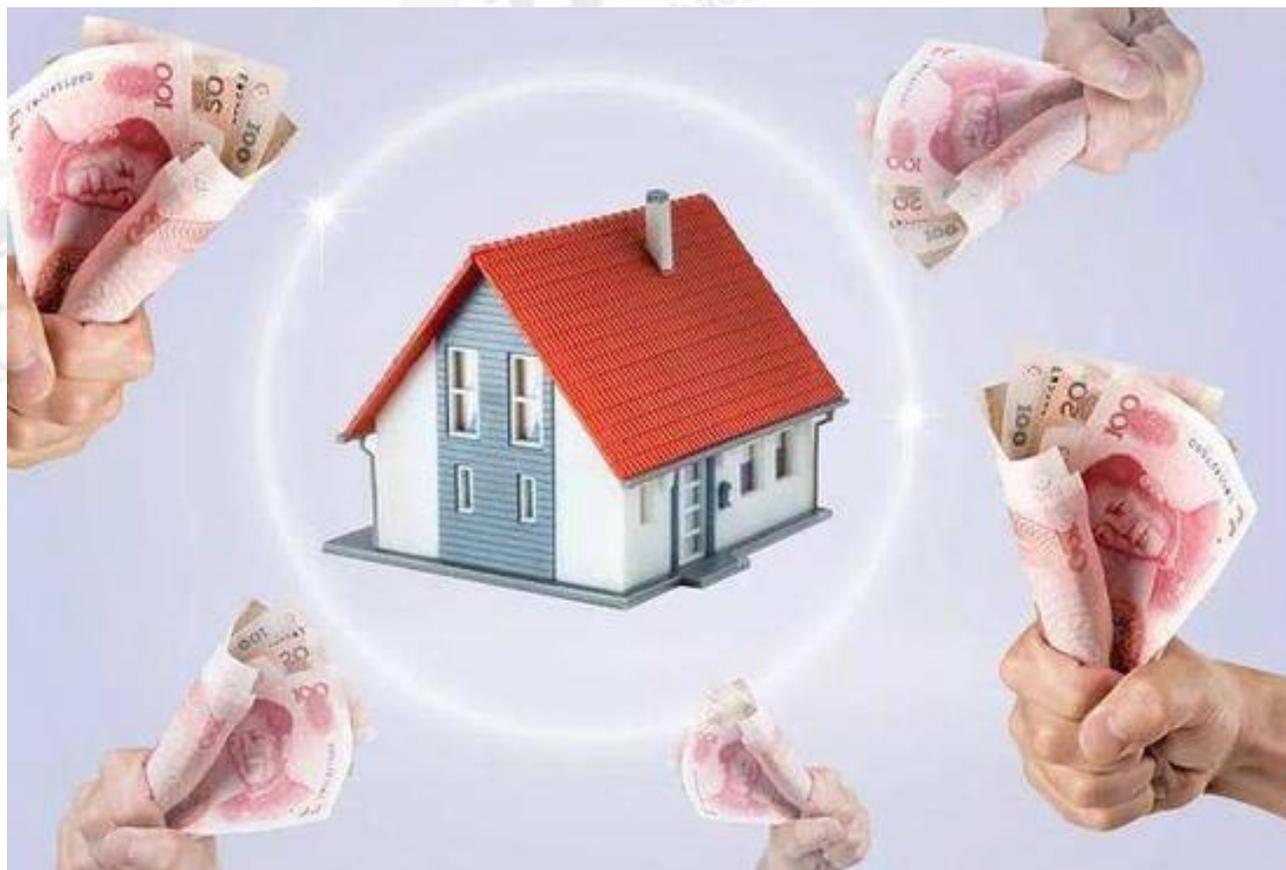




廖群：我国住房需求仍有结构性增长潜力





房地产市场正在回归长期发展轨道，取决于住房需求的增长潜力

近 3 年来我国房地产市场处于不断调整的过程之中，尤其是今年调整加速，1-10 月份全国商品房销售面积、房地产开发投资投资额和房屋新开工面积分别下降 22.3%、8.8%和 37.8%； 10 月份 70 个大中城市中新建住宅和二手住宅销售价格下降城市分别为 58 个和 62 个，调整幅度之大为我国城镇住房商品化 24 年以来之最。

如此的调整是市场从高点回调和中央“房住不炒”调控政策生效的共同结果，是正常和健康的。调整还将持续一段时间，但毕竟是中短期的，从政策角度复苏信号已显，市场将在此信号引导下向长期的发展轨道回归。

那么，经过了 24 年的飞速发展，今后我国的房地产市场还有发展潜力吗？

首先应该认识到，任何市场的发展潜力取决于供给与需求两端，但对现代经济体而言鉴于总体产能过剩主要的决定因素是需求，当然是有效需求，即有支付能力的需求。对我国房地产市场而言尤其是如此，供给端，即建筑业的产能异常强劲，不会产生建房速度跟不上房屋需求增长的情况，所以市场发展潜力问题实际上是房地产需求，主要是住房需求的增长潜力问题。

住房需求将呈现结构性增长局面，34 个都市圈为潜力所在

今后我国住房需求的增长潜力将如何呢？

不应回避的是，自 1998 年城镇住房商品化以来的 24 年中，我国累计销售住宅商品房 195 亿平方米，年均增长 25.8%，大大快于 GDP 和城镇居民人均收入的年均增长速度，更远高于其他国家的建房增速。其结果，2021 年我国城市人均住房面积为 37.8 平方米，高于大多数的发展中国家，当然仍低于大多数的发达国家。

加之人口即将进入负成长，很多人认为我国的住房需求已无增长潜力，并引用一些国际比较数据来支持这一观点。

笔者认为，应该从结构性的角度更为客观、科学与准确地评估今后我国住房需求的增长潜力。应该看到，今后我国城镇居民的住房需求将在区

域层面呈现结构性的增长局面。

今后我国的区域经济结构，大而划之，可分为 34 个都市圈区域和其他区域；前者是今后我国人口和经济的新增长点，后者相对而言为消退点。

城市群是城镇化的必然归宿。我国规划建设 19 个城市群，但目前来看范围太大，其中很多发展尚不成熟；都市圈则是从城镇化到城市群的中间状态，都市圈时代正在来临。都市圈由以一个核心城市和几个相邻城市组成，以同城化为方向，打造一小时通勤圈，随之促进城市功能互补、产业错位布局，公共服务共建共享和政策协同，从而带动人口、产业和资金等向都市圈集聚。34 个 1000 万人以上的都市圈正在我国形成，即上海、深圳、北京、广州、苏锡常、杭州、南京、成都、合肥、长株潭、宁波、武汉、珠海、厦漳泉、西安、青岛、天津、郑州、济南、重庆、福州、昆明、太原、南宁、石家庄、沈阳、贵阳、大连、南昌、兰州、长吉、湛茂、汕潮揭和哈尔滨。这 34 个都市圈中的核心城市多是各省省会，为二或一线城市，其他城市则为三或二线城市。2021 年 34 个都市圈合计占全国土地面积的 19%、人口的 63%和 GDP 的 78%，是今后 20-30 年我国经济增长的重要引擎，也将是我国住房需求的增长潜力所在。

为何是住房需求的增长潜力所在呢？这些城市不正是在过去 24 年房地产飞速发展和房价攀升的区域吗？对此，需要进行认真与仔细的分析。

住房需求的“刚需”与“柔需”

应该说, 对任何国家而言, 人民的基本生活需求都是“吃”、“穿”、“住”、“行”, “住”是四大基本需求之一; 其强劲程度则因国而异, 取决于该国在特定发展阶段的人口和经济金融基本面, 也与该国居民的生活偏好、居住习性和文化取向有关。

居民的住房需求, 首先是所谓的“刚性需求”, 简称为“刚需”; 此处“刚”主要不是指硬性, 而是指必然性, 即必然产生的需求。显然, 在现代社会, 游牧民族已不复存在, 人人都要有房住, 虽然房子的大小和质量大为相异; 这就是基本的“刚需”, 走遍天下, 概莫能外。在此基本“刚需”的基础上, 人口成长、人口迁移、结婚买房、子女独居等是住房“刚需”的重要组成部分。

与此相对应的是“柔性需求”, 简称为“柔需”; 此处“柔”主要不是指软性, 而是指伸缩性, 即一旦条件改善便产生的需求。住房的“柔需”主要包括换房需求、房屋偏好需求、投资需求和攀比性需求。“柔需”既是经济性需求, 也在很大程度上是人们的传统和文化使然。

必须认识到的是, 这些“刚需”和“柔需”的增长潜力今后在我国将呈现结构性特点, 在上述 34 个都市圈以外的区域的确已经很小甚至已尽, 但在 34 个都市圈内却仍然较大, 与其他国家相比更是如此。

“刚需”潜力仍然可观

首先，人口迁移将是 34 个都市圈内住房“刚需”的最大潜力。人口迁移必然伴随搬家；搬家势必要有新家；新家即新的住房需求，这就产生了住房“刚需”。今后 20 年左右是我国城镇化虽速度放缓当仍将持续，34 个都市圈崛起或成熟的重要时期，也就是人口持续向这些都市圈大规模迁移的重要时期，必将在其中继续产生强劲的住房“刚需”。我国的城镇化率，当前以常住人口计算为 65%左右，已经高于全球平均水平的 58%，但与发达国家大都在 80%左右的水平相比仍有很大的差距；若以户籍计算则仅在 46%左右，离全球平均水平都有相当的距离，别说与发达国家相比了，说明仍有很大的上升空间。由此可见，今后几十年农村人口向城镇，城镇中三、四、五线城市及乡镇的人口向 34 个都市圈迁移的趋势必将持续，由此产生的对都市圈居民住房的“刚需”绝不可低估。此“刚需”是现阶段发达国家和其他很多发展中国家所没有的，将从根本上支撑今后都市圈住房需求的增长。也因为如此，都市圈以外的区域，包括农村和大部分的三、四、五线城市及乡镇的住房需求将呈走弱之势。

其次，结婚买房“刚需”在各国都有，但在我国尤其强劲。于此，“丈母娘”效应已广为人知，即女方的父母要求男方购买婚房才能成婚，形成了一个特殊的住房“刚需”，在我国农村和城市均是如此。当然，他国青年男女也要结婚，很多结婚时也买婚房，但必然性低于在我国，不是“刚需”，或“刚”性不那么强。同时，虽然他国青年不买婚房而租房结婚照样会创造住房需求，但结婚买房“刚需”将产生更大的住房需求效应，一是在社会上形成了一种人人都必须买房的刚性环境，二是购买婚房时肯定

对房屋的新旧、大小、质量及位置等素质因素更为讲究，从而衍生更大、更新、更高质量和更好位置住房的需求。在经济更为发达和居民收入更高的都市圈，更是如此。

第三，我国子女独居“刚需”处于加速阶段。子女独居，即家庭小型化或子女即使不结婚也不与父母同住而搬出去独居，是现代社会发展的必然趋势，由此产生另一个住房“刚需”。此“刚需”在发达国家首先出现并更为普遍，在发展中国家的我国近 20 年才出现。但正是由于出现不久，就独居的发展速度而言，即原本两代甚至三、四代同堂的大家庭受现代化观念的强大冲击和房屋可获性陡然上升的激发而瓦解的速度而言，在当前和今后若干年我国将快于发达国家和很多发展中国家，因而子女独居“刚需”的增长速度更快，对住房需求的支撑更大。同样，在居民观念更为现代化的都市圈，此“刚需”的增速更快。

第四，人口成长“刚需”下降在都市圈为人口迁移“刚需”劲升所压过。人口成长自然是住房需求不可忽视的“刚需”；人口成长越快的国家住房“刚需”越强。应该承认，就人口成长而言，我国已落后于其他发展中国家。2021 年我国人口仅净成长 48 万人，离人口负成长仅一步之遥，进入人口负成长国家的行列将只是一个时间问题。但是，此趋势已成为社会的普遍担忧，相信政府今后将采取更有力的措施来应对，我国虽已放开三胎但毕竟还有限制，进一步放开的空间仍然存在，且鼓励生育的措施尚未推出，将必然会推出，所以人口负成长的速度会受到控制。更重要的是，

对于 34 个都市圈来说，上述大规模的人口迁移所形成的人口增量将大大超过本地人口负成长所造成的人口减量，净人口的增长速度仍然为正且处于高水平，前者所产生的住房“刚需”劲升将压过后者所造成的住房“刚需”下降。

“柔需”潜力不可低估

换房为最大的住房“柔需”潜力所在。换房“柔需”在各国都有，但在我国现阶段依然格外强劲。其原因，一是我国商品化的房地产市场仅有 24 年的发展历史，虽已建了近 200 亿平方米和 1.6 亿套以上的住宅商品房，但相对于 14 亿以上的总人口和 9 亿以上的城镇人口，并不是每人都住上了商品房，仍有很多人住在 1998 年以前建的旧房中，而旧房无论是从大小、质量、设计还是配套都与商品房不可比拟，房主条件改善了就会选择换房。据国家统计局，当前全国城镇住房存量中商品房占 40%，自建房占约 30%，原公房、保障性住房及其他占约 30%。君不见，宏观看我国城市现代化高楼林立，但微观看很多现代化高楼旁边仍有旧房环绕。应该说，自建房、原公房及保障性住房的大多数都不符合现代化居住的标准，

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_49743

