城镇潜在新增住房需求规模进行了拆解预测。

#### 一、“一户仅一房”假设下的城镇新增住房需求预测

我们首先假设一个城镇家庭需要且仅需要一套住房，那么在特定时点上，城镇家庭存量住房套数（不区分自有房和租房）应当等于城镇家庭户数。相应地，特定时间段内的“新增住房需求”来源于两个方面：一是城镇家庭户数的增加，即主动新增住房需求，具体可能来自城镇家庭户数的自然增长（即随着城镇人口的自然增长，城镇家庭户数也会自然增加），或者来自城镇家庭户数的机械增长（即除因自然增长以外的其他原因——主要是城镇化——带来的城镇家庭户数的增加，但需剔除就地城镇化的部分）；二是部分城镇家庭的原住房因为老化、拆除等原因而灭失，由此产生的对新住房的需求，即被动新增住房需求。

在上述假设下，我们根据第五次至第七次人口普查数据，对 2001 年以来我国城镇新增住房需求

<sup>1</sup> 《中国城镇新增住房需求规模的测算与分析》，吴璟、徐曼迪，《统计研究》第 38 卷第 9 期，2021 年 9 月

结构进行了定量拆分，并以此为基础，对未来 5-10 年我国城镇潜在新增住房需求规模做出趋势性预测，具体分析如下：

### 1. 因城镇家庭户数增加而带来的主动新增住房需求测算

**城镇家庭户数自然增长：**假设特定时间段期末相较期初的城镇化率保持不变，期初存量城镇人口在此时间段内的自然增加也会带来期末城镇家庭户数的增加，因而其增速应与期间人口自然增长率大致相当。但考虑到户均人口数并非恒定值——过去 20 年我国城镇家庭户均人口数不断下降——因此，我们同时结合人口自然增长率和城镇家庭户均人口数两个指标，计算得到 2001-2020 年因城镇人口自然增加带动城镇家庭户数自然增加而引致的新增住房需求规模。其中，2001-2010 年自然增加城镇家庭户数平均为 79.3 万户/年，2011-2020 年提高至 115.5 万户/年。具体如下表所示：

	2000 年	2010 年	2020 年
城镇家庭户均人口数	3.11	2.85	2.57
		2001-2010 年期间	2011-2020 年期间
根据人口自然增长率计算的期间自然增加城镇家庭人口数 (万人)		2363.30	3125.69
期间自然增加城镇家庭户数 (万户)		792.80	1154.73
期间自然增加城镇家庭户数年均值 (万户)		79.28	115.47

注：期间自然增加城镇家庭户数=期间自然增加城镇家庭人口数/期初和期末城镇家庭户均人口数均值  
数据来源：人口普查资料，Wind，东方金诚测算

参考对历史数据的测算方法，预测未来 5-10 年自然增加城镇家庭户数，应当以对人口自然增长率和城镇家庭户均人口数的预测为基础。但因缺乏官方参考依据（如官方中长期人口增长目标等）作为抓手，预测我国中长期人口自然增长率存在很大难度。因此，在预测未来将会自然增加的城镇家庭户数时，我们采用了与处理历史数据不同的方法——鉴于 20-34 岁青年人口是城镇新增住房需求主力，在过去 20 年为房地产市场带来了稳定的购房需求，因而可以通过测算未来 5-10 年的城镇青年人口规模来预测城镇家庭户数的自然增长潜力。

具体方法为，首先根据第七次人口普查资料公布的各年龄总人口规模、《中国人寿保险业经验生命表》中的各年龄死亡率数据以及我们对未来 5-10 年青年人口城镇化率的预测，计算得到未来 5-10 年城镇青年人口规模；然后再依据过去 20 年城镇青年人口规模和自然增加城镇家庭户数之间的比例关系，预测未来 5-10 年自然增加的城镇家庭户数。由下表可见，2001-2010 年，年均自然增加城镇家庭户数和 20-34 岁青年人口规模（期初和期末均值）之间的比例关系为 0.0050，2011-2020 年提高至 0.0059，主要原因是城镇家庭户均人口数的下降。考虑到我国城镇小家庭化趋势还将延续，未来城镇

家庭户均人口数将进一步减少，因此，在进行预测时，我们将这一比例值向上进行了微调。

时期	20-34岁城镇人口数：期初和期末均值（万人）	期间自然增加城镇家庭户数年均值（万户）	比例值
2001-2010年	15928.49	79.28	0.0050
2011-2020年	19626.86	115.47	0.0059
2021-2025年	18921.24	113.53	0.0060
2026-2030年	17492.81	108.46	0.0062

数据来源：人口普查资料，东方金诚测算

最终计算结果显示，受20世纪末至21世纪初人口出生率偏低影响，未来5-10年城镇青年人口规模将有所收缩。这就导致，尽管随户均人口数降低，二者之间的比例值有望继续提升，但未来5-10年的自然增加城镇家庭户数与过去10年相比仍会出现一定幅度的下降，其中，2021-2025年年均将降至113.5万户，2026-2030年年均将降至108.5万户。但需说明的是，上述预测方法依赖的是两个指标之间的数量比例关系，其逻辑严密性不及通过人口自然增长率和户均人口数来进行预测，但考虑到这两个指标间有一定的因果联系，且未来10年城镇青年人口规模的可预测性较强，因此，通过这一方法测算的结果反而更为可靠。

**城镇家庭户数机械增长：**城镇家庭户数的机械增长主要是指由城镇化带来的增长。对历史情况的测算方法为“期间实际增加城镇家庭户数-理论自然增加城镇家庭户数”，但以此简单计算出来的结果并未调整就地城镇化的影响。就地城镇化是指在本镇、本村实现的城镇化。就地城镇化会带来城镇家庭户数的增加，但不会带来新增城镇住房需求，因此需要修正就地城镇化的影响——在我国城镇化进程中，就地城镇化和异地城镇化齐头并进，据吴璟和徐曼迪（2021）测算，2001-2010年就地城镇化占比为37.4%，2011-2015年提高至56%。在修正就地城镇化影响后，2001-2010年，因城镇化而增加的城镇家庭住房需求年均均为331.1万套，2011-2020年年均值下降至288.8万套。

	2001-2010年期间	2011-2020年期间
实际增加城镇家庭人口数（万人）	18130.94	20616.41
理论自然增加城镇家庭人口数（万人）	2363.30	3125.69
机械增加城镇家庭人口数（未修正就地城镇化影响，万人）	15767.64	17490.72
机械增加城镇家庭人口数（修正就地城镇化影响，万人）	9870.54	7818.35
机械增加城镇家庭户数（修正就地城镇化影响，万户）	3311.22	2888.35
年均机械增加城镇家庭户数（修正就地城镇化影响，万户）	331.12	288.83

数据来源：人口普查资料，东方金诚测算

由于城镇家庭户数的机械增加主要由城镇化引致，因此，预测未来 5-10 年的机械增加城镇家庭户数，关键在于预测城镇化率走势。2021 年我国城镇化率为 64.7%，而根据社科院的研究结果，到 2035 年我国城镇化率将达到 72%，简单线性平均后，预计 2025 年城镇化率将达到 66.8%，2030 年达到 69.4%，由此计算得到 2021-2030 年每年因城镇化率提升而新增的城镇人口数量。考虑到随着各大城市户籍政策放开，我们判断未来十年就地城镇化比重会有所下降，故按照 50% 的就地城镇化比例对预测结果进行修正。再结合我们对未来 5-10 年城镇家庭户均人口数的预测，最终计算得到 2021-2025 年因城镇化而机械增加的城镇家庭住房需求平均为 129.0 万套/年，2026-2030 年均值为 122.7 万套/年，与过去 20 年相比有明显下降。

	2001-2010 年 期间	2011-2020 年期间	2021-2025 年 期间	2026-2030 年 期间
机械增加城镇家庭人口数（未修正就地城镇化影响，万人）	15767.64	17490.72	3202.50	2883.75
机械增加城镇家庭人口数（修正就地城镇化影响，万人）	9870.54	7818.35	1601.25	1441.88
机械增加城镇家庭户数（修正就地城镇化影响，万户）	3311.22	2888.35	644.95	613.56
年均机械增加城镇家庭户数（修正就地城镇化影响，万户）	331.12	288.83	128.99	122.71

数据来源：人口普查资料，东方金诚测算

## 2. 因城市更新（旧房拆除）而带来的被动新增住房需求测算

2011-2020 年期间与 2001-2010 年期间相比，城镇新增住房需求的一个重要变化是由存量住房拆除引致的被动新增住房需求大幅度提升，这主要源于我国在 2010 年前后启动的大规模棚改。我们根据第五次至第七次人口普查资料所公布的期末不同建成年代家庭户住房数量，将各期末存量住房根据房龄进行分组，分别计算得到不同时期城镇存量住房的拆除数量以及不同年龄组房屋的拆除率。结果显示，2001-2010 年间，年均城镇住房拆除数量为 293.5 万套，2011-2020 年间大幅增加至年均约 475.1 万套。

展望未来，住建部在 2021 年 8 月 31 日发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，这意味着过去十年里快速推进的城市更新行动暂告一段落，未来的城市更新速度会放慢，更新模式也会发生改变（即从棚改到旧改）。可以预计，未来全国范围因城市更新而引致的新增住房需求将会明显下降。基于此政策导向，我们大幅下调了各年龄组房屋的历史拆除率作为未来 10 年城镇存量住房拆除率的预测值，同时结合第七次人口普查资料公布的各年龄组存量住房数量，得到未来 10 年的城镇存量住房拆除数量。预测结果显示，2021-2030 年间，年均城镇存量住房拆除数量约为 181.5 万套，较 2011-2020 年均值大幅下降 294 万套，这与当前的政策导向相一致。

	期初房龄					合计
	50年以上	40-50年	30-40年	20-30年	20年以下	
2001-2010年期间拆除率	60.15%	52.99%	39.56%	32.08%	34.15%	
2011-2020年期间拆除率	58.59%	41.19%	40.40%	28.72%	13.81%	
2021-2030年期间拆除率预测	35.00%	25.00%	15.00%	10.00%	2.00%	
2021-2030年城镇存量住房拆除数量预测(万套)	178.90	225.12	516.62	690.70	203.90	1815.25

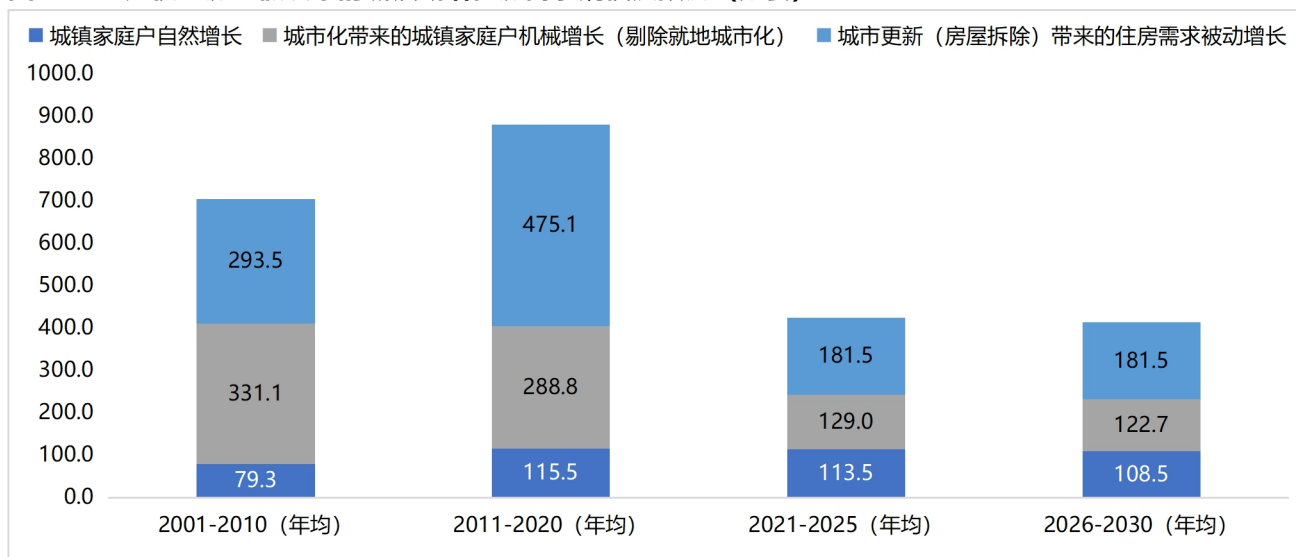
注：第七次人口普查资料公布的不同建成年代存量住房数量未区分城镇家庭户和乡村家庭户，我们按照同一时点城镇家庭户数占总家庭户数的比重，对数据进行了调整，因此，与实际情况可能存在一定偏差。

数据来源：人口普查资料，东方金诚测算

### 3. “一户仅一房”假设下未来5-10年城镇新增住房需求预测

将新增住房需求拆分为自然增加主动新增住房需求、机械增加主动新增住房需求、被动新增住房需求三个部分，分别对应了人口红利、城镇化进程和城市更新改造这三大驱动房地产市场在过去20年快速扩张的关键因素。展望未来，这三个因素都将有所弱化，这将带来未来5-10年中国城镇新增住房需求的趋势性下降。根据我们测算，2021-2025年年均城镇新增住房需求为424万套，较2011-2020年下降51.8%，2026-2030年年均城镇新增住房需求进一步降至413万套。

图1：“一户仅一房”假设下的城镇新增住房需求规模及预测（万套）



数据来源：东方金诚测算

### 二、“一户或多房”假设下的城镇新增住房需求预测

上述测算的假设是每个城镇家庭户需要且仅需要一套住房，换言之，并未考虑城镇家庭持有两套或两套以上住房的情况。对此，需要说明以下几点：



(1) 上述测算看似并未包含存量家庭户的改善性住房需求，但实际上已经内含其中。因为在通常情况下，当一个家庭更换住房时，其原住房会对外出售或者出租。举一个简单的例子，假设某一时点存量家庭户为 9 户，之后一段时期新增一个家庭，同时存量家庭当中有一户购置新房，但将原住房出售给新增家庭，那么在这一时期，尽管存量家庭户购置改善性住房 1 套，新增家庭购置首套房 1 套，但整体看新增住房仅为 1 套。不过，这一举例是非常理想化的情况。在现实当中，并非所有存量家庭户的原住房都能顺利出售。而伴随居民生活水平提高以及生育政策放开，未来居民改善性住房需求会进一步增加，但随着拥有两套及以上住房的家庭户比例提升，加之新房供应充足，必然会增加居民更换住房后，因原住房无法出售或出租造成空置而被动持有两套及以上住房的情况。同时，随着居民生活水平提高，为满足多元化的居住需求，也可能会有更多城镇家庭主动持有两套及以上住房。

(2) 过去 20 年间，一个城镇家庭持有两套及以上住房的情况，很多源于房价快速上涨预期下的投资或投机行为，或者大规模城市更新带来的拆迁补偿。但未来十年，这两个因素带来的城镇家庭持有两套及以上住房的情形会明显减少。同时，政策环境的不确定性，尤其以房产税的征收为代表，也会抑制城镇家庭主动持有两套及以上住房的需求。

根据央行发布的《2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查》，我国城镇家庭住房拥有率已经达到了 96%，其中拥有一套住房的家庭占比为 58.4%，拥有两套住房的家庭占比为 31%，拥有三套或三套以上住房的家庭占比为 10.5%，户均拥有住房 1.5 套。根据我们的测算，理论上，2011-2020 年年均新增城镇家庭户数为 879 万户，按户均住房 1.5 套计算，实际年均新增城镇住房需求至少为 1319 万套，这与我们基于住宅销售面积、城镇家庭户均人口数和人均住房面积计算的住宅销售套数（期间为年均约 1200 万套）大致相当。那么，未来十年拥有两套及以上住房的城镇家庭户占比会否提升？

我们认为，前文说明的 (1) (2) 两点中，第一点可能会带来城镇家庭持有二套及以上住房占比的提升，第二点则会下拉二套及以下住房占比，两种力量在博弈中孰能占据上风，很大程度上取决于未来的政策环境，这包括人口政策、宏观金融货币政策和房地产行业调控政策等。考虑到政策前景和政策效果的不确定性，我们假设了三种情形。

- 情形一：到 2030 年城镇家庭户二套房占比维持在 31%，三套或以上占比维持在 10.5%；
- 情形二：到 2030 年城镇家庭户二套房占比提升至 35%，三套或以上占比提升至 11.5%；
- 情形三：到 2030 年城镇家庭户二套房占比提升至 40%，三套或以上占比提升至 13.5%。

三种情形下，我们对未来 5-10 年的城镇新增住房需求（包括新增家庭户首套住房需求以及新增

和存量家庭户二套及以上住房需求)进行了测算。可以看出,受人口自然增长率下降、城镇化率提升速度边际放缓、大规模城市更新告一段落等因素影响,未来5-10年我国城镇新增住房需求将出现系统性下降。即便考虑在政策友好前提下,城镇家庭持有二套及以上住房占比明显提升的乐观情形,未来5-10年我国城镇新增住房需求也不及过去十年。

	2021-2025年城镇新增住房需求(万套)	2026-2030年城镇新增住房需求(万套)
情形一	666.77	648.92
情形二	860.12	841.25
情形三	1125.09	1104.95

数据来源:东方金诚测算

基于以上对城镇新增住房需求的预测,结合我们对未来5-10年房价涨幅、户均人口数、人均住房面积的预测,我们计算得到了三种情形下未来5-10年城镇住房的年均销售面积和销售额。

- 房价涨幅预测:2020年相较于2015年房价涨幅的年均复合增速为9%,预计未来房价涨幅将有所放缓,我们假设与按揭贷款利率大致相当,为4.5%。
- 户均人口数预测:我们判断,未来我国城镇小家庭化趋势还将持续,预计到2025年城镇家庭户均人口数将降至2.4人,2030年降至2.3人。
- 人均住房面积预测:2019年城镇居民人均住房建筑面积为39.8平方米,预计到2025年提高至43.5平方米,2030年提高至45平方米。

		2021-2025年	2026-2030年
情形一	年均城镇新增住房需求(万套)	<b>666.77</b>	<b>648.92</b>
	对应年均销售面积(平方米)	70230.88	67455.27
	对应年均销售额(亿)	79885.06	95616.87
情形二	年均城镇新增住房需求(万套)	<b>860.12</b>	<b>841.25</b>
	对应年均销售面积(平方米)	90596.65	87448.31
	对应年均销售额(亿)	103050.37	123956.73
情形三	年均城镇新增住房需求(万套)	<b>1125.09</b>	<b>1104.95</b>
	对应年均销售面积(平方米)	118506.08	114859.23
	对应年均销售额(亿)	134796.32	162811.50

数据来源:Wind,东方金诚测算

2016-2020年,全国住宅销售额年均均为12.59万亿元,相较于2011-2015年的年均6.10万亿元翻了

一番，除受新增住房需求拉动外，也与房价上涨幅度较大有关。拆解可知，2016-2020年住宅销售面积年均均为14.7万平方米，较2011-2015年均值增长了39.0%，同期销售均价上涨了48.5%。不过，随着城镇住宅增量需求萎缩，未来5-10年住宅销售面积将有所下滑，这意味着，数量因素不仅无法再为住宅销售额的增长提供动力，反而会成为市场继续扩容的下拉力量，未来销售额的增长将主要依靠房价上涨。但在房住不炒的政策基调下，未来房价也难以再度重演过去的快速走高局面，且增量需求的萎缩也不支持房价的快速上扬，同时，不同能级城市之间房价走势的分化也将更为突出。以未来5-10年全国房价涨幅与按揭贷款利率大致相当（约为4.5%）为假设，情形一和情形二下，未来5-10年住宅销售额年均值较2016-2020年均有所萎缩，情形三下，未来5-10年住宅销售额年均值虽将高于2016-2020年，但增速相较过去10年将明显放缓。

#### 权利及免责声明：

本研究报告及相关的信用分析数据、模型、软件、研究观点等所有内容的著作权和其他相关知识产权均归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权利，任何机构及个人未经东方金诚书面授权不得修改、复制、逆向工程、销售、分发、储存、引用或以其他方式传播。未获书面授权的机构及人士不应获取或以其他方式使用本研究报告，东方金诚对本研究报告的未授权使用、超授权使用和非法使用等不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

本研究报告中引用的标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方或/及发布方负责，东方金诚对该等资料进行了合理审慎的核查，但不应视为东方金诚对其合法性、真实性、准确性及完整性提供了任何形式的保证。

本研究报告的结论，是在最初发表本报告日期当日按照东方金诚的研究流程及标准做出的独立判断，遵循了客观、公正的原则，未受第三方组织或个人的干预和影响。东方金诚可能不时补充、修订或更新有关信息，也可能发出其他与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但没有义务和责任更新本报告并通知报告使用者。

本研究报告仅用于为投资人、发行人等授权使用方提供第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议；投资者应审慎使用本研究报告，自行对投资行为和投资结果负责，东方金诚不对其承担任何责任。

本声明为本研究报告不可分割的内容，任何使用者使用或引用本报告，应转载本声明。并且，相关引用必须注明来自东方金诚且不得篡改、歪曲或有任何类似性质的修改行为。