

鞍山市人口红利期住宅市场发展态势研究

—— 一个基于人口学的观点

文/于海洋 刘丽

一、人口数量及其变化趋势决定住宅市场开发的总规模

城镇居民对住宅市场的需求主要表现为数量上的需求和质量上的需求两个层次，而对住宅数量上的需求决定着住宅市场开发的规模，同时数量又是由人口总量来决定的，所以，人口总量在一定程度上决定着住宅市场的开发总规模。

1.1 1982—2006年人口数量微量增加，增速平稳

1982—2005年鞍山市区人口数量增长趋于平稳，净增长人数247090人，1998年和2004年人口总数分别是1456211人、1460651人，净增长4440人，增长率为0.3%。除了1982—1990年区间的曲线向右上方倾斜外，整条曲线接近于一条平行直线，可以看出：人口总量的微量增加不足以激发城镇居民对住宅市场的巨大需求；但从人均住宅面积的改善情况来看，2005年市区人均住宅面积是21.18平方米，“十一五”规划中提到人均住宅面积要实现24平方米，鞍山市区人口总量是1461660人，这样可以计算出由于居住面积的改善而增加的住宅需求面积是4121882平方米。

1.2 人口迁移增长对住宅市场需求的影响

人口数量的增加主要来自于两个方面：一个是自然增长，一个是迁移增长。迁移人口大部分都没有固定住所，这一部分人构成了新增人口对住宅市场的主体需求。2005年鞍山市区机械增长人数是4328人，按照“十一五”规划中所提到的要实现人均居住面积达到24平方米的指标，可以推算出到2010年之前，由于人口的机械增加所引致的住宅需求面积是103872平方米。

二、人口结构及其变化趋势决定住宅市场开发的层次及类型

2.1 劳动适龄人口现状分析

劳动年龄人口数反映一个国家或地区现有劳动力资源状况，是制定劳动力分配和使用计划的重要依据，同时也是一个地区消费人口的主力军，尤其是其面临着结婚，家庭规模的小型化使得新结婚夫妻多数选择单独居住，所以，劳动适龄人口也是住房最直接的需求者，同时劳动适龄人口的就业率和职业和行业分布决定着其收入状况和水平，从而影响着其对住宅市场的价格接受能力，所以，研究劳动适龄人口的现状及其就业状况可以从更为现实的角度分析住宅市场的发展趋势。

鞍山市劳动适龄人口随人口基数的增加也呈现递增的趋势，且其占总人口的比重平稳地保持在64%—68%的合理区间内，从分性别的角度分析，男性所占的比重在逐年下降，从1953年的64.62%下降到2000年的52.31%，而女性所占的比重却在逐年上升，从1953年的35.38%上升至2000年的47.69%。

2.2 人口受教育程度

2.2.1 人口整体文化素质普遍提高

据2005年1%人口抽样调查资料测算，鞍山市人口平均受教育年限为8.9年，比“五普”的8.4年提高了0.5年，人均受教育年限及增长幅度均高于全省平均水平。人口受教育结构变化较大，6岁及以上人口中，接受初等教育的人口比重下降，接受中、高等教育的人口比重上升。

2.2.2 人口文化素质与劳动就业及收入的正相关关系

1、低文化素质劳动力主要集中在基础产业和服务性行业。鞍山市从业人员平均受教育年限为9.4年，比“五普”提高0.3年。低文化素质劳动力主要集中在农林牧副渔、采掘业、制造业、建筑业、交通运输业、批发和零售业、住宿和餐饮业等，平均受教育年限在8—10之间；科技含量较高的教育、科研、金融等行业，平均受教育年限在13.3—13.6年之间，其余行业平均受教育年限在11—13年之间。

2、城镇劳动力的文化素质与就业率、收入均成正比。城镇16岁及以上人口就业率为47.1%，其中，研究生及以上学历、大学本科学历、专科就业率分别为63.6%、59.7%、59.6%，高中、初中、小学就业率分别为44.6%、52.2%、31.5%，未上过学的就业率为4.1%。

城镇从业人员月平均收入为821元，其中，研究生及以上学历、大学本科、专科从业人员月平均收入分别为2143元、1461元和1205元，高中、初中、小学从业人员月平均收入分别为934元、707元和510元，未上过学为350元。可见，城镇劳动力的文化素质与就业率、人均收入均呈正相关。

3、机关团体事业单位、国有及国有控股企业人员文化素质最高。1%人口抽样调查资料显示，从业人员中，92.3%研究生、83%大学本科、77%专科学历的人员在机关团体事业单位、国有及国有控股企业从事工作。机关团体事业单位、国有及国有控股企业从业人员平均受教育年限分别为13.4年

和11.5年，居其他各种类型单位前列。

2.3 人口分布结构

鞍山市内各区人口密度均呈现缓慢增长趋势，其中增长幅度最大的是铁东区，2000年铁东区人口密度是32817人，2005年是35385人；其次是铁西区，2000年是8904人，2005年是10164人。立山区和千山区出现了人口密度减少的现象，2000年立山区人口密度是17160人，2005年是17148人，2000年千山区人口密度665人，2005年是492人。千山区人口密度的减少于行政区划的调整有关，同时，也与近年来千山区的城镇化进程加快，人口逐渐向城市转移密切相关。由此可见，人口密度较高的铁东区、立山区和人口密度明显增加的是铁西区应该是未来几年鞍山市房地产开发的重点。

2.4 人口结构对住宅市场开发的启示

人口年龄结构正处于稳定型，劳动适龄人口的比重比较大，劳动力资源比较丰富，这正是人口学上所定义的“人口红利期”，这一期限将随着人口年龄结构向减少型转变、老龄人口不断增加而逐渐消失。所以，房地产开发企业应该充分利用好“人口红利期”的黄金效应，这一效应主要体现在两个方面：一是人口红利为房地产开发企业提供了丰富的劳动力资源；二是处于16-59岁的人口正是住宅市场需求的主力军，所以房地产开发商应该重点研究人口年龄结构的特征所对应的市场信息。

鞍山市劳动适龄人口呈现出递增的趋势，且其占总人口的比重也平稳地保持在64%-68%的合理区间内，这些人口是鞍山住宅市场需求的主力军。鞍山人口整体文化素质普遍提高、根据受教育程度与就业率、收入的正比例关系，就职于机关团体、国有及国有控股企业和事业单位的高学历高工资的人员是未来城市住宅需求市场的生力军。

鞍山人口的行业结构基本是以第二产业和第三产业为主，第一产业较少，在岗人员的工资水平较高，年均人收入是18708元，仅次于沈阳19914元和大连21878元，位于全省第三。鞍山是依钢而立的工业城市，鞍钢的经济效益的好坏在一定程度上决定着鞍山城市居民的消费水平。近几年，随着东北老工业基地的振兴，国有企业改革的深化，鞍钢效益明显好转，鞍钢职工工资收入普遍提高，再加上宝德轧钢厂、衡业等民营企业的崛起，鞍山城镇居民收入水平有较大改善，这也增加了鞍山城镇居民对住宅市场的有效需求。

三、新家庭结构对住宅需求的影响

家庭是住宅的使用者，住宅则是家庭的载体，家庭结构的变化直接影响着住宅的发展变化。所以，研究家庭结构是进行住宅设计的前提和设计依据之一。

3.1 家庭结构的变化特征

3.1.1 家庭规模小型化

随着经济发展，鞍山城镇户均人口数目不断减少，家庭规模向小型化发展。2005年鞍山市区总人口是1461660人，总户数495896户，户均人数2.94人，其中铁东区3.12人，铁西区2.74人，立山区2.91人，千山区2.95人。横向比较不难发现，很多发达国家在其经济快速发展时期，户均人口数也呈现下降趋势，经济发展到平稳阶段时，户均人口数也将趋于稳定。而我国由于特殊的独生子女政策，户均人口下降速度将比其他国家快。这样导致的家庭小型化问题就更显突出。根据近年数据表明，因为户均人口数减少将导致社会家庭总数增长速度超过人口总数的增长速度，从而更加大了住房户数的需求量，从家庭户均人口分布来看，有逐步向2人/户⁻3人/户的集中趋势发展。因此，适应少人口户的住宅将占主导地位。

3.1.2 家庭类型多样化

家庭类型的多样化趋势是家庭变化中最为突出的变化，各种新兴的家庭类型有了自己生存的空间，单亲家庭、流动人口家庭、再婚家庭、单身家庭、分居家庭、丁克家庭、空巢家庭等以往被认为是“另类”的家庭，作为社会系统中的新成员，在逐渐被人们所接纳和认同，并且数量也在逐步上升。新时期的家庭小型化、多样化使得对住宅设计的适应性要求不断增加，如何让住宅适应多种家庭的生活成为今后住宅平面设计的重点。

3.1.3 家庭代数减少、代际分离是家庭发展趋势

从家庭的代数类型分析，根据笔者近期所作的一项调查可知：鞍山家庭代际构成发生了相应的变化，现在以二代户为主，而一代户的比例已猛增至57%，已经超过三代户的数量，成为需要加以重视的群体。这些都与家庭小型化的趋势是一致的。代际构成的转变反映各年龄阶段的家庭独立生活的意愿，使现在的核心家庭又保持着“分而不离”的特点，年轻夫妇与父母既可以相互照顾又能减少由年龄生活差异带来的相互干扰。因此出现了“两代居”、“双核心家庭”等新的住宅套型。

3.2 家庭的婚育状况

鞍山市是计划生育工作做得比较好的城市之一，这一点从稳定的人口增长和负的人口自然增长的数据就可以验证。除了人口总量控制的比较好以外，鞍山市区的计划生育率也一直保持着较高的水平，2005年鞍山市区计划生育率为99.76%。2005年鞍山市区现一孩有偶育龄夫妇对数是243167

对。这组数据说明在未来的二十年，鞍山将会有121584对新人成为对住宅市场的新需求，按照二十年后人均居住面积30平方米计算，由这部分人引发的住房需求是3647520平方米。

3.3 家庭收入情况

家庭收入情况决定着一个家庭的实际消费能力。2005年鞍山城市居民平均每人实际收入是10240.68元，其中可支配收入是9462.93元；平均每人实际支出是9398.37元，其中消费性支出7631.91元。同时2005年鞍山市区房地产成交面积165.63万平方米，成交金额242078.15万元，平均成交价格是1462元/平，可见，鞍山市区的房价与市区居民的人均可支配收入相比，还是有很大的增值空间的。

3.4 家庭结构及婚育状况的变化使中小型住宅的需求不断增加

目前，鞍山的家庭结构出现了家庭规模小型化、家庭类型多样化和家庭代际分离化等基本特征，同时鞍山城镇家庭的婚育状况良好，形成了对鞍山未来二十年的住宅市场的新需求，鞍山家庭的收入水平在逐年提高，1990年鞍山城镇居民平均每人实际收入是1839.43元，在2005年已经增加到10240.68元，增幅达到了457%，增加了4.5倍，并且2005年，鞍山城镇居民储蓄存款余额达到624亿元，这个数字是相当可观和惊人的。所以，房地产开发商应该及时洞悉家庭结构的变化对住宅市场需求的微妙影响，及时开发出适应小家庭居住的中小户型，以获取丰厚的市场利润(作者单位：辽宁科技大学工商管理学院)

相关链接

[县域经济发展中土地资源可持续利用管理](#)
[鞍山市人口红利期住宅市场发展态势研究](#)
[中国对外贸易的可持续发展思考](#)
[论e时代下网络会计发展的对策](#)
[假日休闲体育经济的可持续发展](#)
[论档案中介机构的市场定位与发展](#)
[论信息化过程中保险企业的发展问题](#)
[试论资源驱动型地区实现可持续发展与反贫困目标的措施与对策](#)

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：(010) 65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心