

房地产发展新模式系列研究（一） 2021-2035 年我国住房需求预测

2022 年 7 月

2021 年中央经济工作会议首次提出，探索新的发展模式，促进房地产业良性循环和健康发展。什么是新模式？为何以及如何构建房地产发展新模式？贝壳研究院推出房地产发展新模式系列研究，为形成更高质量、更可持续的新模式提供借鉴。

2021-2035 年我国住房需求预测

核心结论：

(1) 2021-2035 年中国住房总需求已进入下降期

人口因素是住房需求的底层力量。人口支持比为 15-64 岁的劳动力人口数量与 15 岁以下和 64 岁以上人口数量之和的比值，相当于人口抚养比的倒数，反映社会生产力。日韩经验表明人口支持比峰值领先住房需求峰值 3-4 年，住房发展阶段均经历快速增长期、高位震荡期和下降期。中国人口支持比已经在 2010 年达峰，当前我国住房总需求已进入下降期。

(2) 2021-2035 年我国将有 201-247 亿平方米的住房需求

2021-2035 年我国将有 201-247 亿平方米的新增住房需求，中性情形下为 222 亿平米，年均 14.8 亿平米。相较于“十三五”期间住房市场年均 18.9 亿平方米的交易规模，住房总需求呈现逐步下台阶的特征，到 2035 年，住房总需求降至 13.3 亿平方米，15 年间年均降速 2.5%。

(3) 2021-2035 年我国住宅交易额（GMV）年均 22-27 万亿元

住房需求面积下降并没有改变市场交易规模上升趋势。考虑住房价格温和上涨，年均涨幅为 4.3%，预计 2021-2035 年我国住宅交易额年均 22-27 万亿元，中性情形下年均 24 万亿元。到 2035 年，我国住房市场总交易额将达 29.2 万亿元，15 年间年均增速 1.8%。

(4) 2035 年改善需求和拆迁需求占比达 9 成

研究发现，未来新增住房需求包括三类：一是人口从农村向城镇异地转移带来的刚性住房需求，预计 2021-2035 年新增刚需约 39 亿平方米，年均约 2.6 亿平方米，占总需求的 18%。2035 年刚性住房需求占比降至 11%。二是城镇居民住房面积增加带来的改善性住房需求，预计 2021-2035 年新增改善性需求约 120 亿平方米，年均约 8 亿平方米，占总需求的 54%。2035 年改善性住房需求约 7.7

亿平方米，占总需求的 58%。三是城镇老旧房屋拆除重建带来的拆迁需求，预计 2021-2035 年新增拆迁需求约 63 亿平方米，年均约 4.2 亿平方米，占总需求的 28%。2035 年拆迁需求约 4.2 亿平方米，占总需求的 31%。

(5) 2035 年左右住房市场将进入增存并重时代

从美日等发达国家经验看，存量市场的崛起是必然趋势。当前我国二手房成交量占比在 20%附近，仍处在存量市场发展的起步阶段，未来存量化将加深。中性情形下预计 2021-2035 年新房市场年均交易额约 15 万亿元，二手房市场年均交易额约 9 万亿元，到 2035 年二手房 GMV 接近 14 万亿元，占住房总交易额的 47%，与新房交易额基本相当。

正文：

一、研究方法概述

行业发展模式转变的背后，是供给对需求变化不适应而要经历的必然调整。探索房地产新模式，首先要正确认识住房市场所处的发展阶段，准确洞察住房消费需求的变化（本文不考虑投资性需求）。

现有关于国内住房消费需求的研究，主要分为两大类。

一类是基于特定因素对住房需求的影响进行实证分析，如人口、收入、信贷、房价、政策等因素。这类研究从相关性角度得出特定因素对住房需求的影响程度，能够衡量宏观基本面变化对住房需求的影响，但难以形成对住房总需求规模的量化测算。

另一类是基于城镇住房实际需求产生来源进行定量估算。这类研究以城镇人口变动为基础测算住房需求规模，但在界定需求类型和测算方法上存在较大出入。

住房需求定量估算有三种常见的做法。

一是设定分年龄段城镇家庭的住房面积，通过估算分年龄段城镇家庭数量和面积计算总需求^[1]。这种分年龄段的做法认为住房面积与收入水平高度相关，退休后老年群体的住房需求面积最小，忽略了老年人高储蓄和代际支持的影响。

二是将住房需求分为主动需求和被动需求，主动需求源于城镇家庭户数的增加，被动需求因住房拆除而产生^[2]。主动被动两分法的测算没有直接关注住房面积，假设改善需求可完全通过新建住房带来的梯度过滤效应满足。贝壳研究院调查显示，当前居民对包括住房面积在内的居住品质升级有强烈需求，将其纳入梯度换房过滤会显著低估实际住房需求。

三是在第二种需求两分法的基础上，单独划分出城镇居民住房面积增加带来的改善性住房需求^[3]。住房需求三分法更贴近真实住房需求，但现有的三类需求测算存在明显的口径偏误。对于刚性需求，直接以新增城镇人口衡量实际高估了需求规模，因为城镇化包括异地城镇化和就地城镇化，就地城镇化未发生住房变迁的原住居民并不产生刚性购房需求。对于改善需求，现有测算方法有两个问题，一方面没有考虑就地城镇化居民的改善住房需求，一方面重复计算了拆迁需求中因为安置面积增加带动的改善需求。对于拆迁需求，直接估计拆迁率来测算拆迁需求，脱离了存量住房房龄实际情况，可能导致系统性高估或低估拆迁需求。

基于上述背景，本文主要开展了三个方面的创新工作。首先，将实证分析和定量估算方法相结合，以人口因素的综合指标人口支持比的关键观察指标进行住房需求的发展阶段分析，借鉴文化和经济发展模式相近的日韩经验，并用其指导定量估算。其次，改进了住房需求三分法的测算方法，定量预测了到 2035 年城镇住房需求变化趋势。具体方法上，刚性需求测算排除了就地城镇化影响；改善需求测算考虑了就地城镇化居民的改善需求，排除了拆迁需求中因为安置面积增加而重复计算的部分；拆迁需求基于七普房龄数据进行了重新估算。最后，基于总需求规模和存量市场深化规律，我们估算了到 2035 年的新房和二手房市场规模的情况。

二、发展阶段判断

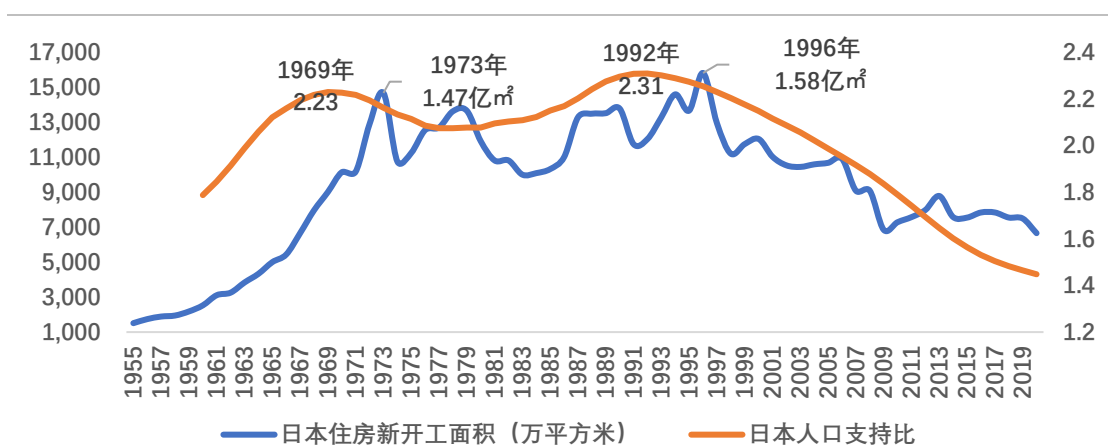
（一）住房总需求已进入下降期

在众多对住房需求尤其是中长期需求影响因素的分析中，人口因素是住房需求的底层力量，人口变化决定了地产周期的趋势。人口的变化既包括总量的变化，也包括不同年龄人口结构的变化。人口学研究中，能够同时度量人口总量和结构的一个综合指标为人口支持比，定义为 15-64 岁的劳动力人口数量除以 15 岁以

下和 64 岁以上人口数量之和，相当于抚养比的倒数。人口支持比是劳动力人口代际负担的体现。理论上，人口支持比越高，社会生产力越强，代际负担越小，人口红利越强，住房需求也越旺盛，反之则代表人口红利减弱，住房需求下降。

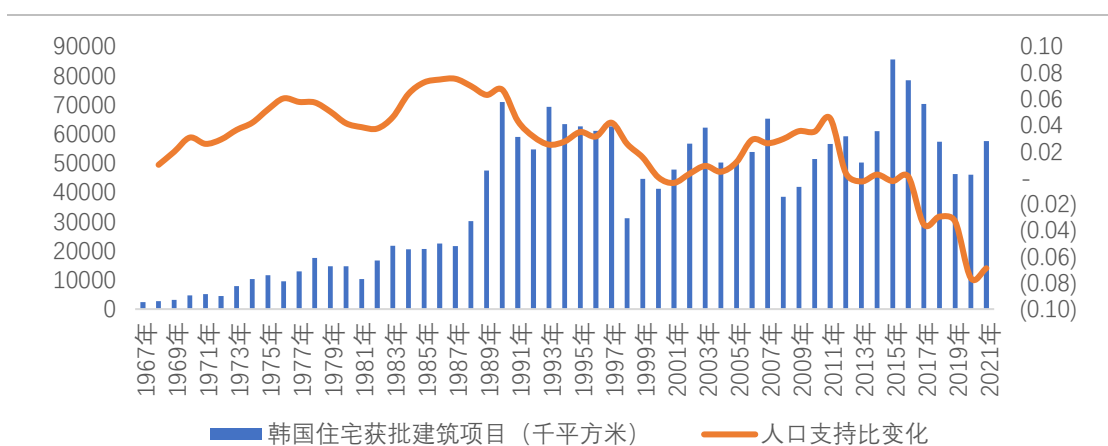
从历史周期看，二战后至今，日本、韩国人口红利与住房需求均经历快速增长期、高位震荡期和下降期。日韩人口支持比峰值领先住房需求峰值 3-4 年。

图：日本住房新开工面积与人口支持比



数据来源：日本内阁府，世界银行，贝壳研究院整理

图：韩国住宅新开工面积与人口支持比变化



注：韩国住宅获批建筑项目面积代表住宅新开工面积

数据来源：韩国统计局，世界银行，贝壳研究院整理

表：日本住宅新开工面积与人口支持比阶段

发展阶段	快速增长期	高位震荡期	下降期
人口支持比	1960-1969	1970-1992	1993-2020
年均变化	0.05	0.00	-0.03
新开工面积	1960-1973	1974-1996	1997-2020
年均复合增速	15%	0.3%	-3%

注：人口支持比年均变化=人口支持比累计变化/经历年数

数据来源：日本内阁府，世界银行，贝壳研究院整理

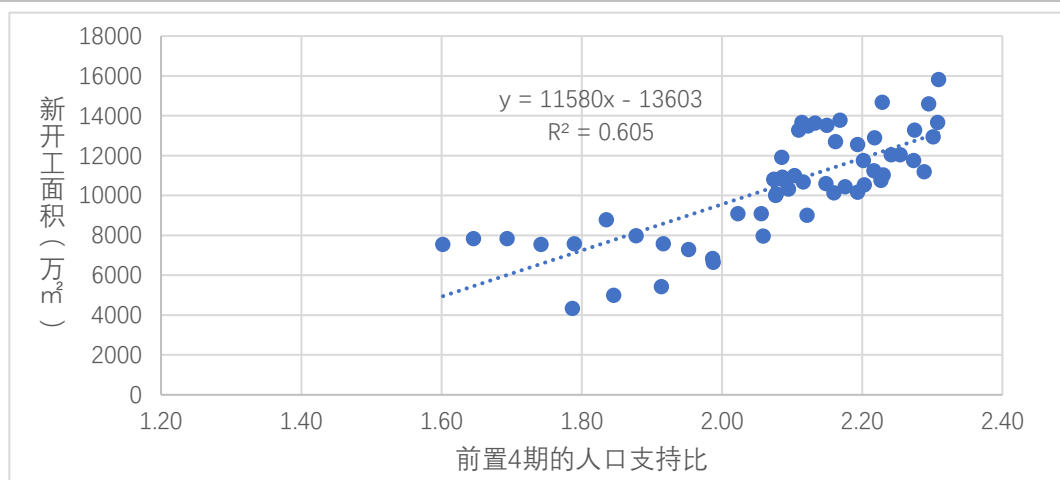
表：韩国住宅新开工面积与人口支持比阶段

发展阶段	快速增长期	高位震荡期	下降期
人口支持比	1967-1990	1991-2012	2013-2021
年均变化	0.05	0.02	-0.03
新开工面积	1967-1990	1991-2015	2016-2021
年均复合增速	15%	1%	-6%

数据来源：韩国统计局，世界银行，贝壳研究院整理

日本人口支持比在 1992 年见顶，人口出生率降低叠加老龄化加剧导致人口红利进一步减弱，人口支持比下降导致住房需求持续减少，1996 年新开工面积达峰后开始长期下降。韩国人口支持比在 2012 年达到峰值，住宅新开工面积在 2015 年达到峰值。从相关指标的相关关系看，日本新开工面积与前置 4 期的人口支持比高度正相关，韩国新开工面积与前置 3 期的人口支持比高度正相关。

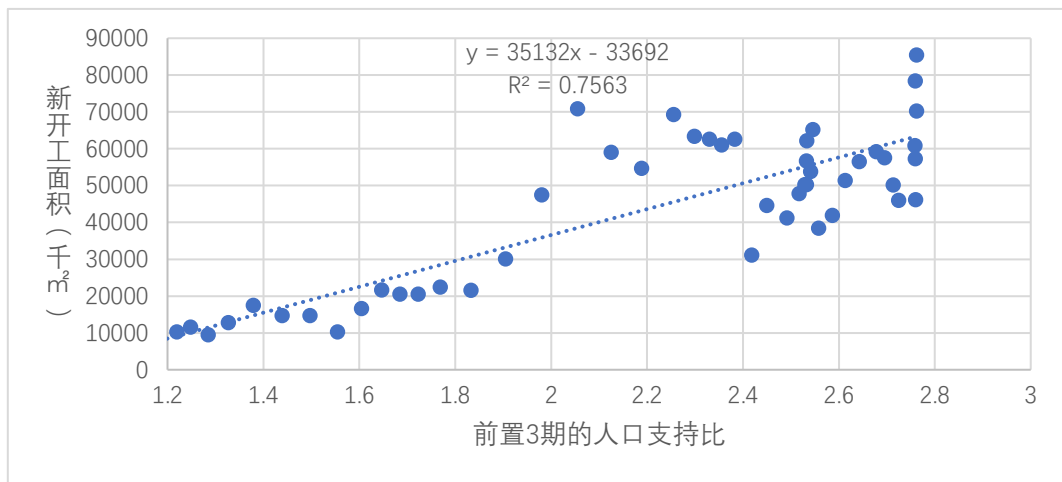
图：日本住房新开工面积与人口支持比的拟合



注：图中公式里的 x 对应的数据序列为前置 4 期的人口支持比

数据来源：日本内阁府，世界银行，贝壳研究院整理

图：韩国住宅新开工面积与人口支持比的拟合

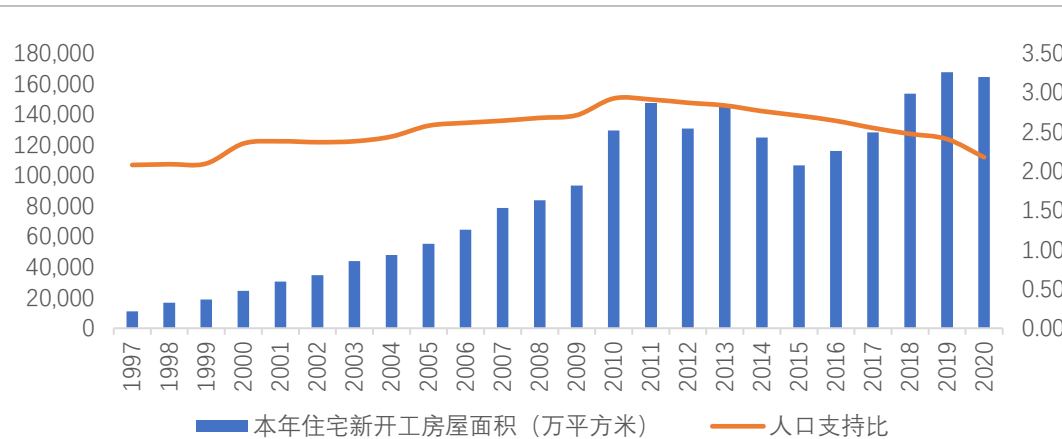


注：图中公式里的 x 对应的数据序列为前置 3 期的人口支持比

数据来源：韩国统计局，世界银行，贝壳研究院整理

与日韩略有不同，中国人口支持比在 2010 年达峰后，住宅新开工面积经历了下降后再增长的过程。我们认为再增长主要是这段时期国内大规模的棚改拆迁需求集中释放所致。短期政策使得长周期规律在一定时间内发生偏移，但并不改变当前新开工面积已处于见顶下降的阶段。

图：中国住宅新开工面积与人口支持比



数据来源：国家统计局，贝壳研究院整理

从日韩发展经验看，韩国与我国住房发展阶段较为接近，日本则经历了更长周期的住房发展历程。故在定量预测的部分参数设定上，我们以日本作为主要参照对象。

（二）人均住房面积仍高速增长

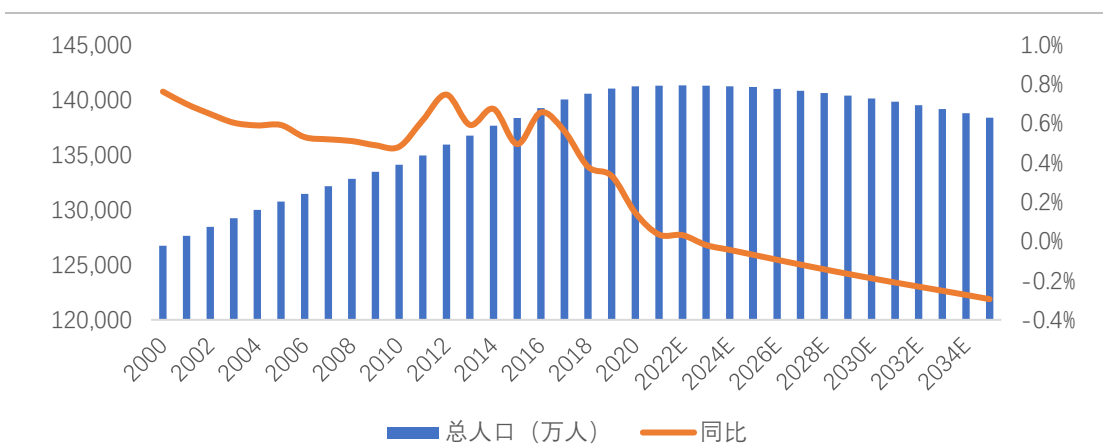
根据住房需求的三分法，新增住房需求可以分为三类：人口从农村向城镇异地转移带来的刚性住房需求，城镇居民和就地城镇化居民住房面积增加带来的改善性住房需求，城镇老旧房屋拆除重建带来的拆迁更新需求。具体计算方法为：

需求类型	计算公式
刚性需求	城镇人口增量×新增城镇人口异地占比×城镇人均住房建筑面积
改善需求	[城镇人口数量(t-1)+新增就地城镇人口]×城镇人均住房建筑面积 t 期增量-拆迁安置增加面积
拆迁需求	城镇住房存量 (t=2020 年) ×年均住房拆除率× (1+安置面积增加比例)

其中涉及的关键参数：

(1) 总人口。参考联合国《世界人口展望 2019》的人口预测逻辑，结合我国实际情况进行修正，预计我国人口总量拐点将在“十四五”期间形成，到 2035 年总人口降至 13.8 亿，年均降幅 0.1%。

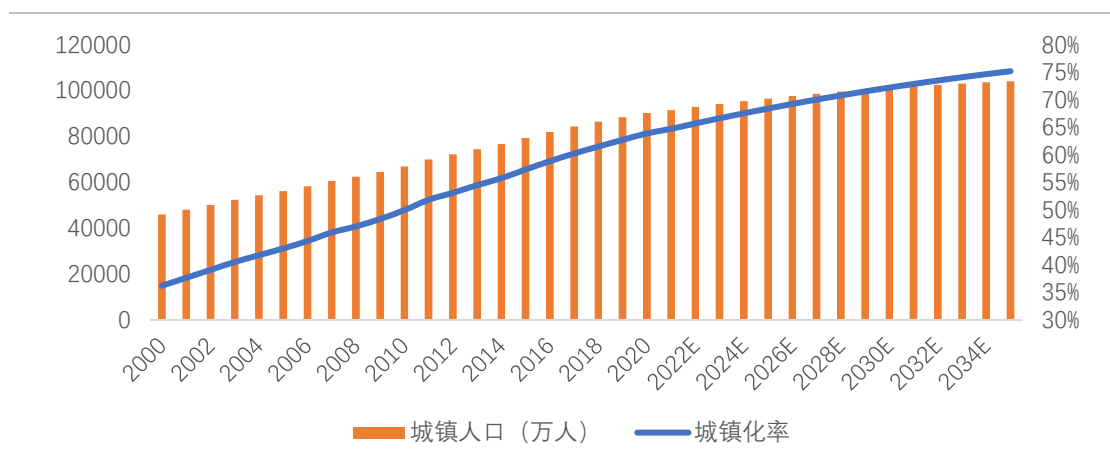
图：我国总人口及同比增速走势预测



数据来源：国家统计局，贝壳研究院测算

(2) 城镇化率。2020 年我国人口城镇化率 63.9%，参考联合国《世界城市化展望 2018》的预测逻辑，预计到 2035 年我国城镇化率提升到约 75.2%的水平，年均提升 0.8 个百分点。据此测算，2021-2035 年的 15 年间，我国城镇人口增速放缓，城镇人口将由 2020 年 9 亿的水平增长至 10.4 亿，15 年共增加 1.4 亿城镇人口，年均增量 920 万人。

图：我国城镇人口及城镇化率走势预测



数据来源：国家统计局，贝壳研究院测算

(3) 异地城镇化比例。本文中异地城镇化包含由镇搬迁到县城、由县城搬迁到城市的就近城镇化，也包含不同城市之间的跨地域城镇化；排除行政村改制为行政镇的就地城镇化，因为这类城镇化不产生新增住房需求。据清华大学吴璟^[2]等测算 2001—2010 年间异地城镇化在新增城镇化人口中的占比约 63%，到 2011—2015 年间降至 45%。随着多数城市落户门槛放开，以及城市边界扩张速度下降，未来城镇边缘农村地区直接变为城区即就地城镇化的比重将下降，异地城镇化在城镇化人口中的占比出现回升。假定 2021-2035 年新增城镇人口中的异地占比回到 2001-2010 年 63%的水平，则 2021 年-2035 年我国异地城镇化人口将增加 8700 万人。

(4) 城镇人均住房面积。现有研究常用经济发展和居民收入水平提升来解释居住面积的提升，这种解释方法存在明显的局限性。一方面，即使收入不断增长，住房面积也不会无限度地增加；另一方面，日本从上世纪 90 年代以来有不少年份人均 GDP 是下降的，但并不影响其人均居住面积的持续改善。日本人口支持比见顶后 10 年内人均住房面积年均提升 0.4 平米，见顶后 11-25 年年均提升 0.3 平米，后 15 年较前 10 年降幅约 25%。中国人口支持比见顶后 10 年 (2011-2020) 人均住房面积提升 0.9 平米，按照后 15 年 25%降幅推算，2021-2035 年我国人均住房面积年均提升 0.7 平米。与 2020 年相比，2035 年我国人均住房面积将累计提高 26%。

(5) 年均住房拆除率。参考 2000 年、2010 年、2020 年三次普查数据，得

到房龄在 50 年以上、41-50 年、31-40 年的房屋每 10 年拆除量占期初各楼龄段房屋存量的比例大致为 60%、50%、30%。据此比例，2021-2035 年这 15 年间房龄在 50 年以上（建成于 1980 年以前房屋）、41-50 年（80 年代建成房屋）、31-40 年（90 年代建成房屋）的拆除量占 2020 年各楼龄段房屋存量比例为 90%、75%、20%。其中 90 年代建成房屋质量较之前年代有明显提升，拆除比例对应下调修正。2000 年以后建成的房屋以商品房为主，考虑到城市更新中防止大拆大建的政策要求，假定 2000 年以后建成的房屋不拆除。七普数据显示，建成于 1980 年以前、80 年代建成、90 年代建成房屋占比 4.2%、10.2%、20.6%，得到 2021-2035 年共 15 年间的房屋拆除量占 2020 年存量房的比例为 15.6%。将年均拆除量与上年末存量住宅面积相比，得到 2021-2035 年年均拆除率约 0.9%。这一比例较 2016-2020 年年均 1.2% 的拆除率明显降低，与清华大学黄禹^[4]测算的 2002-2013 年 12 年间年均 0.9% 拆除率基本一致。

(6) 安置面积增加比例。国内各地拆迁安置并没有统一标准，根据各地实践情况，将增加原建筑面积 10% 的安置面积作为统一测算的标准。增加的 10% 的面积是拆迁产生的被动需求，计算主动改善需求应将其扣除。

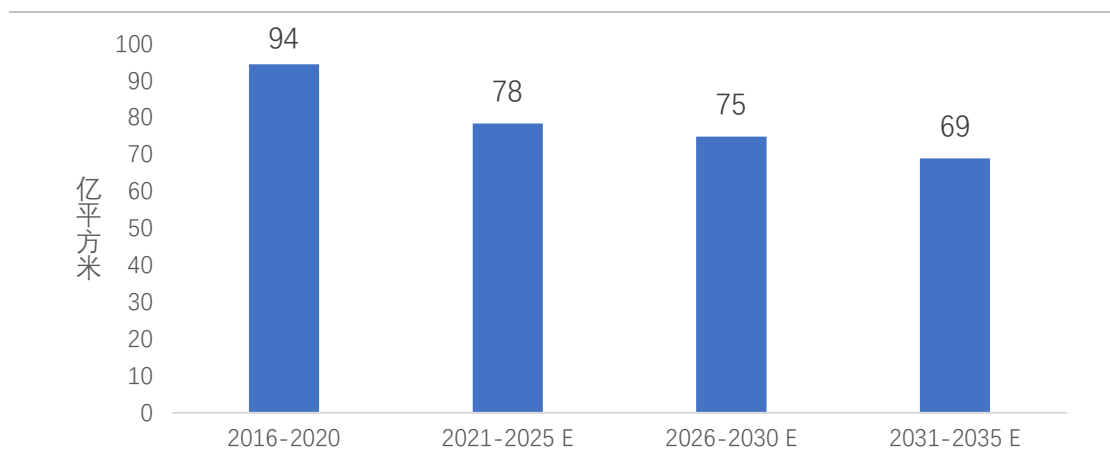
三、预测：改善主导，增存并重

根据前述我国住房总需求的拆分逻辑，为了结果的严谨性，我们针对 2021-2035 年进行了三种情形的假设预判。中性情形假设对应此前设定的关键参数；乐观情形，未来人口支持比下降斜率更缓，改善需求释放更充分，将人均住房面积增长上修为 0.8 平米/年，同时为了稳增长，拆迁安置比例可能更大，拆除比例从 15.6% 上修为 18.1%；谨慎情形，人口支持比下降更快导致改善需求降速，人均住房面积增长下修为 0.6 平米/年，并且城市更新对大拆大建更为谨慎，拆除比例从 15.6% 下修为 14.0%。将人口乡城流动产生的刚性住房需求、城镇居民和就地城镇化居民住房面积增加带来的改善性住房需求，以及由城市更新催生的被动拆迁住房需求三者汇总，得到未来我国住房需求呈现以下几个特征。

2021-2035 年我国将有 201-247 亿平方米的住房消费需求释放，中性情形下为 222 亿平米，年均产生住房消费需求 14.8 亿平米。相较于“十三五”期间住房市场 18.9 亿平米的交易规模，“十四五”、“十五五”、“十六五”期间降幅分别为

17%、21%、27%。住房总需求呈现逐步下台阶的特征，符合我们以人口支持比下降带动住房需求进入长期下行的判断。到 2035 年，住房总需求降至 13.3 亿平方米，15 年间年均降速 2.5%。

图：中性情形下我国住房总需求面积预测



数据来源：贝壳研究院测算

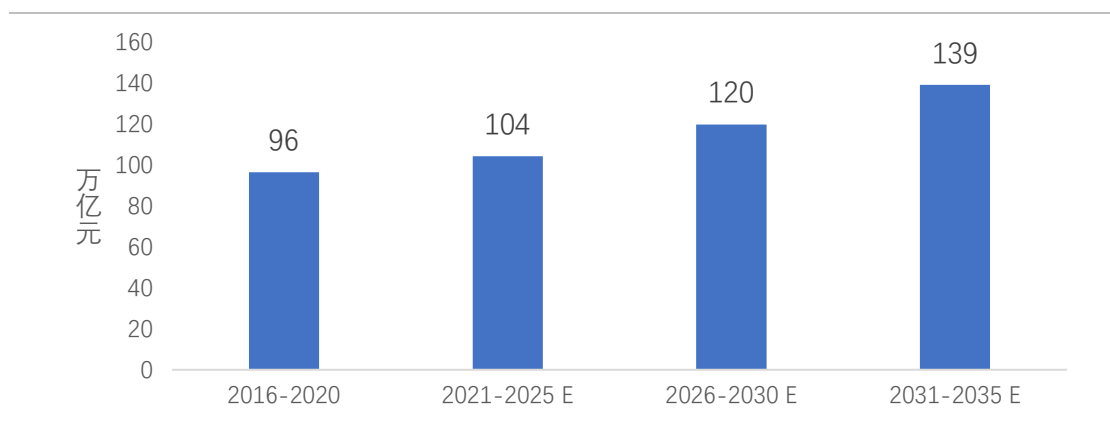
表：中性情形下我国住房总需求预测

时间	住房总需求 (亿平方米)	年均住房总需求 (亿平方米)	较 2016-2020 年降幅	五年环比
2021-2025	78	18.9	-17%	-17%
2026-2030	75	15.7	-21%	-5%
2031-2035	69	15.0	-27%	-8%
2021-2035	222	13.8	--	--

数据来源：贝壳研究院测算

2021-2035 年我国住宅交易 GMV 年均 22-27 万亿元，中性情形下年均 24 万亿元。本文以到 2035 年的年均 GDP 增速为参考，结合近两年房价走势进行修正，预计 2021-2035 年年均房价增速约 4.3%。价格增速在完全弥补面积降幅的基础上，进一步拉动市场规模持续增长。到 2035 年，住房市场总 GMV 将达 29.2 万亿元，15 年间年均增速 1.8%。

图：中性情形下我国住房总交易规模预测



数据来源：贝壳研究院测算

表：中性情形下我国住房市场成交规模预测

时间	GMV (万亿元)	五年环比	年均 GMV (万亿元)
2016-2020	96	--	19.3
2021-2025	104	8%	20.8
2026-2030	120	15%	23.9
2031-2035	139	16%	27.8
2021-2035	363	--	24.2

数据来源：贝壳研究院测算

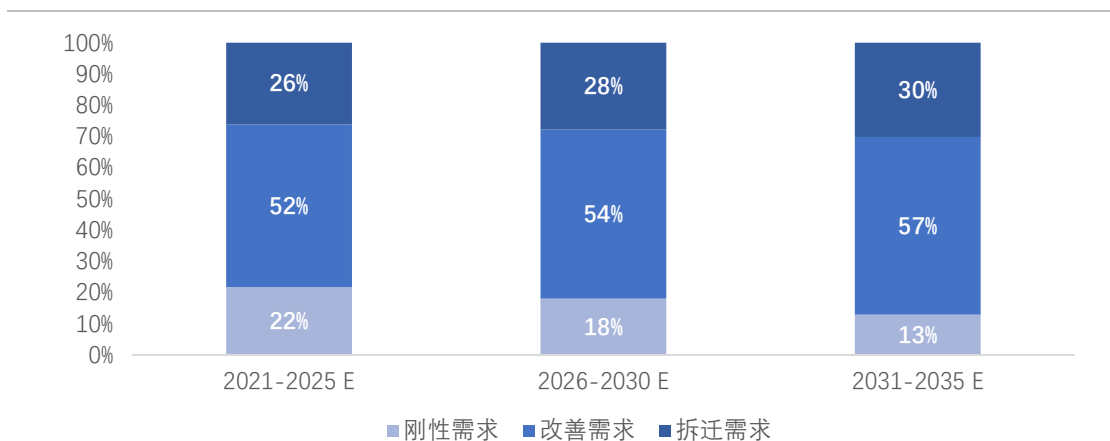
从不同住房需求的趋势变化上看，未来改善性住房需求主导地位持续提升，2035 年占比接近六成，拆迁需求其次，2035 年占比超 3 成，刚性住房需求最低，2035 年占比仅 1 成。具体来看，随着新增人口减少、城镇化进度放缓，新增刚性住房需求占比将下降，预计 2021-2025 年刚性需求占比为 22%，2031-2035 年该占比降为 13%；改善性住房需求占比由 2021-2025 年的 52% 提高到 2031-2035 年的 57%；拆迁需求占比由 2021-2025 年的 26% 提高到 2031-2035 年的 30%。到 2035 年，改善需求和拆迁需求合计占比达 9 成。

表：中性情形下我国不同住房需求类型预测

时间	刚性需求		改善需求		拆迁需求	
	绝对量 (亿平方米)	占比	绝对量 (亿平方米)	占比	绝对量 (亿平方米)	占比
2021-2025	17	22%	41	52%	21	26%
2026-2030	14	18%	41	54%	21	28%
2031-2035	9	13%	39	57%	21	30%
2021-2035	39	18%	120	54%	63	28%

数据来源：贝壳研究院测算

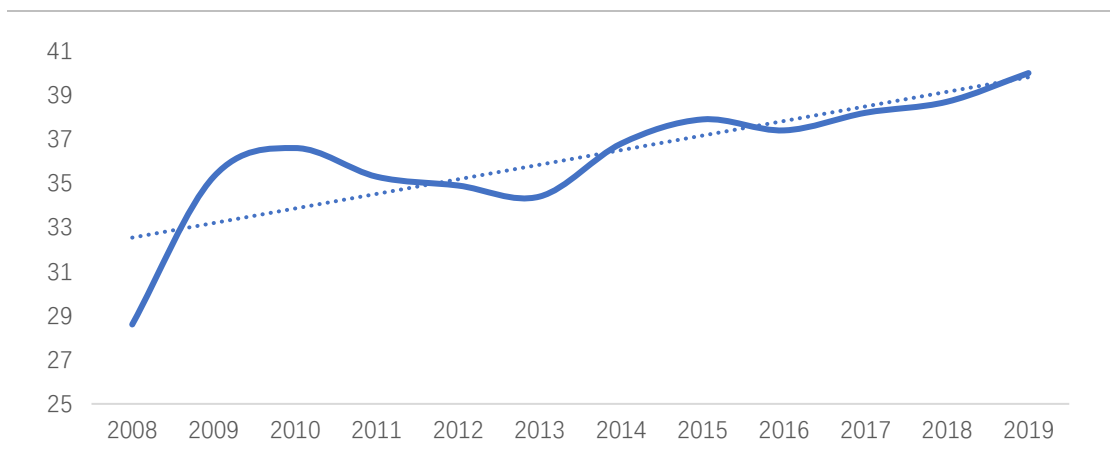
图：中性情形下我国各类住房需求占比



数据来源：贝壳研究院测算

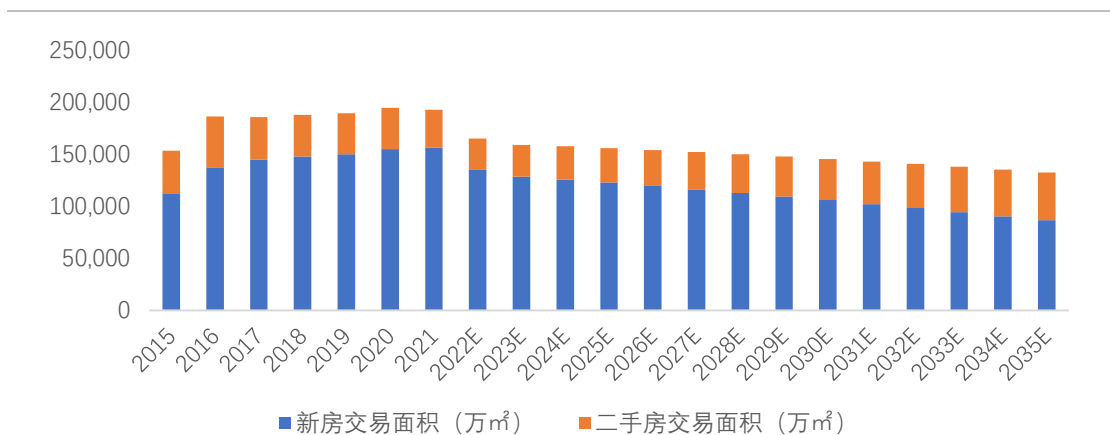
2021-2035 年新房市场 GMV 年均 13.8-16.6 万亿元，二手房市场 GMV 年均 8.3-10.1 万亿元，中性情形下新房市场 GMV 年均 15.1 万亿元，二手房市场 GMV 年均 9.1 万亿元，到 2035 年二手房 GMV 接近 14 万亿元，与新房 GMV 基本相当，占总 GMV 比例达 47%。从美日等发达国家经验看，存量市场的崛起是必然趋势。参考日本存量市场深化的节奏，即当日本二手住宅成交量占比在 30% 附近，此后 10 余年年均增长 1 个百分点。以此推算，我国二手房成交量占比年均增长 1 个百分点，则到 2035 年二手房成交面积占比约 35%，GMV 占比达 47%。

图：日本二手房成交量占比 (%) 走势



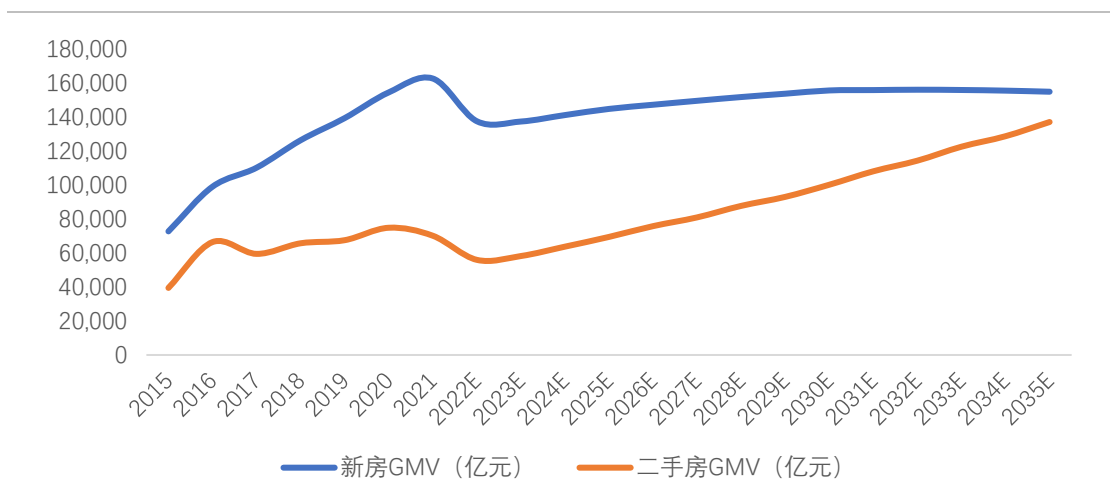
数据来源：FRK，贝壳研究院整理

图：2021-2035 年新房及二手房交易面积走势预测



数据来源：贝壳研究院测算

图：2021-2035 年新房及二手房交易 GMV 走势预测



数据来源：贝壳研究院测算

表：2021-2035 年新房及二手房市场规模预测

时间	新房交易面积 (亿平方米)	新房 GMV (万亿)	二手房交易面积 (亿平方米)	二手房 GMV (万亿)	二手房成交量占比	二手房 GMV 占比
2021-2025	67	72	16	32	19%	31%
2026-2030	56	76	19	44	25%	37%
2031-2035	47	78	22	61	32%	44%
2021-2035	170	226	57	137	25%	38%

数据来源：贝壳研究院测算

四、启示：品质服务穿越周期

人口红利下降不代表住房需求快速萎缩。未来 15 年我国住房需求仍有超过 200 亿平方米的巨量规模，住宅市场交易金额将保持高位区间。在此规模下新房市场仍然占据主导地位，房地产开发仍有市场空间，行业开发销售不会出现断崖式下降，但也不会再现非理性繁荣。

住房总需求拾级而下行业发展模式必然转型。需求变化牵引供给变革，总需求逐步下降的趋势不可逆转，行业和市场主体要实现可持续发展必须破除发展思维定势和路径依赖。

抓住改善性需求方能成功穿越转型过渡期。居住改善大时代下，消费者对住房的核心需求除了住房物理空间的变动和增长外，更加关注居住品质。锻造多样性和差异化的产品及服务，更好满足不同群体的改善需求，是穿越未来周期的确定性路径。

居住服务业将迎来快速发展的浪潮。存量市场的深化和城市更新需求的稳定，意味着围绕存量住房的需求服务有巨大的市场空间，品质物业、房屋交易、租赁运营、装修、改造等衍生服务需求有望持续扩大。

参考文献

- [1] 陈彦斌,陈小亮.人口老龄化对中国城镇住房需求的影响[J].经济理论与经济管理,2013(05):45-58.
- [2] 吴璟,徐曼迪.中国城镇新增住房需求规模的测算与分析[J].统计研究,2021,38(09):75-88.
- [3] “十四五”住房需求空间研究[J].中国房地产,2021(08):13-19.
- [4] 黄禹.我国城镇住房拆除率及影响因素研究[D].清华大学,2016.

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。