

区域人口变化对盘锦市未来房地产市场的影响

盘锦市普查中心 卓峰义

摘要:人口因素是影响房地产市场供求和价格的重要变量,本文通过分析辽宁省盘锦市人口结构变化以及对未来房地产市场的影响,提出相关的对策与建议,以供参考。

关键词:城镇化;适龄人口;房地产;改善性需求

人口因素是影响房地产市场的重要变量,对房地产市场的影响途径主要有以下方面:第一,随着城镇化进程的不断推进,越来越多的农村人口向城市转移;第二,人口年龄结构变化,特别是婚龄人口的变化对住房需求的影响;第三,家庭户规模的小型化引起的住房需求总量和结构的变化。

一、盘锦市房地产市场与人口发展概况

从统计数据看,盘锦市房地产市场蓬勃发展主要从2010年开始,房屋施工面积快速跃升,特别是在2013年前后达到顶峰,施工面积突破2000万 m^2 。

2005年,盘锦市商品房销售面积为36.3万 m^2 ,随后逐渐增加,2009年首次突破百万,达154万 m^2 ,2010年增至260.4万 m^2 ,2011~2015年一直保持在300万 m^2 以上。与此同时,受国家宏观调控、住房需求变化等因素影响,2015年房地产市场遇到一定程度的发展瓶颈,市场销售出现下滑,房屋竣工面积走低,特别是2018年以后,商品房销售面积一直处在100万 m^2 左右的水平,房地产市场开发预期受环境不确定因素影响。

从人口发展状况看,近十年盘锦市区域人口变化主要呈现两大特点:第一,人口总量变化不大。1984年建市以来,盘锦市人口规模逐步扩大,从1990年“四人普”的105.58万人,到2000年“五人普”的126.18万人,再到2010年“六人普”的139.25万人,二十年间常住人口增加33.67万人。2010年以后,辽宁省人口净流出较为显著,2020年“七人普”全省人口较“六人普”减少116万人,盘锦市常住人口138.97万人,较“六人普”减少0.28万人,变化不大。第二,城镇化率显著提高,主城区人口占比提升。2020年,全市居住在城镇的人口为107.57万人,居住在乡村的人口

为31.40万人,常住人口城镇化率达到77.40%,城镇人口较2010年增加15.72万人,城镇化率较2010年的65.96%提高11.44%。从主城区人口看,兴隆台区人口增加明显,2020年达到52.94万人,较2010年增加6.13万人,占全市比重由2010年的33.61%提高到38.09%;双台子区人口变化不大,由2010年的20.84万人增加到21.43万人,占全市的15.42%。

二、人口变化对盘锦未来房地产市场的影响

从人口流动情况看,盘锦市为内需型人口消费结构,按照市场营销学中“市场=人口+购买力+购买欲望”的基本架构,基于盘锦市相对较低的房价水平,人口基数和购买需求将是影响盘锦市未来房地产市场的主要因素。

(一)城镇化对未来房地产市场的影响

过去十年,特别是“十二五”时期是盘锦市城镇化快速发展阶段,快速提升的城镇化率为盘锦市带来约15.7万的城镇人口,这部分人口的“刚需型”住房需求带动房地产销售,与2013年前后盘锦房地产市场的快速发展形成高度关联。但不能忽视的是,随着越来越多的农村人口进城务工,农村剩余人口多为老人、儿童,城镇化速率将减缓。人口普查数据显示,2020年辽宁省常住人口城镇化率为72.14%,全国为63.89%,盘锦市77.40%的城镇化率高于全省超过5%,高于全国13.51%,如表1所示。未来一个阶段,城镇化率提升空间有限,由此产生的住房需求也将随之减少。

表1 常住人口城镇化率情况表(单位:%)

	1990年	2000年	2010年	2020年
全国	26.44	36.22	49.68	63.89
辽宁省	50.86	54.24	62.10	72.14
盘锦市	49.15	57.92	65.96	77.40

(二)适龄人口对未来房地产市场的影响

除了农村转移人口外,结婚适龄人口也是房地产刚需消费的主要群体。这部分适龄消费人口结构变化主要由人口出生波动,也就是“婴儿潮”引起的。在结婚适龄阶段,人口的数量直接影响着房地产的市场需求。第七次全国人口普查数据显示,2020年我国人口

平均初婚年龄为 28.67 岁。由此，适龄消费人口的首次购房年龄一般在 25 ~ 28 岁。

盘锦市适龄消费人口变化主要呈现两个特点：第一，适龄人口占比下降。第七次人口普查数据显示，2020 年，盘锦市 25 ~ 28 岁年龄段人口为 64544 人，占全市总人口的 4.61%，较 2010 年的 5.62% 下降 1.01%。第二，适龄人口比重相对较低。2020 年全国 25 ~ 28 岁年龄段人口占 5.06%，高于盘锦市 0.45%。2010 年第六次人口普查盘锦市 15 ~ 18 岁年龄段人口为 65440 人，占全市总人口的 4.70%，人口数量和占全市比重与 2020 年第七次人口普查 25 ~ 28 岁年龄段情况基本一致。2020 年盘锦市 20 ~ 23 岁年龄段人口 43668 人，占全市总人口的 3.14%，这部分是 2025 年的潜在适龄消费人口；2020 年盘锦市 15 ~ 18 岁年龄段人口 44889 人，占全市总人口的 3.23%，这部分人口相当于十年后，即 2030 年的潜在适龄消费人口。

此外，14 岁以下可视为未来更长时间的适龄消费人口，占比更低，占比较高的主要是 30 岁以上各年龄段人口。2020 年，盘锦市 10 ~ 13 岁、5 ~ 8 岁、0 ~ 3 岁人口分别为 46003 人、44165 人和 41921 人，占全市总人口的比重分别为 3.31%、3.18% 和 3.02%。30 岁以上人口中，30 ~ 33 岁人口 94924 人，占全市总人口的 6.83%；35 ~ 38 岁人口 73951 人，占 5.32%；40 ~ 43 岁人口 90250 人，占 6.49%；45 ~ 48 岁人口 101071 人，占 7.27%；50 ~ 70 岁各年龄段占比更高，如表 2 所示。

表2 分年龄段人口及占比情况表

	人口数/人	占总人口比重/%
全市	1389691	100.0
0~3岁	41921	3.02
5~8岁	44165	3.18
10~13岁	46003	3.31
15~18岁	44889	3.23
20~23岁	43668	3.14
25~28岁	64544	4.61
30~33岁	94924	6.83
35~38岁	73951	5.32
40~43岁	90250	6.49
45~48岁	101071	7.27
50~53岁	111768	8.04
55~58岁	111331	8.01
60~63岁	76257	5.49
65~68岁	78979	5.68

由此可见，由于青少年人口相对较少，盘锦市潜在适龄消费人口较少，且在逐步减少，潜在刚性需求消费人口减少将对首次购房需求造成一定影响。可以预见，盘锦市未来房地产市场的刚性消费需求将会面临较大考验。

（三）居住需求变化对未来房地产市场的影响

过去二十年来盘锦市人均住房建筑面积显著增加，人民居住条件明显改善。2000 年，平均家庭户规模为 3.10 人，人均住房建筑面积 23.08m²，其中，城市平均家庭户规模为 2.90 人，城市人均住房建筑面积 22.73m²。2010 年，平均家庭户规模为 2.82 人，人均住房建筑面积 29.54m²，其中，城市平均家庭户规模为 2.64 人，城市人均住房建筑面积 30.39m²。2020 年，平均家庭户规模为 2.35 人，人均住房建筑面积 39.72m²，其中，城市平均家庭户规模为 2.30 人，城市人均住房建筑面积 39.41m²。

从上述数据来看，过去二十年来盘锦市家庭规模趋向小型化，主要是“改善型”需求的消费群体。2000 ~ 2010 年，盘锦市户均人口减少 0.28 人，人均住房建筑面积增加 6.46m²；2010 ~ 2020 年，户均人口减少 0.47 人，人均住房建筑面积增加 10.18m²。可以看出，盘锦市改善性消费群体的消费需求在逐步提高。

从城市家庭户住房间数看，2020 年盘锦市城市家庭户 37.8 万户，比 2010 年增加 13.9 万户。其中，一间户 2.0 万户，基本持平；二间户 20.3 万户，增加 7.9 万户，增长 63.8%；三间户 13.4 万户，增加 5.0 万户，增长 59.6%；四间及以上户 2.1 万户，增加 1.1 万户，增长 105.3%。可以看出，除了城镇化带来的二间房刚需消费及部分三间房刚需消费增加外，三间及以上改善性住房消费也大幅增长。由此可见，改善性需求将成为未来盘锦市房地产市场的主要发展方向。

三、盘锦市房地产市场未来面临的问题及解决思路

（一）面临的主要问题

由区域人口变化引发对盘锦市未来房地产市场的影响主要有以下几点：

第一，城镇化率步入拐点，农村人口向城市转移的催动力逐渐减弱。

第二，人口老龄化加剧，青少年人口减少，盘锦市潜在适龄消费人口减少，未来首次购房消费需求将逐渐走低。

第三，盘锦市人均住房面积显著增加，未来寻求改善性的消费需求将是主流。

（二）盘锦市未来房地产市场发展思路

综上可见，区域人口结构的变化为盘锦市房地产市场带来了机遇，也要清醒地看到面临产业调整的重

大问题,要上调整房地产产业发展方向,引导企业突破发展瓶颈,主要提供以下几点思路:

第一,建设新型农村生活区集群,着力提升农村住房条件和居住环境。随着全国城镇化的迅速发展,2020年我国城镇化率已达到63.89%,城镇化发展使小城市人口逐步向大城市、中心城市转移,大城市人口增长较快,房地产仍有较大需求空间,但小城市特别是三线及以下城市将逐渐形成供大于求的发展态势。从人口普查结果看,辽宁省人口向南方城市转移较为明显。因此,要因地制宜,高标准建设环境优美、功能齐全的新型农村生活区集群,在推动城市房地产市场健康发展的同时,更多关注农村住房条件和居住环境建设。

第二,优化房地产开发结构。随着国家宏观调控政策对房地产市场的影响逐渐显现,盘锦市房地产投资已出现明显波动,商品房销售市场前景不明朗。因此,要切实采取有效措施,在严格落实相关政策的同时,确保房地产市场依然保持平稳发展。首先,适度发展商业地产,做好整体布局规划,对开发的商业项目准确定位,差异化发展,避免同质化恶性竞争。其次,要警惕非住宅待售面积比重的上升,加强对新增商品房建设中住宅开发与非住宅开发之间比例结构的审查,有效指导开发商合理增加商品房的供给。

第三,引导房地产企业战略转型。盘锦市商品房销售面积明显减少,由2011~2015年的300万 m^2 以上,降至100万 m^2 左右,而房地产库存也保持在将近100万 m^2 ,在新形势下房地产企业面临更大的挑战和考验。对于企业而言,只有寻求健康的发展战略,才能谋求更大的发展空间。对此,要引导企业实施差异化战略,准确定位,注重产品设计的个性化、品质化和功能性。同时,要引导企业实施融资战略,建立多元化的融资渠道,防范金融风险。

第四,研究如何释放改善性住房需求。首先,增

加优质的改善性住房供给。从户均人口上来看,盘锦市家庭户规模已低至2.35人,作为内需型消费结构城市,依靠家庭规模小型化产生的改善性消费需求逐步减弱。未来盘锦市房地产市场的改善性消费需求将更多以产品的品牌、面积、教育配套等方面为主。其中,政府要适时增加教育配套,做好新开发楼盘区域的教育保障,优质的教育资源主要集中在市区人口密集区域,因此,缺乏教育配套是制约改善性需求释放的一大因素。其次,稳定住房价格,防止房地产泡沫。过去的十年,盘锦市房价基本保持稳定,未出现大幅上涨和波动。

四、结语

随着经济的不断发展和城镇化的快速推进,盘锦市房地产业取得了较快发展,房地产消费需求得到了极大的释放,同时也促进了金融、建筑、原材料生产等关联产业的发展。展望未来,盘锦市房地产市场发展面临消费群体逐步减少的压力,但与此同时,也不乏居民消费能力正逐步提升的机遇。因此,应积极发挥政府职能作用,在吸引外来人口到盘锦市就业、创业、落户的基础上,积极引导企业提前做好预期,理清发展思路,使房地产市场平稳健康发展。

参考文献:

- [1]陈菊玉,乐荣盛.城镇化下人口结构与房地产问题研究——以福建省三明市为例[J].发展研究,2017(10):73-80.
- [2]陈萍,张万强,赵玉红.2014年辽宁经济发展报告城乡建设、产业发展与区域经济[M].沈阳:辽宁人民出版社,2015.
- [3]何景梅,马云俊,王海燕.沈阳市商业地产发展中存在的问题及对策建议[J].经济研究导刊,2014(15):202-203.
- [4]肖元真,王新雨.“十二五”期间房地产企业的战略选择[J].上海房地,2011(02):11-13.
- [5]崔艺馨.对房地产企业新型融资模式分析的研究[J].华北国土资源,2014(03):121-122.

作者简介:卓峰义(1987),男,汉族,浙江省诸暨市人,本科,高级统计师,主要研究方向为统计。