

## 内地房地产专题研究（总第 121 期）

### 人口专题研究十二：七普数据中的住房需求趋势

2010-2020 年乡村拉动人均住房面积增长，中国相对发达国家仍具提升空间。2020 年我国人均住房建面达 41.76 平方米，较 2010 年增长 34.4%，增幅较上个十年小幅收窄 2.0pct。结构上看，城市人均住房建面最小，2020 年城市、镇、乡村分别约 36.52 平、42.29 平、46.80 平。过去十年人均住房建面的增幅主要由乡村拉动，2020 年城市、镇、乡村家庭户人数分别占全国的 39.2%、22.4%、38.4%，2010-2020 年人均住房建面增幅分别为 25.3%、32.0%、47.5%。国际上看，我国人均住房面积仍具有一定提升空间。我国 2020 年人均住房建面折算为使用面积约 31 平，低于美国的约 67 平、欧洲主要国家的约 40 平及日本的约 34 平。另一角度，中国人均住房间数与发达国家的差距较大。我国 2020 年人均住房间数为 1.2 间，远低于加拿大、美国、日本的 2.6 间、2.4 间、1.9 间。我国与国际情况的差异一方面源于国家面积及土地制度等方面的区别，另一方面也由于我国城镇化率（2021 年约 64.7%）仍低于主要发达国家的 80% 以上。随着城镇化的继续推进，我国人均住房面积有望进一步提升。

中部省份人均住房建面较大，北部、广东、上海等改善性需求充足。从城市普通家庭户的情况来看，2020 年各地的城市人均住房建面分化较大，北方省份及部分人口净流入省市城市人均住房面积偏小。河南、湖南、湖北等中部省份城市人均住房建面领先，分别达 41.8 平、41.8 平、41.2 平；城市人均住房建面最小的 10 个省市中 6 个为北方省份，另外广东、上海分别仅 29.6 平、30.6 平，居全国末位。原因上看：1) 房屋来源结构差异：多个北方省市居住于原公有住房、经适房、两限房等面积偏小房屋的城市家庭户占比较高，如甘肃、北京、山西均超过 25%（全国：15.6%）；2) 楼龄差异：上海、北京、广东等发达省市及辽宁、黑龙江等东北区域老旧房屋占比较高，居住于 2000 年前建成房屋的家庭户占比均超过 34%（全国：31.9%）；3) 经济发达省市人口净流入态势延续，压制了人均住房建面的增长。综合来看，北部省市存在一定的改善性需求，广东、上海等地亦存在充足的供需缺口。

简要测算 2022-2025 城镇住房需求约每年 12.3-14.5 亿平，中长期购房需求仍具支撑。根据七普的人口和住房数据，将住房需求分为三类进行简要测算。1) 城镇常住人口增长带来的刚性需求：假设三孩带动短期人口增速小幅提升、其后持续回落，2022-2025 年城镇化率每年增速小幅放缓，根据七普城镇人均住房建面推算得 2022-2025 年此类需求约每年 3.7-4.7 亿平。2) 人均住房面积提升带来的改善性需求：2010-2020 年城镇人均住房建面年均增幅约 0.83 平方米，假设增幅逐年小幅减小，推算得 2022-2025 年此类需求约每年 5.3-6.5 亿平。3) 老旧房屋拆迁带来的刚性需求：假设 80% 1970 年前建成的城镇房屋及 40% 1970-1999 年建成的城镇房屋于 2021-2030 年拆除改造，2000 年及以后建成房屋暂不拆迁，则 2021-2030 年城镇拆迁需求合计 33.3 亿平方米（六普至七普 2000 年前建成的城镇房屋建面合计减少约 25.6 亿平），年均需求 3.3 亿平。对上述三类需求进行加总，则 2022-2025 每年的城镇住宅需求约 12.3-14.5 亿平方米，居民住房需求仍具备支撑；在金融政策和行业政策的推动下，商品房成交有望稳步恢复。

风险提示：调控政策及疫情防控存不确定性；公司销售结算或出现波动。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com



## 目录

1. 人均住房建面 41.8 平，城镇化有望推动持续提升.....	3
2. 人均住房建面区域分化显著，北部、广东、上海改善性需求充足.....	5
3. 住房需求的简要测算：中长期购房需求仍具支撑.....	11

## 图表目录

图 1：2020 年我国人均住房建面增至 41.76 平方米.....	3
图 2：过去十年乡村拉动全国人均住房建面增长.....	3
图 3：中国人均住房面积仍低于部分发达国家.....	4
图 4：与部分发达国家相比，中国人均住房间数较小.....	4
图 5：我国城镇化率仍低于主要发达国家.....	5
图 6：2020 年中部省份城市家庭户人均住房建面较大.....	6
图 7：2010-2020 年东南沿海省份城市人均住房面积增幅多小于全国整体水平.....	6
图 8：2000 年来城市家庭户房屋来源结构变化较大.....	8
图 9：不同年代建成房屋户均面积差异较大.....	8
图 10：截至 2020 七普，东部沿海省份及北京净流入人口规模较大.....	10
表 1：2020 年江西、福建、湖南人均住房建面居前，西藏、河南、湖南城市人均住房建面领先.....	7
表 2：多个北部省份城市区域原公有住房及保障性住房占比较高、自建房占比较低.....	9
表 3：“十四五”住房需求简要测算.....	12
表 4：“十四五”城镇新增人口带来的住房需求简要测算.....	12
表 5：“十四五”改善性住房需求简要测算.....	12



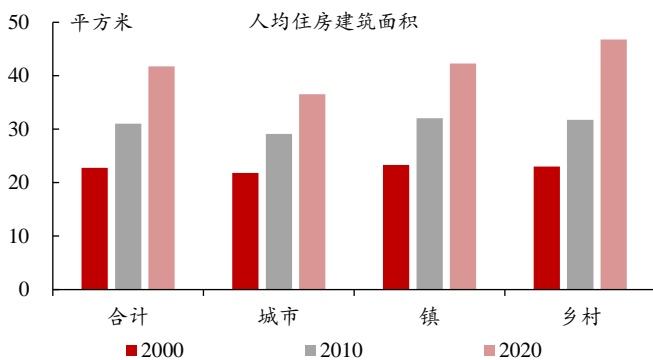
近期，国家统计局发布了《中国人口普查年鉴 2020》，第七次人口普查数据得到完整呈现。过去十年，我国住房情况有何变化？

## 1. 人均住房建面 41.8 平，城镇化有望推动继续提升

2020 年我国人均住房建面达 41.76 平方米，城市人均住房建面达 36.52 平方米。根据七普的数据，2020 年我国人均住房建筑面积达到 41.76 平方米，较 2010 年增长 34.4%。结构上看，城市、镇、乡村三个区域中，城市的人均住房面积仍然最小、为三个区域中唯一小于整体水平的区域，2020 年为 36.52 平方米；乡村人均住房建面自 2000 年有数据以来首次超过镇，达到 46.80 平方米；镇人均住房建面达到 42.29 平方米。

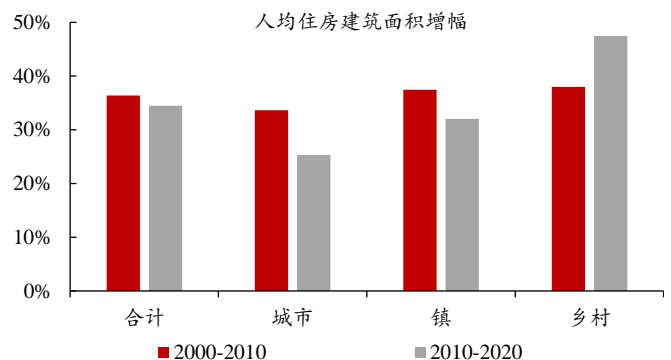
过去十年人均住房建面的增幅主要由乡村拉动。过去十年的增幅主要由乡村地区拉动，2020 年城市、镇、乡村家庭户人数分别占全国的 39.2%、22.4%、38.4%，2010-2020 年三个区域人均住房建面增幅分别为 25.3%、32.0%、47.5%。与上个十年相比，全国人均住房建面的增幅小幅收窄 2.0 个百分点（2000-2010：增长 36.4%），其中城市、镇的增幅分别收窄 8.4 个百分点、5.4 个百分点，乡村地区的增幅则扩大了 9.5 个百分点。

图 1：2020 年我国人均住房建面增至 41.76 平方米



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 2：过去十年乡村拉动全国人均住房建面增长



数据来源：国家统计局，中达证券研究

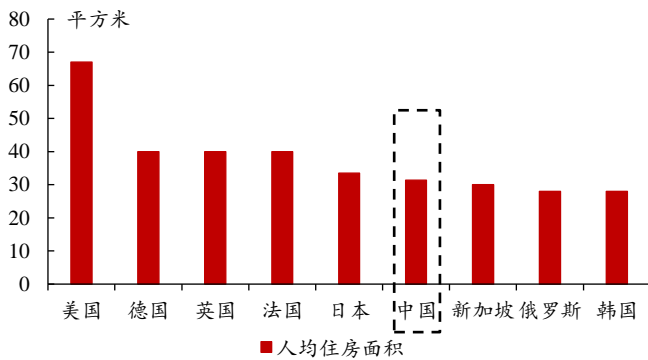
国际上看，目前我国人均住房面积仍低于部分发达国家。根据易居的数据，2020 年美国人均住房面积约 67 平方米，德国、英国、法国人均住房面积约为



40 平方米，日本、新加坡、韩国分别约 34 平方米、30 平方米、28 平方米。由于其他国家多以使用面积为统计口径，而我国人口普查以建筑面积为统计口径，故根据七普方案中的换算方法（使用面积×1.33 换算为建筑面积）进行换算，得 2020 年中国人均住房使用面积约为 31 平方米。与前述主要国家相比，中国人均住房使用面积高于新加坡及韩国，较日本有约 6% 的提升空间、较美国约有 53% 的提升空间。

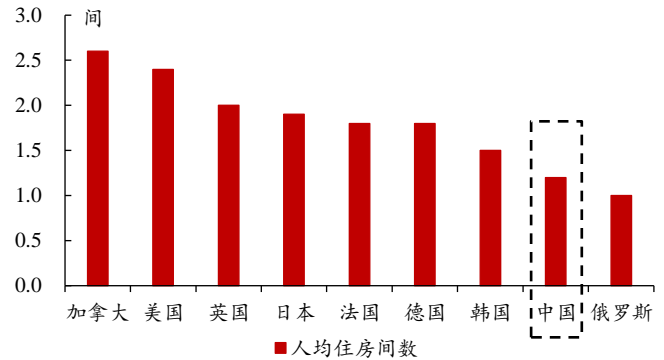
另一角度，中国人均住房间数与世界发达国家的差距较大。世界经合组织数据显示，世界主要国家中，加拿大、美国人均住房间数较大，分别达到 2.6 间、2.4 间；亚洲主要国家中，日本人均住房间数较大，达 1.9 间。然而，中国人均住房间数则相对较少，七普数据为 1.2 间。整体来看，中国人均住房间数与世界发达国家存在较大差距，较日本、美国、加拿大分别有约 37%、50%、54% 的提升空间。

图 3：中国人均住房面积仍低于部分发达国家



数据来源：易居房地产研究院，国家统计局，中达证券研究；注：中国数据换算为使用面积

图 4：与部分发达国家相比，中国人均住房间数较小

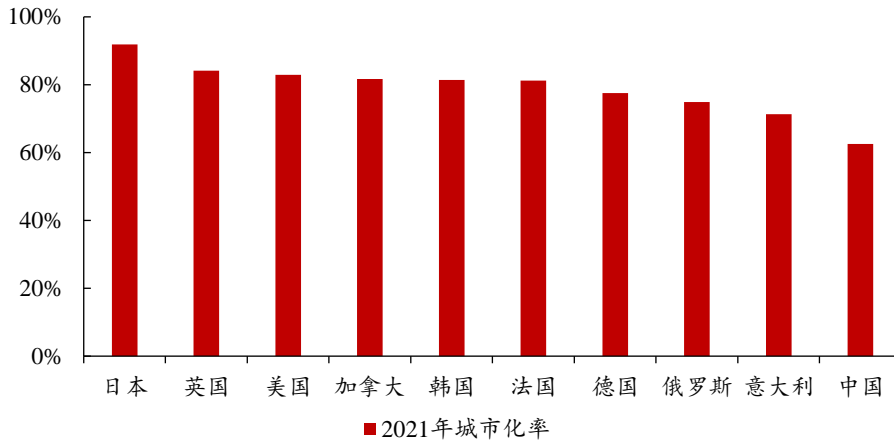


数据来源：OECD，国家统计局，中达证券研究；注：OECD 数据取自 2015-2020 年，其中日本、英国取自 2018 年，韩国取自 2015 年

随着城镇化的推进，我国人均住房面积有望继续提升。我国与国际情况的差异一方面源于国家面积及土地制度等方面的区别，另一方面也由于我国城镇化水平仍低于主要发达国家。根据统计局的数据，2021 年我国城镇化率为 64.72%（联合国数据口径为 62.51%），而联合国数据显示世界众多发达国家城镇化率均已超过 80%。城镇化一方面能够从空间布局上优化产业和经济的发展，另一方面也能推动更多居民逐步改善住房条件。随着中国城镇化的继续推进，我国人均住房面积有望继续提升。



图 5：我国城镇化率仍低于主要发达国家

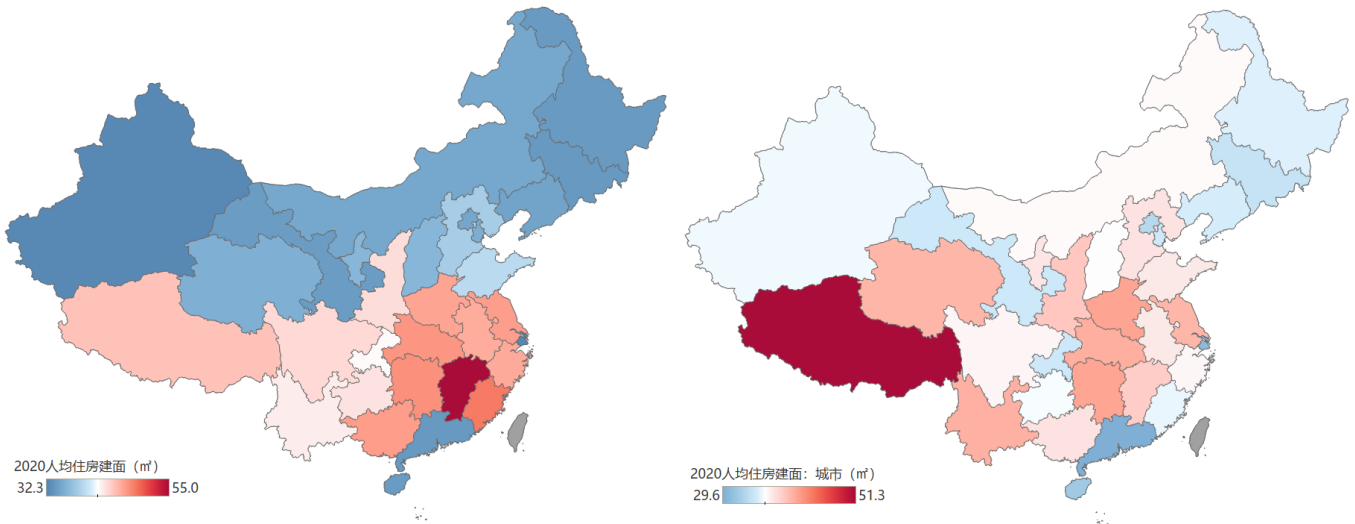


数据来源：联合国，中达证券研究

## 2. 人均住房建面区域分化显著，北部、广东、上海改善性需求充足

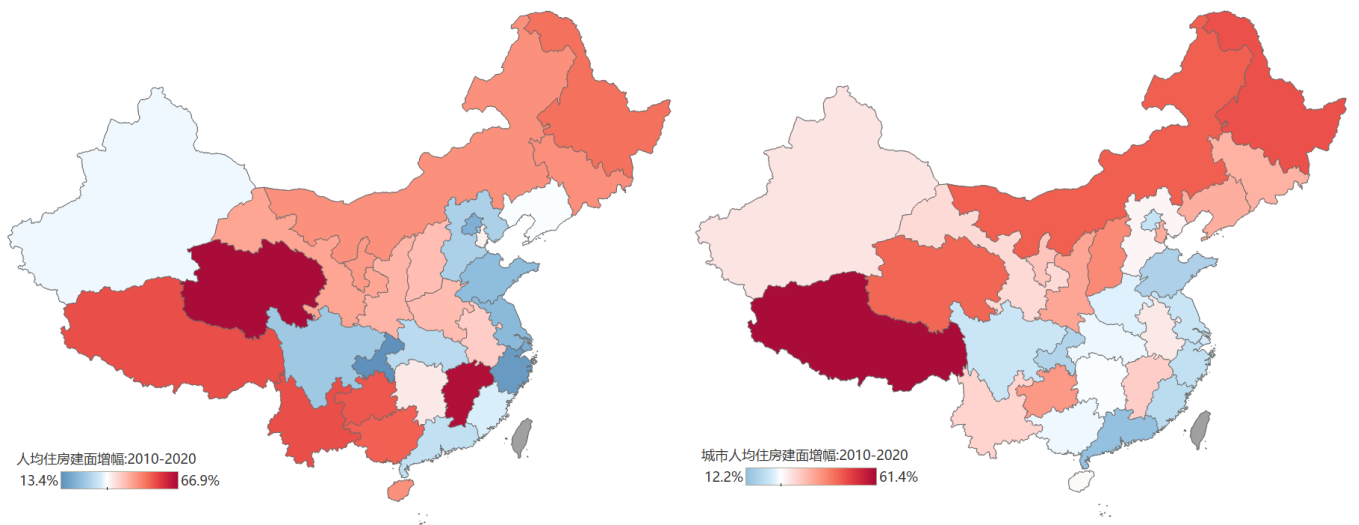
多个中部省份人均住房建面较大，北方省份及部分人口净流入省市人均住房面积偏小。从普通家庭户整体的情况来看，中部省份的人均居住建面普遍更大。2020年，江西、福建、湖南、湖北人均住房建面领先，分别达 55.0 平方米、48.7 平方米、47.5 平方米、47.3 平方米；相对地，人均住房建面小于全国水平的 16 个省市中，13 个为北方省市。剔除乡村和镇的影响，从城市普通家庭户的情况来看，北方省份及部分人口净流入省市人均住房面积偏小。2020 年，西藏、河南、湖南、湖北城市家庭户人均住房建面最大，分别约 51.3 平方米、41.8 平方米、41.8 平方米、41.2 平方米；广东、上海、海南、北京城市家庭户人均住房建面最小，分别仅 29.6 平方米、30.6 平方米、32.0 平方米、33.4 平方米。

图 6：2020 年中部分省份城市家庭户人均住房建面较大



数据来源：国家统计局，中达证券研究；注：红色为高于全国整体水平，蓝色为低于全国整体水平

图 7：2010-2020 年东南沿海省份城市人均住房面积增幅多小于全国整体水平



数据来源：国家统计局，中达证券研究；注：红色为高于全国整体水平，蓝色为低于全国整体水平



表 1: 2020 年江西、福建、湖南人均住房建面居前，西藏、河南、湖南城市人均住房建面领先

序号	区域	人均住房建面			序号	区域	人均住房建面：城市		
		2020(m <sup>2</sup> )	2010(m <sup>2</sup> )	变动			2020(m <sup>2</sup> )	2010(m <sup>2</sup> )	变动
1	江西	55.0	33.1	66.0%	1	西藏	51.3	31.8	61.4%
2	福建	48.7	37.0	31.9%	2	河南	41.8	34.0	22.9%
3	湖南	47.5	34.7	37.0%	3	湖南	41.8	33.5	24.9%
4	湖北	47.3	37.0	28.0%	4	湖北	41.2	33.2	24.0%
5	广西	46.9	30.3	54.6%	5	云南	41.1	31.3	31.4%
6	江苏	46.8	38.7	21.0%	6	青海	40.8	27.8	46.9%
7	河南	46.5	32.5	43.0%	7	江苏	40.8	33.9	20.3%
8	浙江	46.2	40.1	15.0%	8	陕西	39.7	28.8	37.9%
9	安徽	46.1	32.8	40.7%	9	江西	39.4	29.8	32.3%
10	西藏	44.9	28.6	56.7%	10	河北	38.1	30.1	26.5%
11	四川	43.6	35.1	24.2%	11	广西	38.1	30.7	24.0%
12	陕西	43.4	30.2	43.8%	12	宁夏	37.9	28.4	33.5%
13	贵州	43.1	27.7	55.6%	13	安徽	37.7	29.4	28.1%
14	云南	42.6	27.2	56.6%	14	山东	37.7	32.4	16.3%
15	重庆	42.0	37.0	13.4%	15	四川	37.0	30.7	20.6%
16	山东	39.1	32.1	21.9%	16	浙江	37.0	31.0	19.3%
17	河北	38.1	30.2	25.9%	17	内蒙古	36.8	24.9	47.9%
18	山西	36.2	25.3	42.8%	18	山西	36.6	25.8	42.1%
19	宁夏	36.1	24.5	47.3%	19	贵州	36.3	25.9	39.8%
20	青海	35.6	21.3	66.9%	20	新疆	36.1	28.0	28.8%
21	天津	35.5	26.1	36.0%	21	福建	35.9	30.3	18.4%
22	内蒙古	35.0	23.5	48.6%	22	黑龙江	35.5	23.7	49.6%
23	北京	34.9	29.3	19.2%	23	辽宁	35.2	25.8	36.8%
24	辽宁	34.7	25.9	34.0%	24	天津	35.0	25.5	37.1%
25	甘肃	34.2	23.4	45.9%	25	甘肃	34.8	26.7	30.3%
26	海南	34.0	22.9	48.6%	26	重庆	34.8	29.8	16.9%
27	黑龙江	34.0	22.2	52.7%	27	吉林	34.3	25.2	36.2%
28	吉林	33.8	22.7	48.8%	28	北京	33.4	27.8	20.1%
29	广东	33.8	26.2	29.0%	29	海南	32.0	25.4	26.0%
30	新疆	32.5	24.4	33.3%	30	上海	30.6	25.1	21.8%
31	上海	32.3	27.3	18.5%	31	广东	29.6	26.4	12.2%
	<b>全国</b>	<b>41.8</b>	<b>31.1</b>	<b>34.4%</b>		<b>全国</b>	<b>36.5</b>	<b>29.2</b>	<b>25.3%</b>

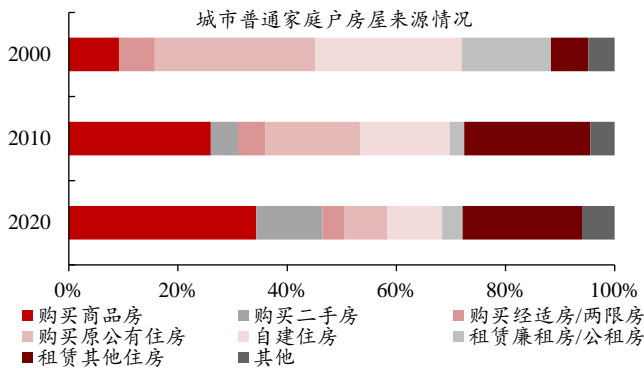
数据来源：国家统计局，中达证券研究；注：红色为高于全国整体水平，蓝色为低于全国整体水平

各省人均住房建面的差异源于房屋及人口情况的共同作用。人均住房建面通过普通家庭户住房总建面除以普通家庭户总人数计算。其中，分子端可分为各类住房的建面之和，一定程度上受到房屋类型结构（公有住房、商品房、自建房的建面通常有所不同）、房屋建成时间等因素（老旧房屋建面通常偏小）的影



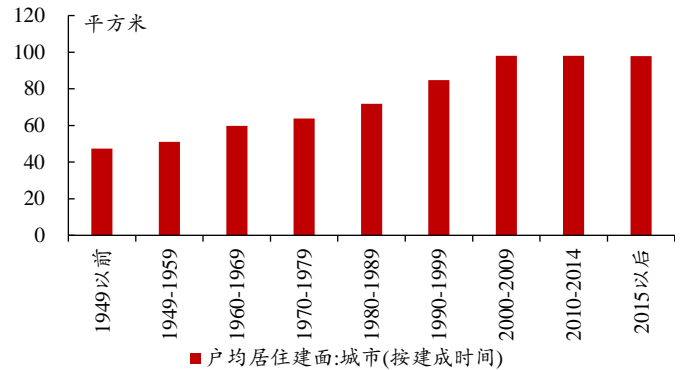
响；分母端则受到人口自然增长和跨省人口流动等因素的影响。由于各地城市、乡村家庭户的数量占比呈现差异，且城乡房屋结构差异较大、商品房销售主要位于城市区域，故以城市区域为例进行讨论。七普数据显示，从 2000 至 2020 年，全国居住于自有商品房（新房+二手房）的城市家庭户占比持续提升，2000/2020 年分别为 9.2%/46.5%。建成时间上，2000 年前建成的房屋面积相对较小。根据七普数据，居住于 2000 年后建成房屋的城市家庭户户均面积约 98 平方米、2000 年前则均不足 90 平方米。

图 8：2000 年来城市家庭户房屋来源结构变化较大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 9：不同年代建成房屋户均面积差异较大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

多个北部省市居住于原公有住房及保障性住房的家庭户占比较高、自建房占比较低，一定程度上拖累了当地人均住房建面。不同来源的房屋在面积上存在一定差异，例如，原公有住房的居住条件可能相对较差、人均面积相对偏小，自建房的人均面积则通常较大。根据七普的数据，多个北方省市城市家庭户居住于（包括租赁和购买）原公有住房、保障性住房（根据七普口径包括经适房、两限房）的占比较高，如甘肃、北京、山西分别达到 28.5%、26.9%、25.9%；同时，北方省市中居住于自建房的家庭户占比普遍较低，如吉林、宁夏、黑龙江分别仅约 1.7%、1.8%、2.1%。

上海、北京、广东等发达省市及辽宁、黑龙江等东北区域老旧房屋占比较高，亦导致了相应省市人均住房建面较小。如前所述，1949-2000 年建成的房屋户均面积明显持续增长，故老旧房屋居住户数占比较高的省市，户均面积相对较小；当户均人数差异有限时，人均居住面积亦相对较小。七普数据显示，2020 年，上海、北京、天津、辽宁、广东、黑龙江居住于 2000 年前建成房屋的家庭户占比最高，分别达到 49.6%、40.9%、39.1%、37.7%、34.9%、34.8%。





表 2：多个北部省份城市区域原公有住房及保障性住房占比较高、自建房占比较低

序号	区域	居住于公有住房/ 经适房/两限房的 城市家庭户占比	序号	区域	居住于自建房的 城市家庭户占比	序号	区域	居住于 2000 年 前建成住房的城 市家庭户占比
1	西藏	31.9%	1	吉林	1.7%	1	上海	49.6%
2	甘肃	28.5%	2	宁夏	1.8%	2	北京	40.9%
3	北京	26.9%	3	上海	2.0%	3	天津	39.1%
4	山西	25.9%	4	黑龙江	2.1%	4	辽宁	37.7%
5	新疆	21.6%	5	天津	2.3%	5	广东	34.9%
6	陕西	21.4%	6	北京	2.7%	6	黑龙江	34.8%
7	黑龙江	19.0%	7	内蒙古	2.8%	7	河北	33.3%
8	天津	18.4%	8	重庆	4.0%	8	湖南	33.2%
9	河南	18.0%	9	辽宁	4.1%	9	浙江	33.1%
10	云南	17.2%	10	新疆	4.5%	10	湖北	32.8%
11	湖北	17.2%	11	甘肃	5.0%	11	山西	32.1%
12	宁夏	17.1%	12	四川	5.9%	12	福建	32.1%
13	青海	17.1%	13	青海	6.1%	13	河南	31.9%
14	湖南	17.0%	14	山西	7.8%	14	海南	31.3%
15	江苏	17.0%	15	陕西	9.0%	15	山东	31.1%
16	江西	16.9%	16	安徽	9.9%	16	江苏	30.9%
17	广西	16.3%	17	广东	11.1%	17	甘肃	30.7%
18	贵州	16.2%	18	江苏	11.2%	18	吉林	29.4%
19	海南	15.8%	19	贵州	12.3%	19	云南	28.0%
20	内蒙古	15.7%	20	福建	13.2%	20	江西	27.9%
21	上海	15.7%	21	山东	13.7%	21	广西	27.7%
22	辽宁	15.4%	22	浙江	13.8%	22	内蒙古	25.8%
23	重庆	15.2%	23	湖北	13.9%	23	贵州	25.0%
24	吉林	15.0%	24	河北	15.7%	24	安徽	24.9%
25	河北	14.9%	25	江西	16.1%	25	陕西	24.9%
26	浙江	13.7%	26	西藏	16.1%	26	新疆	24.6%
27	四川	12.5%	27	云南	16.2%	27	四川	24.6%
28	山东	12.5%	28	河南	17.6%	28	青海	21.3%
29	安徽	12.1%	29	海南	17.9%	29	重庆	19.6%
30	广东	10.1%	30	广西	18.0%	30	宁夏	18.9%
31	福建	9.0%	31	湖南	18.0%	31	西藏	17.8%
<b>全国</b>		<b>15.6%</b>	<b>全国</b>		<b>10.1%</b>	<b>全国</b>		<b>31.9%</b>

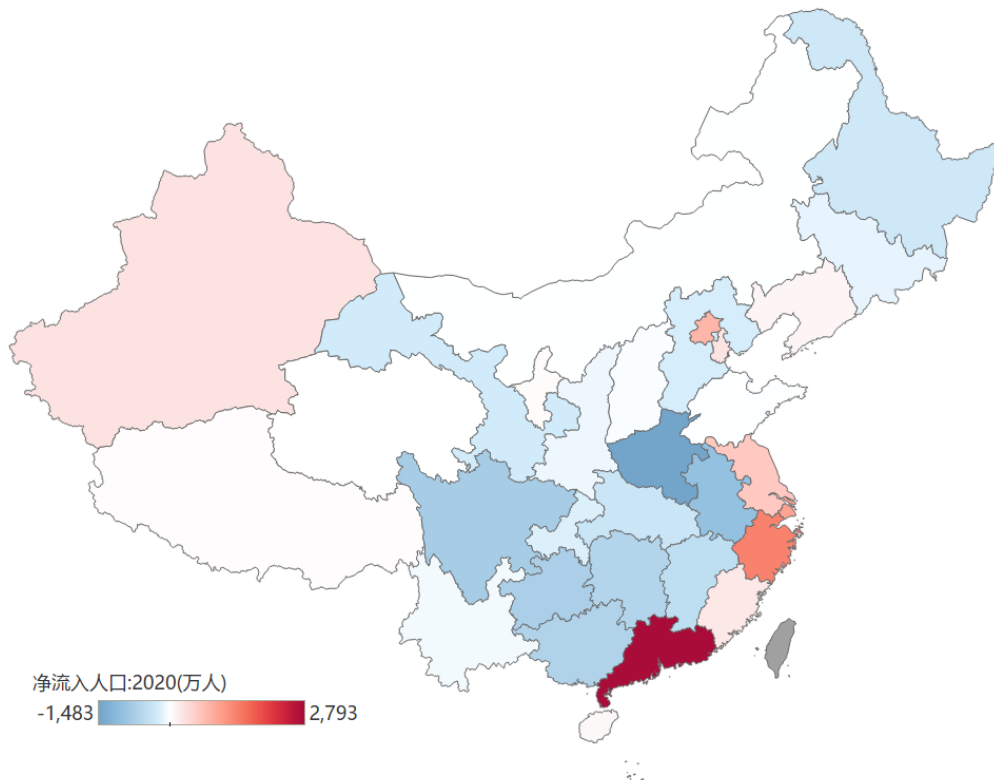
数据来源：国家统计局，中达证券研究

经济发达省市人口净流入情况延续，压制了人均住房建面的增长。七普数据显示，工作就业为人口跨省流动的首要原因（占 68.3%），充分的就业机会和较高的收入水平使经济发达省市的人口吸引力保持充足。广东、浙江、上海、北



京、江苏仍为净流入人口规模最大的五个省市，2020年净流入人口分别达到2793万人、1382万人、1010万人、795万人、596万人；其中浙江、广东的净流入人口规模在较大的基数上仍实现了领先的增幅，2020年净流入人口分别较2010年增长38.7%、35.5%（详见专题报告《人口研究专题十一：七普数据中的人口流动趋势》）。人口的流入对相应省份人均住房建面的增长带来了压制，同时也对住房需求形成了支撑。

图 10：截至 2020 七普，东部沿海省份及北京净流入人口规模较大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

综合来看，北部省市存在一定的改善性需求，广东、上海等地仍存在充足的供需缺口。从人均居住建面的角度来看，尽管多个北方省市呈现人口净流出状态，但低于全国的人均居住建面水平的背后，可能隐含了一定的改善性需求。另一方面，广东、上海等地人口净流入态势的延续和偏低的人均居住面积也反映了当地住房的供需缺口，相应省市的商品房市场仍具备支撑。



### 3. 住房需求的简要测算：中长期购房需求 仍具支撑

**城镇常住人口增长带来的刚性需求：**综合考虑 2021 年三孩政策对短期生育率的提振作用、育龄人口占比的下降趋势、城镇化率放缓等因素，假设：1) 2022 年总人口增速较 2021 年的 0.03% 回升 0.05 个百分点（2015 年二孩放开后，2016 年总人口增速较 2015 年提升 0.16 个百分点）、其后持续小幅回落；2) 2022-2025 年城镇化率增幅介于 0.65%-0.80%（2021 年：0.83%）；3) 城镇人均居住面积维持 2020 年七普水平（采用七普数据中城市、镇家庭户人口数及人均住房建面加权平均得 38.6 平方米）。根据以上假设简要测算得出，2022-2025 每年由城镇常住人口增长带来的住房需求为 3.7-4.7 亿平方米。

**人均住房面积提升带来的改善性需求：**根据六普和七普城市、镇家庭户人口数及人均住房建面加权平均，得出 2010-2020 年我国城镇人均住房建面年均增长 0.83 平方米。假设人均住房面积提升幅度放缓、2021-2025 年年均提升幅度为 0.55-0.75 平方米，则 2022-2025 每年城镇居民人均住房面积提升带来的改善性需求为 5.3-6.5 亿平方米。

**老旧房屋拆除带来的刚性需求：**根据六普和七普的数据，按照城镇居住于普通住宅的家庭户总户数/住房年限调查的城镇居民户数的倍数（均约 10 倍）对各年限房屋的建筑面积进行推算，则 2000 年以前建成的房屋建面在 2010-2020 年间有所减少；其中 1949 年前建成房屋建面减少 60%，1949-1979 年建成房屋建面减少 40% 以上，1980-1989、1990-1999 年建成房屋建面分别减少 32%、17%。假设：1) 考虑到我国普通住房使用年限为 50 年，故假设 1970 年前建成的房屋将优先拆除改造，假设 80% 1970 年前建成房屋将于 2021-2030 年拆除改造；2) 假设 40% 1970-1999 年建成房屋将于 2021-2030 年间拆除改造；3) 考虑到 2000 年后建成的城镇房屋多为质量更高的商品房，且 2000 年后建成的城镇房屋的人均住房面积变化不大，故假设 2000 年及以后建成房屋暂不拆除改造。根据上述假设，则 2021-2030 年拆除改造需求合计 33.3 亿平方米（六普至七普，2000 年前建成的城镇房屋建面合计减少 25.6 亿平方米），假设旧房拆迁带来的刚性需求在 2021-2030 年间平稳释放，则年均需求达到 3.3 亿平方米。

对上述三类需求进行加总，则 2022-2025 每年的城镇住宅需求约 12.3-14.5 亿平方米。由于投资性购房需求受到金融及行业政策、投资渠道等多方面因素的影响，故上述测算未考虑投资性购房需求。根据 2021 年实际城镇人口增量、按其他假设推算，2021 年三类需求合计约 14.8 亿平方米，考虑到 2020 年疫情部分需求的延后释放和 2021 行业景气度较高带来的投资需求，该推算结果与 2021 年全年商品住宅实际成交面积的 15.7 亿平方米相近。尽管目前经济增长和居民



收入有所承压，导致购房需求释放延后、商品房成交情况偏弱，但居民住房需求仍具备支撑；在金融政策和行业政策的推动下，商品房成交有望稳步恢复。

表 3：“十四五”住宅需求简要测算

年份	新增城镇人口的 刚需 (亿平)	改善性需求 (亿平)	旧房拆迁需求 (亿平)	合计 (亿平)
2021	4.7	6.9	3.3	14.8
2022	4.7	6.5	3.3	14.5
2023	4.3	6.1	3.3	13.7
2024	4.0	5.7	3.3	13.0
2025	3.7	5.3	3.3	12.3

数据来源：国家统计局，中达证券研究

表 4：“十四五”城镇新增人口带来的住宅需求简要测算

年份	总人口 (万人)	城镇化率	城镇人口 (万人)	新增城镇人口 (万人)	人均居住建面 (平)	刚需住宅面积 (亿平)
2021	141,260	64.7%	91,425	1,205	38.6	4.7
2022	141,373	65.5%	92,629	1,204	38.6	4.7
2023	141,458	66.3%	93,746	1,117	38.6	4.3
2024	141,514	67.0%	94,774	1,028	38.6	4.0
2025	141,557	67.6%	95,722	949	38.6	3.7

数据来源：国家统计局，中达证券研究

表 5：“十四五”改善性住宅需求简要测算

年份	城镇人口 (万人)	人均居住建面 增幅 (平)	人均居住建面 (平)	改善住宅面积 (亿平)
2021	91,425	0.75	39.4	6.9
2022	92,629	0.70	40.1	6.5
2023	93,746	0.65	40.7	6.1
2024	94,774	0.60	41.3	5.7
2025	95,722	0.55	41.9	5.3

数据来源：国家统计局，中达证券研究



**风险提示：**

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；
- 3.疫情控制具有不确定性。



## 分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

## 评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

### 1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
- 增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
- 持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
- 卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

### 2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
- 中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
- 弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

## 免责声明

中达证券投资有限公司与本報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第571章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。