

## 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。

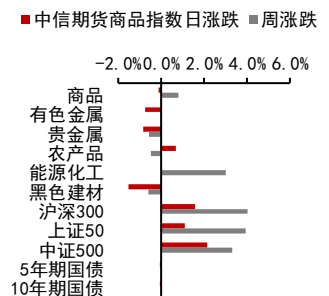
### 摘要：

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

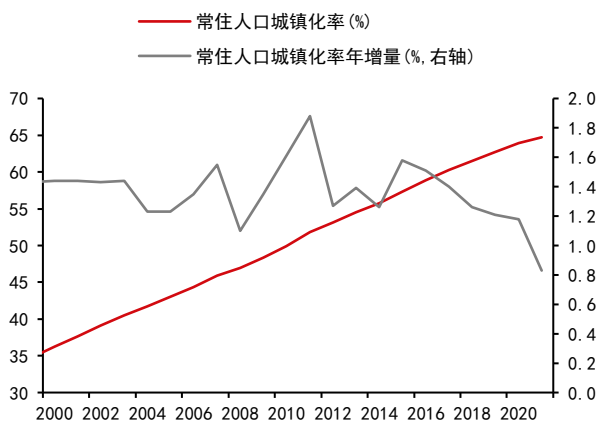
2022 年计划开工量为 120 万套。我国棚户区改造接近尾声，2023-2025 年间的计划开工量难以超过 2022 年水平，假定仍为 120 万套。按一套棚改房约 83.3 平方米来折算，120 万套对应 1 亿平米的住房重建需求。除了棚户区改造之外，还存在其他城镇老旧房屋拆除重建带来的住房重建需求。因此，实际的住房重建需求应该高于 1 亿平方米。假定 2026-2035 年间每年新增住房重建需求也在 1 亿平方米以上，那么 2021-2035 年间我国每年住房需求在 13.6-14.7 亿平方米以上，年均在 14.1 亿平方米以上。其中 2022-2023 年人口从农村向城镇转移带来的每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？

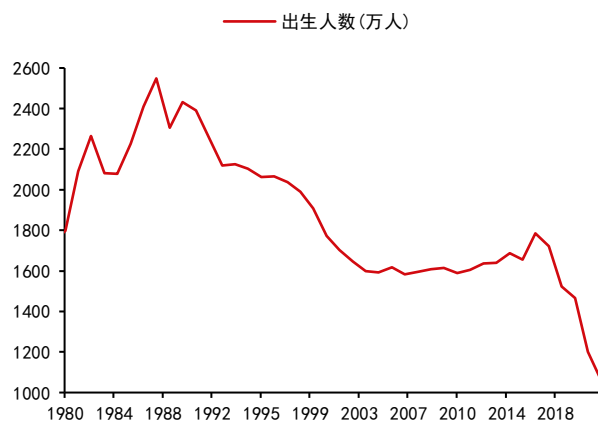
长期来看，新增住房需求主要取决于我国城镇化速度、人均居住面积的增长速度以及老旧住房的更新重建比例。新增住房需求可以分为三类：人口从农村向城镇转移带来的刚性住房需求、城镇居民住房面积增加带来的改善性住房需求、城镇老旧房屋拆除重建带来的住房重建需求。第一类需求主要取决于我国城镇化的速度；第二类需求主要取决于我国人均居住面积的增长速度；第三类需求主要取决于存量老旧住房的更新重建比例。

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



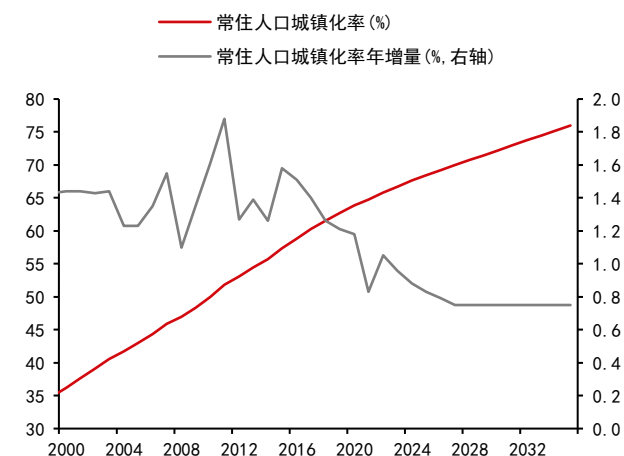
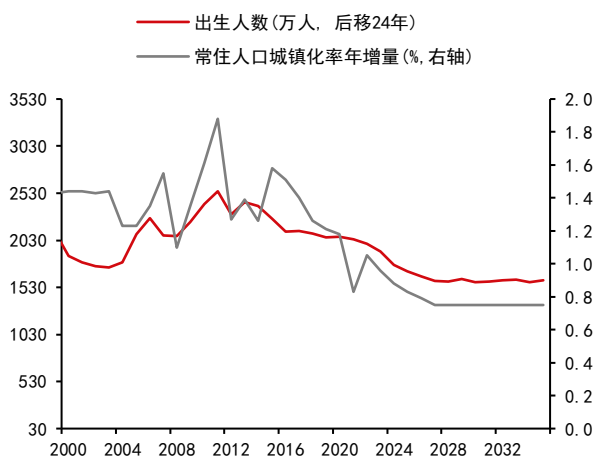
资料来源：Wind 中信期货研究所

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

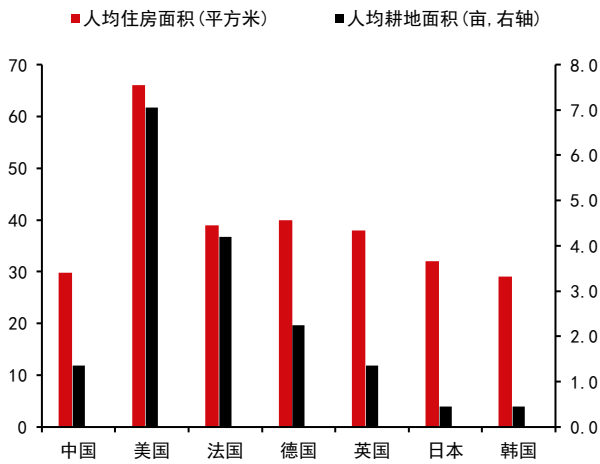
资料来源：Wind 中信期货研究所

**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

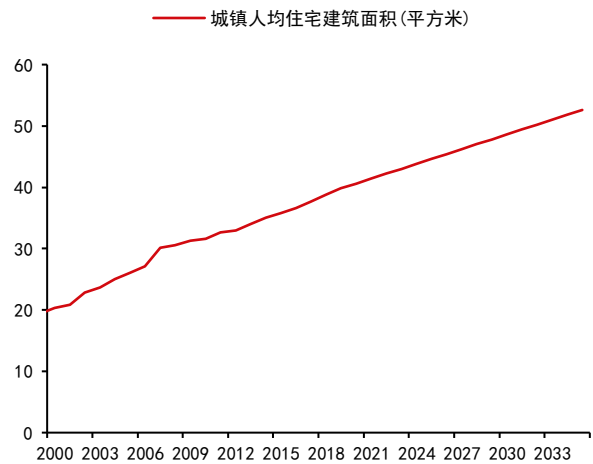
区改造新开工量为 165 万套，2022 年计划开工量为 120 万套。我国棚户区改造接近尾声，2023-3025 年间的计划开工量难以超过 2022 年水平，假定仍为 120 万套。按一套棚改房约 83.3 平方米来折算，120 万套对应 1 亿平米的住房重建需求。除了棚户区改造之外，还存在其他城镇老旧房屋拆除重建带来的住房重建需求。因此，实际的住房重建需求应该高于 1 亿平方米。假定 2026-2035 年间每年新增住房重建需求也在 1 亿平方米以上，那么 2021-2035 年间我国每年住房需求在 13.6-14.7 亿平方米以上，年均在 14.1 亿平方米以上。其中 2022-2023 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



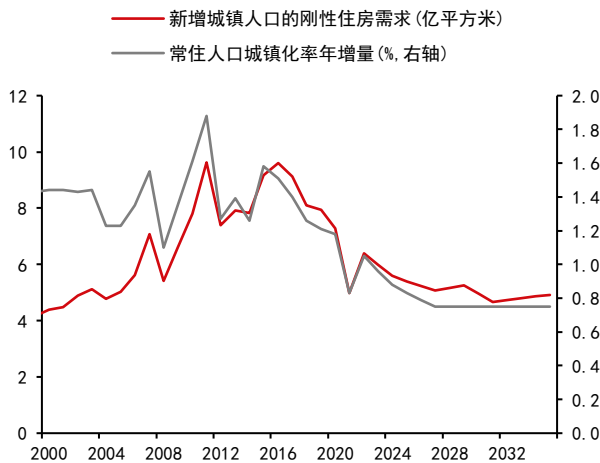
资料来源：Wind 中信期货研究所

图表：我国城镇人均住宅建筑面积预测



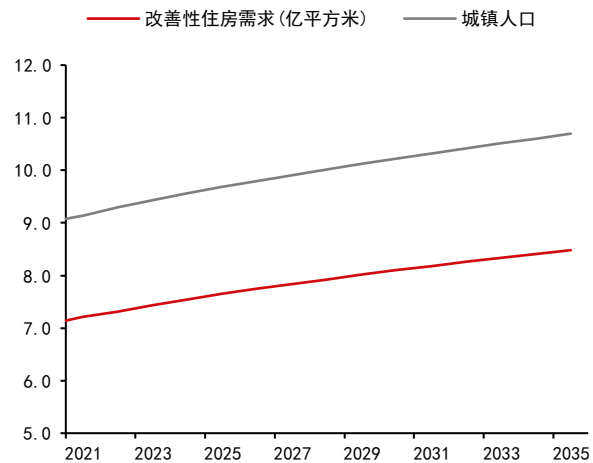
资料来源：Wind 中信期货研究所

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

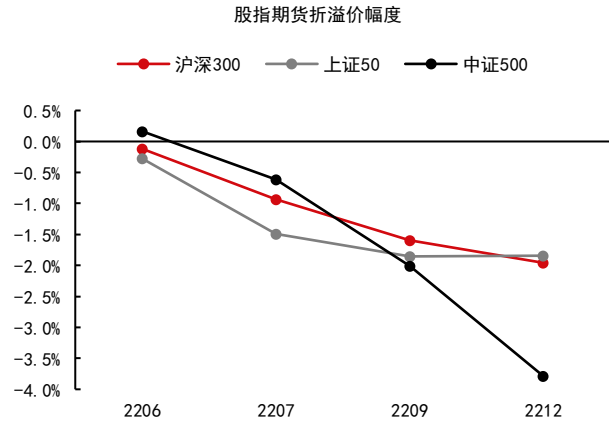
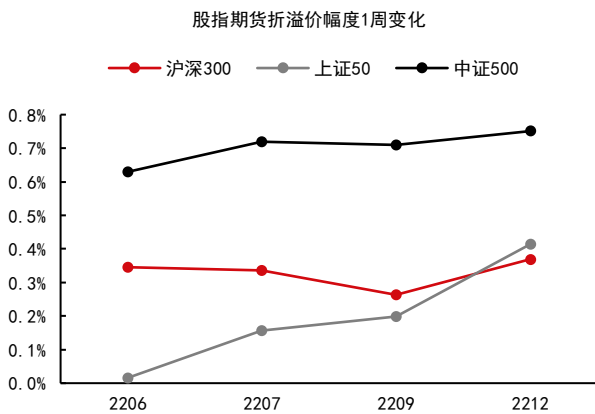
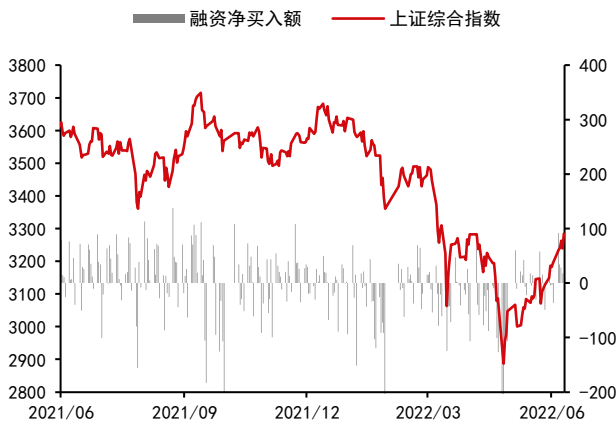
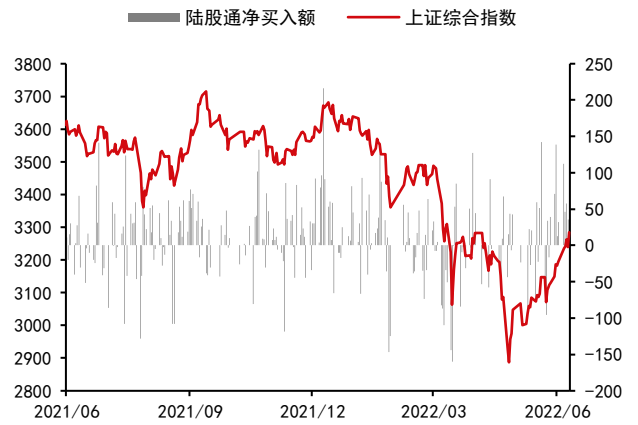
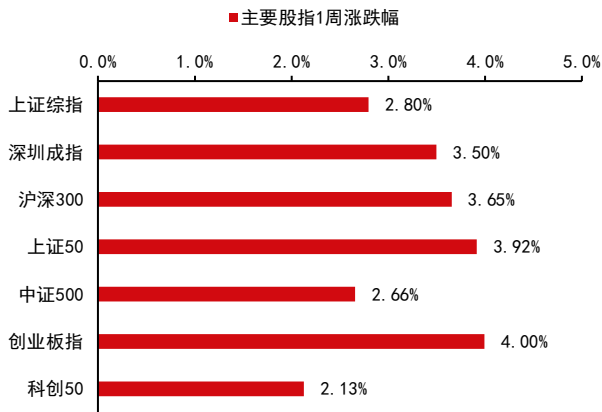
图表1: 重要经济数据及事件

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

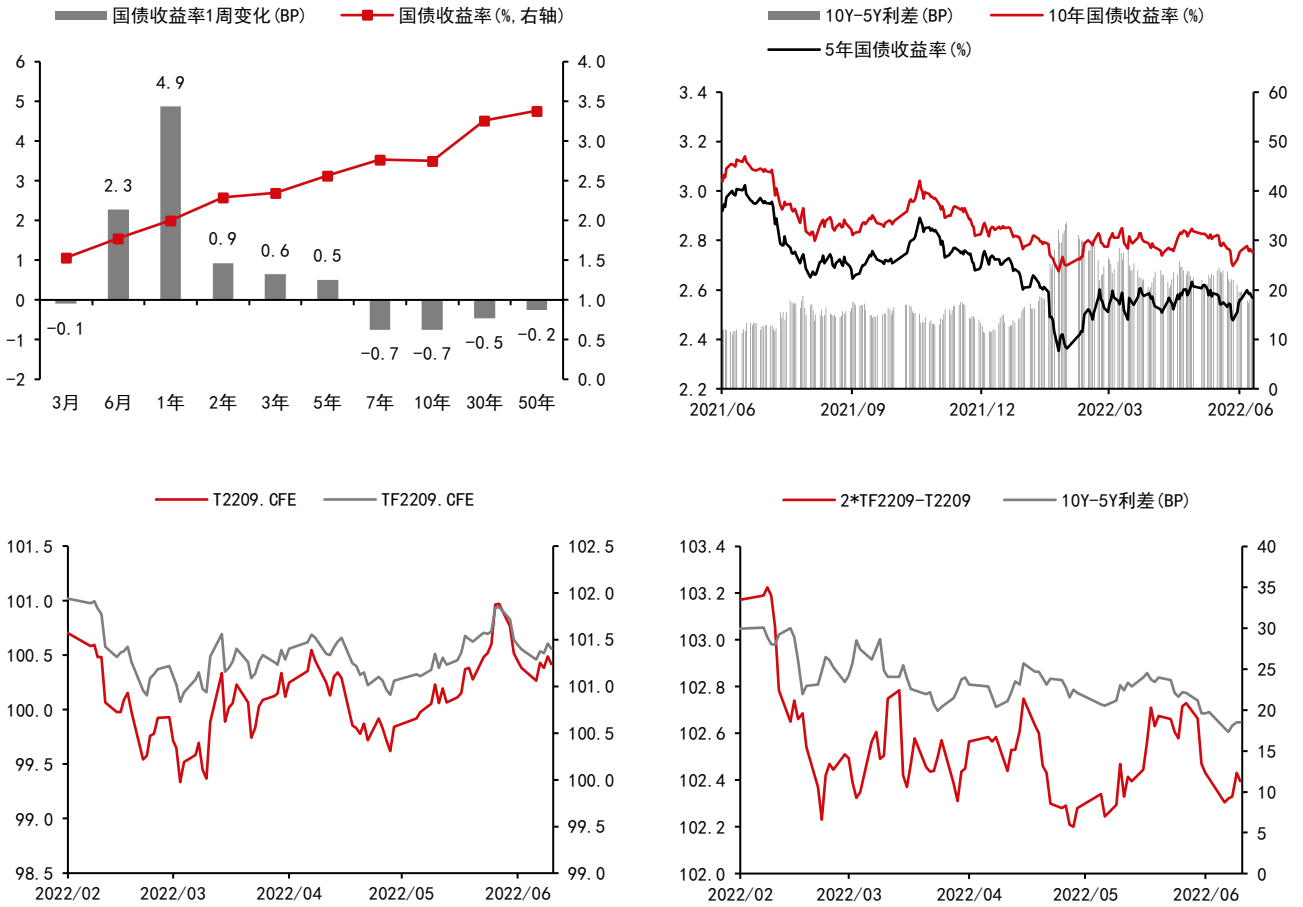
### 三、国内金融市场跟踪

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

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\\_42955](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_42955)



云报告  
<https://www.yunbaogao.cn>

云报告  
<https://www.yunbaogao.cn>