

易居专题研究系列

住房饱和度研究报告

全球主要国家城镇人均住房面积比较
我国各省区市城镇住房饱和度
我国 40 城城镇人均住房建筑面积排名
我国 40 城住房饱和度分类

上海易居房地产研究院 主办

2020 年 11 月



我国城镇人均住房面积近 40 平，相较日德法英有 10%提升空间，

全国各区域不均衡，南方大北方小

核心观点：

- 目前来看，我国的人均住房面积依然小于美欧日等主要发达国家。相对而言，我国的国情及住宅发展与日本有较高的相似性，因此随着经济的持续发展和人民生活水平的提高，不久的将来，我国肯定能达到日本的人均住房面积。如果同时考虑到未来我国城镇化的大中小城镇结构将更加均衡发展，也可适度参考德法英的人均面积标准，综合考虑日德法英四国成熟平稳期的人均住房面积水平为 36 平米，我国还有 10%的提升空间；如果换算成建筑面积，则未来我国城镇人均住宅建筑面积达到 45 平米时为成熟平稳期，或者说住房饱和期。
- 从整体上来看，南方省份的城镇人均住房建筑面积较大，北方省份尤其是东北的城镇人均住房面积较小。这与南方经济发展水平较高、居民收入较高、房地产市场发展较快以及中小城镇地区自建房面积大等因素有关。但随着京津冀一体化、东北振兴、中原城市群发展等一系列政策利好的实施，北方的城市未来也存在很多的发展机会，届时随着经济的发展和居民收入的提高，人们对居住环境的改善也会有更多需求。
- 部分目前住房饱和度较低且基本面较好的城市，未来房地产市场的机会更大。长期来看，城镇人均住房建筑面积比较小的城市，目前住房饱和度较低，居民改善型需求在未来一段时间内还会比较旺盛，开发商和购房者可以积极关注这其中基本面比较好的城市，比如深圳、厦门、青岛、北京等。

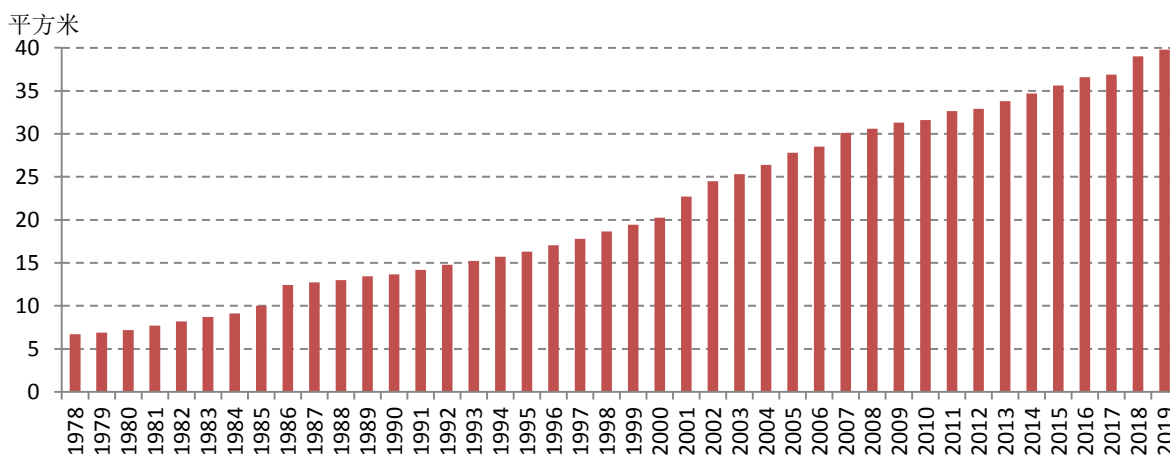
一、研究背景和意义

10月23日，住房和城乡建设部部长王蒙徽在人民网“人民要论”发文，“十三五”期间，我国住房和城乡建设取得了辉煌成就。城乡居民住房水平明显提高，2019年城镇居民人均住房建筑面积达到39.8平方米，农村居民人均住房建筑面积达到48.9平方米。

新建住房质量不断提高，住房功能和配套设施逐步完善。住房发展向住有所居目标大步迈进。

回顾 1978 年，我国城镇人均住房建筑面积仅为 6.7 平方米，许多城市家庭一家三口甚至三代同堂只能居住在建筑面积为 30、40 平方米左右的住房，且住宅成套比例小，大部分城镇居民的住房条件极差。此后 40 年，尤其是 1998 年房改以来，商品房逐渐代替政策类住房成为增量市场的主流，我国的城镇人均住房建筑面积获得了巨大提升，2019 年已达到 39.8 平方米，预计 2020 年将超过 40 平方米，我国已经告别了住房短缺的时代。

图 1 我国历年城镇人均住房建筑面积



数据来源：国家统计局、易居研究院

不过，我们也需要了解我国目前的城镇人均住房面积与其他国家相比，处于什么样的水平，还有多大的发展空间？我国各区域、城市之间的居民住房水平是否均衡？哪些区域和城市的住房水平还有较大发展空间？带着上述问题，本报告通过比较分析全球具有代表性的主要国家和我国各区域及城市的人均住房水平，得出部分结论，希望可以给市场参与者及行业关注者提供一些参考。

二、全球主要国家城镇人均住房面积比较

考虑国际上对人均住房面积的统计一般不分城乡，但城镇人均住房面积一般小于农村，我们简单以 0.85 的系数把各国全国人均住房面积换算为各国城镇人均住房面积（新加坡没有农村，除外）。

全球主要国家中，美国的城镇人均住房面积遥遥领先于其他国家，达到 67 平方米，这与美国地广人稀、住房形态以独栋类 HOUSE 为主有关。

德国、法国和英国这三个欧洲发达国家城镇人均住房面积 40 平方米左右。这三个国家的城镇化形态是以中小城镇为主体，大城市较少，东亚国家存在明显差异。因此，其中小城镇住宅形态，决定了全国城镇的住宅户型面积及人均面积影响。

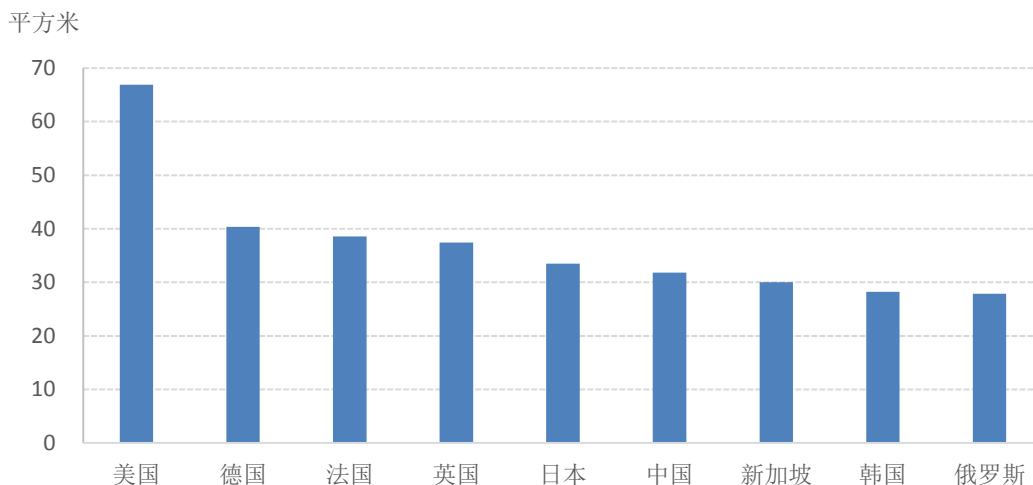
亚洲国家的城镇人均住房面积普遍较小，日本 33.5 平方米、新加坡 30 平方米、韩国 28 平方米，这主要与亚洲国家人口密度较大，城市以公寓类为主的住房形态有关。日本虽然存在大量的一户建住宅，但面积普遍较小，远小于美加澳等国家的 HOUSE。俄罗斯虽然地广人稀，但人口基本集中在欧洲部分的莫斯科、圣彼得堡等大城市，城镇人均住房面积也比较小，仅为 28 平方米。

国际上，对住房面积统计的口径一般为按墙体中缝计算的套内面积，而中国一般是含公摊的建筑面积。为了具有可比性，我们把 2019 年中国城镇人均住房建筑面积 39.8 平方米，按照 0.8 的系数折合为 31.8 平方米，即为套内面积。

目前来看，我国的人均住房面积依然小于美欧日等发达国家，距离日本还有 5% 的提升空间，距离英法德还有 20% 的提升空间，距离美国则有一倍以上的提升空间。以我国的人口基数和地理条件来看，今后城镇的居住形态还将以公寓类为主，因此要达到美国的人均居住面积，基本是不可能的。

相对而言，我国的国情及住宅发展与日本有较高的相似性，因此随着经济的持续发展和人民生活水平的提高，不久的将来，我国肯定能达到日本的人均住房面积。如果同时考虑到未来我国城镇化的大中小城镇结构将更加均衡发展，也可适度参考德法英的人均面积标准，综合考虑日德法英四国成熟平稳期的人均住房面积水平为 36 平米，我国还有 10% 的提升空间；如果换算成建筑面积，则未来我国城镇人均住宅建筑面积达到 45 平米时为成熟平稳期，或者说住房饱和期。

图 2 中国与其他主要国家的城镇人均住房面积比较

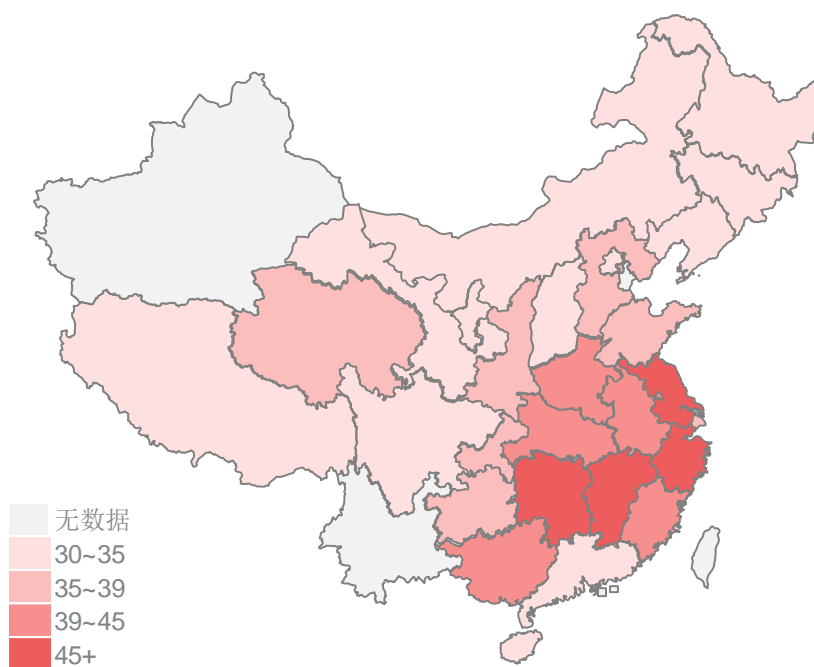


数据来源：各国统计部门、国家统计局、易居研究院

三、我国各省区市城镇住房饱和度

由于目前没有官方渠道公布统一口径的全国和各省市的户均住房套数，各种推算方法也存在一定的缺陷，本文采用国家统计局和各地统计局公布的城镇人均住房建筑面积来进行横向比较。各省区市的统计年鉴目前基本都只有 2018 年的数据，因此本文统一用 2018 年的数据来进行比较分析。

图 3 2018 年各省区市城镇人均住房建筑面积



数据来源：各省区市统计局、易居研究院

从数据来看，有9个省的城镇人均住房建筑面积超过了全国平均水平，其中湖南、江西、江苏和浙江的人均住房面积最大，居民住房条件较好，可以认为住房饱和度较高。整体上来看，人均住房建筑面积较大的省区市中，南方省份居多，这与南方经济发展水平较高、居民收入较高、房地产市场发展较快、中小城镇地区自建房面积较大等因素有关。其中，湖南与江西相邻，均属于南方中部省份，经济发展水平中等，可能与城镇地区自建房较多且户型较大有关。

城镇人均住房建筑面积较低的省区市中，北方省份占多数，其中东北地区吉林、辽宁和黑龙江分别位于倒数第一、第二和第五，原因是东北城市发展较早，房改之前的福利分房较多，这类住房普遍面积较小，加之近年来东北经济低迷人口流出，房地产市场整体成交亦比较低迷。海南由于独特的地理位置和气候环境，外地购房者较多，推高了当地房价，导致城镇常住居民的人均住房面积较小。广东虽然是中国最发达的省份之一，但外来人口较多，部分外来人口住职工宿舍或租住住房，这类住房一般面积较小，导致整体常住人口的人均住房建筑面积较小。从长远来看，这些人均住房面积较小的省区市，住房饱和度较低，改善型需求还会长期存在，房企和购房者可以关注。

表1 2018年各省、市、自治区城镇人均住房建筑面积排名

排名	省区市	人均住房面积 (m ²)	排名	省区市	人均住房面积 (m ²)
1	湖南	48.8	16	重庆	36.5
2	江西	48.3	17	内蒙古	34.7
3	江苏	46.9	18	广东	34.5
4	浙江	45.4	19	四川	34.1
5	湖北	45.0	20	山西	34.0
6	福建	43.1	21	宁夏	34.0
7	安徽	41.2	22	甘肃	33.9
8	河南	40.9	23	北京	33.1
9	广西	40.6	24	黑龙江	32.6
	全国平均	39.0	25	海南	32.1
10	河北	38.2	26	西藏	32.1
11	陕西	38.2	27	辽宁	31.2
12	贵州	37.9	28	吉林	30.6
13	青海	37.8		天津	-
14	上海	37.0		云南	-
15	山东	36.8		新疆	-

数据来源：国家统计局、各省区市统计局、易居研究院

注：

- 1、河北数据为根据《河北经济年鉴——2018》中2017年的城镇人均住房建筑面积，按照近几年的平均增速推算的。
- 2、天津、云南和新疆统计局未发布近几年的城镇人均住房面积数据。

四、我国40城城镇人均住房建筑面积排名

从2018年40城城镇人均住房建筑面积的排名来看，排在前10位的分别是福州、金华、徐州、南通、济南、宁波、无锡、扬州、苏州和成都，除成都外，其他均是东部沿海省份的城市，说明东部城市的居民住房水平要高于其他城市。其中福州是40城中唯一一个城镇人均住房建筑面积超过50平方米的城市，远超全国平均水平，说明福州人民的住房舒适度很高，另外一个因素是福州郊区城镇的自建房楼层多、面积很大。此外，从城镇人均住房建筑面积这个指标来看，近几年楼市持续火热的徐州、南通、宁波等城市的城镇住房饱和度也已经很高，需要注意后续房地产市场可能将降温。

排在末10位的分别是深圳、海口、长春、厦门、沈阳、呼和浩特、青岛、北京、三亚和唐山。其中深圳2018年的城镇人均住房建筑面积仅为21.8平方米，远低于其他一线城市，这与深圳土地资源稀缺有关。改革开放以来，深圳经济持续高速发展，人口大量流入，2018年常住人口为1302.7万人，分别是北京、上海、广州的61%、54%、87%，但深圳市面积仅为1997平方公里，分别是北京、上海、广州的12%、32%、27%，深圳人均拥有的土地资源远小于其他三座一线城市。此外，深圳近年来房价持续上涨，房价收入比为全国最高，居民购房压力大，也是人均住房面积最小的一个重要原因。海口和三亚由于外地购房者多，推高了当地房价，导致城镇常住居民购房压力大，因此人均住房面积较小。厦门由于岛内面积有限，而人口又大量集中于岛内，导致土地资源稀缺，且房价较高，人均住房面积也比较小。长春、沈阳、呼和浩特等北方省会城市的人均住房面积也比较小，主要是这类城市近年来经济发展比较差，城市建设和房地产市场发展也相对滞后，导致居民住房水平比较低。

表2 2018年40城城镇人均住房建筑面积排名

排名	城市	人均住房面积 (m ²)	排名	城市	人均住房面积 (m ²)
1	福州	51.6	21	芜湖	37.5
2	金华	49.9	22	杭州	37.3
3	徐州	49.5	23	日照	37.1
4	南通	48.6	24	上海	37.0

5	济南	46.5	25	重庆	36.5
6	宁波	46.4	26	银川	36.5
7	无锡	46.4	27	武汉	36.0
8	扬州	46.0	28	合肥	35.2
9	苏州	45.8	29	西安	34.4
10	成都	44.1	30	广州	34.2
11	温州	43.9	31	唐山	34.1
12	昆明	43.6	32	三亚	33.9
13	长沙	42.7	33	北京	33.1
14	兰州	41.2	34	青岛	32.9
15	南京	40.1	35	呼和浩特	32.8
16	郑州	39.5	36	沈阳	32.5
	全国平均	39.0	37	厦门	32.0
17	烟台	38.8	38	长春	31.4
18	南昌	38.3	39	海口	30.7
19	石家庄	37.9	40	深圳	21.8
20	贵阳	37.5			

数据来源：国家统计局、各城市统计局、易居研究院

注：

- 1、石家庄和呼和浩特数据为《统计年鉴》中2017年的城镇人均住房建筑面积。因近几年数据不全，无法推算，故直接采用2017年数据。

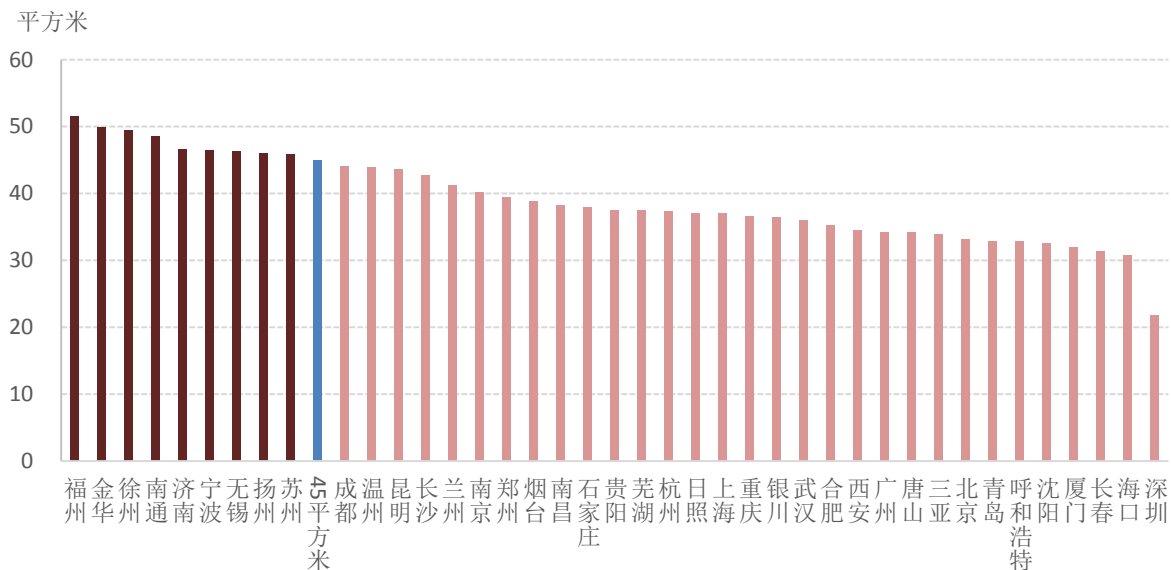
五、我国40城住房饱和度分类

以日德法英四国成熟平稳期的人均住房面积36平方米，折合成人均住房建筑面积45平方米为标准，我们认为人均住房建筑面积超过45平方米的城市是住房饱和度较高的，45平方米以下的城市住房还未饱和。

第一类，住房饱和度较高的城市有福州、金华、徐州、南通、济南、宁波、无锡、扬州、苏州这9个，这些城市的人均住房水平已经超过日德法英四国成熟平稳期的水平，在住房形态不发生大变化的情况下，继续提升的空间可能有限。

第二类，40城中剩余的31城均属于住房还未饱和的城市。这些城市的城镇人均住房水平距离45平方米的目标还有一些差距，住房还未饱和。其中深圳、海口、长春、厦门、沈阳等城市差距较大，人均住房建筑面积的提升空间较大。

图4 40城住房饱和度排名



数据来源：各国统计局、各城市统计局、易居研究院

六、结论和启示

目前来看，我国的人均住房面积依然小于世界上其他主要国家，距离日本还有 5% 的提升空间，距离英法德还有 20% 的提升空间，距离美国则有一倍以上的提升空间。相对而言，我国的国情及住宅发展与日本有较高的相似性，因此随着经济的持续发展和人民生活水平的提高，不久的将来，我国肯定能达到日本的人均住房面积。如果同时考虑到未来我国城镇化的大中小城镇结构将更加均衡发展，也可适度参考德法英的人均面积标准，综合考虑日德法英四国成熟平稳期的人均住房面积水平为 36 平米，我国还有 10% 的提升空间；如果换算成建筑面积，则未来我国城镇人均住宅建筑面积达到 45 平米时为成熟平稳期，或者说住房饱和期。

近期，十九届五中全会提出，十四五期间的发展目标之一是，城乡人居环境明显改善，民生福祉达到新水平，实现更加充分更高质量就业，居民收入增长和经济增长基本同步。随着经济社会的发展和居民收入水平的进一步提高，预计十四五期间，我国城镇人均住房建筑面积还将进一步提高至 45 平方米左右，基本达到日本的人均居住水平。

从整体上来看，我国南方省份的城镇人均住房建筑面积较大，北方省份尤其是东北的城镇人均住房面积较小，这与南方经济发展水平较高、居民收入较高、房地产市场发展较快、小城镇地区自建房楼高面积大有关。但随着京津冀一体化、东北振兴、中原城市群发展等一系列政策利好的实施，北方的城市未来也存在很多的发展机会，届时随着

经济的发展和居民收入的提高，人民对居住环境的改善也会有更多需求。

长期来看，城镇人均住房建筑面积比较小的城市，目前住房饱和度较低，居民改善型需求在未来一段时间内还会比较旺盛，市场参与者和行业关注者可以积极关注这其中基本面比较好的城市，比如深圳、厦门、青岛、北京等。

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 沈昕

电话：021-60868811

邮箱：shenxin@ehousechina.com

联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传 真：021-60868811

网 址：<http://www.yiju.org/>

免 责 声 明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。