

证券研究报告

中泰宏观首席分析师 陈兴 博士

执业证书编号：S0740521020001

研究助理 刘雅丽



欢迎关注：
陈兴宏观研究

宏观

策略

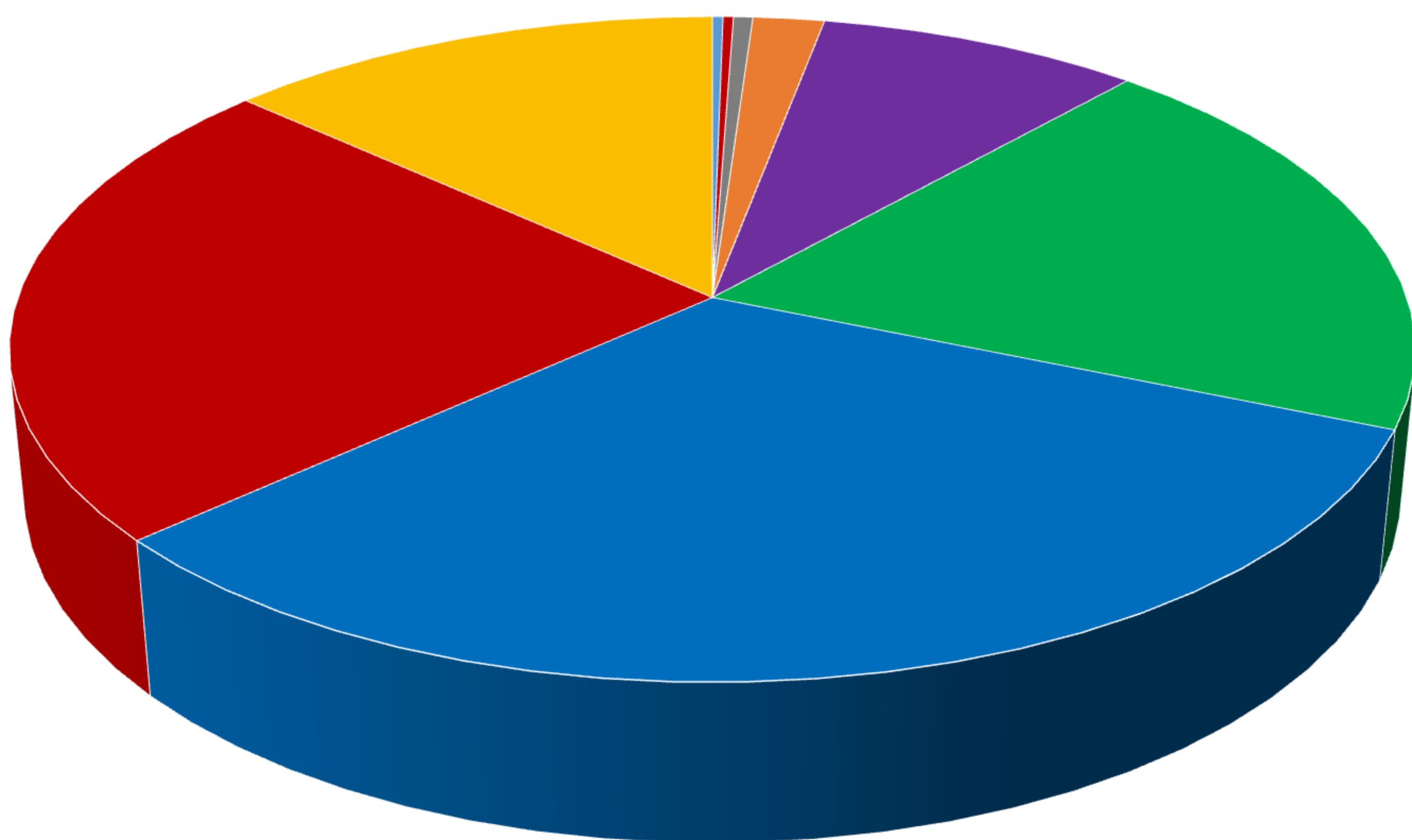
【房地产系列】结构调整释放需求

核心观点

七普数据显示，我国城镇家庭人均住房间数已超1，从六普的0.93间升至1.06间，人均住房面积从六普的刚过30平米升至38.6平米，满足城镇家庭居民人均住房面积的舒适标准（30-40平米），住房总量短缺有所缓解。虽然我国人口总量增速放缓，但结构调整也会释放地产需求。一方面是城市化率提升带来的新增需求，另一方面是城市内部住房更新带来的地产增量。2020年国办印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》要求，到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。七普数据显示，2020年，我国城镇家庭户有31%住在上世纪建成的房子中，涉及约9000万户家庭，是旧改的重点对象。2021年新开工旧改惠及居民965万户，2022年计划新开工旧改840万户。

城镇住房建造时间分布（%）

■ 1949年前 ■ 1949-1959 ■ 1960-1969 ■ 1970-1979 ■ 1980-1989
■ 1990-1999 ■ 2000-2009 ■ 2010-2014 ■ 2015年后



■ 数据来源：国家统计局，《城镇家庭居民“住有所居”量化指标研究报告》，中泰证券研究所
■ 风险提示：经济下行，政策变动

欢迎联系：陈兴 刘雅丽
chenxing@r.qlzq.com.cn

欢迎关注：
陈兴宏观研究



重要声明

- 中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。
- 本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。
- 市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。
- 投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。
- 本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“中泰证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

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_44104

