
从人口特征看上海住房需求变化趋势及对策¹

李钱斐

(上海市房地产科学研究院 200031)

【摘要】:针对不同人群住房需求,上海应构建“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房供应体系。处理好住宅用地与新城、产业分布、交通线路、绿地等的关系,提高住房体系与产业结构的契合度,推动产城融合和职住平衡。通过城市更新,为完善品质生活配套服务拓展空间,构建多中心、组团式、紧凑型的住房用地格局。

【关键词】:人口特征 住房需求 住房供应

【中图分类号】:C913.31 **【文献标识码】:**A **【文章编号】:**1005-1309(2023)03-0107-007

住房需求是住房市场发展的核心问题,而人口是住房需求的直接来源,是决定住房需求规模和结构的重要因素。有必要从人口普查数据入手,基于人口总量和结构特征,分析上海住房需求的变化趋势,并提出政策性建议,为促进今后上海住房市场平稳健康发展提供研究依据。

一、住房需求总量的趋势判断

(一)住房增量需求将大幅减小

第七次全国人口普查数据显示,2020年11月1日零时上海常住人口总量达到2487.09万人,比2010年增长了185.17万人,增长率仅为8.04%,增幅远小于上个10年的40.3%。常住人口家庭户总户数为964.46万户,比2010年增长了139.13万户,增长率为16.86%,远小于上个10年的55.75%。从家庭户规模看,2020年上海家庭户户均人口为2.32人,比2010年减少0.18人,一人户和二人户的占比由2010年的53.88%增加至2020年的62.92%。从家庭户类别看,一代户由2010年的49.92%增加至2020年的59.25%。可见,上海常住人口总量规模和家庭户户数的增速均大幅下降,受生活观念、居住方式改变,以及离婚等因素的影响,家庭户规模不断减小,由分户带来的住房增量需求仍存在,但住房增量需求总体呈明显的下降趋势。

(二)非户籍长期居住需求凸显

2020年上海非户籍常住人口达1047.97万人,较2010年增加150.27万人,人口增量中的81.15%来自非户籍流入。具体来看,2020年来沪不到3年的非户籍人口为352.83万,占非户籍总人口的33.67%,较2010年减少72.1万;而来沪5年及以上的非户籍人口为517.47万,占非户籍总人口的比例达49.38%,较2010年增加217.08万。可以看出,上海作为人口净流入超大城市,非户籍人口迁入趋势减缓,而来沪超过5年的非户籍人口出现大幅上升,长期居住需求较2010年增加70%以上。由于非户籍人口购买力相差很大,住房需求较多元,一部分表现为首次置业需求,而新就业青年人,以及从事制造业和较低层次服务业的外来人口等群体,则更倾向于租住房屋。

(三)青年人首次置业需求增加

¹ 作者简介:李钱斐,上海市房地产科学研究院经济师。

从不同年龄阶段人口变动情况看,上海 20~34 岁人口比例变动系数^①为 1.39,35~64 岁人口比例变动系数为 0.86。从 16 个区 20~34 岁人口增加值看,除崇明人口减少 14.93%以外,其他区均呈增长态势,特别是黄浦、宝山和嘉定,增加值超过 75%。国际经验表明,购房年龄人口主要集中在 20~64 岁,其中 20~34 岁以首次置业为主,35~64 岁以改善型需求为主。因此,人口变动带来首次置业增量需求,且黄浦、宝山、嘉定等区的首次置业需求增加较多。然而,人口变动带来的改善型需求并不明显。

(四) 人口性别比失衡或将加大家庭购房压力

人口性别比(以女性为 100,男性对女性的比例)的正常范围在 102~107 之间,而 2020 年上海常住人口性别比为 107.33(女=100),高于全国平均水平(104.8),且比 2010 年提高了 1.14 个百分点。这主要是受不断提高的非户籍人口性别比的影响。2020 年上海非户籍人口占比为 42.14%,比 2010 年增加 3.14 个百分点,性别比为 123.42,比 2010 年提高 4.72 个百分点。值得注意的是,2020 年上海 15 岁以上人口中未婚人口性别比高达 133.83。有学者认为(王临风等,2018),^[1]性别比提高会显著降低男性的婚姻议价能力,从而导致婚姻挤压现象。由于男性承担了更多购买婚房的责任,高性别比的婚姻挤压现象会在一定程度上促进房价上涨,且对高房价城市的作用更大,进而加大家庭购房压力和婚育负担(李斌等,2022)。^[2]

(五) 离婚率升高对住房需求产生长期影响

离婚后其中一方会搬离原住所,但由于时间和经济能力有限,倾向于选择和亲戚朋友同住,短期内由离婚引发的住房需求并不明显,几年后才会显现(张鸿琴、王拉娣,2020)。^[3]2020 年上海 15 岁以上人口中离婚人口占比为 3.08%,比 2010 年增长 1.09 个百分点,其中 40~64 岁离婚人口占比较高,均在 4.6%以上,相较 2010 年有较大提高(图 1)。随着离婚率的攀升,上海由离婚造成的家庭解体和家庭数目增加幅度呈上升趋势。研究表明(Dieleman & Schouw, 1989),^[4]离婚人群在短期内更多表现为急迫的租赁需求,大约 65%的离婚人群在 6~7 年后将会重组家庭,引发新的购房需求,而剩下 30%~35%的离婚人群的购房需求将在更长时间内逐步释放。

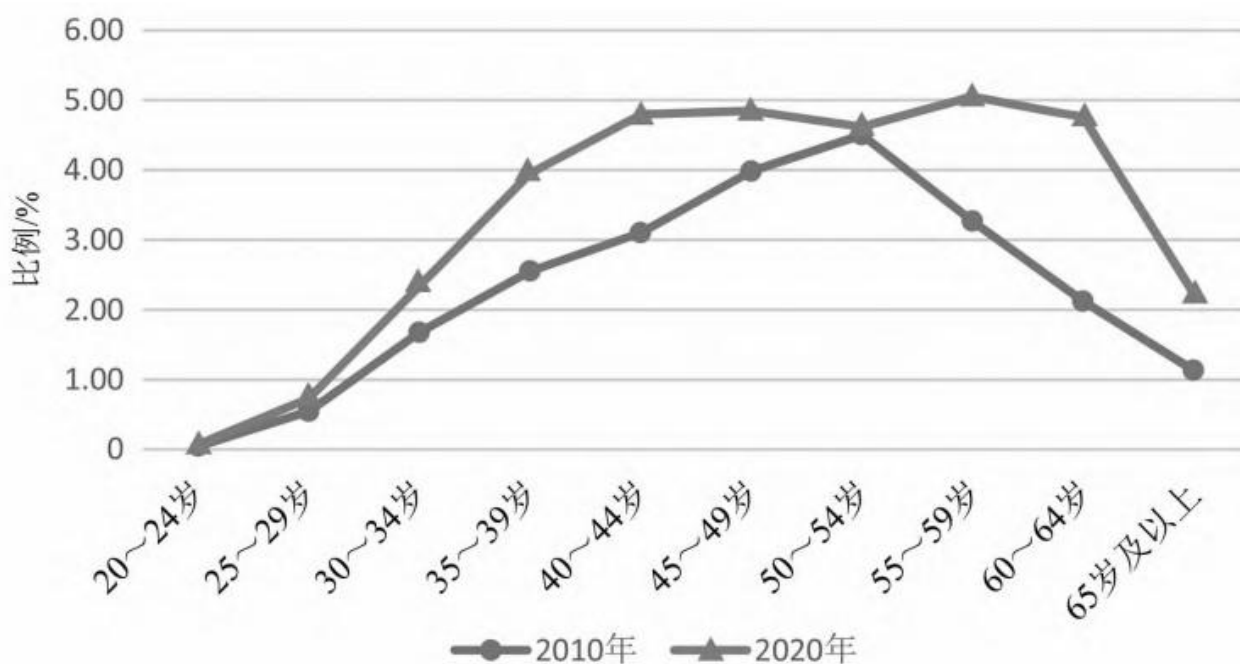


图 1 2020 年上海 15 岁以上人口中离婚人口占比

二、住房需求的空间特征分析

(一) 住房需求空间分布不断优化

上海常住人口的空间分布呈由中心城区向郊区扩散趋势。从各区人口总量看，相较于 2010 年，2020 年常住人口增长率排名前 3 位的嘉定、松江和青浦等区分别高达为 24.68%、20.68%和 17.61%。从人口密度看，各区差别进一步减小，中心城区尤其是虹口区(2020 年为 3.29 万人/平方公里，比 2010 年减少 0.41 万人/平方公里)和静安区(2020 年为 2.64 万人/平方公里，比 2010 年减少 2.75 万人/平方公里)人口密度下降明显；除崇明以外，近郊区和远郊区人口密度持续增长，其中嘉定和松江区人口密度增长较快，分别为 24.7%和 20.7%。随着上海中心城区住房资源趋向饱和，城市公共交通体系日益完善，公共服务更加均衡，产业布局不断调整，常住人口由中心城区向郊区疏解，新城、近郊大型工业园区、大型居住社区等住房需求将增加，空间格局将不断优化。

(二) 各区职住分离程度仍较高

上海劳动年龄人口从市区逐步向郊区疏解，但就业仍高度集聚在市区。2020 年 15~64 岁劳动年龄人口总量为 1838.56 万人，相比 2010 年的 1870.5 万人，有所减少。从各区劳动年龄人口占比看，青浦、松江、嘉定、奉贤和闵行等区占比较高，均在 75% 以上。从各区不同职业分类的就业人口看，低于不同职业住房平均水平的生产制造及有关人员居住在浦东新区、松江、嘉定、奉贤和青浦等区的占比较高，总计达 65.09%。以上数据说明，上海产业布局以及“五个新城”发展战略造成劳动年龄人口、特别是生产制造及有关人员，向郊区、尤其是新城所在区集聚的空间特征。从各区的职住比^②看，黄浦、静安、长宁、徐汇等区职住比超过 1.8，为通勤净流入区，宝山和崇明区职住比低于 0.7，为通勤净流出区(图 2)。以上各区职住分离程度较高，中心城区就业人口居住需求难以在其工作地得到满足，退而选择房源供应较多、居住成本较低的近郊或远郊居住，且不同区域职住分离差异较大。近远郊区域产业体系有待进一步健全，住宅体系仍以满足纯居住为主，更多扮演了中心城区“睡城”的角色，进而造成轨道线路高峰期断面拥挤等问题，对进一步优化住房布局提出较为严峻的挑战。

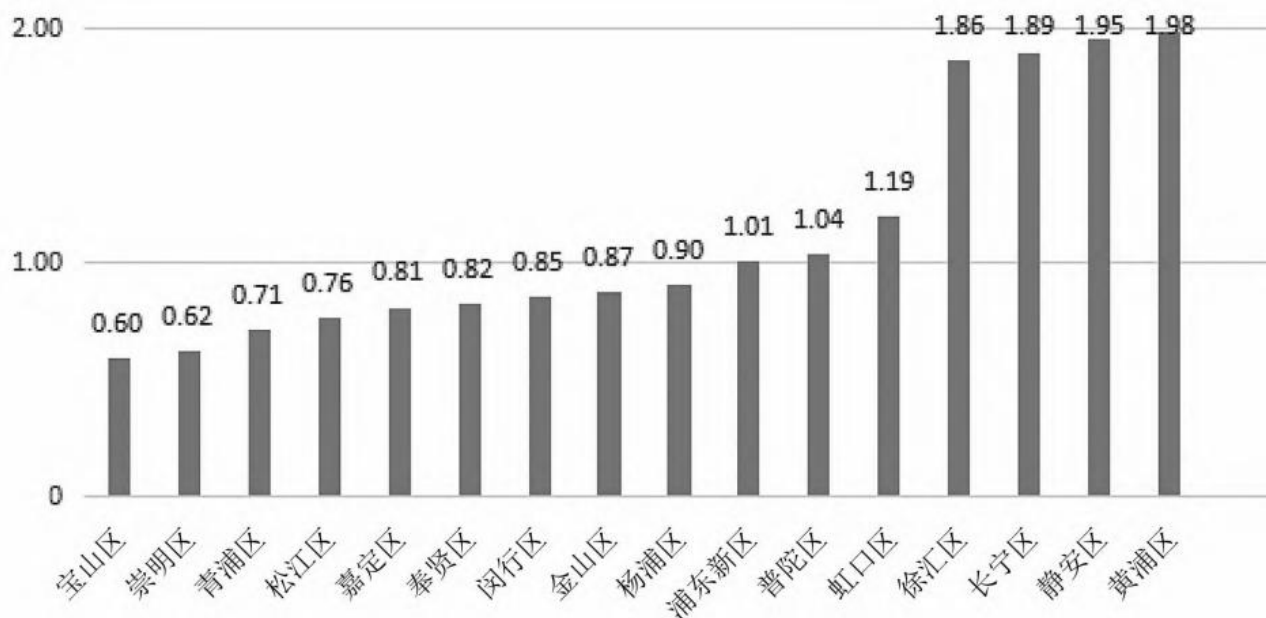


图 2 2020 年上海各区职住比

(三) 各区住房发展潜力受抚养比影响

国际经验表明，人口抚养比越高，住房需求越低，尤其随着少儿抚养比提高，家庭住房支出会相应减少。2020 年上海总抚养比^⑥为 35.27，比 2010 年升高 12.21 个百分点，劳动年龄人口抚养负担有所加重。从各区抚养比看，青浦、松江、嘉定等新城所在区总抚养比相对较小，住房发展较具潜力；而崇明、虹口和静安区的总抚养比较高，主要是受较高的老年抚养比的影响。此外，闵行、徐汇、浦东新区等区的少儿抚养比较高(图 3)。可见，随着总抚养比大幅提高，上海住房总体发展潜力将会减小，而各区抚养比不同的情况反映出各区家庭所处生命周期阶段差异较大，住房空间布局面临适应不同区域住房需求和消费能力的挑战。

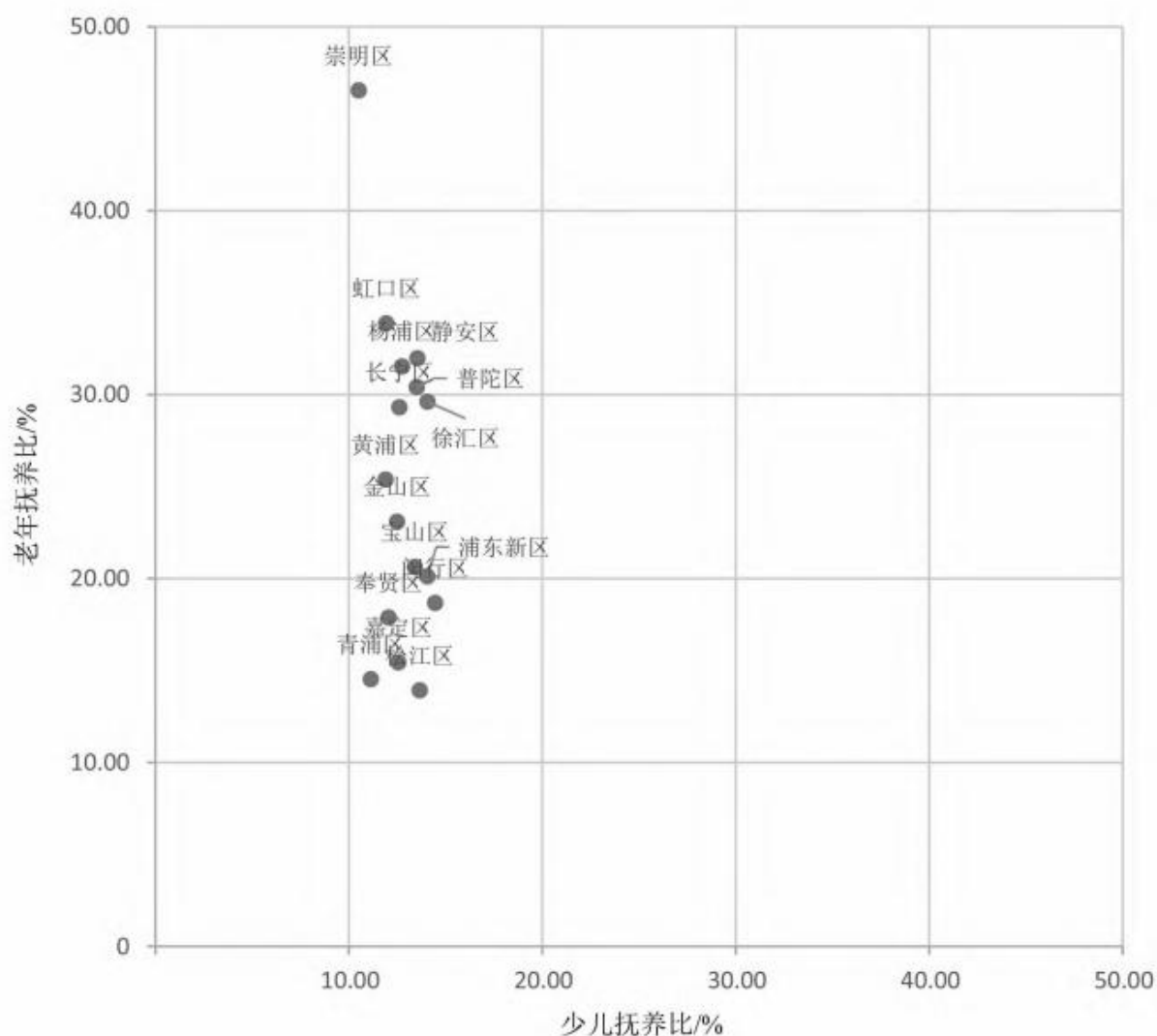


图 3 2020 年各区抚养比散点图

三、住房需求结构特点分析

(一) 受教育程度提升引致高品质住房需求

近 10 年来，上海高度重视和大力发展高等教育，同时大力集聚海内外优秀人才，常住人口整体受教育程度有较大的提高。2010—2020 年，上海 15 岁以上人口平均教育年限从 10.73 年提升至 11.81 年。从不同学历层次人口看，大学和研究生及以上学历人口增加，而其他学历人口出现不同程度的减少，呈现“人口置换”的现象。与 2010 年相比，2020 年上海每 10 万人中具有

大学学历的人口增加 50%以上，具有研究生学历的人口增加了 1.35 倍。从各区 16~59 岁人口受教育程度看，徐汇、杨浦、长宁等区高中及以上学历人口占比均超过了 80%，而崇明、金山和奉贤等区占比不足 50%。“五个新城”所在区大学及以上学历人口占比相对较低，除浦东新区以外，其余各区不到 40% (图 4)。从不同受教育程度户主的住房来源看，学前教育、未上过学和博士研究生学历的住房自有率排名前 3 位，皆超过了 70%，呈现中间小两头大的沙漏型结构，但大学及以上学历是购买商品房的的主力军，购买新房和二手房的占比均超过了 50%，而小学及以下学历自建房的占比较高，未上过学和小学学历自建房的占比分别为 37.2%和 26.84%。综合来看，高学历人口占比的提高，可能带来更多的购房需求，同时对住房品质提出更高要求。

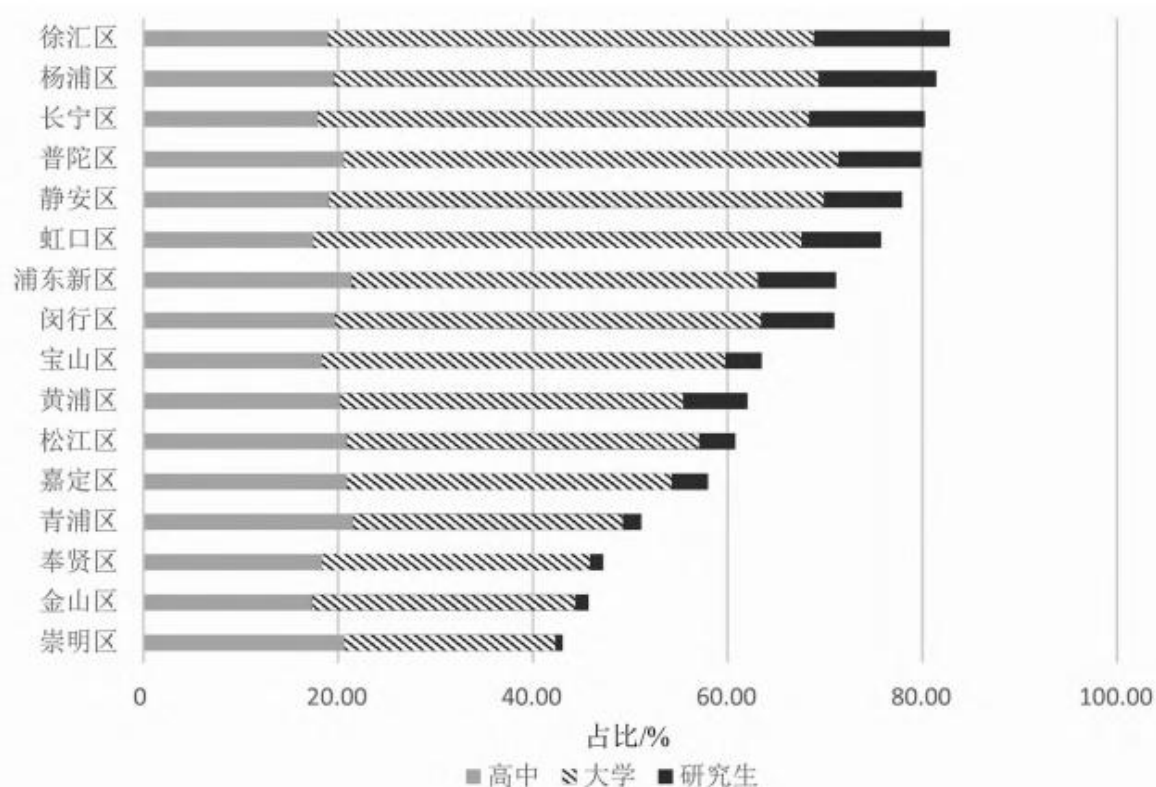


图 4 2020 年上海各区高中及以上学历人口占比

大量高学历人口为非户籍工作就业人口。从非户籍人口受教育程度看，2020 年大学学历人口为 285.49 万人，占非户籍人口比例为 27.71%，较 2010 年增加 1.1 倍；研究生学历人口为 34.18 万，占非户籍人口比例为 3.32%，较 2010 年增加 2.81 倍。其中，因工作就业来沪的非户籍人口占大学学历及以上人口总数的 76.11%，较 2010 年提高 7.66 个百分点。由于人才引进和应届高校毕业生落户政策的放开，来沪高学历人口总量和其中因工作就业迁入的占比均有上升。大量优质非户籍人口带来增量住房需求，对住房供应提出多层次、多元化、高品质的要求，为人才安居工程的推进带来新的挑战。

(二) 老龄化程度加深带来适老化住房需求

2020 年上海 60 岁及以上人口比重为 23.38%，65 岁及以上人口比重为 16.28%，比 2010 年分别提高 8.31 和 6.15 个百分点，老龄化程度进一步加深。从 60 岁以上人口居住状况看，与子女同住的比重为 40.09%，独立居住（与配偶同住或独居）的比重为 54.51%，而居住在养老机构的比重仅为 1.96%。分区域看，松江、闵行区与子女同住的人口比重较高，均高于 47%，独立居住的比重较低，均低于 50%，而崇明区与子女同住比重最低，为 13.29%，独立居住的比重高达 83.58%。因子女生活节奏快、工作压力大，没有足够时间和精力等原因，传统依靠子女照料的养老方式难以延续。随着上海人口老龄化程度进一步加深，为顺应居家养老

的主流趋势，适宜老年人口独立居住的住房需求凸显，住房适老化水平和养老服务便捷性的提高迫在眉睫。

（三）积极生育政策催生多子女家庭住房需求

上海长期处于“超少子化”状态，2020 年上海 0~14 岁人口比重由 2010 年的 8.61% 增加至 9.8%，是全国唯一低于 10% 的省级行政单位。但随着积极生育支持政策的完善和落实，在育龄妇女人口数和占比减少的情况下，育龄家庭中多子女家庭占比有小幅提升。2020 年常住人口中 15~49 岁育龄妇女 612.62 万人，占比为 24.63%，比 2010 年减少了 58.2 万人，占比降低了 4.51 个百分点。从育龄妇女活产子女数看，2020 年 15~64 岁妇女中，活产 2 个及以上子女的占比为 19.15%，比 2010 年提高 1.26 个百分点。多子女家庭需要负担更多的抚养成本和住房成本。为鼓励提高上海生育水平，促进人口长期均衡发展，有必要推动和完善多子女家庭住房支持政策，预先考虑多子女家庭在住房户型、面积、居住形式等方面的要求，满足多子女家庭住房需求。

四、 应对住房需求变化的政策性建议

（一）健全多层次、多元化的住房供应体系

针对不同人群住房需求，构建“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房供应体系（严荣、张黎莉，2023），^[5]从租赁和购买两方面提高住房的可负担性，满足不同收入水平居民家庭的住房需求。

1. 精准供应租赁住房

充分发挥廉租房托底保障功能，满足低收入住房困难家庭居住需求。针对产业工人、城市运行所必需的公共服务人员，着重发挥公共租赁住房的公共服务功能。着力扩大保障性租赁住房建设筹措和供应规模，缓解新市民、青年人等群体的阶段性住房困难问题。加快发展住房租赁市场，完善长租房制度，积极培育专业化、规模化住房租赁机构。切实增加宿舍床位租赁供给，加快形成“一张床、一间房、一套房”的多层次租赁住房供应体系。

2. 给予差别化购房支持

加强对新市民、青年人首套购房支持，有针对性地放宽信贷政策，适时放宽低总价首套房的贷款标准。发挥共有产权保障住房对外地来沪青年人才的扶持作用。着重为城市发展所需的重点人才群体配售人才住房，帮助人才低成本融入城市。给予改善型购房需求差异化支持，重点支持以小换大、以旧换新的改善型刚需，适当调高新房摇号积分权重，探索制定降低首付比例、给予贷款利率折扣、适当提高住房公积金贷款额度等支持政策。

（二）增强都市圈内居住和工作的空间联系

1. 提升住房空间适配性

处理好住宅用地与新城、产业分布、交通线路、绿地等的关系，提高住房体系与产业结构的契合度，通过城市更新为完善品质生活配套服务拓展空间，推动产城融合和职住平衡，构建多中心、组团式、紧凑型的住房用地格局。

2. 优化各区职住关系

根据各区职住特点，疏解和吸引不同人群。例如，中心城区引导老年家庭外迁至更加生态宜居的郊区，将腾退的住房空间置换给在地就业人群；优化“五个新城”住房结构，提供特色化、多样化的可负担居住产品、完善的公共配套设施和物业服务，建设高品质绿色居住环境，打造涵盖居住、办公、娱乐、社交、游憩的“一站式”生活体系。

3. 认真研究通勤圈和职住关系

要在更大范围内研究通勤圈和职住关系，加强都市圈内交通联系。对内优化便捷高效的综合交通网络，对外补足近沪城市和毗邻新城与上海交通联系的短板，满足规律性跨区通勤和日常高效出行需求。

(三) 深入研究不同收入家庭、不同家庭结构的居住需求

一般来说，当家庭处于新婚阶段，虽然积蓄较少，但住房是刚需；当家庭处于生育阶段，资产积累，住房改善型需求和投资需求逐渐产生；当家庭成员减少，空巢家庭倾向于购置小户型住房以满足养老需求。完善住房供给体系及政策体系，根据不同家庭的住房需求和消费能力特点，给予差异化的住房倾斜政策，满足老中青家庭的不同居住需求。一是提高年轻新婚家庭居住可负担性，提供稳定、长期、可靠的租赁住房，或在购房资格、贷款额度、贷款期限等方面支持首套房购买，减轻新婚家庭婚育负担。二是强化育儿家庭(特别是多子女家庭)住房政策支持。针对有未成年子女的保障性住房申请家庭，在轮候排序、户型选择、房源调换等方面给予适当照顾。三是依据未成年子女数量和养育负担情况，完善和落实差异化租赁和购房优惠政策，并促进三代人一起住或就近居住，共同养育孩子。四是构建老年友好型社区。完善住房支持政策，鼓励成年子女与老年父母就近居住或共同生活。在住房室内设计、社区环境和配套中突出适老化要求，实现住房养老服务全覆盖，使老年人可以独立居住。

注释

①20~34 岁人口比例变动系数=(2020 年 20~34 岁人口/2020 年总人口):(2010 年 20~34 岁人口/2010 年总人口)。

②职住比(Jobs-housing Ratio, JHR): $JHR_i = J_i / H_i$ 。其中:JHR_i 为各区职住比, J_i 为各区就业岗位, 根据上海第四次经济普查中第二产业、第三产业法人单位以及个体经营户从业人员数量计算得到, H_i 为各区 15~64 岁劳动年龄人口数折减处理后得到。

③总抚养比=(0~14 岁少年儿童人口数+ 65 岁及 65 岁以上的老年人口数)/15~64 岁劳动年龄人口数。

参考文献

[1] 王临风, 余玲铮, 金钊. 性别失衡、婚姻挤压与个体劳动参与[J]. 劳动经济研究, 2018, 6(3):75-96.

[2] 李斌, 张越, 张所地. 适婚人群性别失配背景下的婚姻挤压与住房市场——基于空间异质与空间溢出两个维度[J]. 经济与管理, 2022, 36(6):67-76.

[3] 张鸿琴, 王拉娣. 人口老龄化对家庭住房需求的影响研究——基于离婚率的调节效应分析[J]. 东岳论丛, 2020, 41(12):129-138.

[4] Dieleman F.M., Schouw R.J. Divorce, mobility and housing demand[J]. European Journal of Population, 1989, 5(3):235-252.

[5] 严荣, 张黎莉. 房地产市场发展长效机制: 框架与趋向[EB/OL]. 国际经济评论, 2022-11-11.