

“新市民”能带动多少住房需求？

证券研究报告

2022年03月07日

● 核心结论

“新市民”是谁？对地产需求有何影响？ 2022年3月4日，银保监会与央行联合发布《关于加强新市民金融服务工作的通知》，重点引导金融机构满足新市民安居需求。“新市民”的概念最早由住建部于2014年提出，新市民是2015-2016年我国房地产市场去库存主力。我们认为，满足新市民安居需求，既是房地产市场稳中求进的重要抓手，又是提高国家新型城镇化建设质量的必然要求。

当前我国房地产市场平稳健康发展的两大条件并没有改变。我国城镇化仍有较大空间，尤其是户籍人口城镇化；我国居民当前的住房需求尤其是“新市民”的住房需求仍然比较旺盛。

我们估计“新市民”能提振三四线商品房销量的幅度大约为2%。

1) 我们对于“新市民”提振地产需求的假设。我们作出以下假设条件：新市民对于各地房地产新增需求的贡献程度不一样（一线1%，二线10%，三四线30%），其中因政策间接支持（信贷支持，公积金支持，补贴，税费减免）与棚改货币化支持的影响占比分别为33%，67%。

2) 结合2015-2016年经验，预计该政策或今年内新增的商品房需求达到3500万平。考虑到价格影响，再结合2015-2016年经验，如果各地快速跟进新市民购房的相关政策，其今年带来的新增商品房需求有望达到3500万平方米。

3) “新市民”预计提振三四线商品房销量多增约2%。“新市民”对于三四线城市的房地产需求影响最大，经测算，我们认为今年三四线城市由于新市民带来的新增购房需要大约在2500万平米，对于三四线的商品房拉动在2个百分点。

风险提示：国内宏观经济下行超预期；各地执行支持新市民购房政策力度不及预期

分析师

 张静静 S0800521080002
13716190679
zhangjingjing@research.xbmail.com.cn

 宋进朝 S0800521090001
15701005636
songjinchao@research.xbmail.com.cn

联系人

 陈宇
18910965322
chenyu@research.xbmail.com.cn

相关研究

索引

内容目录

一、4号文主要讲了什么？	3
二、“新市民”对地产需求有何影响？	4
三、“新市民”能提振三四线商品房销量的幅度大约为2%	6
四、风险提示	9

图表目录

图1：我国商品房待售面积及累计同比增速	4
图2：我国城镇化率仍然较低（%）	5
图3：我国常住人口和户籍人口城镇化率	5
图4：30大中城市商品房成交月日均面积（万平方米）	6
图5：100大中城市成交土地溢价率（%）	6
图6：三线市场房价较2016年上涨幅度较大（单位：元/平米）	7
图7：一二线和三线及以下城市商品住宅销售面积（万平方米）	8
表1：四川与广西官方披露的新市民购房情况统计	7
表2：2016年商品房销售拆分（单位：万平方米）	8

一、4号文主要讲了什么？

2022年3月4日，银保监会与央行联合发布《关于加强新市民金融服务工作的通知》（银保监发〔2022〕4号，以下简称4号文），以引导金融机构加强满足对“新市民”在创业、就业、住房、教育、医疗、养老等重点领域的金融需求。其主要内容包括以下几点：

1、新市民群体包括哪些人？

据4号文，新市民主要是指因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来到城镇常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满三年的各类群体，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等。由于新市民在各省市区分布很不均衡，具体可结合当地实际情况和地方政府政策，明确服务新市民的范围。

新市民最初指的是长期居住在城市并有相对固定工作的农民工，后来这一名词的指代范围逐渐扩大，成为原籍不在当地、因各种原因来到一个城市的各种群体的集合统称。本次明确新市民范围后，官方口径的新市民群体约有3亿人。

2、4号文如何引导金融机构满足新市民安居需求？

供给端：1) 银行机构要助力增加保障性住房供给。加大对公租房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房和城镇老旧小区改造工程的支持力度；2) 银行保险机构要支持住房租赁市场健康发展。通过参与保障性租赁住房试点等方式，推动增加长租房源供给，完善住房租赁市场供应体系。

需求端：商业银行要满足新市民合理购房信贷及安居消费信贷需求。合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款的标准，提升借款和还款便利度，对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理满足其购房信贷需求。此外，还支持为新市民购买家具、家电等合理提供消费信贷产品。

3、4号文重点支持的其他领域有哪些？

1) **基建等重点行业：**制造业，建筑业，批发和零售业，交通运输、仓储和邮政业，居民服务、修理和其他服务业，信息传输、软件和信息技术服务业等；2) **小微企业与新市民创业：**推动商业银行加强小微企业“首贷户”拓展和信用贷款投放，支持吸纳较多新市民就业的小微企业和个体工商户获得信贷资金，将新市民纳入创业担保贷款扶持范围；3) **新市民培训及子女教育：**对新市民职业技术教育、技能培训等提供金融支持；鼓励相关银行机构落实好国家助学贷款政策，服务家庭经济困难的新市民子女就学。

4、本次政策放松以推进新型城镇化扩大内需为依托

2022两会政府工作报告中提到，今年地产政策主基调仍然是“稳中求进”，保持“因城施策”的方案，尽可能保障购房者的合理住房需求。此外，增加了新型城镇化的提法，今年提出“坚定实施扩大内需战略，推进区域协调发展和新型城镇化”。其中，“提升新型城镇化质量”要求有序推进城市更新，加强市政设施和防灾减灾能力建设，开展老旧建筑和设施安全隐患排查整治，再开工改造一批城镇老旧小区，推进无障碍环境建设和适老化改造。健全常住地提供基本公共服务制度。由此我们认为，满足新市民安居需求，既是房地产市场稳中求进的重要抓手，又是提高国家新型城镇化建设质量的必然要求。

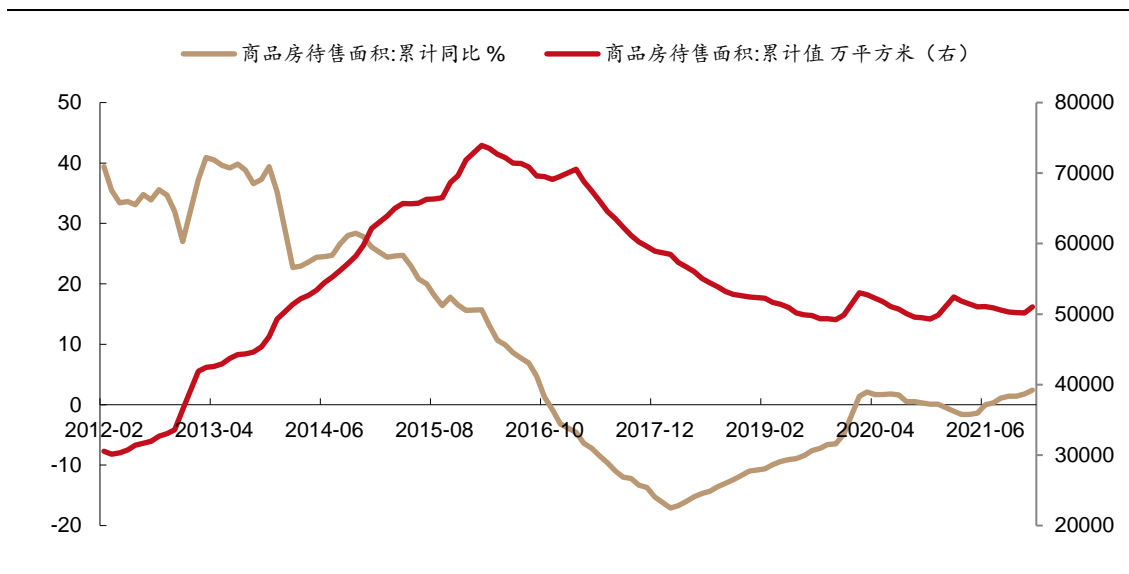
二、“新市民”对地产需求有何影响？

“新市民”的概念最早由住建部于2014年提出，时任住建部部长陈政高表示2015年要准确把握房地产市场运行中出现的新情况、新问题，“随着新型城镇化的推进，相当数量的新市民的住房问题还没有解决，相当数量的城市居民对改善住房条件还有新的期待。”

新市民是2015-2016年我国房地产市场去库存主力。2015年下半年至2016年，我国房地产市场企稳回升，但分化严重，一线城市的房价有了明显的上涨，但是三四线城市的库存量依然很大，去库存成为当年中央经济工作会议上确定的供给侧结构性改革五大重点任务之一。面对当时的房地产形势，住建部表示新市民有改善性需求、有刚性需求，而且量非常大。城镇居民的住房需求和新市民的住房需求是当时房地产市场平稳健康发展的前提条件，由此确立了新市民为三四线城市房地产市场去库存的主力军地位。

在2017年国新办举办的房地产和棚户区改造新闻发布会上，陈政高表示，新型城镇化是去库存根本途径、重要途径。2016年有的城市农民工和农民买房占整个买房量的50%，有的县城达到70%。如图1所示，我国商品房待售面积累计值于2016年3月达到顶峰后回落，2016年末商品房待售面积累计同比增速也开始转负，表明去库存取得初步成效。而商品房待售面积累计同比增速在2021年6月再次升至0以上，而后持续回升，或说明在楼市低迷情况下，我国商品房去库存压力再次显现。

图1：我国商品房待售面积及累计同比增速



资料来源：Wind，西部证券研发中心

当前我国房地产市场平稳健康发展的两大条件并没有改变。

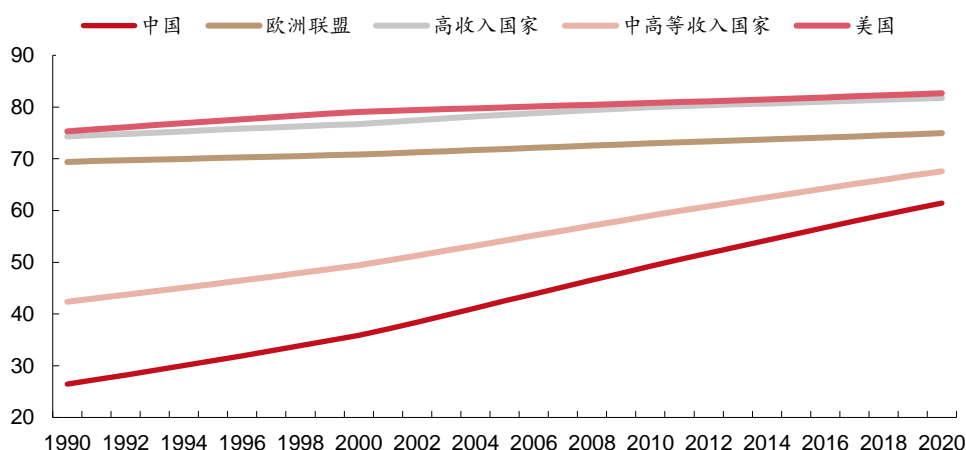
第一，我国城镇化仍有较大空间，尤其是户籍人口城镇化。

一方面，2021年我国常住人口城镇化率达64.72%。若我国GDP能按照年均5.5%的速度持续增长，到2024年就可以踏入高收入国家门槛，而我国的城镇化率目标与当前高收入国家82%的城镇化率仍有一定距离。但随着城镇化率的持续提升以及人口出生率的持续下滑，常住人口的增量空间已然有限。

另一方面，我国常住人口和户籍人口城镇化率之间始终存在一定差距。截至2020年末，我国户籍人口城镇化率为45.4%，常住人口城镇化率为63.89%，两者之间仍存在18.5个

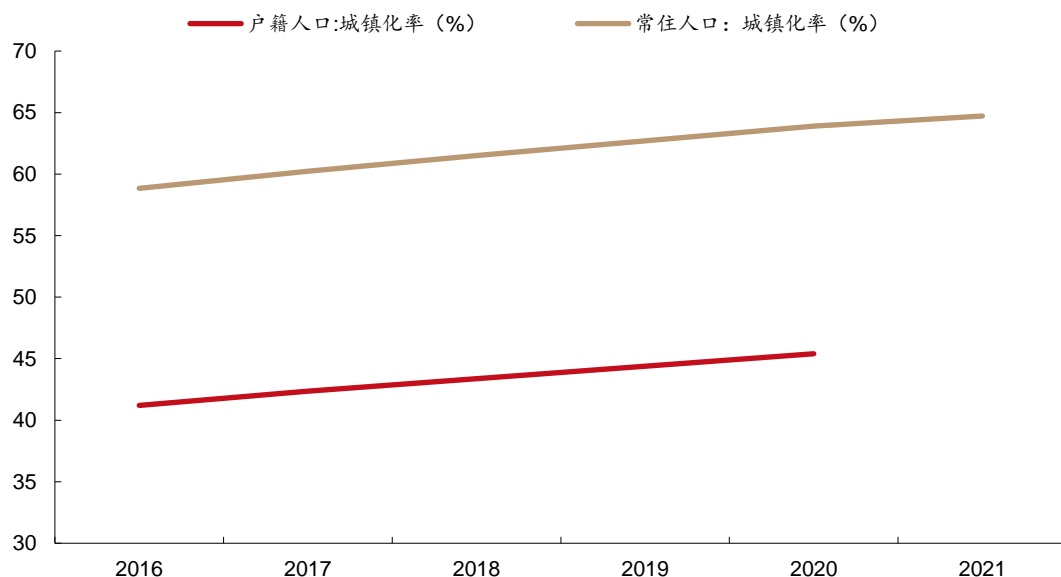
百分点的差距。主要原因是许多在城市工作的常住外来务工人员并未取得当地户籍。另外，除外来务工人员之外，本人创业就业、子女上学、投靠子女等因素也会导致常住人口与户籍人口之间的差异，这些“新市民”也是4号文面向的主要群体。国家发改委在2019年4月放开了大城市落户限制，即城区常住人口100万—300万的II型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口300万—500万的I型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。预计随着政策效力的发挥，后续户籍人口城镇化会释放更多空间。

图2：我国城镇化率仍然较低（%）



资料来源：World Bank, 西部证券研发中心

图3：我国常住人口和户籍人口城镇化率



资料来源：Wind, 西部证券研发中心

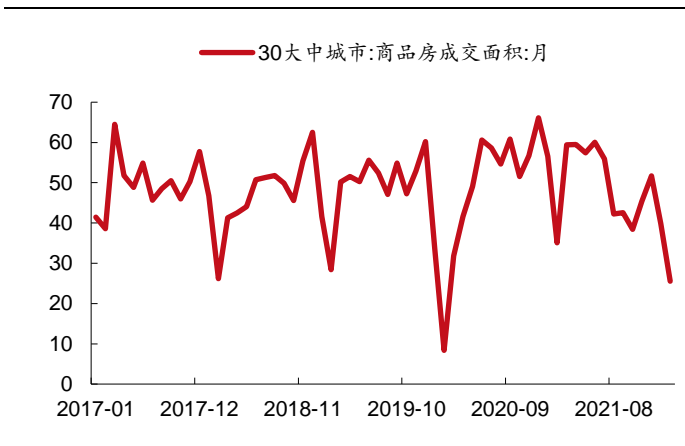
第二，我国居民住房的刚性需求仍然比较旺盛。

我国居民当前的住房需求尤其是“新市民”的住房需求仍然比较旺盛。2022年2月24日，国新办举行推动住房和城乡建设高质量发展发布会。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，我国现在仍然处于城市快速发展的阶段，城镇的人口规模、家庭数量仍在持续增加。目前，我们每年城镇新增就业人口超过1100万，住房的刚性需求比较旺盛¹。

2022年两会政府工作报告确定了5.5%左右的经济增长目标，这一目标的完成不仅需要基建发力，地产的稳定也必不可少。去年Q4以来，我国房地产销售、融资、投资等环节全面转弱，土地市场成交也较为低迷，市场对楼市的悲观预期不断蔓延。今年初以来，多个城市采取降低首付比例、下调房贷利率甚至放松限购等方式来对冲楼市下行压力。两会政府工作报告中也指出，要“稳地价、稳房价、稳预期”。

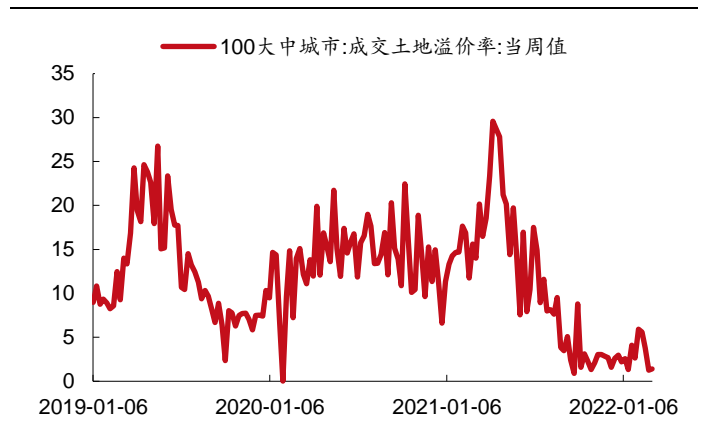
今年1-2月，30大中城市商品房日均成交面积为25.5万平方米，同比下降44.9%。100大中城市土地成交溢价率仍处低位。因此，当前围绕“新市民”出台的有关金融政策和各地楼市松绑政策基本都是从扩大居民住房需求角度来稳定楼市。在大中城市常住人口增长空间收窄的背景下，有针对性地释放“新市民”潜在的住房刚性需求对短期提振楼市效果或更为明显。

图4：30大中城市商品房成交月日均面积（万平方米）



资料来源：Wind，西部证券研发中心

图5：100大中城市成交土地溢价率（%）



资料来源：Wind，西部证券研发中心

三、“新市民”能提振三四线商品房销量的幅度大约为2%

在2015年时，政策高层针对三四线城市库存的问题，提出了“要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场”的要求，随后各地针对农民工等新市民的购房提供了一系列政策支持。

尽管没有系统的研究结论，但通过整理当时对于新市民买房的一些官方信息，我们认为当时新市民在政策支持下的购房情况对于今天仍有参考意义。

¹ <http://www.scio.gov.cn/xwfbh/xwfbh/wqfbh/47673/47917/wz47919/Document/1720716/1720716.htm>

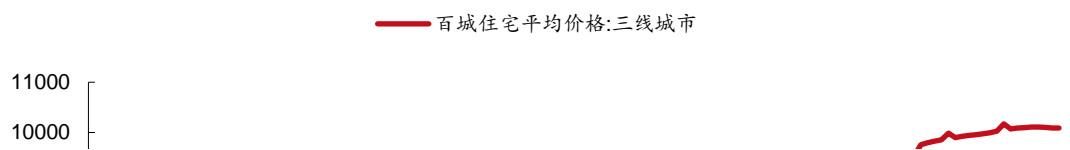
表 1：四川与广西官方披露的新市民购房情况统计

地区	新市民购房情况	新市民购房政策支持	信息来源
四川	从现实情况看，四川除成都市以外的市州农民工的购房占了新增购房 50%左右，有些市县甚至达到 80%以上	一是 财政补贴 。四川为新市民购房提供不同标准，从 200 元到 300 元甚至更高不等 二是 信贷支持 。目前的银行金融体系是针对城市市民构建的。考虑到农民工收入不稳定，流动性强，收入证明困难等特点，住建厅联合省农行全面推广“农民安家贷”。根据农民的特点还款可以是一年一次，一季度一次，或者是半年还款，较为灵活。 三是 税费减免 。	四川省住建厅厅长何健采访
广西	2016 年农民工等新市民首次购房 18.8 万套、1926 万平方米，约占全区商品住房销售面积的 44.5%	支持农民工等“新市民”购买首套新建普通商品住房每套享有 1 万元补助	2017 年广西建设工作会议

资料来源：四川省住建厅，广西壮族自治区住建厅，西部证券研发中心

以四川、广西等披露新市民购房比例省份的经验来看，新市民确实对于房地产的需求有重要贡献。四川与广西等地 2016 年当年房地产销售中有接近 50% 的销量由新市民构成。当然，我们认为目前至少有两点因素会影响本轮新市民群体的购房能力：1、2016 年在棚改货币化政策的背景下，新市民的购买力获得了明显的提升。目前，我们看到随着各地在因城施策的地产调控框架下陆续推出房地产支持政策，比如，近期郑州明确将实施安置房建设工作三年行动，坚持以货币化安置为主。本轮后续会有多少城市跟进，需持续关注。2、商品房价格。以三线城市的价格为例，平均房价较 2016 年底上涨近 40%，走高的房价会抑制部分新市民的购房需求。

图 6：三线市场房价较 2016 年上涨幅度较大（单位：元/平米）



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_39096



云报告
<https://www.yunbaogao.cn>

云报告
<https://www.yunbaogao.cn>