

# 人口老龄化与中国城镇住房需求

陈彦斌 陈小亮

## 一、引言

自 1998 年国务院下发《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》以来，中国房地产市场的改革拉开了序幕。自此，中国城镇住房市场获得了空前的发展，房地产企业经历了“黄金十年”。这一时期城镇住房需求空前增加，关于其背后的推动力，目前基本可以达成共识：一方面，经济的发展和收入水平的提高使得城镇居民产生了大量的改善性住房需求；另一方面，适龄购房人群比例的提高、城镇化的快速推进和城镇家庭规模的不断缩小创造出了大量的新增住房需求。<sup>①</sup>

然而，中国未来继续城镇化和家庭规模小型化的空间正在逐步收紧，人口年龄结构正在日益老化，潜在城镇住房需求可能逐步减少。大家就这三个因素未来对中国城镇住房需求的影响持有不同观点：悲观派<sup>②</sup>认为，中国人口老龄化将会使城镇住房需求大幅减少，人口年龄结构也将朝着导致住房需求减少的方向发展，中国很可能将出现住房需求大量过剩的局面。乐观派<sup>③</sup>则认为，适龄购房人口还将长期保持高位，人口年龄结构依然有利于住房需求的增加，而且未来城镇化仍将会继续推动城镇住房需求的大幅增加。由于住房具有建成周期相对较长，而且建成后难以改变格局等特性，如果供给不足，将会导致严重的民生问题，如

---

<sup>①</sup> 不可否认，随着住房价格的持续快速上涨，投资和投机性住房需求一定程度上增加了城镇总住房需求。但是，2003 年以来政府部门逐渐加强了对房地产市场的调控，2007 年以来“限购”、“限贷”等调控政策更是大幅提高了投资与投机性住房需求的成本，降低了可获得性。在此状况下，2009 年以来城镇住房需求仍然保持高位并持续增加，2011 年住房销售面积高达 9.65 亿平方米，是 1998 年的近 10 倍。究其根源，自住性住房需求的大幅增加是根本原因。

<sup>②</sup> 谢国忠认为，2015 年中国社会将进入老龄化阶段，到 2020 年人口总量将会下降，由此将导致中国房地产市场一去不复返；而且，此前已经有 3 亿人进入城镇，农村只剩老人和小孩，不可能再有新一轮的城镇化；哈继铭认为，此前推动中国房地产市场发展的两大引擎是“城镇化”和“人口结构”，到 2015 年“人口结构”这一引擎将会熄火，“城镇化”的马力也会减小。茅于軾认为，20 年后中国的房子会大量剩余，随着老龄化的加剧，计划生育造成的“421”型家庭结构将使当前的每个年轻家庭在未来继承 4 套房子。陈斌开等（2012）通过计算得出，2013 年后，由于老龄化的加剧，中国住房需求将呈现负增长。

<sup>③</sup> 杨红旭认为，2030 年之前，人口红利仍将支撑中国住房需求；未来 10-20 年城镇化的快速推进依然会创造很大的购房需求。朱中一认为，到 2020 年甚至更长的一段时间，在城镇化等的推动下，我国房地产市场仍将处于重要发展机遇期。易宪容指出，未来 20-30 年，每年仍将有 1000 多万人口转移到城市，这又将有 3 亿人口进入城市，由此产生巨大的城市住房需求。

果供给过剩，则会造成严重的资源错配和浪费。正因如此，预测未来城镇住房需求的变化趋势具有重要的现实意义，这便是本文的初衷。

本文假设其他因素不变，通过设计预测方案来计算人口年龄结构、城镇化和家庭规模小型化三方面因素的变化对城镇住房需求变动的的影响。我们首先利计算并解释过去十余年中国城镇住房需求的快速增加。在此基础上，一方面，对未来中国城镇住房需求的变化进行了预测，并分别探讨了各个因素对住房需求变化的贡献度；另一方面，结合城市住房供给市场的发展现状，分析了当前我国城镇住房市场的发展态势。最后，文章根据研究结论提出了相关政策建议。

## 二、中国城镇住房需求的预测方案设计

由于家庭是住房需求的基本单位，用家庭数量和构成的变化来预测住房需求要比用人口数量更加合理。<sup>①</sup>所以，我们的关键任务之一便是预测城镇家庭的数量。户主率方法、计算机微观仿真模拟、宏观模拟预测模型等传统的家庭数量预测方法由于自身的固有缺陷而受到质疑（曾毅等，1998）。Profamy 方法和分家庭规模的户主率预测模型（Jiang and O'Neill, 2004）是比较新的预测方法，这两种方法认为传统的户主率预测方法不能考虑家庭规模的变化，因此都将家庭规模的变化内生。然而，它们的预测结果却不尽人意<sup>②</sup>。一方面，随着中国家庭规模的大幅缩小，传统户主率方法的弊端逐渐减少<sup>③</sup>；另一方面，考虑到 Profamy 方法和分家庭规模的户主率预测模型的主要任务是确定一国总体家庭数量，而本文的目的是预测城镇家庭的数量，为此，我们使用分年龄户主率方法<sup>④</sup>预测中国城镇家庭数量。此外，我们使用外生设定的家庭规模变化趋势来修正户主率，从而克服户主率不能考虑家庭规模变化的弊端，提高预测结果的精确度。

我们的基本思路是：在预测城镇人口变化趋势的基础上，计算出分年龄段城镇家庭数量的变化趋势，从而根据每户家庭的住房面积得到所有城镇家庭的总住房需求及其变化趋势。具体而言，需要进行以下工作：

首先，预测城镇人口数量。我们直接利用联合国《世界人口展望（2010）》

---

<sup>①</sup> Mankiw and Weil (1989)首次研究了人口年龄结构与住房需求的关系，随后引发了一系列的相关研究，比如 Ohtake and Shintani (1996)和 Martin (2006)等。他们将人口做为住房需求的基本单位，研究了生命周期中住房需求的变化趋势及影响因素，并尝试用人口年龄结构的变动来解释各国住房需求和房价的变化趋势。不过，我们更赞同孙文凯（2011）的观点，将家庭作为住房需求的基本单位。

<sup>②</sup> 例如，曾毅等（1998）预测中国 2010 年城镇和农村家庭规模分别为 3.64 和 3.6 人，而第六次人口普查结果表明实际情况是 3.34 人和 2.88 人。

<sup>③</sup> “户主”这一概念本身就具有其模糊和不便之处，此前，由于中国家庭规模较大，几代人同住的情况较为普遍，上报户主存在随意性，导致普查结果难以反映事实。目前，中国城镇家庭户均规模不足 3 人，户主身份的确定变得相对准确。

<sup>④</sup> 分年龄段户主率，指的是既定年龄段人口中户主人数占该年龄段总人数的比重。

对中国 1950 ~ 2100 年人口预测的数据进行相关计算。尽管该数据源没有区分中国城镇和农村人口的变化趋势，由于中国城镇和乡村人口年龄分布差别不大，因此本文假设城镇和乡村人口年龄分布相同，然后用相应的城镇化率来推算以后各年份的城镇人口数量。<sup>①</sup>参照联合国《世界城市化展望（2011）》对中国城镇化率的预测，我们设定了 3 种不同的城镇化率，在基准情形下，2060 年我国城镇化率将达到 80%，此后基本保持稳定。

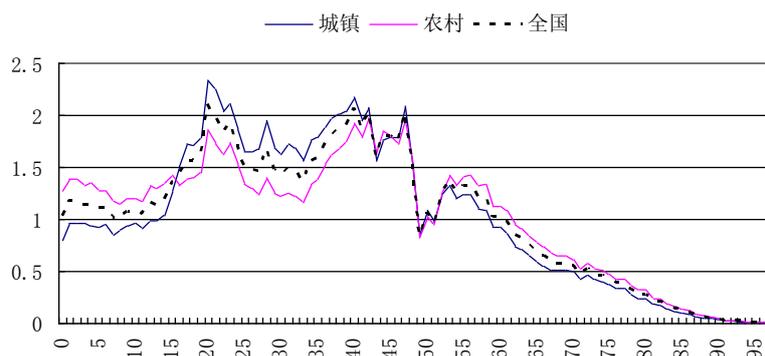


图 1：2010 年中国城乡人口年龄分布曲线

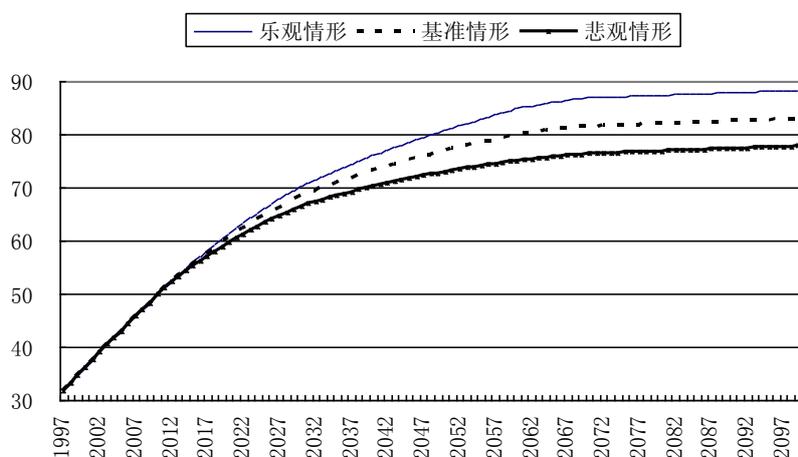


图 2：中国城镇化率变化趋势设定

其次，计算分年龄段城镇家庭的数量。为了预测人口年龄结构变动对住房需求的影响，我们需要计算出不同“年龄（段）”的家庭数量。参考 Fernandez-Villaverde and Krueger（2011）等的做法，用户主的年龄来定义家庭的年龄，用户主率来计算不同“年龄（段）”的家庭数量。我们以 1997 年城镇户主率<sup>②</sup>为起点，通过外生设定家庭规模的变化趋势来反映未来户主率的变化。参考

<sup>①</sup> 我们假设不同年龄段人口的城镇化率相同。这与显示基本吻合，因为一个人的城镇化基本意味着一个家庭的城镇化。

<sup>②</sup> 利用《中国人口统计年鉴（1998）》的数据只能计算出 1997 年抽样人口调查的城镇户主率，通过比

日本、美国和英国等发达国家家庭规模的变化趋势<sup>①</sup>，我们将城市家庭平均规模的变化趋势设置为表 2 所示。基准情形下，中国城镇家庭规模在 2060 年将降至 2.5 人/户，2100 年降至 2.4 人/户。此外，为了计算出不同年龄段的家庭数量，假设不同年龄段家庭规模的变化幅度相同。

表 1：不同年份家庭规模设定（单位：人/户）

年份	小幅调整	基准情形	大幅调整
2020	2.794	2.7825	2.78
2030	2.729	2.695	2.685
2050	2.634	2.55	2.5
2060	2.6015	2.5	2.41
2080	2.5415	2.435	2.335
2100	2.5065	2.4	2.3

第三，设置不同年龄段的家庭住房面积，计算各年份城镇总住房需求。由于收入水平等因素的影响，不同年龄段家庭对住房需求存在显著差异，家庭生命周期中的住房需求基本呈现出“驼峰”状的变化趋势。一般而言，34 ~ 49 岁家庭住房需求最大，50 岁以后家庭住房需求开始下降。需要说明的是，我们认为家庭规模小型化的影响主要体现在家庭数量的增加，而人均住房面积并没有因此而减少。参考国际经验，并结合我国实际情况，我们设置了不同年龄段家庭的住房面积。

表 2：不同情形下各年龄段家庭住房面积设定

年龄段	家庭住房面积（平方米）
0-34	80
35-49	110
50-59	90
60+	60

第四，计算人口年龄结构变化、城镇化和家庭规模小型化对城镇住房需求变动的贡献。需要说明的是，人口规模<sup>②</sup>对家庭数量和住房需求有着根本的影响，然而，它与人口年龄结构的变化具有内在一致性，例如，与老龄化想伴随的将是

较普查数据和抽样数据，我们发现抽样数据存在很大偏差。为此，我们利用人口普查数据进行推算得到 1997 年的城镇户主率。

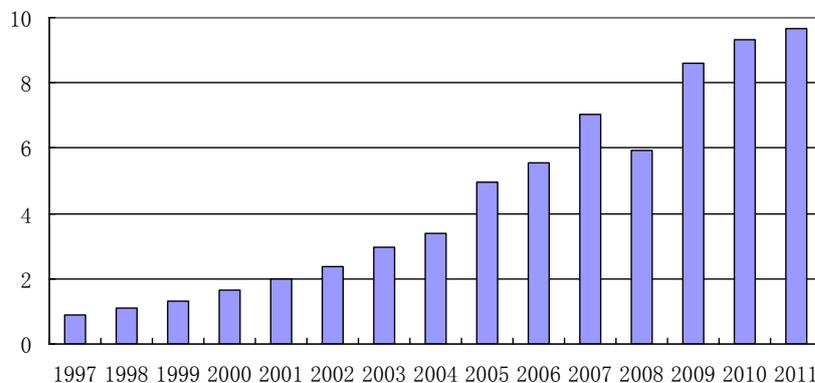
<sup>①</sup> 目前，英国等欧洲主要国家家庭平均规模为 2.4，日本 1980 年家庭平均规模为 3.22，与我国 1996 年水平相当，2010 年降至 2.46；美国 1980 年家庭平均规模为 2.76，2000 年以后一直维持在 2.56-2.9 之间，并且近年来有反弹趋势，这可能与移民有关。

<sup>②</sup> 即便城镇化率不变，原有城镇人口规模也会随着出生率和死亡率的变化而动态变化。

人口规模的萎缩，而中青年占比较高的年龄结构则往往昭示着未来人口规模的扩大。因此，很难将二者对住房需求的影响进行区分。类似地，城镇化和家庭规模小型化对住房需求的影响同样与人口规模密切相关<sup>①</sup>。基于此，我们在计算时并不单独考虑人口规模对城镇住房需求的影响。以家庭规模变化为例来说明本文计算各因素对住房需求贡献度的步骤：首先计算出人口年龄结构和城镇化率变化、家庭规模不变时的住房需求；然后计算人口年龄结构、城镇化率和家庭规模均变化时的住房需求；将两个计算结果的差额视为家庭规模小型化对住房需求变化的贡献。<sup>②</sup>对于其他因素的影响做类似处理。

### 三、1998 ~ 2011 年城镇住房需求快速增加的原因

为便于分析，可以将住房销售面积视为已经实现的住房需求。如图所示，1997 年以来，我国城镇住房销售面积呈现了非常快速的增加趋势。1997 年住房销售面积仅为 0.9 亿平方米，此后一路飙升，2011 年已增至 9.65 亿平方米。在此期间，累计住房销售面积达 66.72 亿平方米。<sup>③</sup>截止 1997 年底，中国城镇住房总面积也不过 36.22 亿平方米，而 2011 年中国实际城镇住房存量大约增至 154 亿平方米，<sup>④</sup>再加上大量没有得到满足和实现的住房需求，实际总需求肯定高于这一数字。<sup>⑤</sup>



<sup>①</sup> 人口规模增加时，城镇化率每提高 1% 将导致更多的城镇住房需求，家庭规模小型化对家庭数量的扩张效应也得到进一步强化。

<sup>②</sup> 需要说明的是，这一做法得到的并不是精确的分解结果，因为它忽视了不同因素之间的交叉影响。但是，由于我们不知道各因素与住房需求之间的具体函数关系，无法进行更为精确的量化。

<sup>③</sup> 如果没有特别指明，本文所用数据直接摘自国家统计局或者根据统计局公布数据计算得到。

<sup>④</sup> 2006 年以后国家统计局不再公布全国城镇住宅建筑面积，我们在 2006 年住宅建筑面积的基础上将各年城镇住宅竣工面积累计，得到 2011 年底的城镇住宅建筑面积。如果考虑拆迁的因素，实际住宅建筑面积可能还要低于这一数字。

<sup>⑤</sup> 由于房价过高或者是户籍制度问题，由农村转移而来的很多城镇居民的住房需求短期内难以实现。易宪容认为，在高房价下，85% 以上城市居民都没有能力进入市场，农民工更是没有能力进入住房市场。

图 3：1997-2011 年城镇住房销售面积（单位：亿平方米）

我们首先使用第二部分的方案计算了 1997~2011 年中国城镇住房需求的变化趋势。结果显示，如果不考虑城市化和家庭规模小型化<sup>①</sup>，而仅考虑已有城镇人口的动态演化，截至 2011 年中国城镇居民的住房需求总量仅为 121.6 亿平方米，与实际情况相差较大。显然，还需要其他重要因素来解释我国城镇住房需求的快速增加。在同时考虑人口年龄结构变化、城镇化和家庭规模小型化等因素之后，城镇住房总需求从 1997 年的 93.4 亿<sup>②</sup>快速增至 2011 年的 217.1 亿平方米。<sup>③</sup>这一结果与现实的吻合度更高。城镇化水平的逐步提高是城镇住房需求增加的最主要原因，一半以上的新增住房需求源自于城镇化带来的城镇家庭数量的增加；人口年龄结构的变化和家庭规模小型化也是重要的影响因素，二者共同解释了新增住房需求的 40% 左右。<sup>④</sup>具体来说：

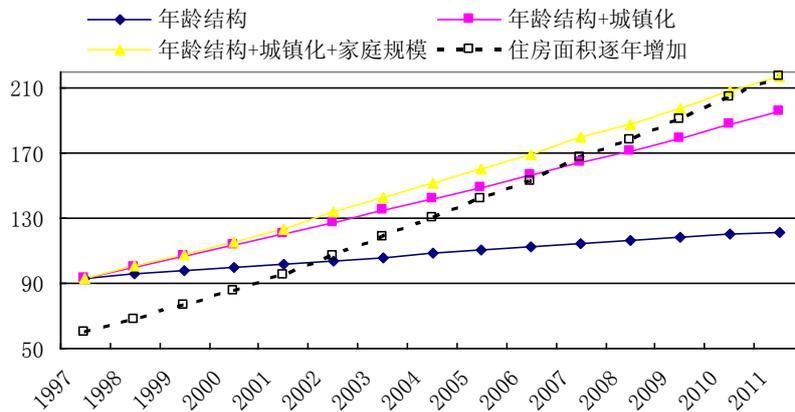


图 4：1997~2011 年城镇住房需求估算（单位：亿平方米）

<sup>①</sup> 即假设城镇化率维持在 1997 年的 31.91%，已有城镇人口动态演变所导致的住房需求。

<sup>②</sup> 此处的 93.4 亿是将家庭平均住房面积始终设定为表 3 所示情形，而 1997~2011 年，家庭平均住房面积是逐步增加的，也就是说在此期间改善型需求是逐步得到满足的。因此，我们也计算了改善性需求逐步增加情形下城镇住房需求的变化，在图中用“住房面积逐年增加”表示。

<sup>③</sup> 在计算过程中，我们没有考虑住房折旧，如果将之考虑在内，由于折旧拆迁而产生的被动住房需求将会进一步增加城镇住房总需求。

<sup>④</sup> 如前所述，我们计算出的这三个因素对城镇住房需求的影响包含了人口规模的自然演变所带来的住房需求的变化。

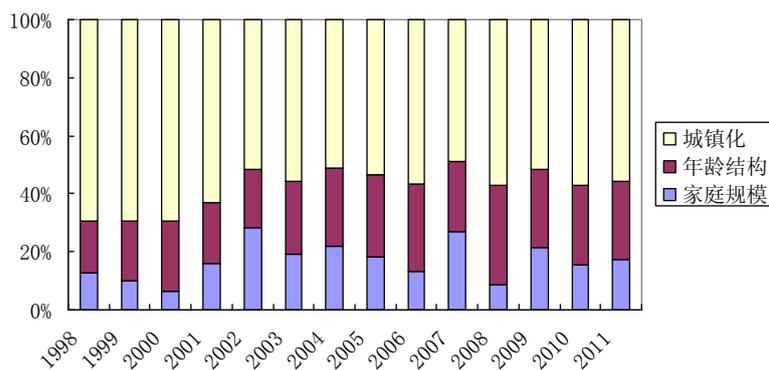


图 5: 三个因素对新增住房需求的贡献度

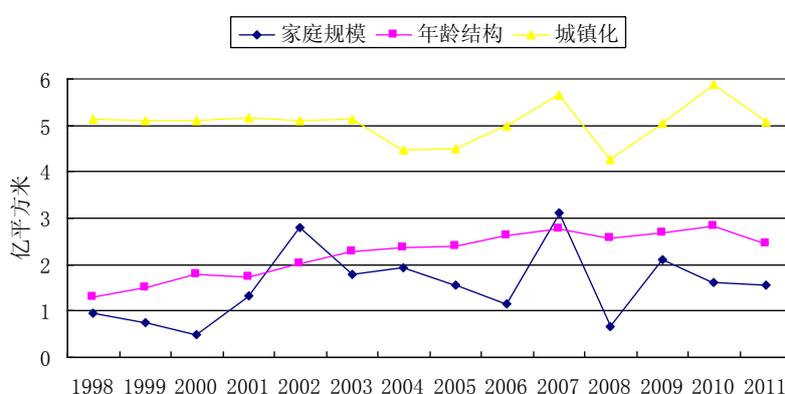


图 6: 三个因素产生的新增城镇住房需求

第一，过去 10 多年，城镇化进程的加速使得城镇人口快速增加，由此产生了大量的新增住房需求。中国城镇化率已经由 1997 年的 31.91% 提升到了 2011 年的 51.27%，城镇人口从 3.8 亿增加至 6.9 亿，几乎翻了一番。<sup>①</sup> 由于在此期间，人口规模处于上升区间，新增的 3.1 亿城镇人口包括原有城镇人口规模的自然增长，但是来自农村的新增城镇居民一直占城镇居民总量的 82% ~ 87%，居于主导地位。在此期间，因为城镇化而产生的新增住房需求累计达 70.6 亿平方米，平均每年新增住房需求 5.04 亿平方米，占城镇年均新增住房需求的 57.1%，是这一时期城镇住房需求增加的第一推动力。<sup>①</sup>

<sup>①</sup> 需要说明的是，现实中的住房需求可能低于计算值：其一，2000 年后城镇化率成为对地方政府 GDP 考核的指标之一，合乡并镇活动使农村人口在户籍上相应转变为城镇人口，这其中的很多人并没有产生新的住房需求；其二，中国将在城镇地区连续居住时间超过 6 个月的人口统计为城镇人口，这将大约 2 亿农民工涵盖其中，而多数农民工未来的归宿还是农村，他们在城镇只有工棚等暂时居所，没有产生新的住房需求。蔡昉（2010）指出，未来的城市化应该从单纯的人口比率提高，转向更加关注公共服务覆盖面扩大的内涵上来，实现农民工的市民化。如此，这部分“城镇居民”才会产生住房需求。

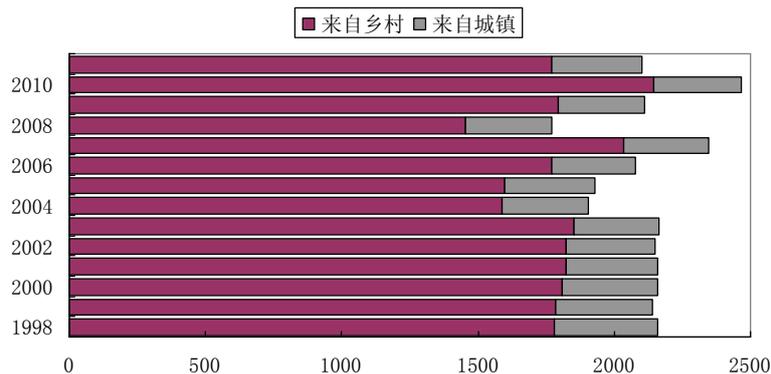


图 7：每年新增城镇人口及其来源（单位：万人）

第二，适龄购房人群所占比重的提高催生了大量的新增置业需求和改善性需求。一方面，1981~1990年的“婴儿潮”一代逐步进入婚育期。1997年城镇登记结婚数为290万对，其中初婚为275.4万对，占登记结婚总数的94.9%；1997~2004年新登记结婚数量小幅增加；此后，新增登记结婚数进入了快速增长期，2011达到592万对。在此期间，新增登记结婚数累计达5554万对，由此产生的新增置业需求非常可观。另一方面，家庭年龄构成的变化亦有助于增加城镇住房需求。35-49岁家庭数量所占比重从1997年的36.2%提高到了2010年左右的38.6%，50-59岁家庭数量所占比重则从15.2%提高到了20.3%。虽然60岁以上老年家庭的数量也从21.6%增加到了23.8%，这将造成住房需求的减少，但是其影响程度要明显小于35-59岁家庭占比提高引起的住房需求的增加数。通过计算，我们得出，在1997~2011年间，由于年龄结构变化使得城镇住房需求增加了31.3亿平方米，平均每年新增2.23亿平方米，占城镇年均新增住房需求的25.3%。

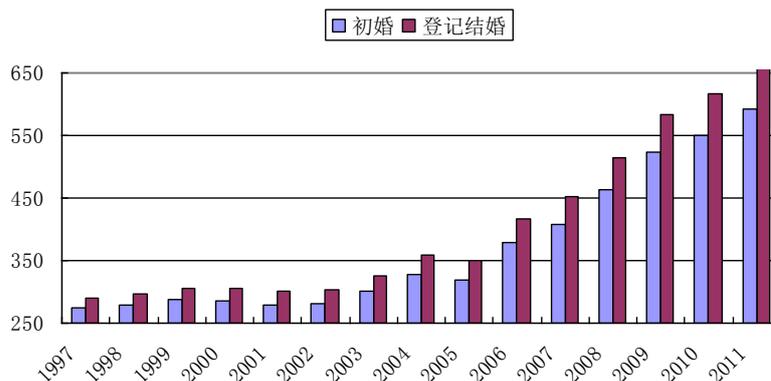


图 8：中国城镇居民登记结婚对数<sup>①</sup>（单位：万对）

<sup>①</sup> 统计局只公布的全国的结婚登记对数，没有区分城镇和乡村。我们假设登记结婚人口在城乡均匀分布，由此估算出城镇登记结婚对数。我们重点关注初婚登记数量，因为再婚可能不会产生新的住房需求。

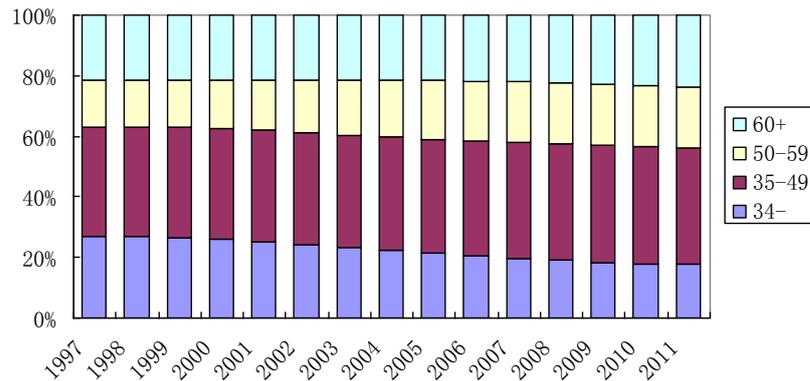


图 9：中国城镇家庭年龄分布（1997~2011）

第三，在人口规模仍然逐年增加的前提下，家庭规模小型化的必然结果便是城镇家庭数量和住房需求的增加。1997 年底，我国城镇户均家庭规模已经降至 3.19 人/户，2004 年城镇家庭规模跌破 3 人/户，到 2011 年进一步缩小到 2.87 人/户。北京和上海家庭平均规模更是已经不足 2.5 人/户。由于居民收入水平的提高和生活质量的改善，在家庭规模缩小的同时，家庭住房面积并没有缩小，因此产生了大量的新增住房需求。1997 ~ 2011 年间，由于家庭规模小型化产生的新家庭创造出了 21.78 亿平方米的住房需求，平均每年新增城镇住房需求 1.55 亿平方米，占城镇年均新增住房需求的 17.6%。

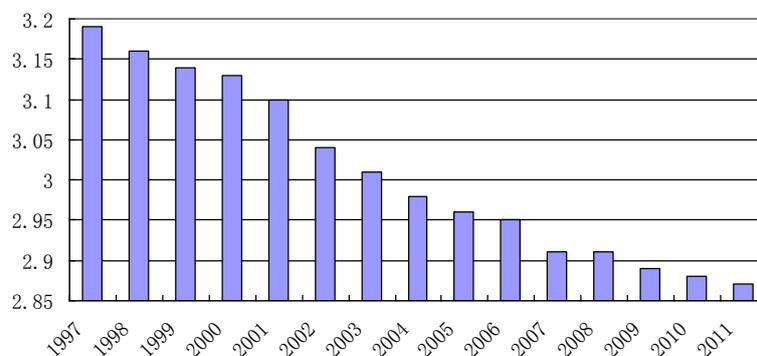


图 10：全国城镇家庭平均规模变化趋势（单位：人/户）

#### 四、城镇住房需求的未来趋势

利用预测方案所设置的 3 种城镇化率和 3 种家庭规模变化速度，一共可以组合出九种不同情形。我们分别计算了 2012 ~ 2100 年间各种情形下中国城镇住房需求的变动趋势。结果表明，在不同情形下，城镇住房总需求的变化趋势是相同的，即先增加后减少的“倒 U 型”发展趋势。不同情形下城镇住房总需求的峰

值均出现在 2050 年前后，上下界分别为 450 亿平方米和 379 亿平方米，基准情形<sup>①</sup>为 415 亿平方米。在此之后，城镇住房总需求呈现出萎缩态势，到 2100 年，总需求的上下界分别变为 373 亿和 302 亿平方米，基准情形为 336 亿平方米。需要指出，总住房需求的变化呈现出比较明显的阶段性特征：2012 ~ 2030 年，城镇住房新增需求依旧位居高位，总需求持续增加；2031 ~ 2050 年，城镇住房新增需求增速大幅减缓，总需求保持小幅增加；2050 年以后，城镇住房新增需求由正转负，总需求开始逐渐减少。为了简化分析，我们在下文中将主要关注基准情形下城镇住房需求的变化趋势及原因。

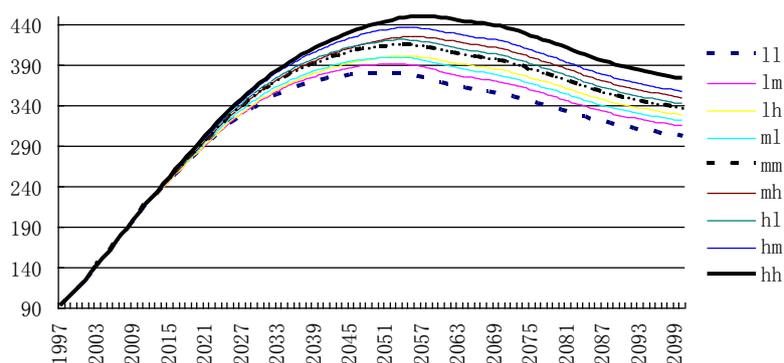


图 11：各种情形下城镇住房总需求变动趋势（单位：亿平方米）

注：各种组合下，第一个位置的 l, m, h 分别表示城镇化率的悲观、基准和乐观情形，第二个位置的 l, m, h 分别表示家庭规模变化的小幅调整、基准调整和大幅调整情形。例如，mm 即表示在基准城镇化率和基准家庭规模调整模式下的城镇住房需求变化趋势。

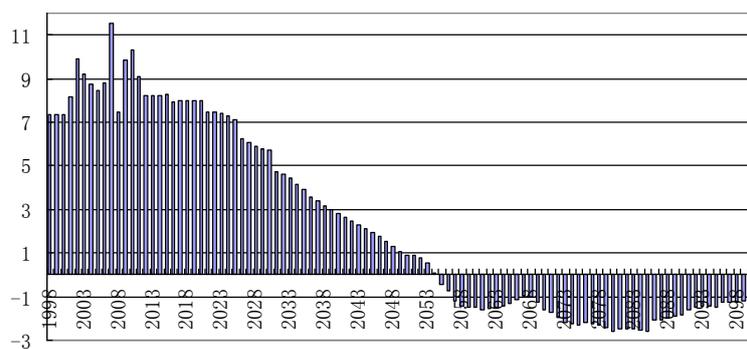


图 12：基准情形下中国城镇新增住房需求变动趋势（单位：亿平方米）

<sup>①</sup> 这里的“基准情形”，指的是城镇化和家庭规模的变化均取此前设置的基准情形时的状态。

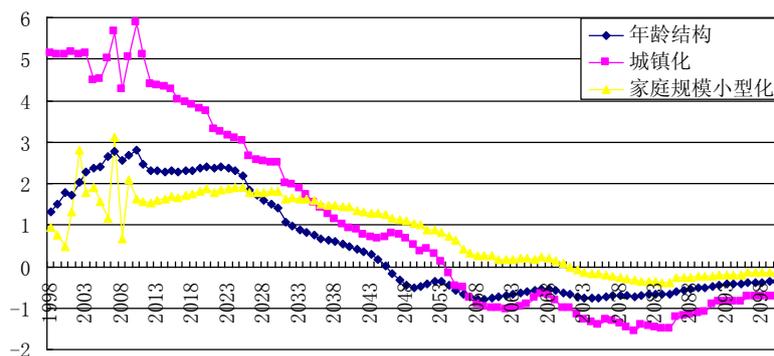


图 13：三个因素对新增住房需求的贡献（单位：亿平方米）

**（一）2012 ~ 2030：城镇住房新增需求依旧居于相对高位，总需求稳步增加。**根据联合国《世界人口展望（2010）》的预测，在此期间中国人口规模仍然逐年增加，这在一定程度上继续强化着城镇化和家庭规模小型化对住房需求的正向作用，并弱化年龄结构老化带来的负向作用。计算结果显示，中国城镇住房总需求将由 2012 年的 217.1 亿平方米增加值 2030 年的 356.4 亿平方米，累计新增需求为 139.3 亿平方米。

其一，联合国《世界城市化展望（2011）》预测到 2030 年中国城镇化率将达到 68.7%，这意味着 2012 ~ 2030 年城市化率将提高 17.4 个百分点。由此产生的新增城镇住房需求累计达 65.3 亿平方米，平均每年因城镇化将增加大约 3.4 亿平方米的住房需求。由于城镇化率的提高速度逐年减慢，新增住房需求呈递减趋势，2012 年城镇化产生新增住房需求为 4.39 亿平方米，2030 年城镇化产生的新增住房需求降至 2.49 亿平方米。其二，根据国际经验和中国实际情况，我们认为到中国城镇家庭平均规模将从当前的 2.87 人/户降至 2030 年的 2.69 人/户。在人口规模继续增加的态势下，这将会产生 33.53 亿平方米的新增住房需求，平均每年新增 1.76 亿平方米。其三，这一时期，35-59 岁年龄家庭占比从 2012 年的 57.6% 降至了 2030 年的 49.1%，而老年家庭的比重则由 24.6% 升至了 38%。年龄结构的这一变化趋势将造成住房需求的减少。然而，人口规模的增加抵消了这一负向趋势，最终人口年龄结构和人口规模的变化总效应使得住房需求在此期间增加了 40.5 亿平方米。

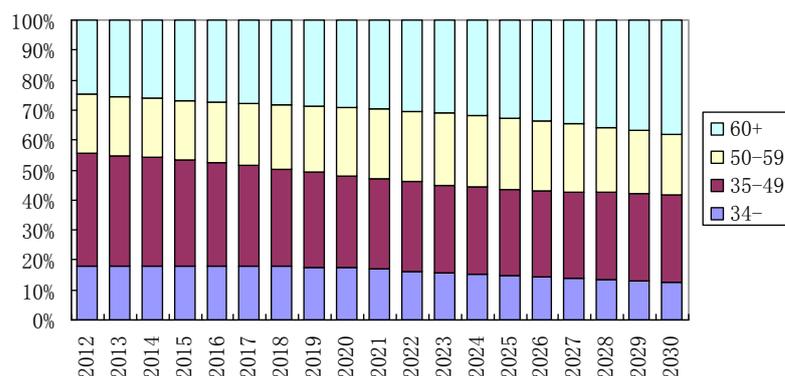


图 14: 中国城镇家庭年龄分布 (2012-2030)

**(二) 2031 ~ 2050: 城镇住房新增需求快速下降, 总需求小幅增加。**联合国《世界人口展望(2010)》的预测, 中国人口规模将会在 2034 年达到峰值 14.38 亿, 随后进入下行通道。这将弱化城镇化和家庭规模小型化对城镇住房需求增加的正向作用, 并强化年龄结构老化对城镇住房需求带来的负向作用。在此期间, 城镇住房需求累计增加 55.8 亿平方米, 平均每年新增住房需求 2.8 亿平方米。总住房需求基本达到峰值 413 亿平方米。

其一, 城镇化率大约从 2030 年的 68.7% 提升至 2050 年的 77% 左右, 提高 8.3 个百分点。由此产生的城镇新增住房需求为 21.6 亿平方米, 平均每年新增 1.08 亿平方米。不过从图中可以看出, 城镇化导致的新增住房需求快速下降, 从 2031 年的 2 亿平方米降至 2050 年的 0.35 亿平方米。这是因为, 人口总体规模的萎缩使得城镇化率提高所产生的新增城镇居民的绝对数减少, 由此导致了新增住房需求增速的下降。其二, 家庭规模小型化所产生的新增住房需求将超过城镇化产生的新增住房需求, 达到 27.4 亿平方米。因为家庭数量持续增加, 同样幅度的家庭规模的小型化将导致越来越多的新家庭产生。其三, 年龄结构的变化所导致的新增住房需求逐渐变为负值, 2045 年以后, 每年因为因此而导致住房需求减少 0.5 亿平方米左右。

**(三) 2050 年以后: 城镇住房新增需求逆转为负, 总需求逐渐减少。**联合国预测我国人口规模将由 2050 年的 13.94 亿降至 2100 年的 10.48 亿。城镇化和家庭规模小型化对住房需求变动的正效应将不足以抵消原有城镇人口规模缩小带来的负效应, 城镇总住房需求进入下行区间。中国城镇住房总需求将从峰值 413 亿平方米降至 2100 年的 336 亿平方米, 平均每年大约减少 1.75 亿平方米。

其一, 虽然城镇化率仍然在逐步提高, 大约能够从 2050 年的 77% 提升至 2100 年的 83%。但是, 城镇人口规模在大幅减少, 预计从 2050 年的 10.74 亿降至 2100 年的 8.7 亿。城镇化和人口规模变化的总效应导致住房需求减少 46.9 亿平方米, 平均每年减少 0.94 亿平方米。其二, 在此期间, 城镇家庭平均规模大约将从 2050

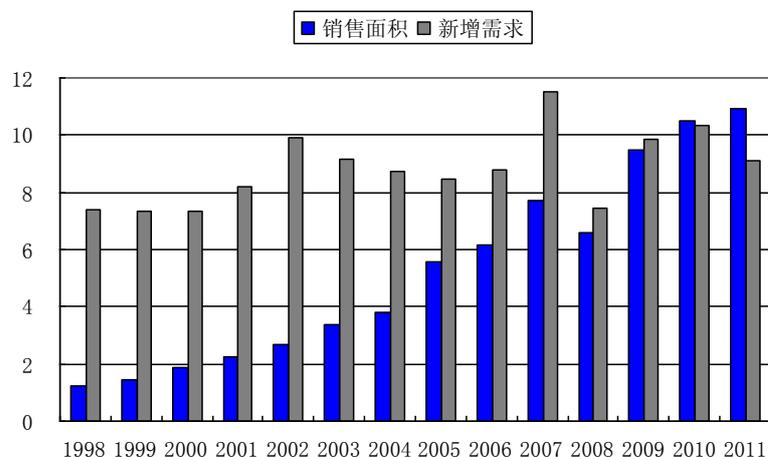
年的 2.55 人/户降至 2100 年的 2.4 人/户。家庭规模小型化使得家庭数量增加，由此产生的新增住房需求在 2070 年以前还可以抵消城镇人口规模减少导致的住房需求的减少，但是此后二者的净效应也变为负值，住房总需求平均每年因此而减少 0.22 亿平方米。其三，人口年龄结构的变化继续导致住房需求的减少，在此期间，城镇住房需求将因此减少 30 亿平方米。

## 五、当前城镇住房市场供求状况分析

在分析了过去中国城镇住房需求快速增加的趋势和原因，以及未来的变化趋势后，我们重点考察当前中国城镇住房市场的现状，并通过综合考虑当前城镇住房的供给和需求状况，以期对其当前运行态势做出合理推断。

### （一）当前城镇住房需求状况分析

如果将住房销售面积视为已经实现的住房需求，总的住房需求与销售面积的差额则是尚未实现的住房需求，或者视为潜在的住房需求。如图所示，2010 年以前，城镇每年住房销售面积大幅增加，不过新增住房需求亦持续居于高位，二者之间始终存在不小的差距，潜在住房需求因此而逐步累积。随着新增住房需求的高位回落，2010 和 2011 年所实现的住房需求开始大于当年的新增住房需求。需要注意，这并不意味着城镇住房供给开始过剩，因为还有太多的“历史欠账”需要“偿还”。城镇住房总需求和住房面积存量的差额能够在一定程度上反映潜在住房需求的总量。<sup>①</sup>从下图可以发现，潜在住房需求的总量始终处于较高水平，截至 2012 年 10 月份，二者的差额为 67.1 亿平方米，这便意味着当前还有 67.1 亿平方米的潜在住房需求尚未得到满足。除此之外，本文第三部分的计算结果表明，城镇化、家庭规模小型化和人口年龄结构变化还将催生新的住房需求。



<sup>①</sup> 这一度量的精确程度取决于拥有多套住房的家庭所占的比重以及空置房所占比重的高低。拥有多套住房家庭的比重越高，空置房比例越大，则这一度量的精确度越差。

图 15: 城镇历年新增住房需求和住房销售面积 (单位: 亿平方米)

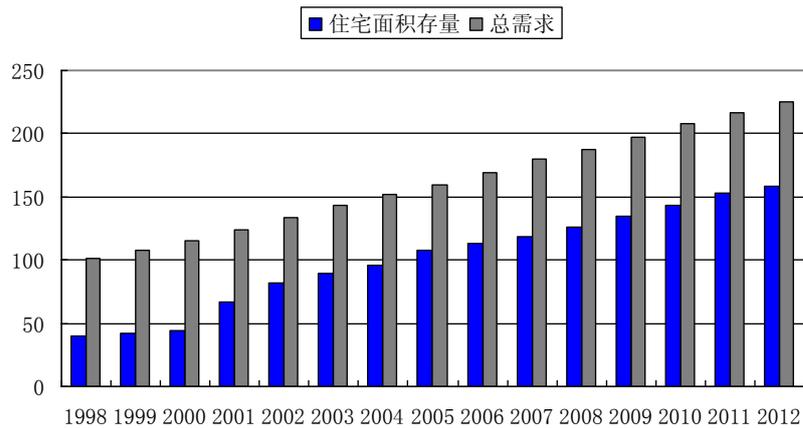


图 16: 城镇历年住宅面积总量与总住房需求 (单位: 亿平方米)

## (二) 当前城镇住房供给状况分析

目前, 城镇住房有两大供给主体: 一是房地产开发企业的商品房住宅供给, 二是政府规划的保障房供给。2010 年以前, 房地产开发企业所供给的商品房住宅供给是城镇住房的主要来源, 保障房供给量非常有限。<sup>①</sup>但是, 随着政府提出“十二五”期间供给 3600 万套保障房的规划并逐步付诸实践, 保障房在新增住房供给中所占的比重将大幅提升。

在经历了近几年房地产市场全方位的调控之后, 房地产企业表现出了超过预期的抗压能力。从下表可以看出, 相比之下, 完成投资额、新开工面积、施工面积、土地购置面积以及到位资金情况等相关参数依然正常。就完成投资额而言, 2012 年 1~10 月份, 住宅房地产开发投资总额为 39704 亿元, 同比增长 10.8%, 与 2010 年同期相比, 增幅高达 48.79%; 就到位资金情况而言, 2012 年 1~10 月份, 房地产开发企业到位资金 76397 亿元, 同比增长 11.6%, 其中, 国内贷款 12106 亿元, 增长 14.7%; 自筹资金 31515 亿元, 增长 11.7%。虽然购置土地面积和住宅新开工面积与 2011 年同期相比有所下滑, 但是仍居于历史高位, 分别达 2.77 亿和 10.84 亿平方米。房地产企业的良好运作, 确保了当前稳健的住房供给和潜在的住房供给能力。

表 3: 房地产开发企业相关指标 (1997~2011)

指标	企业数量	资产负债率	完成投资额	住宅新开工面积	购置土地面积	完成开发土地面积	待开发土地面积
单位	万家	%	亿元	亿平方米			
1998	2.44	76.1	2082	1.66	1.01	0.77	1.35
1999	2.58	76.1	2638	1.88	1.20	0.93	1.35
2000	2.73	75.6	3312	2.44	1.69	1.17	1.48

<sup>①</sup> 截至 2010 年底, 保障房占中国城镇住房的比例尚不足 7%。

2001	2.96	75	4217	3.05	2.34	1.53	1.46
2002	3.26	74.9	5228	3.47	3.14	1.94	1.92
2003	3.71	75.8	6777	4.39	3.57	2.22	2.18
2004	5.92	74.1	8837	4.79	3.98	1.97	3.96
2005	5.63	72.7	10861	5.52	3.83	2.27	2.75
2006	5.87	74.1	13638	6.44	3.66	2.71	3.75
2007	6.25	74.4	18005	7.88	4.02	2.76	4.15
2008	8.76	72.3	22441	8.36	3.94	2.87	4.82
2009	8.04	73.5	25614	9.33	3.19	2.30	3.28
2010	8.52	74.5	34026	12.94	4.00	2.13	3.15
2011	8.84	75.4	44319	14.72	4.43	2.23	4.02

表 4：各月份房地产开发企业相关指标

年份	住宅房地产开发 投资总额（万亿元）	购置土地面积 （亿平方米）	本年新开工面积 （亿平方米）	住宅施工面积 （亿平方米）
2010-11	3.00	3.61	11.47	29.84
2010-12	3.40	4.10	12.95	31.49
2011-02	0.30	0.47	1.48	22.40
2011-04	0.95	1.20	4.41	27.05
2011-06	1.86	2.19	7.69	31.08
2011-08	2.71	2.82	10.21	33.92
2011-10	3.58	3.37	12.41	36.37
2011-11	3.99	3.72	13.49	37.60
2011-12	4.43	4.10	14.60	38.84
2012-02	0.37	0.47	1.48	29.76
2012-04	1.08	0.97	4.06	32.14
2012-06	2.09	1.75	6.86	35.74
2012-08	3.00	2.36	9.08	38.36
2012-10	3.97	2.77	10.84	40.32

目前，中国的房地产企业已经具备了相当的产能：截至 2011 年底，中国一共有 8.84 万家房地产开发企业，当年年住房竣工面积累计达到 7.17 亿平方米；2012 年 1 ~ 10 月份全国房地产开发企业的商品房住宅竣工面积已经达到 4.68 亿平方米，同比增长 17.1%，全年住房总竣工面积有望继续提升。持续高位的土地购置面积面积、住宅施工面积和住宅新开工面积等先行指标预示着未来城镇住房供给也将保持较高水平。

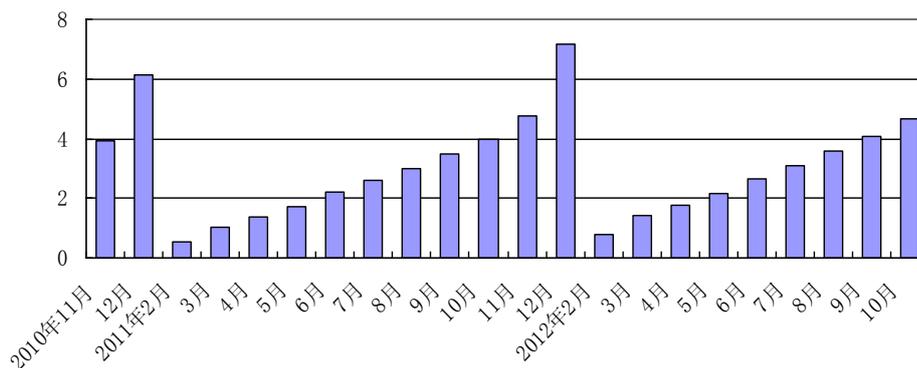


图 17: 年内商品房住宅累计竣工面积 (单位: 亿平方米)

与此同时, 政府将在“十二五”期间供给 3600 万套保障房。以每套保障房 75 平方米计算, 相当于新增 27 亿平方米的城镇住房。这将很大程度上弥补“历史欠账”, 尤其可以满足城镇中低收入群体的基本住房需求。国家统计局数据显示, 2011 年全国保障房新开工 1043 万套, 竣工 432 万套; 2012 年前 10 月保障房累计新开工 732 万套, 竣工 505 万套。考虑到保障房的建设周期, 2011 年和 2012 年已经开工的 1700 多万套保障房大都尚未竣工, 因此, 未来几年将会有更大量的保障房竣工并投入使用, 由此大大增加城镇住房供给量。

### (三) 当前住房市场变化分析

结合城镇住房需求和供给两方面的因素, 假设房地产企业每年的商品房住宅供给量维持在 2011 年的 7.2 亿平方米这一水平, 并且每年保障房竣工总量大约为 550 万、600 万、700 万、600 万、450 万、400 万和 300 万套, 以每套建筑面积 75 平方米计算, 我们得出 2012 ~ 2018 年间, 城镇当年新增住房供给将持续高于新增住房需求。7 年间, 累计新增住房供给将达到 78.39 亿平方米, 而新增住房需求一共约为 56.89 亿平方米。如此, 2011 年前积压的 67.1 亿平方米的潜在住房需求将会有 1/3 左右得到有效满足。城镇住宅总供给和总需求的缺口将逐步缩小。

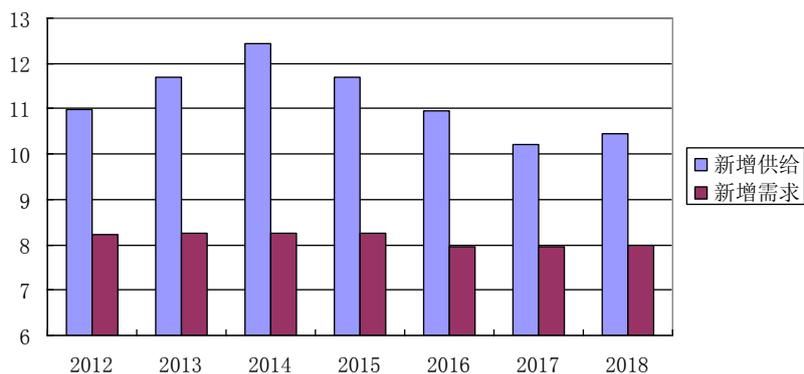


图 18: 当年新增供给与需求 (单位: 亿平方米)

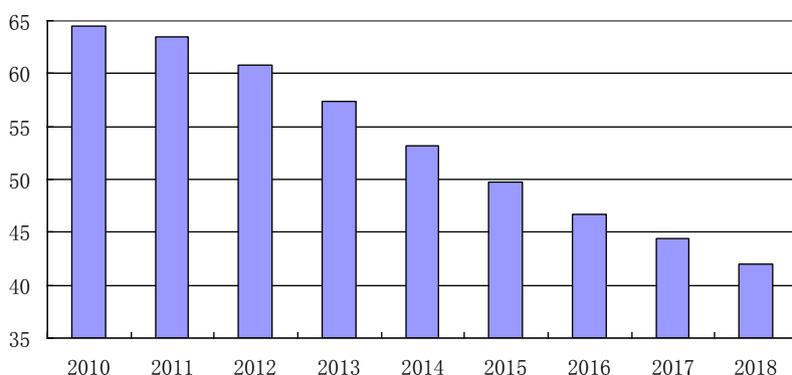


图 19: 城镇住宅总供给存量与总需求缺口 (单位: 亿平方米)

关于这一期间的商品房价格，我们认为很可能将继续保持在当前的高水平，不会出现进一步大幅上升，也不会大幅下降。

一方面，**房价继续上升的可能性不大**。在政府诸多调控政策的监管下，投资和投机性住房需求很大程度上被挤在门外，继续产生房地产市场的泡沫的可能性减小。一旦房价再次呈现出上涨态势，政府极可能多管齐下，同时利用行政手段和经济手段来压制房价的上升。

另一方面，**房价大幅下降的可能性也较小**。首先，持续高位的城镇住房供需缺口是高房价的最佳保护伞，大量刚性住房需求有待满足，很难想象如此一个需求大于供给的商品市场会出现价格的大幅下跌；其次，如果房地产价格下降 20%，将会导致地方政府的土地出让金降幅超过 50%，由于地方政府大都对土地财政高度依赖，他们不愿看到那样的局面，因此可能会放松对房地产政策的监管<sup>①</sup>；第三，从整个宏观经济来看，由于房地产投资占整个社会固定资产投资的 20% 左右，房地产所涉及的行业超过总行业的 1/3，房地产存量的价值占居民财富的 70%，

<sup>①</sup> 中国人民大学宏观经济论坛主报告，2011 年第 4 季度。

宏观经济很难承受超过 20% 的住房价格回落<sup>①</sup>，因此政府基本不会允许这种情况出现。

## 六、主要结论与政策建议

本文通过设置简单的估算方案，分析了城镇化、家庭规模小型化和人口年龄结构变化这三个因素在过去、当前以及未来对我国城镇住房需求变动的影响。我们的主要结论是：

(1) 1998 年以来住房需求快速增加最主要的推动力是城镇化，城镇化催生了这一时期一半以上的新增住房需求。购房适龄人口所占比重的增加和家庭规模小型化分别能够解释新增住房需求的 25.3% 和 17.6%。

(2) 2030 年以前，城镇化的继续深入和家庭规模的进一步缩小还将继续推动我国城镇住房需求的增长态势。2030 ~ 2050 年间，两个因素变化的变化空间将变得极其有限，人口年龄结构的老化和城镇人口规模的缩小将使得城镇新增住房需求的增速放缓。2050 年左右，中国城镇住房总需求将达到峰值，约为 413 亿平方米。此后，人口年龄结构的老化和人口规模的缩小将把城镇住房需求拉入下行通道。

(3) 未来 5 年，房地产企业对商品房住宅的持续高位供给和保障房的大量投入，将会使得城镇新增住房供给超过新增住房需求，此前累计的尚未实现住房需求的 1/3 左右也将逐步得以满足。尽管如此，房价可能还将维持在当前的高水平，继续上升和大幅下降的可能性都不大。

在此基础上，本文提出如下政策建议：

首先，在增加住房供给数量的同时，关注供给结构。根据我们的计算结果，目前还存在较大的供需缺口，因此需要继续增加住房供给量。在增加供给的过程中，需要注意供给的结构问题，应该增加普通商品房的供给，确保保障房的建设，发展公共租赁住房，促进形成合理的住房供给结构，从而满足多层次的住房需求，尤其是中低收入家庭的基本住房需求。

其次，逐渐增加老年公寓等适合老年人居住的场所。老年公寓内的特殊设施和附加服务将有助于提高老年人的生活质量。更重要的是，老年公寓的构建模式将会在容纳同样人数的前提下有效减少住房占地面积和总住房面积。由于未来中国城镇住房需求可能从高位大幅回落，为了不让大面积摧毁住房的那一幕出现，就应该提前做好为将来大量的老年人提供既舒适又节俭的住房供给的准备。

第三，当前还需继续维持“限购”和“限贷”等行政手段，然而应该尽快的用房产税等经济手段逐步取代行政手段，更加有效率的规范住房市场的平稳运

---

<sup>①</sup> 中国人民大学宏观经济论坛主报告，2011 年第 4 季度。

行。我国的房产税尚未全面开征，如果放开“限购”和“限贷”，相对充裕的住房需求极有可能再次滋生投资投机性住房需求，引发房价上涨的压力。然而，长期使用行政手段可能导致市场的低效率，美国和德国等发达国家的经验表明，建立健全房产税制度体系才能更加有效的规范住房市场的平稳运行。

## 参考文献

[1] Fernandez-Villaverde, J., and Krueger, D., 2011. “Consumption and Saving Over the Life Cycle: How important are Consumer Durables?”, *Macroeconomic Dynamics* 15, pp.725-770.

[2] Jiang, L. W. and O'Neill, B. C., 2004. “Toward a New Model for Probabilistic Household Forecasts”, *International Statistical Review* 72, pp. 51-64.

[3] Mankiw, N. G and Weil, D. N., 1989. “The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market”, *Regional Science and Urban Economics* 15, pp. 235-258.

[4] Martin, R. F., 2005. “The Baby Boom: Predictability in House Prices and Interest Rates,” *International Finance Discussion Papers* 847.

[5] Ohtake, F. and Shintani, M., 1996. “The Effect of Demographics on the Japanese Housing Market”, *Regional Science and Urban Economics* 26, pp.189-201.

[6] 蔡昉：《城市化与农民工的贡献——后危机时期中国经济增长潜力的思考》，《中国人口科学》，2010（1）。

[7] 陈斌开、徐帆、谭力：《人口结构转变与中国住房需求：1999~2025——基于人口普查数据的微观实证研究》，《金融研究》，2012（1）。

[8] 哈继铭：《人口结构与城市化推动房地产发展》，《中国房产信息》，2007（7）。

[9] 李克强：《大规模实施保障性安居工程逐步完善住房政策和供应体系》，《求实》，2011（8）。

[10] 孙文凯：《家庭数量、结构变动与房地产需求》，中国人民大学宏观经济论坛 2011 年中期报告。

[11] 曾毅、金沃泊、王正联：《多维家庭人口预测模型的建立及应用》，《中国人口科学》，1998（5）。

[12] 中国人民大学宏观经济论坛主报告：《中国宏观经济分析与预测（2011-2012）——复苏放缓、风险上扬与结构刚性冲击下的中国宏观经济》，2011 年第 4 季度。