



—— 中國人民大學 ——
国家发展与战略研究院
National Academy of Development and Strategy, RUC

2022

年7月

专题研究报告

从“七普”数据看我国城镇住房的发展



从“七普”数据看我国 城镇住房的发展

中国人民大学国家发展与战略研究院

城市更新研究中心

2022年7月

目 录

一、近 10 年城镇住房发展有力支持了城镇化进程.....	2
二、近 10 年城镇居民住房水平稳步提高.....	3
1. 城镇居民人均住房面积持续提升.....	3
2. 城镇住房实物保障面逐步增加.....	6
3. 城镇户均住房面积和户均住房间数略有提高.....	7
4. 城镇家庭总体实现人均一间房.....	9
5. 城镇居民住房成套率大幅提高到 96%.....	11
三、市场提供在城镇住房供应结构中占比上升.....	12
1. 当前城镇居民解决住房问题的主要渠道是市场化方式.....	12
2. 近 20 年来城镇居民住房租购结构基本稳定.....	13
3. 城镇自建房比例大幅下降.....	15
4. 城镇住房租金水平不平衡性增大.....	17
四、住房水平在城市间和人群间有新变化.....	20
1. 城市间住房发展的差距有所扩大.....	20
(1) 人口流动是导致近年住房地域水平差异的主要原因.....	20
(2) 人口流入和经济发展水平低的地区居住水平偏低.....	21
2. 人群间住房不平衡问题在持续改善.....	23
(1) 人均不足 20 平方米城镇家庭户数下降幅度最大.....	23

(2) 近 10 年人均住房面积最低群体改善速度最快.....	23
(3) 不同学历人群间住房差距在缩小.....	25
3. 三间房在城镇二、三、四代户中占比上升为最高.....	26
4. 住房适老化改造需求规模巨大.....	27
五、近 10 年住房设施设备水平不断提高.....	28
1. 城镇居住在平房的家庭户明显下降.....	28
2. 钢及钢筋混凝土结构在城镇住房中占比显著增加.....	30
3. 2000 年以后建成的城镇住房占比近 70%.....	32
4. 城镇整体住房设施明显改善.....	35
六、与发达国家住房现状和我国发展要求相比仍有差距.....	36

从“七普”数据看我国城镇住房的发展

目前我国房地产业的主体是住房，2021年在房地产开发投资额中住房投资占75.3%，商品住房销售面积占商品房销售面积87%。分析我国房地产业发展现状，首先需要研究分析清楚当前我国城镇住房发展的基本状况。国家统计局第七次人口普查数据为我们研究当前我国城镇住房现状提供了宝贵数据支持。

城镇家庭户是本次研究分析采用的基本数据口径。第七次人口普查数据的时点是2020年11月1日。我们在分析其中的数据时，注意采用了城镇家庭户作为分析的基础。这里有两个选取的关键指标，一个是城镇，一个是家庭户。按国家统计局的文件，家庭户是指“以家庭成员关系为主，居住一处共同生活的人口，作为一个家庭户，单身居住独自生活的也作为一个家庭户”；集体户是指：“相互之间没有家庭成员关系，集体居住共同生活的人口作为一个集体户”。国家统计局的普查数据是按全国、城市、镇、乡村四类公布。2020年全国人口普查的家庭户数据见表1。

表 1：2020 年全国户数分类 单位（亿户）

2020 年	合计	家庭户	集体户
全国	5.23	4.94	0.29
城市	2.20	2.03	0.17
镇	1.15	1.08	0.07
乡村	1.87	1.84	0.03

资料来源：国家统计局全国第七次人口普查数据

本报告在分析时采用了城市、镇、城镇三个口径。其中，城市、镇的数据采用的是普查数据；城镇的数据，是用城市与镇的数据加权后计算得出的结果。另，利用普查短表数据和长表数据计算的结果略有些许差异。对七普城镇住房数据分析结论如下：

一、近 10 年城镇住房发展有力支持了城镇化进程

2011-2020 年是我国城镇化速度最快的时期。根据第七次全国人口普查数据，这 10 年间新增城镇常住人口 2.3 亿人，城镇化率提高了 13.94 个百分点，城镇化速度比上个 10 年高出 0.21 个百分点，比再上个 10 年高出 9.81 个百分点。这 10 年也是家庭小型化速度最快的时期，城镇家庭户人数从 2010 年的 2.85 人/户，减少到 2020 年的 2.57 人/户。其中，城市家庭户人数从 2.71 人/户减少到 2.49 人/户，镇的家庭户人数从 3.08 人/户减少到 2.71 人/户。城镇常住人口的增加，加上家庭人口数的减少，共同导致过去 10 年间，城镇新增家庭户数大幅提高，共增加了 1.032 亿户，比上个 10 年多增了 2730 万户。

2011-2020 年是我国房地产市场快速发展的 10 年。根据国家统计年鉴 2021 数据，2011-2020 年全国房地产住宅投资完成

额合计 71.2 万亿元，商品住宅销售额合计 93.5 万亿元，销售商品住宅面积合计 126.4 亿平方米，按成套住宅销售统计合计 1.17 亿套。

2011-2020 年是我国城镇住房保障成就巨大的 10 年。这 10 年我国大力实施了保障性安居工程，实物保障与货币保障共同发力，推动了住房保障体系建设。10 年间，居住在保障性住房中（含廉租房、公租房、经济适用房和两限房）的城镇家庭户，比上一个 10 年增加了 885 万户；过去 10 年，我国大力实施了城镇棚户区改造，拆迁户数大约 5000 万户，其中有一部分是实物安置，一部分是棚改货币化由住房市场解决安置。住房保障极大地提升了中低收入住房困难家庭住房水平。

总体看，过去 10 年，我国城镇住房建设取得重大成绩，住房市场和住房保障共同发展，对我国快速城镇化进程提供了有力支撑。

二、近 10 年城镇居民住房水平稳步提高

1. 城镇居民人均住房面积持续提升

城镇住房制度改革以来城镇住房建设取得很大成就。城镇住房供给持续满足不断增加的居民住房需求，居住水平大幅提高。2020 年城镇家庭户人均住房建筑面积为 38.62 平方米，与 1998 年 18.7 平方米相比，在城镇常住人口增加 4.86 亿人的情况下，人均住房建筑面积增加了 20 平方米。其中，2001 年到 2020 年的 20 年间，城镇人均住房建筑面积从 22.4 平方米增加到 38.6

平方米，增长了 72%。参见图 1、图 2。

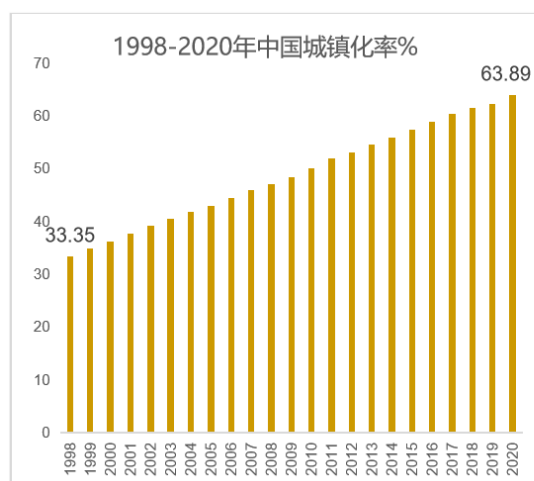


图 1 中国城镇化率

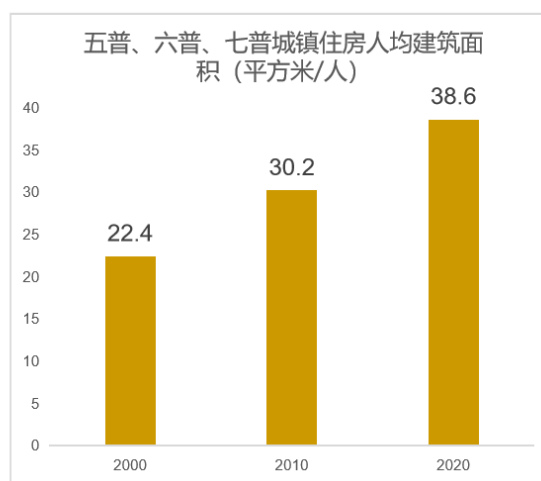


图 2 五六七普城镇人均住房建筑面积

资料来源：国家统计局

最近 10 年城镇人均住房面积提高速度加快。2011-2020 年，城镇人均住房面积年均增加 0.83 平方米，比上一个 10 年年均提高 0.78 平方米的速度略高。其中，城市家庭户人均住房面积为 36.52 平方米，年均增加 0.7 平方米，十年增长 25.28%，年均增长 2.28%；镇家庭户人均住房建筑面积为 42.29 平方米，年均增加 1 平方米，十年增长 33.20%，年均增长 2.91%，快于城市增速。见图 3 所示。

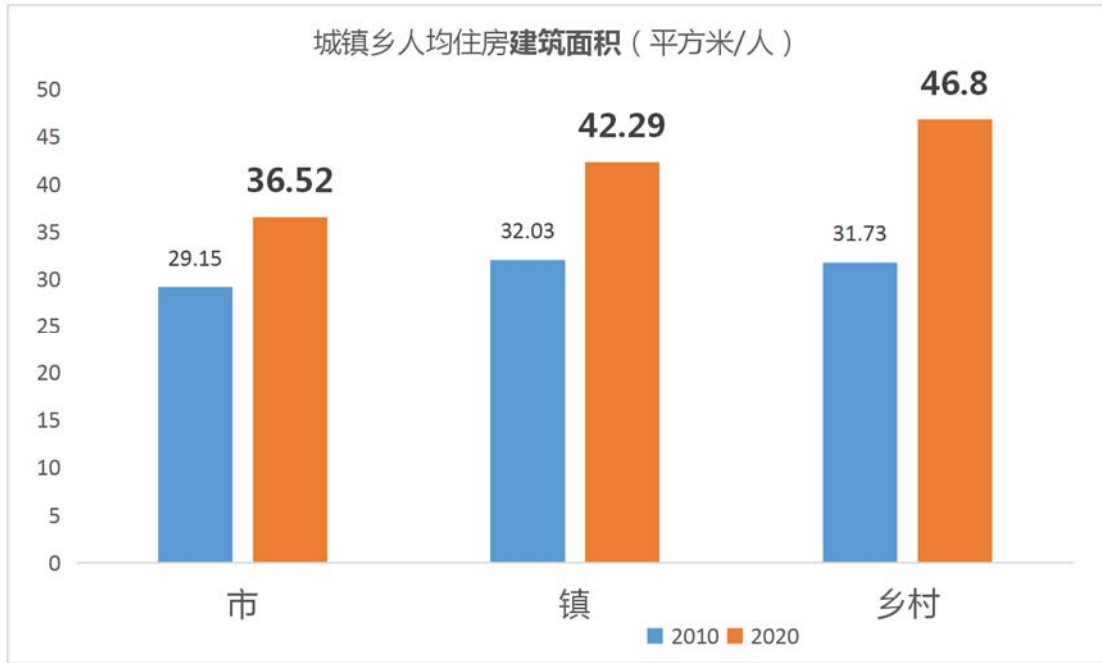


图 3：城市、镇、乡村人均住房面积

资料来源：第七次全国人口普查数据

原住房水平较低省，城镇人均住房面积增长相对较快。从分省的城镇人均住房建筑面积来看，过去 10 年城镇人均住房建筑面积增长幅度较大的省，主要是原来（2010 年）城镇住房建筑面积低于当时全国平均水平的地区，如青海、贵州、陕西、宁夏、内蒙古、山西、辽宁、吉林、黑龙江等省。

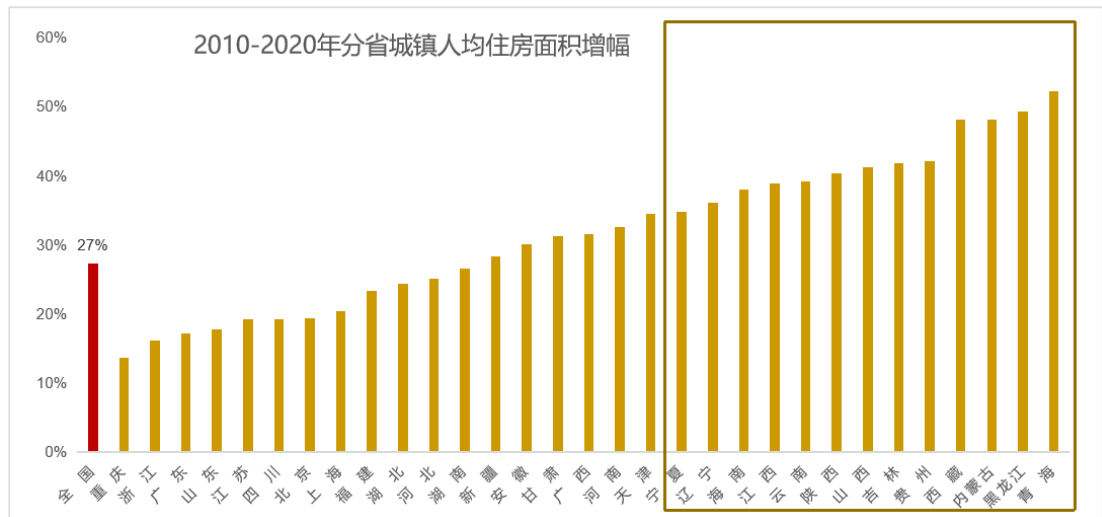


图 4 2020 年分省城镇人均住房面积增幅

资料来源：第七次全国人口普查数据

2. 城镇住房实物保障面逐步增加

在人口统计数据中，经济适用房（两限房）和廉租房（公租房）是我国住房实物保障的主要形式。住房实物保障覆盖面指购买经济适用房（两限房）和廉租房（公租房）的家庭户占比。2020 年，城市住房实物保障覆盖面为 7.81%，镇住房保障覆盖面为 6.05%。2011-2020 年，城镇住房实物保障覆盖面增加，其中镇保障性住房建设量增长最快（见表 2）。

表 2 2000-2020 年城市、镇家庭户住房实物保障覆盖面

	城 市					镇				
	家庭户 (万户)	增速	保障面	实物保 障家庭 (万户)	增速	家庭户 (万户)	增速	保障面	实物保 障家庭 (万户)	增速
2000 年	8488		6.5%	555.18		4641		4.9%	226.47	
2010 年	12866	51.6%	7.7%	991.97	78.7%	7853	69.2%	4.6%	357.30	57.8%
2020 年	20276	57.6%	7.8%	1583.59	59.6%	10762	37.0%	6.1%	651.10	82.2%

资料来源：国家统计局五普、六普、七普数据。

从保障方式看，2010 年到 2020 年，城镇家庭户中租赁式实物保障（租住廉租房和公租房）占比由 2.45% 提高到 3.44%，产权式实物保障（购买经济适用住房和两限房）占比由 4.07% 下降到 3.76%。

2021 年，保障性租赁住房加快推进，各地提高了“十四五”

时期保障性租赁住房的筹建比例，可以预见，未来城镇住房实物保障面、特别是租赁式保障将会继续增加。

3. 城镇人均住房面积和人均住房间数略有提高

过去 10 年城镇人均住房面积和人均间数指标略有提高。2020 年城市的户均住房建筑面积为 91.97 平方米，十年增长 11.45%，年均增长 1.09%，镇的户均住房建筑面积分别为 118.29 平方米，十年增长 13.45%，年均增长 1.27%，快于城市增速。如图 5 所示。

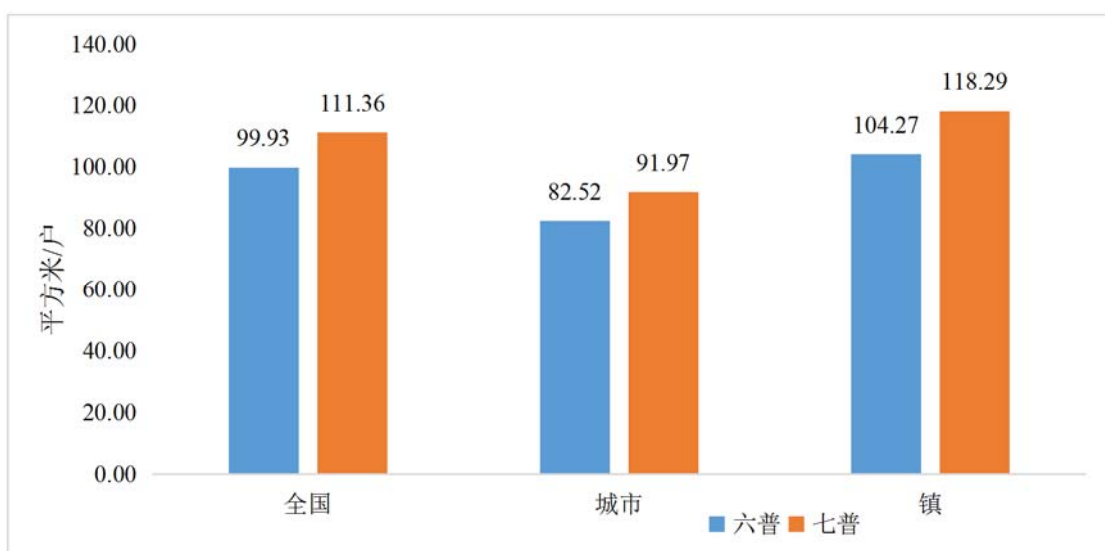


图 5 六普和七普城镇人均住房建筑面积空间分布

资料来源：全国第六、七次人口普查数据（长表计算）

从地区分布看，过去 10 年中西部地区人均住房面积增速快于东部和东北地区。图 6 显示，各地区七普人均住房建筑面积均大于六普，其中，2020 年中部地区人均住房建筑面积 130.04 平方米，十年增长 14.55%，年均增长 1.37%，西部地区人均住房建

筑面积 113.18 平方米，十年增长 16.02%，年均增长 1.50%。而东部地区 2020 年人均住房建筑面积为 104.70 平方米，十年增长 5.63%，年均增长 0.55%，东北部地区人均住房建筑面积为 79.54 平方米，十年增长 10.01%，年均增长 0.96%，增长较慢。

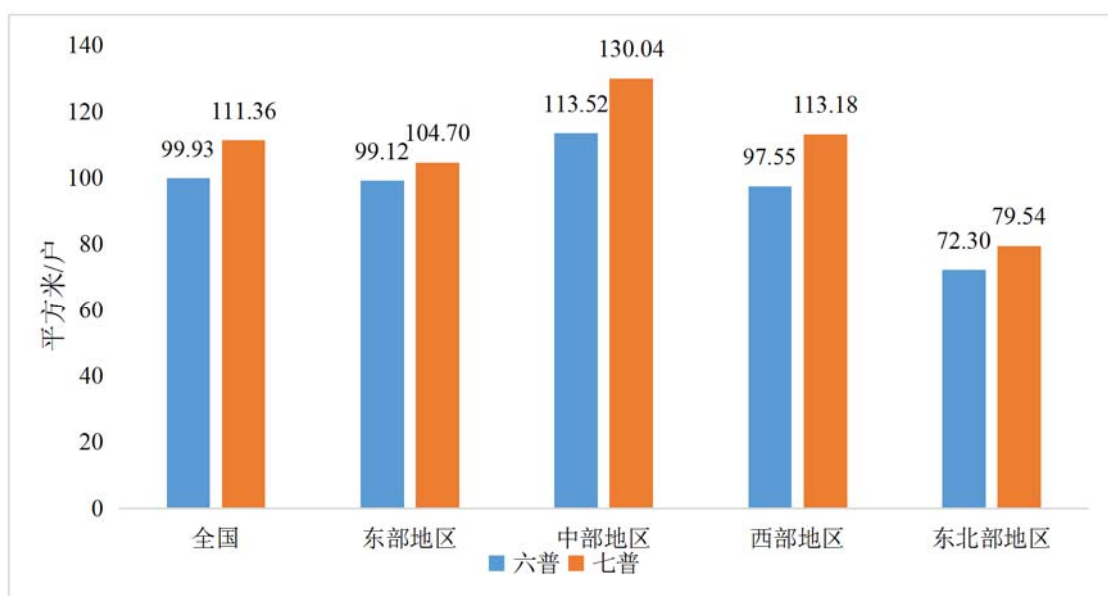


图 6 六普和七普城镇人均住房建筑面积地区分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

城镇家庭户户均住房间数变化不大。从全国看，2020 年人均住房间数为 3.23 间/户，略少于 2010 年 3.19 间/户水平。从空间分布看，2020 年城市和镇家庭户住房间数基本保持不变，分别从 2.45 间/户到 2.49 间/户和 3.26 间/户到 3.27 间/户。如图 7 所示。

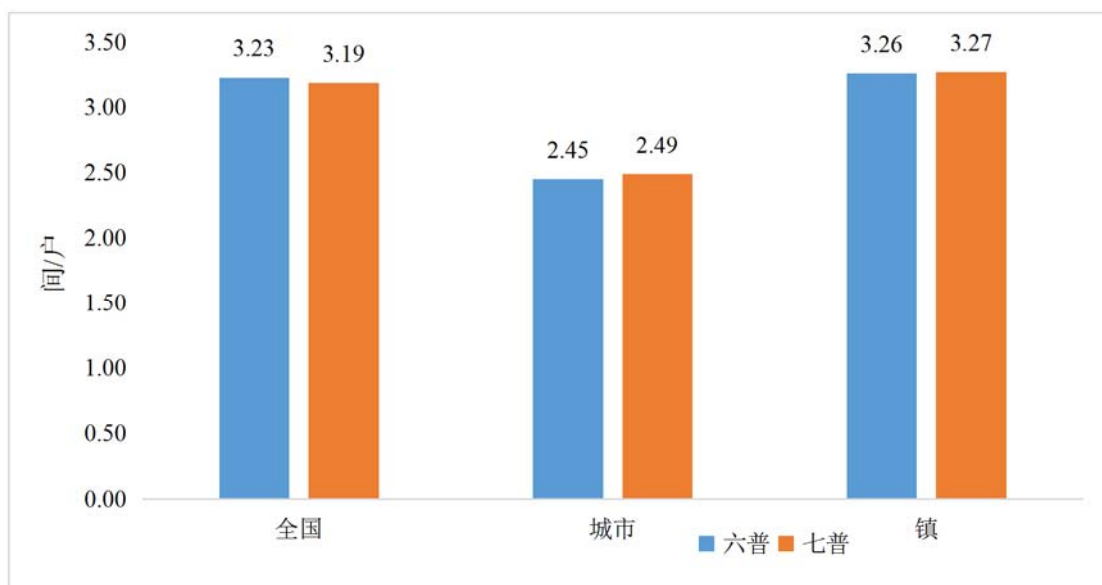


图7 六普和七普户均住房间数空间分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

城镇家庭户人均住房面积提高速度明显快于户均面积和户均间数的增长，表明了过去10年家庭小型化加快的趋势。

4. 城镇家庭总体实现人均一间房

2020年城镇家庭户总体实现了“人均一间房”的居住水平。2020年城镇家庭户人均住房间数由2010年的0.93间增加至1.06间。其中，全国城市家庭户人均住房间数为0.99间，全国镇和乡村的家庭户人均住房间数超过一间，分别为1.18间和1.43间。见图8所示。

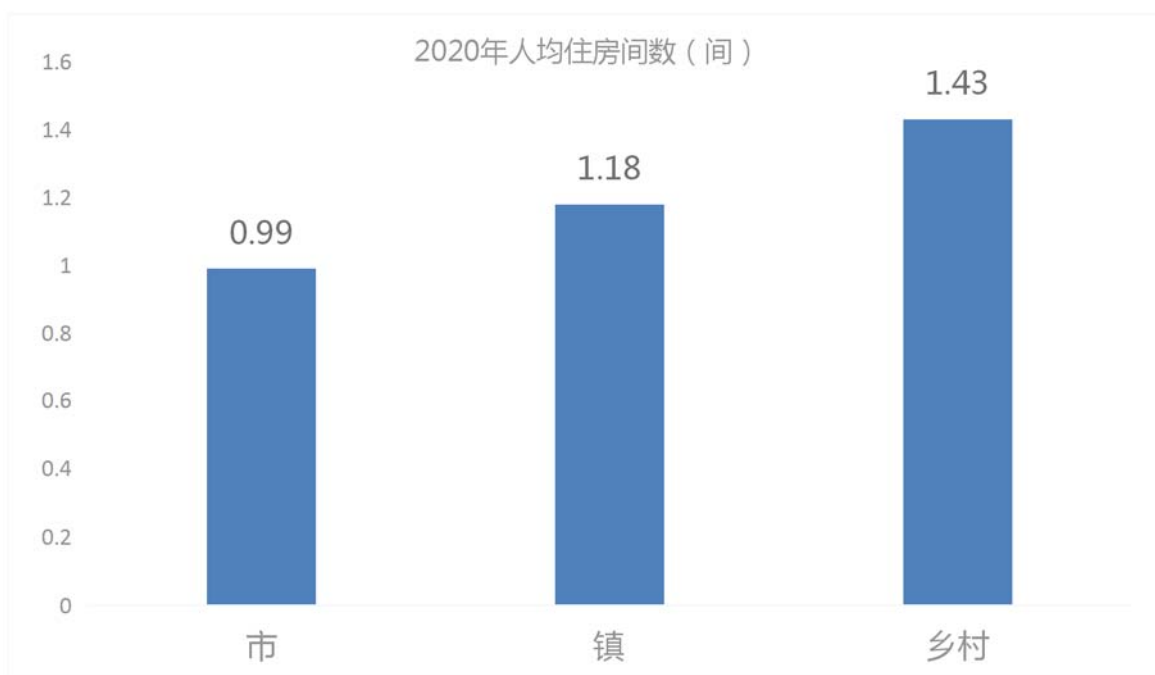


图 8 2020 年全国分类人均住房间数

资料来源：第七次全国人口普查数据

分城市看，北京、上海、天津城市家庭户人均住房间数偏低，分别为 0.91、0.82、0.88 间。山西、内蒙古、东北三省、广东浙江、重庆、甘肃、宁夏各省中的城市人均住房间数也低于全国平均水平。如图 9 所示。

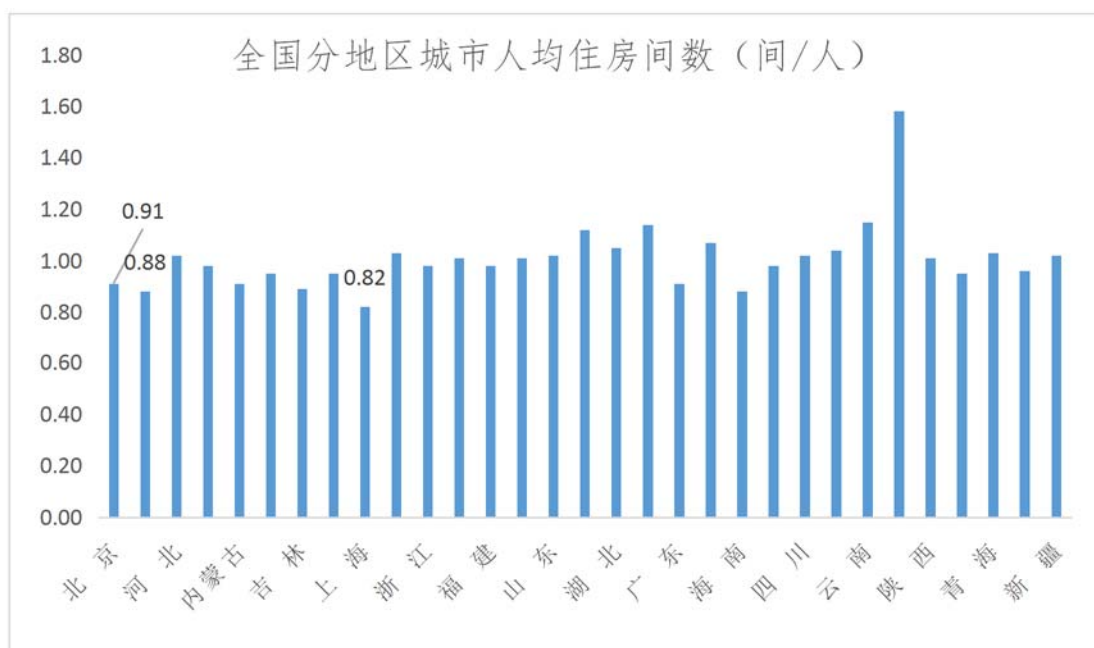


图 9 2020 年全国分地区城市人均住房间数

资料来源：第七次全国人口普查数据

到 2020 年我国城镇乡基本达到人均一间住房水平，从总量上基本实现了“分得开、住得下”的住房小康水平，但城市间和家庭间仍有程度不同的差距。

5. 城镇居民住房成套率大幅提高到 96%

受益于大规模棚改，近 10 年家庭户住房质量大幅度提升，96%城镇家庭户居住成套住房。同时拥有厨房和厕所的住房称为成套住房，2020 年城镇家庭户居住成套住房的占比达到 95.9%，相比 2010 年提高大约 20 个百分点。其中，城市住房成套率为 96.1%，比 2010 年增加 15 个百分点；镇住房成套率为 95.6%，相比 2010 年增加大约 30 个百分点。分省看，2020 年只有云南和西藏 2 个省份城镇家庭户居住成套住房的占比低于 90%，非成套住房主要来源于镇。近 10 年来家庭户住房质量大幅度提升，

与这期间实施的大规模棚户区改造息息相关。

三、市场提供在城镇住房供应结构中占比上升

1. 当前城镇居民解决住房问题的主要渠道是市场化方式

2020年在城镇居民的住房来源中，城市居民购买新建商品房占比最高超过30%。其次为租赁其他住房占比超过20%；镇居民自建住房的占比最高超过40%（见图10）。

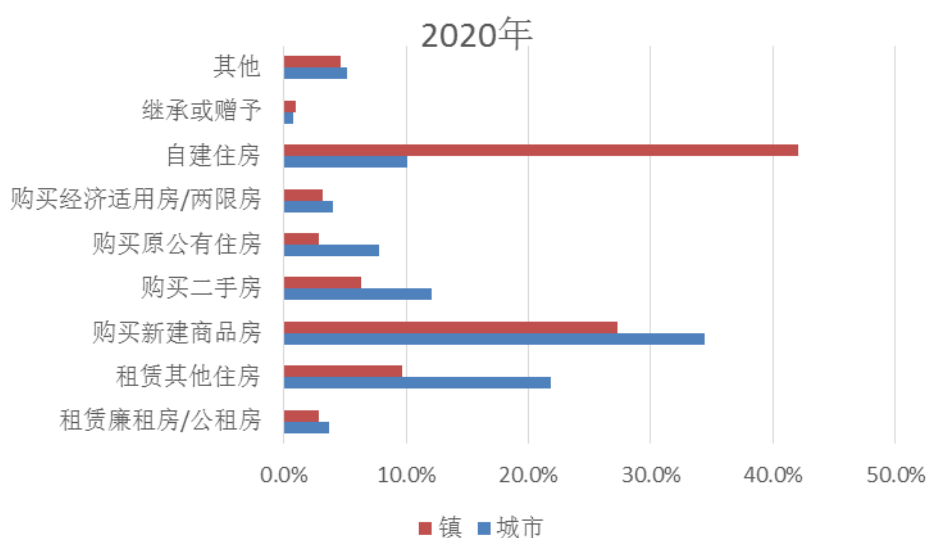


图10 2020年城市和镇家庭户住房来源结构

资料来源：国家统计局七普数据。

住房市场化率用以表示以市场化解决住房问题的家庭户占比，反映居民居住方式的市场化程度。住房市场化率=（购买商品住房+购买二手房+租赁商品房）家庭户数/家庭总户数。

近20年来，城镇家庭户主要通过市场化途径解决住房问题，城镇家庭户住房市场化率由2000年的15%逐步提高到2010年的45%和2020年的60%。其中，城市2000年为16.1%，2010年为

64.1%，2020 年为 68.3%，镇 2000 年为 13.1%，2010 年为 30%，2020 年为 43.4%。见图 11 所示。

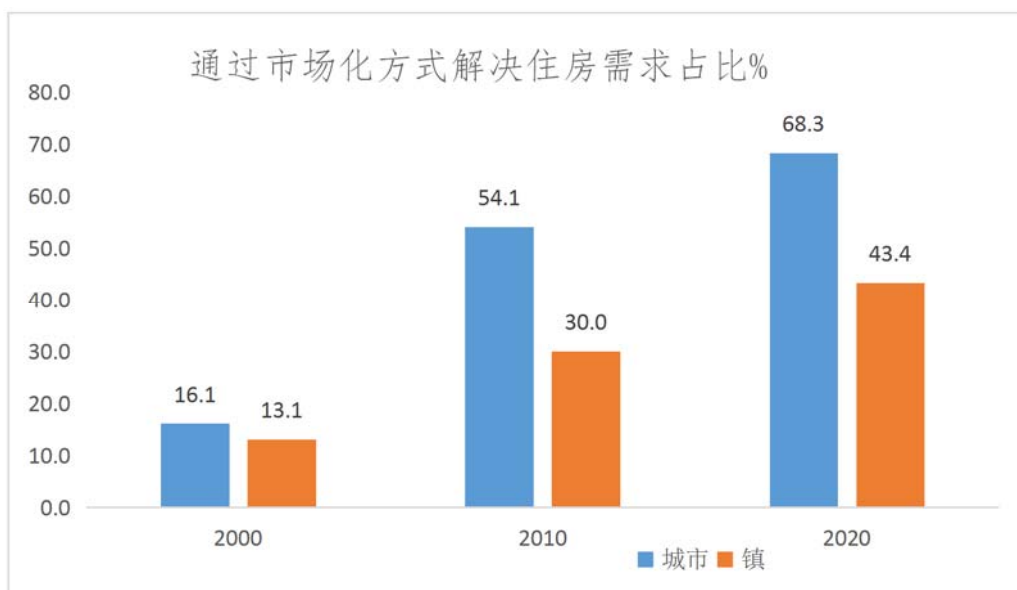


图 11 通过市场化方式解决住房需求占比

资料来源：国家统计局五普、六普、七普人口普查数据。

近年，商品住房已经成为解决城镇家庭住房需求的重要途径。未来在新的形势下，住房发展将坚持“房住不炒”定位，完善住房保障和住房市场两个体系，促进房地产市场平衡健康发展。

2. 近 20 年来城镇居民住房租购结构基本稳定

住房自有化率是指居住在自有产权住房中的家庭户占有所有家庭户的比率，在城镇，反映了居民住房财产的拥有情况。住房自有化率不等于住房私有化率，私有化率代表住房所有权是私人的住房所占比例。根据七普数据，2020 年城镇家庭户居民住房自有化率为 74%，租房比例为 21%，还有 5%以其他方式居住。

住房自有化率的计算公式为：住房自有化率=（自建住房+

购买商品住房+购买二手房+购买经济适用房+购买原公有住房) 家庭户数/家庭总户数。

2000年、2010年和2020年城镇家庭户住房自有化率分别为74.1%、74.9%、73.8%，租赁住房的家庭户比例分别为20.5%、21.0%、21.1%。其中，2020年城市家庭户租赁住房比例约为25%，住房自有化率约为70%；镇家庭户租赁住房比例约为13%，住房自有化率约为83%（见表3）。

表3 历次普查城镇家庭户租赁住房比例和住房自有化率

	租赁住房比例			住房自有化率		
	2000	2010	2020	2000	2010	2020
城镇	20.5%	21.0%	21.1%	74.1%	74.9%	73.8%
城市	23.2%	25.8%	25.6%	72.0%	69.8%	69.2%
镇	15.6%	13.3%	12.6%	78.0%	83.2%	82.7%

资料来源：根据国家统计局五普、六普、七普数据计算。

北京、上海两市城市与镇的住房自有化率大幅低于全国平均水平，特别是镇区住房自有化率只是全国平均水平的57%和66%，反映了两市市区房价较高，镇级有大量出租住房的现实。如图12所示。



图 12：2020 年全国及 4 个直辖市城市及镇住房自有化率水平

资料来源：第七次人口普查数据

近 20 年来城镇居民住房租购结构十分稳定，表明了我国居民家庭的住房偏好，以及产权住房对居民家庭自我保障的意义。

3. 城镇自建房比例大幅下降

过去 10 年在城镇住房供给结构中自建房比例大幅度下降。自建房曾在我国住房来源结构中占比较大，特别是在镇级家庭户中，2010 年城镇家庭户占比达到 56.2%，是占比最高的住房来源。如果从全国城乡来看，2010 年则占比达到 62.3%。如图 13 所示，

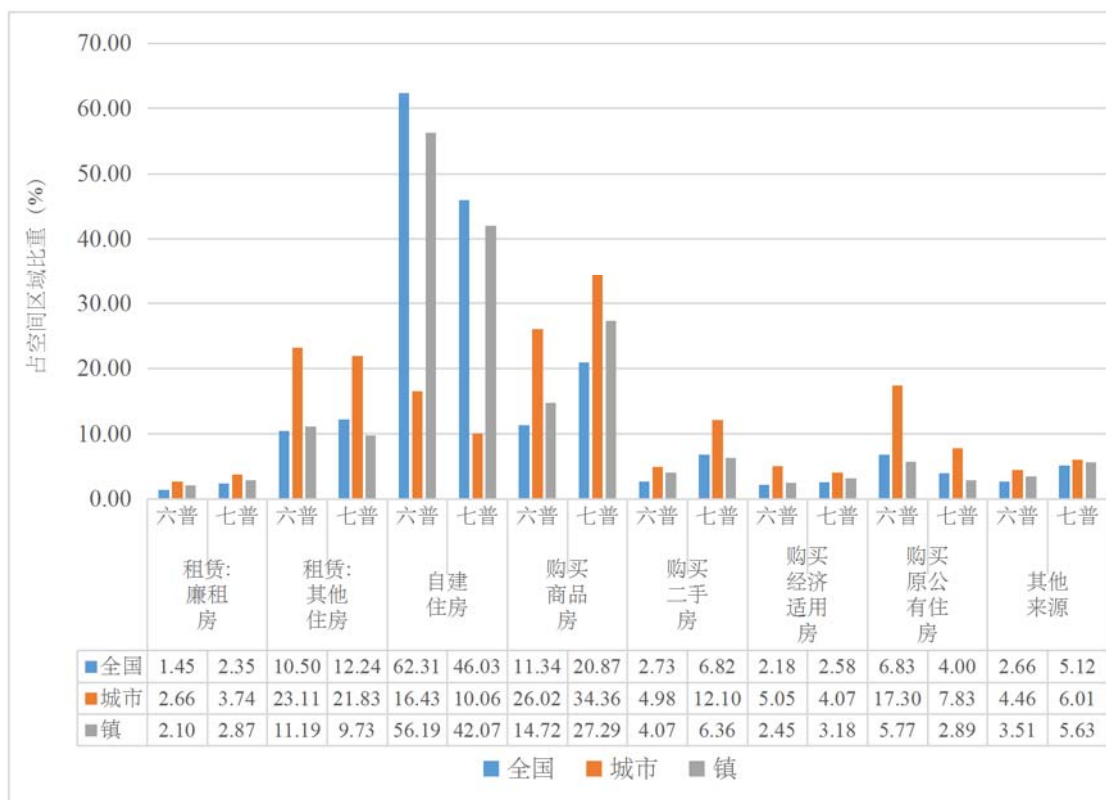


图 13 2010 年及 2020 年城镇家庭户住房来源占比

资料来源：第七次全国人口普查数据

近 10 年城镇家庭户住房来源中，自建房占比大幅下降。2020 年城镇家庭户自建房占比为 20.98%，比 2010 年下降了 10.5 个百分点。其中，城市家庭户自建房占 10.06%，下降了 6.4 个百分点，镇占比 42.07%，下降了 14.1 个百分点，如图 14 所示。

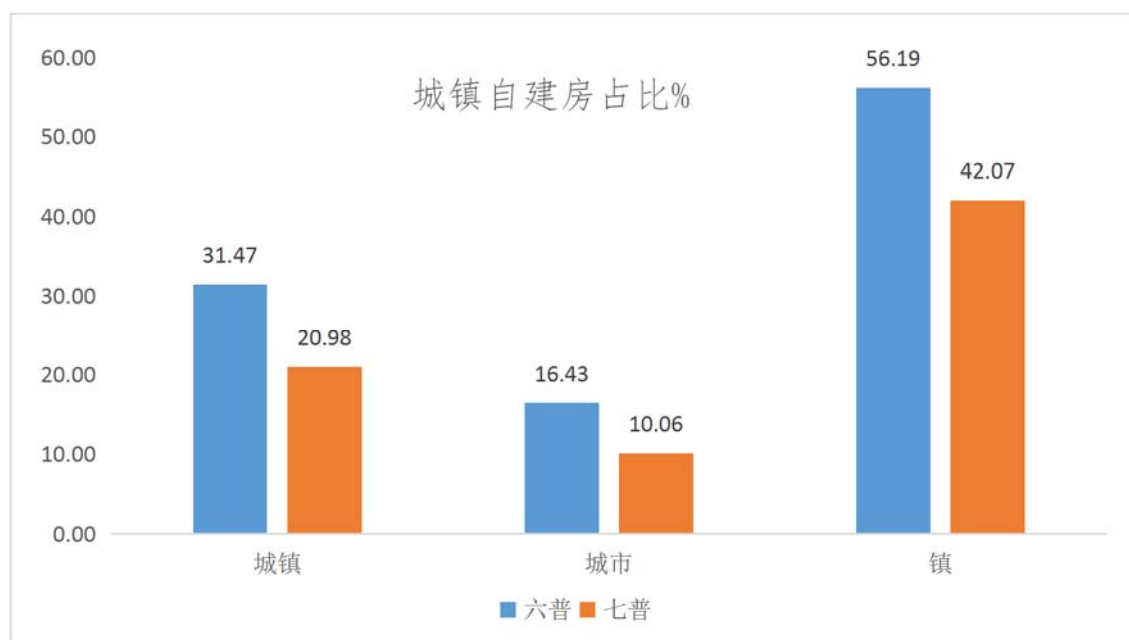


图 14 2010 年及 2020 年城镇自建房占比

资料来源：第七次全国人口普查数据

4. 城镇住房租金水平不平衡性增大

城镇家庭户租金水平整体有所提高，但与收入提高相比，租金水平呈结构性差异，特大和超大城市负担偏高。

月租金 200 元以下的家庭户中，城市和镇的占比均明显下降。2020 年与 2010 年相比，城市家庭户占比由 38.66% 减至 8.37%，下降了 30.29 个百分点；镇占比由 61.23% 减至 19.84%，下降了 41.39 个百分点，下降幅度大于城市家庭户。

月租费用 200-500 元家庭户中，城市占比下降而镇占比提高。2020 年与 2010 年相比，城市占比由 34.88% 减至 25.43%，下降了 9.45 个百分点；但镇家庭占比由 25.21% 上升到 35.71%，上升了 10.5 个百分点。

月租费用 500-1000 元城市家庭户占比中，城市和镇均大幅上升，增幅超过 10 个百分点。2020 年与 2010 年相比，城市家庭户由 15.72% 增至 27.49%，上升了 11.77 个百分点；镇由 7.91% 增至 25.12%，上升了 14.21 个百分点，增幅大于城市。

月租费用 1000-3000 元及 3000 元以上的家庭户占比均有所提高，城市提高速度快于镇。2020 年与 2010 年相比，月租费用 1000-3000 元的家庭户中，城市占比提高了 21.6 个百分点，镇占比提高了 11.8 个百分点；月租费用 3000 元以上城市家庭户中，城市占比提高了 6.36 个百分点，镇提高了 1.87 个百分点。如图 15 所示。

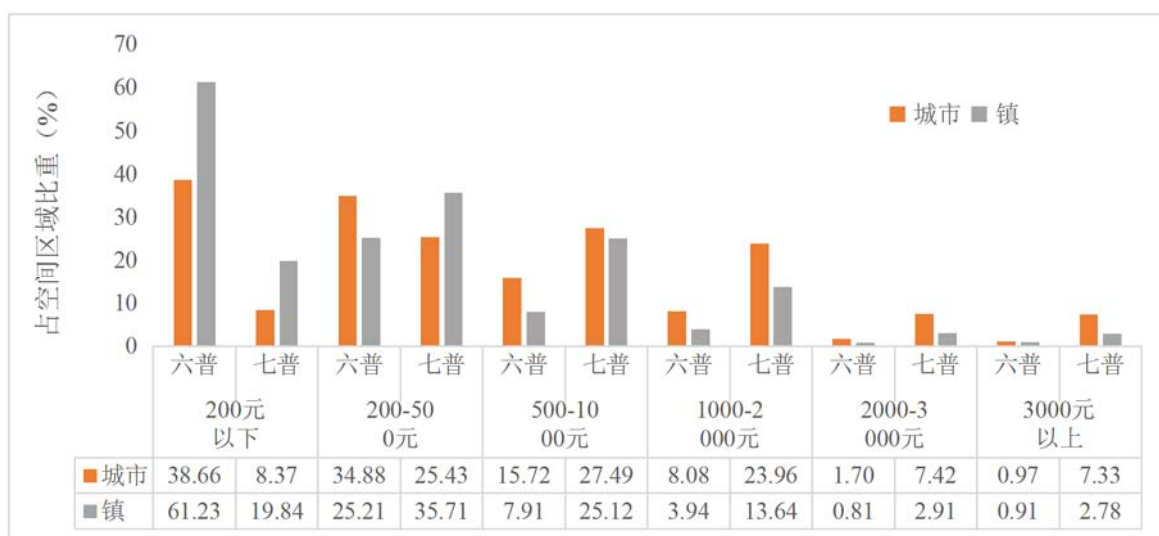


图 15 六普和七普家庭月租费用区间空间分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

2020 年从地区分布看，月租金费用 200 元以下家庭占比中，东北部地区最大，占比为 21.06%；月租费用 200-500 元家庭户占比中，西部地区最大，占比为 32.91%；月租费用 500-1000 元

家庭户占比中，东北部地区最大，占比为 30.12%；月租费用 1000-2000 元家庭户占比中，东北部地区和中部占比最大，分别为 23.48%和 22.85%；月租费用 2000 元以上的家庭户占比中，东部地区最大，占比为 15.47%。

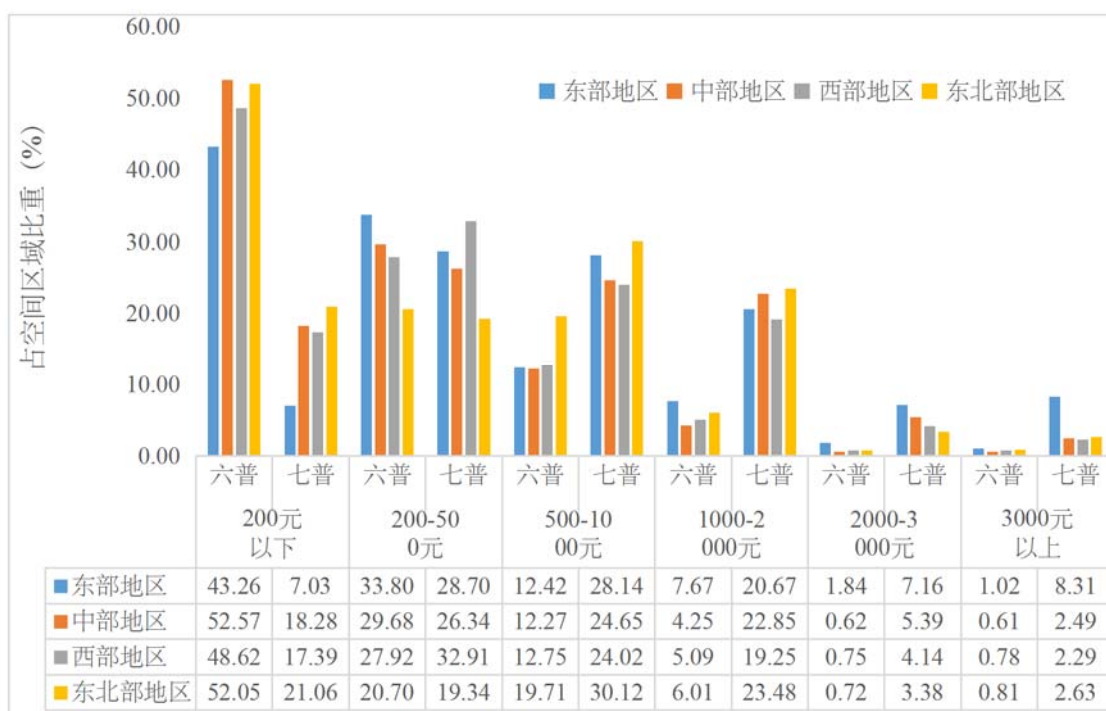


图 16 六普和七普家庭月租费用区间地区分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

从住房租金收入比看，2020年，城镇家庭户月均收入为8647.6元，农村家庭户月均收入为3854.5元。根据七普数据计算，2020年租房居住的家庭户中，65.2%的城镇家庭户月租房费用在1000元以下，占城镇家庭户月均收入的11.6%以下；61.8%的农村家庭户月租房费用在500元以下，占农村家庭户月均收入的13%以下。无论是城镇还是农村，住房租金收入比均未达到国际标准25%，说明整体住房租金水平在可支付范围内，租金可支付性差

的现象主要在特大和超大城市中。

四、住房水平在城市间和人群间有新变化

1. 城市间住房发展的差距有所扩大

(1) 人口流动是导致近年住房地域水平差异的主要原因

近 10 年流动人口和人户分离人口大幅增加，流动人口加速向城市群、省会城市、县城集中。2020 年，全国人口中，流动人口为 2.2 亿人，人户分离人口为 4.93 亿人。与 2010 年相比，人户分离人口增加 2.31 亿人，增长 88.5%；市辖区内人户分离人口增加 0.77 亿人，增长 192.7%；流动人口增加 1.54 亿人，增长 69.7%。相比 2001-2010 年流动人口年均增加 1000 万人，2011-2020 年流动人口年均增加 1540 万人，增加了 54%。

五大城市群和大中城市持续为人口流入主要地区。根据国家发改委宏观研究院课题组计算，2011-2020 年，全国 19 个城市群人口持续上升，常住人口占比由 83.3% 提升至 86.7%；珠三角、长三角、成渝、京津冀、中原五大城市群人口增长最快，新增人口占比达到 79.2%；2020 年，30 个大中城市的流动人口占全国流动人口总量的 32.96%，也是人口的主要流入地。

近 10 年以县城为主的镇成为流动人口的重要聚集地，流动人口增长更快，增速达到 111.4%，快于城市流动人口增速 62.6%。2020 年，城市范围内的流动人口规模为 21637 万人，占比 36.7%，镇范围的流动人口 11480 万人，占比 35.3%。

可见，过去 10 年人口向区域中心集中的趋势明显，在全国

范围内主要向发展快较的五大城市群集中,在省域范围内主要向省会及省内大城市集中,在大农村区域则主要向县镇集中。

(2) 人口流入和经济发展水平低的地区居住水平偏低

在全国人口净流入排名前五的广东、浙江、上海、江苏、北京五省(直辖市)中,除江苏省外,其它四省无论是人均住房面积还是人均住房间数均处于全国倒数行列。例如,广东省城市地区人均住房面积 23.62 平方米,排名全国第 31 位,人均住房间数 0.73 间,排名全国第 30 位;镇地区人均住房面积 30.95 平方米,排名全国第 23 位,人均房间 0.90 间,排名第 20 位。2020 年,城市家庭户达到“人均一间房”居住水平的有 16 个省,分别为河北、江苏、安徽、江西、山东、河南、湖北、湖南、广西、四川、贵州、云南、西藏、陕西、青海和新疆,这些省份主要分布在中西部地区;东部地区人口流入较多的省份,城市家庭户住房水平多数未达到“人均一间房”,包括北京、天津、上海、浙江、福建、广东等省(见表 4 所示)。

除人口流入地区以外,东北地区、内蒙古、海南、宁夏居民住房水平也偏低,城市和镇范围内的家庭户均未达到“人均一间房”水平,人均住房面积也较低,这些地区经济增长慢、经济水平低,影响居民住房水平提升。

表 4 2020 年各省城市、镇人均住房间数和人均住房面积

	人均住房间数(间)		人均住房面积(平方米)	
	城市	镇	城市	镇
合计	0.99	1.18	36.52	42.29
北京	0.91	1.1	33.41	38.12
天津	0.88	1.2	34.97	37.24
河北	1.02	1.15	38.08	38.13
山西	0.98	1.06	36.61	35.51
内蒙古	0.91	0.9	36.76	36.18
辽宁	0.95	0.98	35.24	34.81
吉林	0.89	0.92	34.33	35
黑龙江	0.95	0.91	35.49	33.49
上海	0.82	0.94	30.58	35.76
江苏	1.03	1.16	40.75	46.89
浙江	0.98	1.14	36.96	45.91
安徽	1.01	1.11	37.7	42.27
福建	0.98	1.23	35.86	48.81
江西	1.01	1.24	39.36	49.56
山东	1.02	1.17	37.68	38.67
河南	1.12	1.33	41.81	45.6
湖北	1.05	1.23	41.18	48.62
湖南	1.14	1.35	41.77	47.39
广东	0.91	1.07	29.59	36.71
广西	1.07	1.35	38.08	48.97
海南	0.88	0.94	32.03	37.03
重庆	0.98	1.21	34.79	40.83
四川	1.02	1.21	37.01	42.23
贵州	1.04	1.28	36.26	41.15
云南	1.15	1.2	41.08	43.85
西藏	1.58	1.25	51.33	44.83
陕西	1.01	1.14	39.72	41.62
甘肃	0.95	1.17	34.79	34.36
青海	1.03	1.03	40.79	34.52
宁夏	0.96	0.91	37.9	34.56
新疆	1.02	1.01	36.07	33.24

资料来源：第七次人口普查数据

2. 人群间住房不平衡问题在持续改善

(1) 人均不足 20 平方米城镇家庭户数下降幅度最大

得益于我国政府对城镇住房保障工作的重视，对低收入和住房困难家庭的住房保障力度不断加强。七普数据显示，近 20 年来，人均住房不足 20 平方米的城镇家庭户占比，由 2000 年的 47.3% 持续降至 2020 年的 15%，减少了 68%，在各分类中减少幅度最大。如图 17 所示。

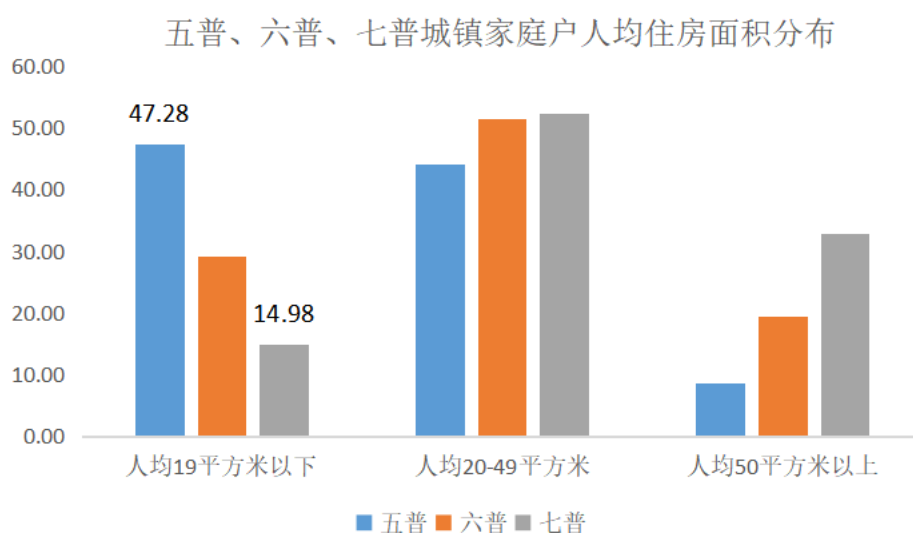


图 17 五普、六普、七普城镇家庭户人均住房面积分布

资料来源：国家统计局五普、六普、七普数据

(2) 近 10 年人均住房面积最低群体改善速度最快

从职业分类看，过去 10 年，原人均住房面积最低的三类群体住房改善速度最快，而人均住房面积最高的三类群体住房改善速度最慢。2020 年，在不同职业者中，城市、镇的农业从业者和单位负责人住房水平最高，人均住房面积在 40 平方米左右；

城市、镇的制造业和服务业从严人员住房水平相对较低，人均住房面积在 35 平方米左右。从增长量看，2010 年时人均住房建筑面积最高的群体，即党的机关、国家机关、群众团体和社会组织、企事业单位负责人（城市 37 平方米，镇 40.5 平方米），10 年内住房改善速度最慢，城市和镇分别增长 3.3%、4.1%；城市中的专业技术人员在 2010 年人均住房面积排前三名，10 年内增速是倒数第 2 名；而城市中，在 2010 年人均住房面积最低的三类群体，即生产制造及有关人员、社会生产服务和生活服务人员、不便分类的其他从业人员，10 年内住房改善的速度排在前三位，分别为 17.9%、29.3%、15.5%；在镇一级，同样 2010 年人均住房面积排在后三位的群体，过去 10 年内住房改善速度排在前三位。见表 5 所示。

表 5 10 年内不同职业者的住房状况改善情况

按职业分类住房状况	人均住房建筑面积(平方米/人)					
	城市			镇		
	2010	2020	2020/2010	2010	2020年	2020/2010
党机关、国家机关、群众团体和社会组织、企事业单位负责人	37	38.23	3.30%	40.51	42.17	4.10%
专业技术人员	34.5	35.93	4.10%	36.61	40.39	10.30%
办事人员和有关人员	33.5	37.27	11.30%	37.3	40.9	9.70%
社会生产服务和生活服务人员	28.1	32.45	15.50%	33.66	38.27	13.70%
农、林、牧、渔业生产及辅助人员	36.03	41.01	13.80%	31.82	39.55	24.30%
生产制造及有关人员	25.75	30.35	17.90%	30.9	37.18	20.30%
不便分类的其他从业人员	28.4	36.71	29.30%	32.27	38.43	19.10%

资料来源：根据国家统计局六普和七普数据。

可见，过去 10 年间，受经济发展的不平衡、人口流动差异巨大和城镇加大住房保障力度影响，全国区域间的住房水平分化是加速的，而人群间住房水平的差异在缩小，充分体现房地产业载体功能的特点和政府住房保障的重要作用。

(3) 不同学历人群间住房差距在缩小

家庭户中不同学历户主的住房差距，从人均住房面积之差看，全国从 2010 年相差 10 平方米，降到 2020 年的 4.9 平方米，其中，城市从 2010 年 13.16 平方米，降到 2020 年 7.56 平方米，镇从 2010 年 12.52 平方米，降到 2020 年的 3.69 平方米，如图 18 所示。

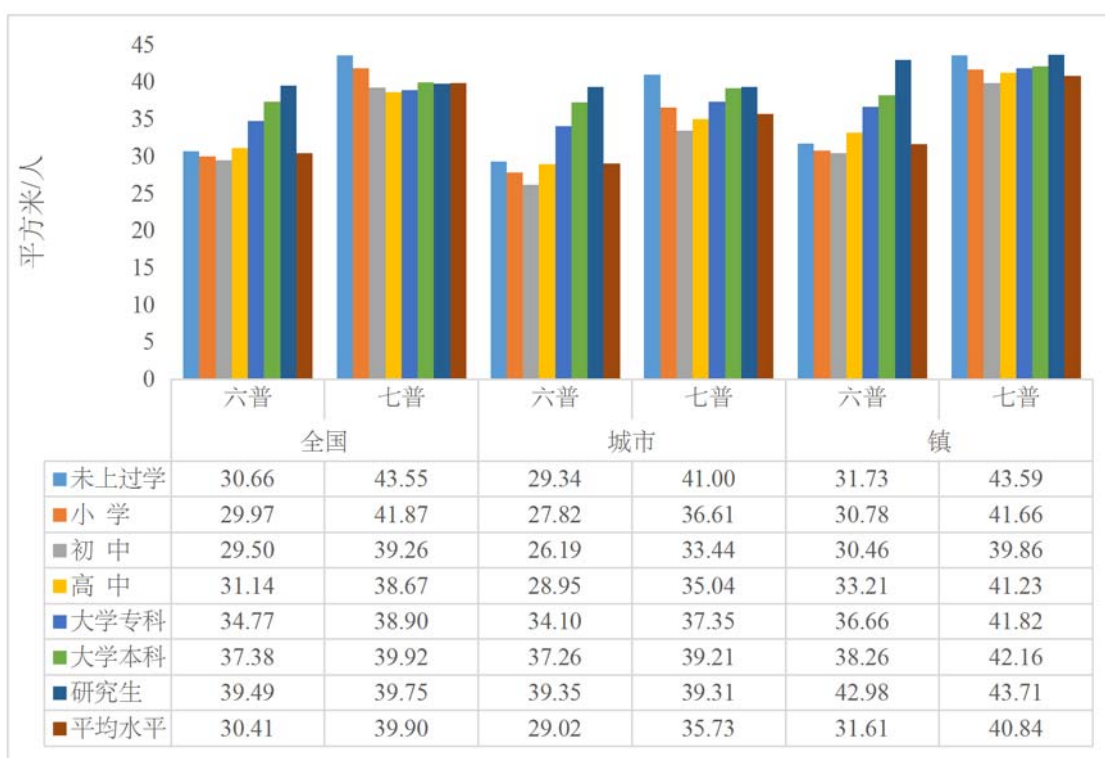


图 18 六普和七普不同学历户主户均住房建筑面积空间分布

资料来源：全国第六、七次人口普查数据

3. 三间房在城镇二、三、四代户中占比上升为最高

城市和镇家庭户的各类代户中，住三间房的占比都有明显大幅提高，特别是在城镇二、三、四代户中，住三间房的家庭户占比取代其他户型上升为占比最高。其中，城市中，一代、二代、三代、四代、五代户中居住在三间房的家庭占比分别提高了42.7%、39.2%、32.4%、31.7%和69.6%；镇中，一代、二代、三代、四代、五代户中居住在三间房的家庭占比分别提高了46.6%、36.4%、26.4%、15.5%和35.5%。见表6所示。

表6 六普和七普不同代家庭住房间数空间分布 单位：%

	城市			镇			
	六普	七普	变化率%	六普	七普	变化率%	
一代户	一间	41.46	29.72	-28.32	30.87	15.99	-48.20
	二间	34.76	37.84	8.86	29.15	29.98	2.85
	三间	17.83	25.45	42.74	22.3	32.69	46.59
	四间	3.6	4.35	20.83	9.07	10.55	16.32
	五间及以上	2.36	2.64	11.86	8.61	10.8	25.44
二代户	一间	14.88	6.97	-53.16	11.09	4.46	-59.78
	二间	42.99	39.56	-7.98	27.49	24.19	-12.00
	三间	29.58	41.18	39.22	30.64	41.79	36.39
	四间	6.96	7.62	9.48	14.73	13.95	-5.30
	五间及以上	5.6	4.66	-16.79	16.05	15.61	-2.74
三代户	一间	5.42	2.28	-57.93	2.73	1.09	-60.07
	二间	32.85	27.06	-17.63	15.32	12.39	-19.13
	三间	34.84	46.12	32.38	29.26	36.97	26.35
	四间	12.11	12.47	2.97	20.86	19.24	-7.77
	五间及以上	14.78	12.06	-18.40	31.83	30.31	-4.78
四代户	一间	2.24	0.97	-56.70	1.08	0.5	-53.70
	二间	14.59	12.87	-11.79	6.85	5.4	-21.17
	三间	30.04	39.57	31.72	21.8	25.18	15.50
	四间	19.11	18.4	-3.72	23.74	21.8	-8.17
	五间及以上	34.01	28.2	-17.08	46.54	47.11	1.22
五代户	一间	0.46	0.88	91.30	1.23	0.36	-70.73
	二间	5.48	7.74	41.24	3.48	4.56	31.03
	三间	17.35	29.42	69.57	14.14	19.16	35.50
	四间	18.72	19.47	4.01	20.49	20.99	2.44
	五间及以上	57.99	42.48	-26.75	60.66	54.93	-9.45

资料来源：全国第六、七次人口普查数据

4. 住房适老化改造需求规模巨大

我国老龄化发展加快。按照国际通行划分标准，当一个国家或地区 65 岁及以上人口占比超过 7%、14%、21% 时，意味着进入老龄化社会、中度老龄化阶段、重度老龄化阶段。2000 年、2010 年、2020 年我国 65 岁及以上人口分别为 0.88 亿人、1.19 亿人、1.91 亿人，其在总人口中占比分别为 7.10%、8.92%、13.52%，我国从 2000 年进入老龄化社会，之后老龄化程度持续加深，目前已接近中度老龄化阶段。其中，2000-2010 年、2010-2020 年全国 65 岁及以上人口占比分别增加 1.82 个、4.6 个百分点，老龄化进程明显加快。

农村老龄化程度相比城镇更高，2000 年、2010 年、2020 年农村 65 岁及以上人口占比分别为 7.50%、10.06%、17.72%，城镇 65 岁及以上人口占比分别为 6.42%、7.80%、11.14%，城镇尚未进入中度老龄化阶段。

从城镇人口看，2020 年，有 5 个地区进入中度老龄化阶段，分别是上海、辽宁、黑龙江、天津、吉林，有 11 个地区城镇人口的老龄化程度在 7%-10% 之间，属于老龄化程度相对较低的区域，分别是广东、新疆、宁夏、青海、贵州、福建、海南、云南、江西、广西、山西，西部省份较多。

基于以上，我国适老化改造需求规模巨大。2020 年，居住在平房中的家庭户占比为 27.9%，居住在 7 层及以下多层楼房的家庭户占比为 52.8%，居住在 8-33 层高层楼房的家庭户占比为

18.6%，居住在34层及以上的超高层楼房的家庭户占比为0.6%。按照我国过去的住宅设计规范，7层及以下的多层楼房没有电梯设计，近年老龄化程度高的部分城市开始为多层住宅加装电梯，2020年全国居住在有电梯住房中的家庭户占比为19.7%，仅仅比8层以上住户占比19.2%高了0.5个百分点，居住在多层楼房中的家庭户有电梯的比例约为1%。

五、近10年住房设施设备水平不断提高

1. 城镇居住在平房的家庭户明显下降

2020年我国城镇居民居住在平房的家庭户明显下降，居住在多层住宅的家庭户占比约50%。2020年，城镇家庭户居住在七层以下的多层住宅占比最高，城市为57%，镇为61%；在城市中，居住在8层以上的家庭户居第二高位，占比达37%，在镇中，居住在平房中的家庭户为第二高位，占23.17%。

从结构变化增速来看，2020年与2010年相比，在城市中，平房占比下降幅度最大，由15.01%降至6.07%，下降了8.94个百分点；多层住房占比有所下降，由59.78%减至56.98%，减少了2.8个百分点；高层及超高层明显增加，由25.21%增至36.96%，提高了9.75个百分点。在镇中，平房占比显著下降，由42.05%降至23.17%，下降了18.88个百分点；多层住房占比有所增加，由53.23%增至60.96%，增加了7.73个百分点；高层及超高层占比明显增加，由4.72%增至15.87%，提高了11.15个百分点。图19所示。

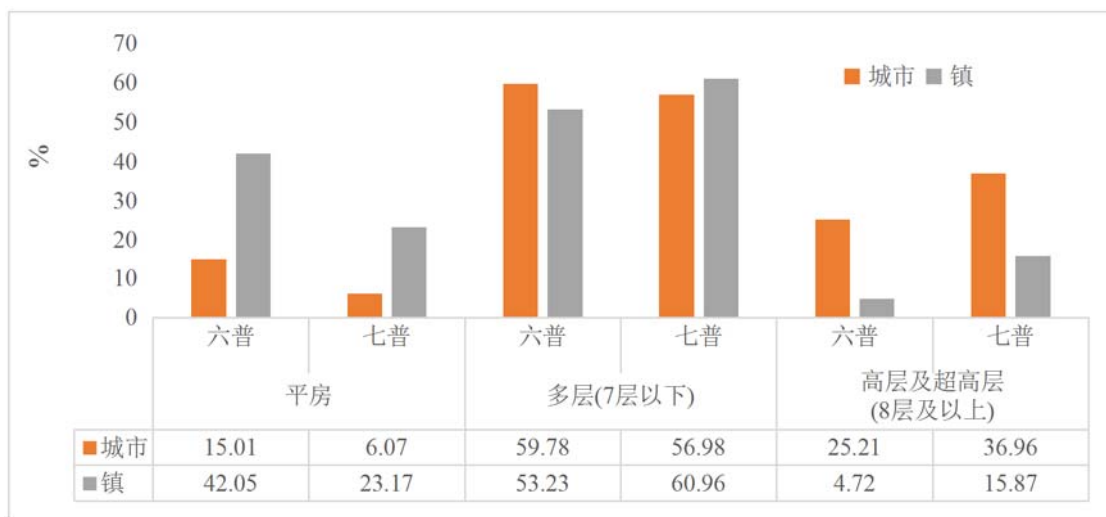


图 19 六普和七普家庭住房层数空间分布

注：表中数字为拥有不同住房高度家庭数量在所在区域所占比重。

资料来源：第七次全国人口普查数据

从家庭户总量看，2020 年与 2010 年相比，城市中，居住在平房的家庭明显下降，由 186.4 万户减至 115.76 万户，减少了 70.64 万户；居住在多层住房的家庭较显著上升，由 742.29 万户增至 1086.66 万户，增加了 344.37 万户；居住在高层及超高层住房的家庭显著上升，由 312.97 万户增至 704.84 万户，增加了 391.87 万户。在镇中，居住在平房的家庭明显下降，由 317.64 万户减至 228.89 万户，减少了 88.75 万户；居住在多层住房的家庭显著上升，由 402.16 万户增至 602.07 万户，增加了 199.91 万户；居住在高层及超高层住房的家庭显著上升，由 35.67 万户增至 156.72 万户，增加了 121.05 万户。见图 20 所示。

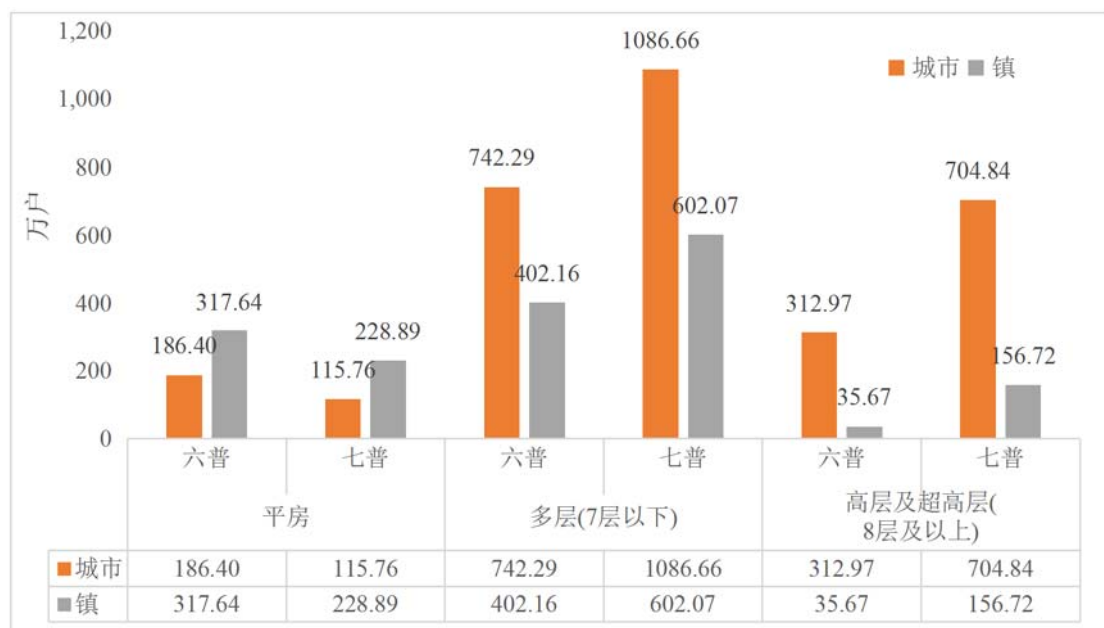


图 20 六普和七普居住在不同住房层数家庭空间分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

2. 钢及钢筋混凝土结构在城镇住房中占比显著增加

2020年，城镇住房中钢及钢筋混凝土结构住房占比提高，其他结构住房占比均下降。与2010年相比，在城市中，钢及钢筋混凝土结构住房占比由41.28%增至71.71%，提高了30.43个百分点，是房屋结构中唯一提高类别；混合结构住房占比由47.44%降至25.28%，减少了22.16个百分点；砖木结构住房占比由10.28%降至2.75%，减少了7.53个百分点；其他结构住房占比由0.59%降至0.26%，减少了0.33个百分点。

2020年与2010年相比，在镇中，钢及钢筋混凝土结构住房占比由25.27%增至56.76%，提高了31.49个百分点；混合结构住房占比由43.50%降至32.01%，减少了11.49个百分点；砖木

结构住房占比由 27.13% 降至 10.29%，减少了 16.84 个百分点；其他结构住房占比由 3.88% 降至 0.94%，减少了 2.94 个百分点。如图 21 所示。

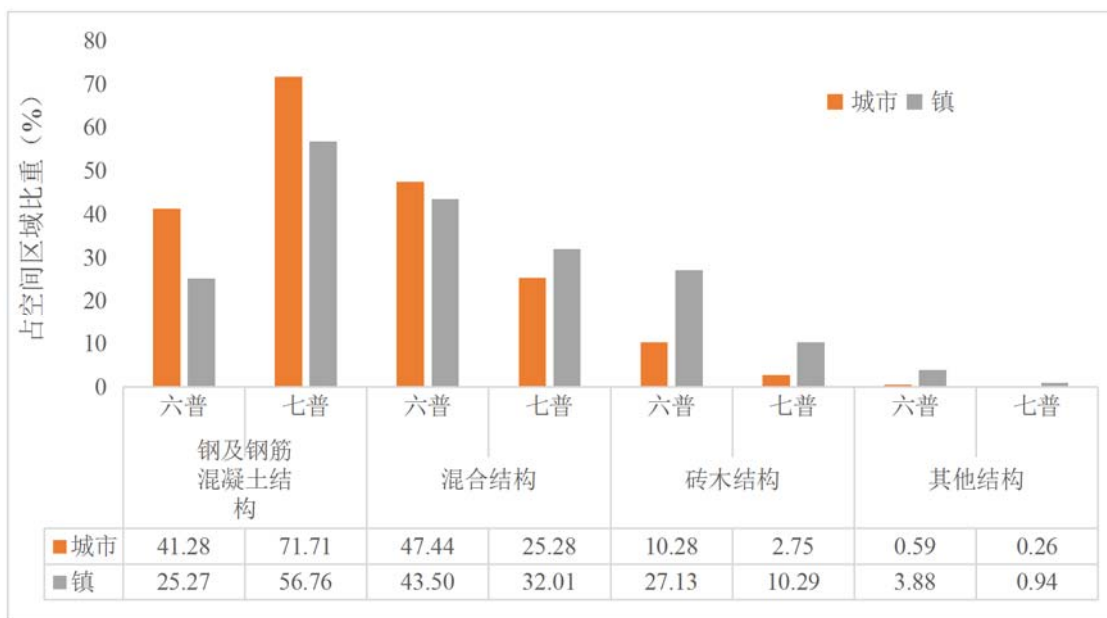


图 21 六普和七普家庭住房结构空间分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

从住房结构的地区分布看，2020 年，钢及结构住房中，东部地区占比最大，为 56.71%，其次是东北部地区，占比为 53.56%，然后是西部地区，七普占比为 51.86%，最小为中部地区，占比为 47.17%；混合结构住房中，中部地区占比最大，为 40.74%，其次是西部地区，占比为 30.53%，然后是东部地区，占比为 29.32%，最小为东北部地区，占比为 23.51%；砖木结构住房中，东北部地区占比最大，为 21.71%，其次是西部地区，占比为 14.26%，然后是东部地区，占比为 13.11%，最小为中部地区，占比为 11.05%；其他结构住房中，西部地区占比最大，为 3.35%，

其次是东北部地区，为 1.22%，然后是中部地区，占比为 1.04%，最小为东部地区，占比为 0.85%。如图 22 所示。

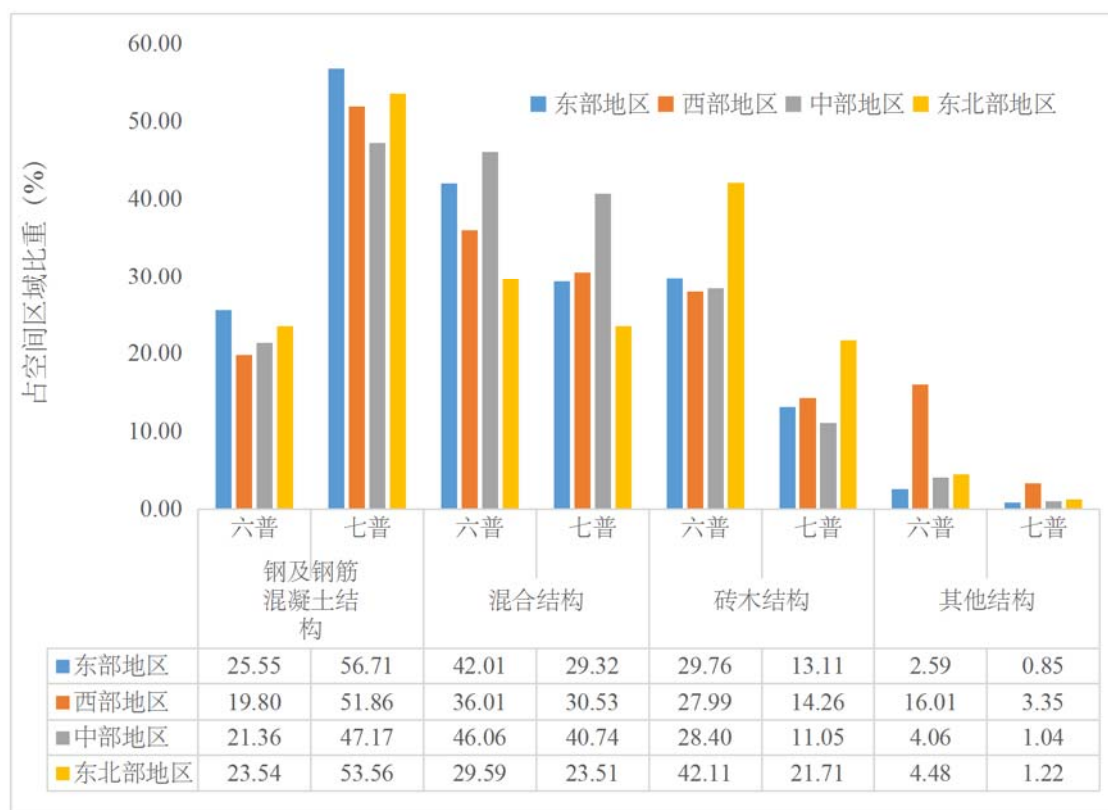


图 22 六普和七普家庭住房结构地区分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

3. 2000 年以后建成的城镇住房占比近 70%

城镇住宅成新率较高，房龄在 20 年左右的住房占比接近 70%。具体看，2020 年与 2010 年相比，在城市中，2000 年及以后建成的住房占比最大，由 39.21 % 增至 68.06 %，提高了 26.85 个百分点；1990 年代建成的住房占比由 34.43% 降至 20.30%，减少了 14.13 个百分点；1980 年代建成的住房占比由 18.48 % 降至 8.84%，减少了 9.64 个百分点；1970 年代住房占比由 4.67 % 降至 1.78%，

减少了 2.89 个百分点；1949 年之前建成的住房比由 0.95 % 降至 0.28 %，减少了 0.67 个百分点。

在镇中，同样 2000 年及以后建成住房占比最高，由 35.66 % 增至 70.04%，提高了 34.38 个百分点，提高幅度比城市高出了 7.53 个百分点；1990 年代建成的住房占比由 34.24 % 降至 18.40 %，减少了 15.84 个百分点；1980 年代建成的住房占比 19.92 % 降至 8.23 %，减少了 1.69 个百分点；1970 年代建成的住房占比由 6.38% 降至 2.15%，减少了 4.23 个百分点；1949 年之前建成的住房比由 1.16 % 降至 0.29 %，减少了 0.87 个百分点。如图 23 所示。

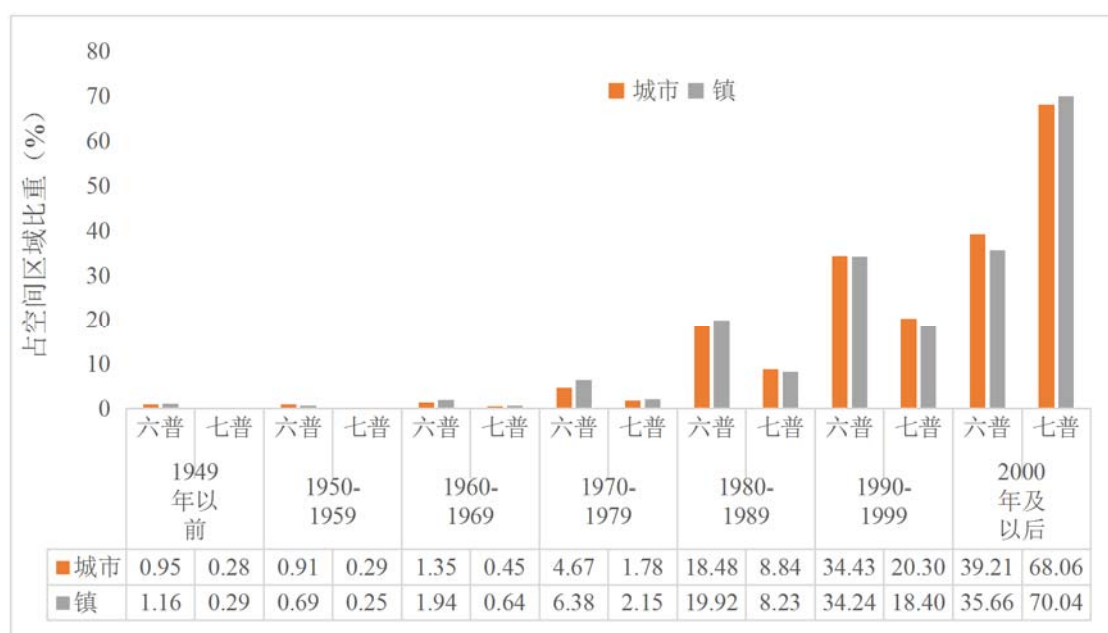


图 23 六普和七普家庭住房建成年代空间分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

从地区分布看，如图 24 所示。2020 年，东部地区 2000 年及以后建成的住房占 60%，1990 年代建成的住房占 23%，1980-1950 年建成的住房占 16.44%，1949 年之前的占 0.56%。

中部地区，2000 年及以后建成的住房占比为 66.5%，1990 年代建成的住房占 23%，1980-1950 年建成的住房占 12.3%，1949 年之前的占 0.23%。

西部地区，2000 年及以后建成的住房占比为 73%，1990 年代建成的住房占 16.3%，1980-1950 年建成的住房占 10.4%，1949 年之前的占 0.28%。

东北部地区，2000 年及以后建成的住房占比为 59%，1990 年代建成的住房占 22%，1980-1950 年建成的住房占 18.9%，1949 年之前的占 0.14%。

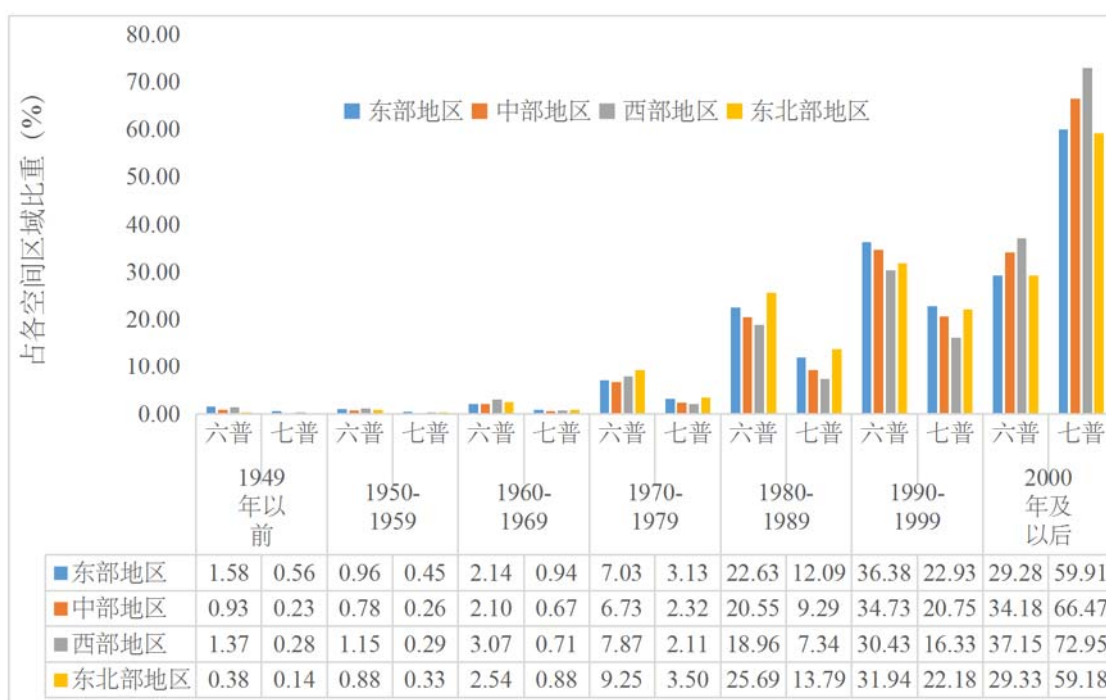


图 24 六普和七普家庭住房建成年代地区分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

4. 城镇整体住房设施明显改善

到 2020 年，城市整体的住房设施条件优于镇，但镇的住房设施改善程更大。2020 年与 2010 年相比，有厨房的住房，城市所占比重由 91.80% 增至 96.94%，镇从 87.11% 增至 97.28%；有自来水的住房，城市占比由 93.18% 增至 97.80%，镇占比由 75.91% 增至 94.02%；有洗澡设施的住房，城市所占比重由 77.55% 增至 95.20%，镇由 62.35% 增至 91.82%；有厕所的住房，城市所占比重由 89.08% 增至 98.22%，镇由 76.63% 增至 97.41%。如图 25 所示。

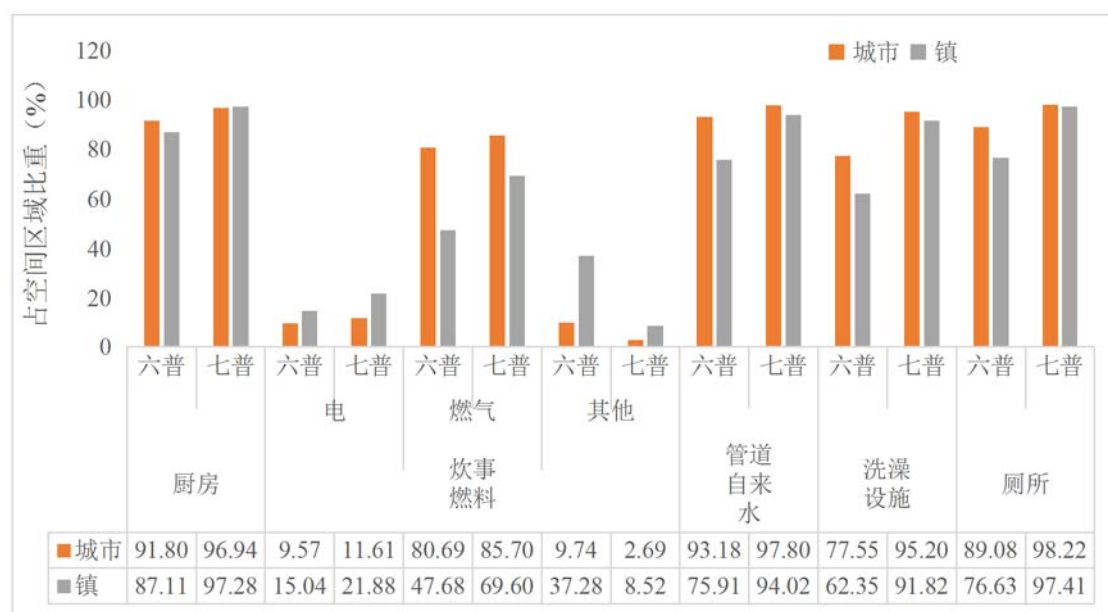


图 25 六普和七普家庭住房设施空间分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

从地区分布看，东北部地区有厨房住房的比重最高，其次是中西部地区，东部地区比重最低；但对有自来水、洗澡设施和厕所的住房而言，东部地区占比最高，其次是中西部地区，最低是

东北部地区；住房炊事燃料用电最高的是西部地区，最低是东部地区；住房使用燃气比重最高的是东部地区，最低的是东北部地区，但住房使用其他燃料最少的地区是东部地区，使用其他燃料最多的地区是东北部地区。如图 26 所示。

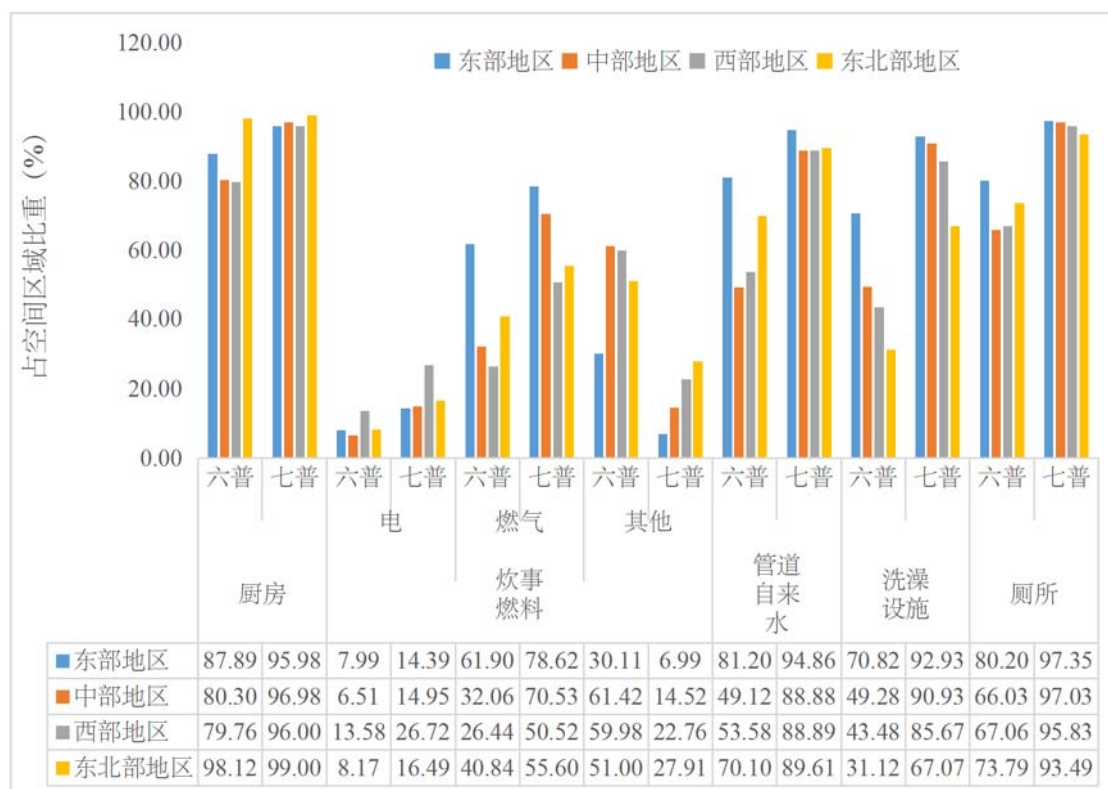


图 26 六普和七普家庭住房设施地区分布

资料来源：第六、七次全国人口普查数据

六、与发达国家住房现状和我国发展要求相比仍有差距

根据经济发达国家住房发展资料，日本、韩国、原西德、美国、英国，城镇化率在达到 70% 之前，住房建设量迅速增长，此后城镇化率和住房建设的增长均逐步放缓。

与国际比较，我国城镇住房仍有发展空间。由于国际上各国的住房面积是按使用面积计算，在进行国际比较时，我国城镇人

均住房建筑面积需折算为使用面积。按国家统计局七普的规定，住房使用面积换算为建筑面积的系数为 1.33，则可以得出，2020 年我国城镇人均住房使用面积 29 平方米，其中城市为 27.4 平方米，镇为 31.7 平方米。看近 10 年的住房水平，日美德法等国的城镇人均住房面积均高出我国城镇人均居住面积 10 平方米以上（图 27 所示）。我国城镇住房在总体解决了滞后和短缺之后，未来发展仍有提升空间。

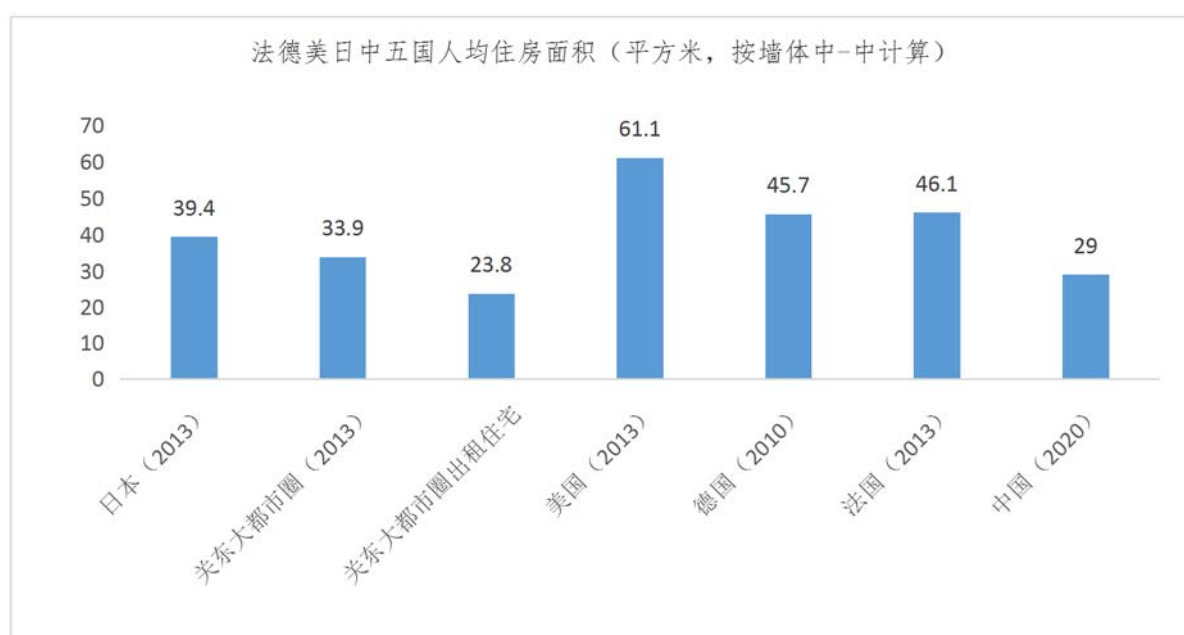


图 27 法德美日中人均住房面积

资料来源：日本经济数据集 2017，中国数据来源：七普、居住面积

从“七普”数据中可以看到我国过去 10 年城镇住房发展的基本概况。需要注意的是两点，第一，“七普”数据主要反映了城镇住房的物理量变化，没有反映住房价值方面的信息，本报告

只研究了城镇住房物理量的状况。总体看，我国城镇住房发展成就巨大，未来还有空间。但仍要重视城镇住房价值量指标，如房价收入比、房企负债率、家庭杠杆率、租售比、房租收入比等价值量指标的合理性，保持房地产市场平稳健康发展。第二，由于目前掌握的“七普”住房数据仅限于省级层面，尚无法研究市县级住房发展现状，而我国住房房地产市场存在严重分化，未来的研究下沉到市县级更有现实意义。

展望未来，住房制度改革新方向对传统房地产业带来挑战。2017年党的十九大报告提出：“坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，为我国未来住房发展指明了方向，也对传统以住房销售为主的房地产业转型发展提出了新的要求。目前支撑城镇住宅高速发展的条件已发生重大变化。一是我国城镇居民住房“补欠账”问题总体得以解决，未来的重点将从住的“有没有”向“好不好”转变，住房品质、配套服务、居住环境均将成为与提升面积水准同步提高的重要方面，需要房地产业和上下游相关行业都要加快转型升级步伐，通过供给侧改革，实现增量与存量的更高质量供给，更好满足人民群众对美好居住的向往；二是住房房地产业作为城镇发展的重要载体，其未来发展空间主要取决于该地城镇的产业和人口，因此，未来在市场分化条件下，“产、城、人、房、地”协同发展是保持市场健康发展的重要方面；三是信息化、绿色化、现代化发展为房地产业转型升

级创造条件，新一轮技术革命方兴未艾，大数据、人工智能、工业机器人等在房地产业的应用前景广泛，金融科技、智能建筑技术以及共享经济等将显著提升房地产行业的资源配置效率，也为房地产业转型发展提供了科技支持，未来房地产企业必将适应行业从成长期向成熟期转变的要求，积极实现自身的转型，实现高质量发展。

报告执笔人：

中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员 秦虹

国家发改委宏观经济研究院研究员 刘琳

中国人民大学商学院教授 况伟大

2022年7月3日