

福田统计

第 5 期

深圳市福田区统计局

2017 年 5 月 16 日

福田区人口家庭住房状况分析

人口住房状况是衡量一个地区居民生活水平和质量的重要标志之一，同时也是地区社会经济发展状况的重要展示指标。本文利用福田区 2015 年 1%人口抽样调查和 2010 年第六次全国人口普查等数据资料，从居住水平、居住质量等方面对辖区人口家庭住房状况进行深入研究，分析了辖区居民住房特点以及需求，同时通过梳理日本、中国香港等地住房情况，对进一步提高完善居民住房条件提出对策和建议。

一、人口住房基本情况

住房基本情况包括很多方面，本文主要从居住水平、居住质量、住房来源和住房压力四个方面并结合深圳市总体水平和各区情况对福田住房基本情况进行分析。

（一）居住水平

1. 住房状况不断改善，住房条件好于全市水平

随着经济不断发展，人民生活水平得到了大幅改善，福田人均可支配收入由 2010 年 3.93 万元的增加至 2015 年的 5.88 万元，累计增长 49.6%。与此同时，各项住房指标显示，福田区家庭居民的居住状况不断向好，住房条件好于全市平均水平。一是从平均每户住房间数来看，福田区家庭户平均住房间数为 2.27 间/户，比 2010 年第六次全国人口普查（以下简称六普）增长 0.13 间/户，增速为 6.1%，快于 2000 年至 2010 年增长的 0.1 间/户；二是从人均住房建筑面积来看，福田区家庭人均住房建筑面积达到 25.81 平方米/人，比六普时的 26.64 平方米/人减少 0.83 平方米/人，住房空间处于紧缩态势，但仍好于 2000 年的 24.25 平方米/人；三是从人均住房间数来看，福田区人均住房间数为 0.79 间/人，比六普时的 0.82 间/人减少 0.03 间/人，表明福田住房空间处于紧缩态势。

表 1 福田区家庭户住房状况基本情况

住房指标	平均每户住房间数 (间/户)	人均住房建筑面积 (平方米/人)	人均住房间数 (间/人)
2015 年	2.27	25.81	0.79
2010 年	2.14	26.64	0.82
2000 年	2.04	24.25	0.79

注：2015 年为抽样调查数据，2010 年为“六普”数据，2000 年为“五普”数据，如无特别说明，下同。

与全市相比，福田区住房条件好于全市平均水平。2015 年福田区平均每户住房间数比深圳市总体水平多出 0.36 间/户；人均住房建筑面积比深圳市总体水平多出 3.83 平方米/人；人均住房间数比深圳市总体水平多出 0.04 间/人。人均住房面积和户均住房间数是衡量人们居住水平高低的两个基本指标，以上数据表明福田区住房水平好于全市总体情况。

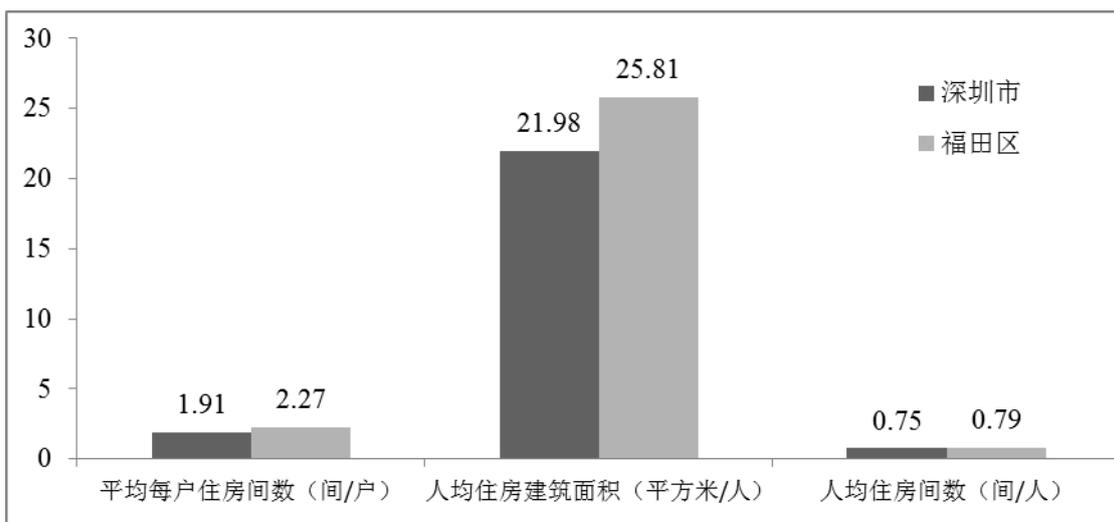


图 1 2015 年深圳市和福田区家庭户住房状况比较

与深圳大部分区相比，福田区住房各项指标处于前列水平。从平均每户住房间数来看，2015 年福田区平均每户住房间数位列六区第一，比末位的宝安区高出 0.66 间/户；从人均住房建筑面积来看，福田区人均住房建筑面积同样位列六区第一，比末位的宝安区高出 7.05 平方米/人；从人均住房间数来看，福田区人均住房间数位列六区第二，落后于排名第一的南山区 0.01 间/人。从以上居住水平主要指标对比来看，福田区住房状况处于全市前列水平。

表 2 2015 年深圳市各区家庭户住房状况基本情况比较

区	平均每户住房间数 (间/户)	人均住房建筑面积 (平方米/人)	人均住房间数 (间/人)
罗湖区	1.84	21.29	0.71
福田区	2.27	25.81	0.79
南山区	2.21	25.63	0.8
宝安区	1.61	18.76	0.7
龙岗区	1.9	21.39	0.79
盐田区	1.95	19.41	0.68

注：福田区 2015 年 1%人口抽样调查数据中表 T11-1 未列出四个新区数据。

2. 家庭户住房情况

从家庭户住房间数分布情况来看，2015年福田区家庭户住房以1-3间为主，占比达到89.3%，其中家庭户住房间数达到3间的比重为32.2%；与六普数据相比，2015年福田区家庭户住房1-3间的比重为略有上升，增加1.7个百分点，其中住房数为1间的比重显著下降，下降3.23个百分点，而2间和3间比重都有上升。总体而言，近年福田区家庭住房呈现小型化的态势。

表3 2015年深圳市和福田区家庭户住房间数分布构成

住房间数	单位：%							
	一间	二间	三间	四间	五间	六间	七间	八间及以上
福田区	29.77	27.37	32.15	8.22	2.13	0.27	0.01	0.08
深圳市	47.10	25.25	21.76	4.01	1.17	0.38	0.05	0.27

3. 家庭户人均住房面积以20-29m²、30-39m²和50m²以上居多

从家庭户人均住房面积分布构成来看，2015年福田区家庭户人均住房面积以20-29m²、30-39m²和50m²以上居多，占比合计达到53.43%，其中20-29m²的住房比重达到25.69%，比六普时提高2个百分点；30-39m²的住房比重达到14.51%，比六普时降低2.9个百分点；50m²以上的住房比重变化较小。对比2010年与2015年人均住房面积，总体来看福田区9-12m²的住房比重呈现显著增加的态势，而30-39m²的住房比重显著下降，20-29m²的住房比重则显著增加，其他则无显著变化，说明近年福田区住房空间有呈现紧缩态势。

对比福田区和深圳市总体水平，发现福田区大户型的住房

比重显著高于全市平均水平（如表 4 所示）。2015 年福田区家庭户 20-29m²、30-39m²、40-49m²、50m² 以上住房比重均高于深圳全市平均水平，其中 40-49m² 和 50m² 以上的比重显著高出全市约 4.2 个百分点和 4 个百分点。

表 4 深圳市和福田区家庭户人均住房面积状况构成

单位：平方米

人均住房面积	8 以下	9-12	13-16	17-19	20-29	30-39	40-49	50 以上
福田区 2015 年	7.67	11.31	10.48	6.93	25.69	14.51	10.20	13.23
福田区 2010 年	7.14	7.16	10.02	5.62	23.67	17.4	10.27	13.64
深圳市 2015 年	13.86	15.36	14.86	5.38	23.21	11.64	6.04	9.28

（二）居住质量

居住质量是衡量一个国家或地区居民生活质量高低的重要内容，根据数据资料，从住房设施状况、居住代数情况、住房建筑质量等方面来分析的居住质量。

1. 住房设施水平

依据 2015 年 1%人口抽样调查，住房调查涉及有无厨房、厕所等基础设施，由此考察住房设施配备状况。如表 6 所示，福田区绝大部分的住房内都独立拥有厨房，且拥有水平呈现增加态势。2015 年福田区住房内独立使用厨房的比重较高，达到 96.2%，比六普时提高约 1.8 个百分点；本户与其他户合用厨房的住房比重约为 1.35%，比六普时下降约 1.15 个百分点；同时目前仍没有厨房的住房比重约 2.44 个百分点，比六普时下降约 0.65 个百分点。

与全市平均水平比较，福田区拥有独立厨房的住房比重略高于全市平均水平约 1.4 个百分点，而与其他户合用的住房和

没有厨房的住房比重较低，说明福田区住房内厨房配备情况好于全市总体情况。与全市各区比较，2015年福田区住房内拥有独立厨房的比重略低于龙岗区（97.15%）约0.93个百分点；在住房内没有厨房的比重达到2.44%，较罗湖区（1.93%）、南山区（1.08%）、龙岗区（2.17%）的比例要高。

表5 深圳市和福田区住房内有无厨房情况

单位：%

	本户独立使用	本户与其他户合用	无
深圳市 2015 年	94.83	1.99	3.18
福田区 2015 年	96.22	1.35	2.44
福田区 2010 年	94.4	2.5	3.09

福田区住房内拥有厕所情况较好，好于全市平均水平（如表6所示）。2015年福田区住房内拥有独立的抽水/冲水式的厕所比重达到93.74%，较2010年提高5.2个百分点，住房内没有厕所的住房比重仅为0.34%，较2010年显著下降0.76个百分点，说明近年住房在厕所基本设施配套方面更为全面，不断提升了生活便利化程度。与全市各区比较，福田区住房内拥有厕所的情况较好（如表7所示）。2015年福田区住房内拥有独立的抽水/冲水式的厕所比重位列全市各区第一，但仍有改造提升的空间。

表6 深圳市和福田区住房内有无厕所情况

单位：%

	独立使用抽水/冲水式	邻居合用抽水/冲水式	独立使用其他样式	邻居合用其他样式	无
深圳市 2015 年	88.19	1.75	8.70	0.82	0.54
福田区 2015 年	93.74	1.06	4.40	0.46	0.34
福田区 2010 年	88.56	1.85	7.35	1.14	1.10

分析按住房来源分的同时拥有厨房和厕所的家庭户住房情

况，基本上福田区各类来源的住房同时拥有厨房和厕所的情况都要好于全市平均水平（如表 7 所示）。从各类住房来源来看，2015 年福田区住房内同时拥有厨房和厕所的比重达到 100%的只有经济适用房、两限房和自建住房，而租赁其他住房的同时拥有厨房和厕所的比重为 92.71%，显著低于来源的住房。

表 7 2015 年深圳市和福田区按住房来源分的同时拥有厨房和厕所的家庭户数比重

单位：%

住房来源	福田区	深圳市
购买新建商品房	99.56	99.57
购买二手房	99.94	99.37
购买原公有住房	99.75	98.69
购买经济适用房、两限房	100	99.55
自建住房	100	98.11
租赁廉租房、公租房	97.84	92.55
租赁其他住房	92.71	92.19
其他	92.26	88.44

2. 住房用途及楼宇种类

从住房用途来看，福田区内的住房基本以生活住宅为主，兼作生产经营用房情况较少，且明显低于全市平均水平（如表 8 所示）。2015 年，福田区住房仅作为普通生活住宅的比重达到 98.36%，较 2010 年水平提高 0.18 个百分点，在兼作生产经营用房比重方面下降约 0.2 个百分点。与深圳全市平均水平比较，福田区住房仅作为普通生活住宅的比重显著高于全市平均水平约 5.3 个百分点。

表 8 深圳市和福田区按住房用途划分的住房情况

单位：%

住房用途	普通生活住宅	兼作生产经营用房	无住房
福田区 2015 年	98.36	1.61	0.03
福田区 2010 年	98.18	1.82	0.00
深圳市 2015 年	93.10	6.80	0.10

从建筑层数划分来看，福田区住房以 7 层以上为主，占比近九成，呈现高层化趋势（如表 9 所示）。据 2015 年人口抽样调查，福田区住房以 7-9 层楼房和 10 层以上楼房为主，分别占比为 43.27%和 45.22%，两者合计达到 88.49%，较 2010 年提高 0.29 个百分点；平房的比重为 0.96%，较 2010 年下降 0.24 个百分点，说明近年福田区由于土地空间的硬约束，住房建设逐步趋向于高楼层化。与深圳全市平均水平比较，福田区 4-6 层住房显著低于深圳全市平均水平约 14.4 个百分点，4 层以上的住房显著高于全市平均水平约 10.4 个百分点，表明福田区的住房楼层数高于全市大部分区。

表 9 深圳市和福田区按建筑层数划分的住房情况

单位：%

	平房	2-3 层楼房	4-6 层楼房	7-9 层楼房	10 层以上楼房
福田区 2015 年	0.96	0.35	8.56	43.27	45.22
福田区 2010 年	1.2	1.25	9.34	43.61	44.59
深圳市 2015 年	1.68	4.78	22.81	32.76	31.06

3. 住房建筑质量

从住房建设年代来看，福田区住房以 1990 年代、2000 年代建成为主（如表 10 所示）。目前，福田区家庭户住房绝大部分都是 1990 年代后建成的，其中 1990-1999 年建成的比重达到 56.26%，高于 2010 年六普约 1.7 个百分点，2000-2010 年建成

的比重达到 31.79%，即 1990-2010 年建成的比重达到 88.05%；2010 年以后建成的住房的比重仅为 2.48%，主要是 2010 年后福田区住房土地供给相对有限所致。

从每户房间数来看，福田区每户房间数最大的住房建成时间是 2000-2009 年，达到 2.55 间，其中 2010 年以后建成的住房平均每户房间数仅为 1.85；从每户面积来看，福田区 2000-2009 年建成的住房面积为 92.13 平方米，为各年代之最，其中 2010 年以后建成的住房每户面积为 77.88 平方米，呈现显著的住房空间紧缩态势。

表 10 深圳市和福田区按住房建成年代划分的住房情况

单位：%、间、平方米

建成年代	福田区 2015 年			深圳市 2015 年		
	占家庭户 比重	每户房 间数	每户 面积	占家庭户 比重	每户房间 数	每户 面积
1949 年以前	0	0	0	0.43	1.40	30.96
1950-1959 年	0.03	2	50	0.12	1.66	46.16
1960-1969 年	0	0	0	0.21	1.62	42.16
1970-1979 年	0.01	3	89	0.78	1.78	41.85
1980-1989 年	9.43	2.32	70.31	8.97	1.98	54.58
1990-1999 年	56.26	2.12	65.43	35.62	1.93	56.08
2000-2009 年	31.79	2.55	92.13	45.31	1.86	55.87
2010 年以后	2.48	1.85	77.88	8.56	2.07	61.50

（三）住房来源

福田区家庭户住房来源以租赁其他住房为主，购买二手房比例显著提升（如表 11 所示）。据 2015 年人口抽样调查，福田区住房来源中租赁其他租房占比达到 49.02%，相比 2010 年小幅提高约 1.4 个百分点；受住房土地供应减少和价格上涨等影响，福田区购买新建商品房的比例由 2010 年的 30.13% 下降至 2015 年的 23.79%，而购买二手房的比例由 2010 年的 4.02% 提

高至 2015 年的 14.97%。

与深圳全市比较，福田区购买新建商品房的比例明显高出约 10.4 个百分点，购买二手房的比例也相应高出约 6.8 个百分点，说明深圳仍然存在人口住房向中心城区集聚的态势。在租赁其他租房方面，福田区租赁的比例显著低于全市平均水平约 15 个百分点；在租赁廉租房和公租房住房方面，福田区租赁的比例明显低于全市平均水平约 3 个百分点。

表 11 深圳市和福田区的住房来源构成

单位：%

住房来源	福田区 2015 年	福田区 2010 年	深圳市 2015 年
购买新建商品房	23.79	30.13	13.4
购买二手房	14.97	4.02	8.2
购买原公有住房	3.9	5.41	1.92
购买经济适用房、两限房	3.09	3.94	1.87
自建住房	0.7	0.9	1.99
租赁廉租房、公租房	1.33	4.83	4.21
租赁其他住房	49.02	47.65	64.61
其他	3.21	3.13	3.8

（四）住房开支

在整个深圳房价高企的背景下，福田区作为深圳的中心城区，住房租金平均水平位于全市各区前列，住房支出压力较大。据深圳市房屋租赁管理办公室《深圳市 2016 年房屋租赁指导租金表》统计（如图 2 所示），福田区各类住宅（带电梯、不带电梯、平房和别墅）的平均租金为 42.5 元/月·平方米，相比深圳全市平均租金 24.6 元/月·平方米，高出 17.9 元/月·平方米；相比各区而言，南山区为全市最高，达到 46.8 元/月·平方米，大鹏新区最低，仅为 8.4 元/月·平方米，福田区住房平均租金处于全市第二的水平。

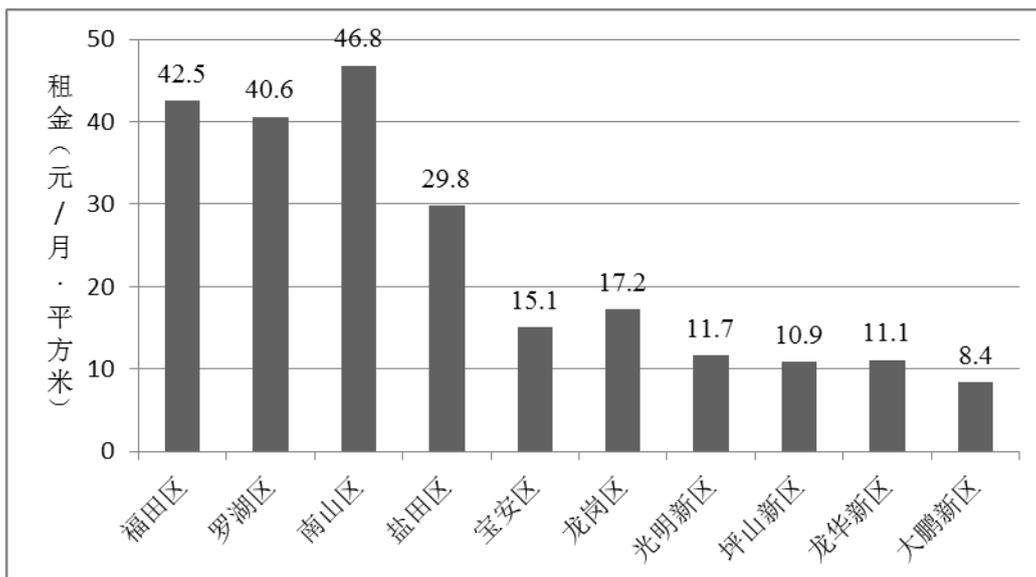


图 2 2016 年深圳市各区各类住宅租金指导价格

注：数据来源于深圳市房屋租赁管理办公室《深圳市 2016 年房屋租赁指导租金表》

从分阶段来看，2010 年，福田区月租金水平约三成在 1000-1500 元，其次是 500-1000 元，占比为 24.61%，1500 元以上的各段租金水平占比之和约四成。对比全市来看，全市一半的月租金在 500-1000 元，集中在较低的租房费用水平，福田区 1500 元以上的租金水平占比明显高于全市约 33.4 个百分点。

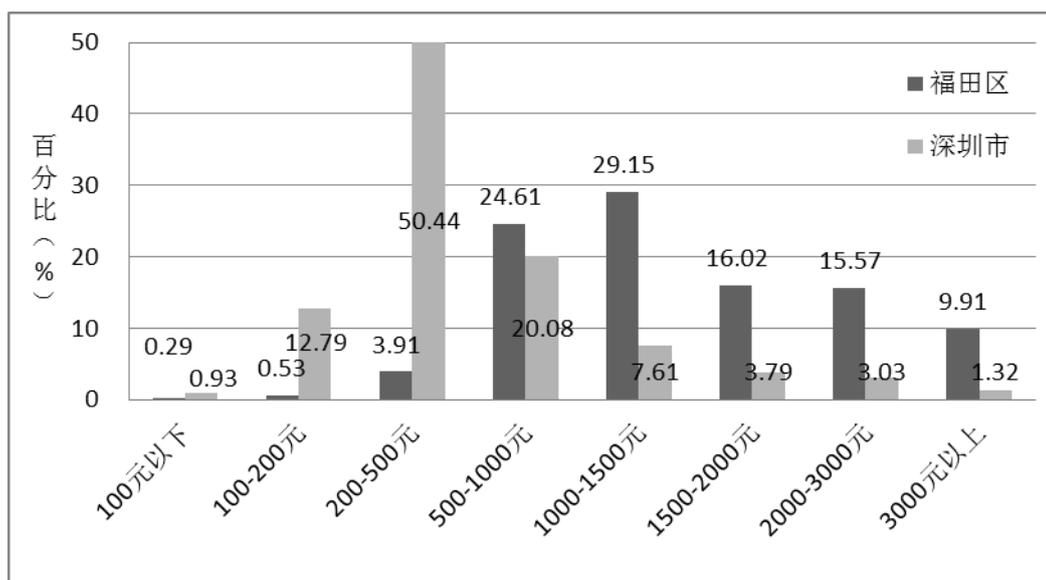


图 3 2010 年深圳市和福田区月租房费情况

注：数据来源于 2010 年深圳市和福田区人口普查资料

二、不同人群住房状况

(一) 不同受教育程度的人口住房状况

学历水平越高，购买商品住房、二手房、经适房、两限房的比重越高，相反，租赁其他住房、自建住房的比重越高（表 12）。2010 年，福田区研究生学历人口购买商品住房的比重达到 50.09%，远高于其他学历的人口，这主要是学历越高的人口，人力资本所带来的经济效应使得他们更有可能具备购房能力，而未上过学的人口租赁住房比重达到 47.29%，自建住房的比重达到 17.05%。

表 12 不同受教育程度的福田区人口住房来源情况

单位：%

	租赁廉租、 公租房	租赁其他 住房	自建 住房	购买 商品房	购买 二手房	购买经适 房、两限房	购买原公 有住房	其他
未上过学	0.00	47.29	17.05	17.05	4.65	0.00	8.53	5.43
小学	5.81	64.28	4.09	12.77	2.30	1.79	4.59	4.38
初中	5.79	72.24	1.33	11.78	1.66	1.25	3.13	2.81
高中	4.83	52.68	1.01	25.92	3.27	3.16	5.26	3.87
大专	4.09	37.81	0.41	38.92	4.48	5.10	6.37	2.82
本科	4.32	29.73	0.19	43.91	6.17	5.86	6.89	2.93
研究生	4.88	20.28	0.18	50.09	7.41	8.58	6.53	2.06

注：数据来源于 2010 年福田区人口普查资料。

同样，对于租房的人口而言，学历水平越高，月租费支出也越多（表 13），如研究生学历的人口，3000 元以上的月租金占比达到 24.07%，显著高于本科学历人口约 9.7 个百分点，这个群体的人口倾向于租住条件较好的住房，由此需要支付更高的住房租金。相反，学历水平越低，住房支出也就相应越少。

表 13 不同受教育程度的福田区人口月租费情况

单位：%

	100元 以下	100- 200元	200- 500元	500- 1000元	1000- 1500元	1500- 2000元	2000- 3000元	3000元 以上
未上过学	0.00	0.00	11.48	24.59	37.70	0.00	9.84	3.28
小学	0.61	0.82	8.09	32.04	26.71	15.25	9.62	6.86
初中	0.24	0.41	4.42	25.73	31.31	18.99	11.71	7.18
高中	0.29	0.79	2.90	25.25	30.75	15.96	14.53	9.53
大专	0.35	0.31	2.42	25.42	29.57	13.02	18.24	10.66
本科	0.18	0.44	4.64	20.21	23.19	13.97	23.00	14.37
研究生	0.70	0.93	7.94	11.21	12.62	12.85	29.67	24.07

注：数据来源于 2010 年福田区人口普查资料。

（二）不同职业的人口住房状况

对不同职业的人口住房来源而言（表 14），福田区购买商品较高的有企业事业单位负责人、办事人员和有关人员和专业技术人员，其中企业事业单位负责人的购买商品比重最高，达到 45.09%；对于租赁其他住房而言，福田区商业、服务业人员、生产、运输设备操作人员及有关人员的租赁其他住房的比重较高，其中商业、服务业人员租赁其他住房的比重为 69.68%。

表 14 不同职业的福田区人口住房来源情况

单位：%

	租赁廉租房、公租房	租赁其他住房	自建住房	购买商品住房	购买二手房	购买经济适用房、两限房	购买原公有住房	其他
国家机关党群组织、企业事业单位负责人	0.00	36.06	0.38	45.09	5.28	0.00	2.83	1.97
专业技术人员	5.22	37.80	0.36	36.12	5.79	5.73	6.01	2.97
办事人员和有关人员	5.12	31.05	0.48	38.88	4.97	5.73	8.58	5.19
商业、服务业人员	5.44	69.68	0.48	16.12	2.59	1.25	1.71	2.74
农、林、牧、渔、水利业生产人员	11.43	42.86	0.00	14.29	2.86	2.86	11.43	14.29
生产、运输设备操作人员及有关人员	7.17	68.14	0.19	11.26	1.72	1.95	4.27	5.30
不便分类	12.28	42.11	0.00	28.07	5.26	1.75	8.77	1.75

注：数据来源于 2010 年福田区人口普查资料。

从不同职业的人口住房支出来看（表 15），经济社会地位较高的职业，月租费水平也较高，如企业事业单位负责人在 2000-3000 元、3000 元以上的月租费比重分别达到 22.48%、16.24%，而经济社会地位较低的职业，住房支出多为较少的基础，如农、林、牧、渔、水利业生产人员 200-500 元、500-1000 元的月租费比重分别达到 31.58%、21.05%，他们的收入水平一般较低，通常选择条件较差的住房以控制住房支出。

表 15 不同职业的福田区人口月租费情况

单位：%

	100 元以下	100-200 元	200-500 元	500-1000 元	1000-1500 元	1500-2000 元	2000-3000 元	3000 元以上
国家机关党群组织、企业事业单位负责人	0.00	0.69	1.99	15.83	24.74	0.00	22.48	16.24
专业技术人员	0.36	0.47	5.68	25.62	28.30	12.27	17.70	9.59
办事人员和有关人员	0.54	0.90	5.20	24.69	25.64	12.49	18.59	11.95
商业、服务业人员	0.21	0.43	3.20	24.36	30.29	18.11	14.39	9.02
农、林、牧、渔、水利业生产人员	5.26	0.00	31.58	21.05	26.32	5.26	5.26	5.26
生产、运输设备操作人员及有关人员	0.41	0.81	8.56	41.03	32.78	10.28	4.46	1.67
不便分类	0.00	0.00	6.45	19.35	35.48	22.58	12.90	3.23

注：数据来源于 2010 年福田区人口普查资料。

三、从日本、中国香港比较看辖区家庭住房状况

（一）日本住房情况

在住房自有率方面，据日本总务省住宅统计数据，目前在日本三大都市圈中，以东京为中心的关东都市圈的住房自有率^①为 54.9%，以名古屋为中心的中京都市圈住房自有率为 60.3%，

^①住房自有率=(居住于自有产权的家庭户数 / 全部家庭户数)×100%

以大阪为中心的近畿都市圈住房自有率为 58.6%。三大都市圈的住房自有率平均为 57.9%，这意味着超过四成家庭是在租房居住。25 至 29 岁间的家庭拥有自有住房的比例只有 11.6%，30 至 34 岁和 40 至 44 岁之间的人拥有自有住房比例分别为 29.9% 和 57.7%，65 岁以上人群拥有自有住房比例超过八成。40 岁以下的人群租房居住成为常态。

日本住房小型化态势明显。日本一般将面积超过 80 平方米的住房称为“大型住宅”，40 至 80 平方米间的为“标准住宅”，40 平方米以下的为“小型住宅”。近年来，高层小户型日益受青睐。目前东京住房总数为 678 万套，公寓所占比例达 69.6%，远高于 41.7% 的全国水平。公寓呈现高层化小型化态势，近十年 15 层以上的公寓增加 80%，而平均面积从 45.59 平方米降至 44 平方米。

日本住房设施较为齐全。日本制定了非常细致的住宅建设标准，如 3LDK（一家人使用的房子，包括客厅、厨房、餐厅、厕所、3 间卧室，L 代表客厅、D 代表餐厅、K 代表厨房）的大概是 51-70 平方米左右。当然如果是 1K（一间工作室那么大的房子）或者 1R（没有多余设施的、只有一间屋子的住房）的住房大概 20-30 平方米。尽管住房面积呈现小型化，但按照相应建设标准，住宅内基本配套设施配置较为齐全。

日本住房价格逐渐疲软。随着老龄化加剧，住房空置率不断提高，据日本札幌市住房价格数据显示，近来札幌市 15 平米开间月租金仅为 1.3 万日元（约人民币 780 元）；30 平米 1 居室月租金为 1.5 万日元（约人民币 900 元），从日本全国来看，日本全国主要大都市 1 居室的最便宜租金都跌破了 2 万日元大

关。

（二）香港住房情况

香港住房自有率低、空间极为狭小。据统计，香港住房自有率仅为 43%，远低于世界主要发达国家（大部分国家住房自有率在 65%以上）。目前，香港私人住宅超过一半的实用面积小于 50 平方米。香港人均居住面积只有十几平方米，大幅落后于新加坡及内地的北上广。

香港是世界上住房压力最大的地区之一。根据《国际住房负担能力调查》显示，当前，中国香港、悉尼和温哥华是房价最让人负担不起的三大城市，其中三个地区的楼价对收入比率高达 19 倍、12.2 倍和 10.8 倍。但据统计，当前北京、上海和深圳的买房负担（房价收入比及房价负担能力），分别为 33.2 倍、31.9 倍和 33.5 倍，已超过香港等地的房价收入比。

（三）小结

对比日本和中国香港的住房来源、质量和压力来看，第一，在住房自有率和人均住房面积方面，福田住房自有率仅为 46.5%，略高于中国香港，低于日本，而人均住房面积显著高于中国香港和日本；第二，在住房设施方面，福田住房拥有厨房、厕所的比重较高，但不及日本住房基础设施配备，更无标准化的住房建设标准；第三，在住房支出方面，福田房价收入比显著高于日本和中国香港。由此，未来福田需要积极把握未来人口变化趋势，制定住房建设标准，配备基本住房设施，保障人才、特殊群体

四 住 福 田 区 住 房 发 展 趋 势 及 政 策 建 议

（一）住房发展趋势分析

依据福田区人口调查等相关人口住房数据，发现福田区住

房主要呈现以下几个特点：第一，福田区住房总体情况较好，住房基本设施配备较为齐全，同时住房空间呈现紧缩态势，与全市平均水平比较，福田区的住房情况总体好于全市平均水平。第二，住房供需压力持续增加，房价上涨幅度大。近年来，福田住房土地供应减少，新建住房比例明显下降，保障性住房、人才安居房供应不足，住房供需压力明显上升，房价上涨幅度较大。第三，房价与收入高，住房可支付性明显下降。当前，伴随着市场等复杂因素，福田区住房价格高位运行状态，甚至比房价收入比最高的香港（美国市场研究公司 Demographia 调查结果）还要高，居民购买住房能力明显下降。

近年来，伴随着福田区外来人口规模趋稳，人口增长放缓，常住人口规模渐趋饱和，未来福田人口规模呈现高位平稳发展趋势。在“十三五”时期及未来一段时间内，在住房土地供应受限、房价高企态势等基本形势下，福田区的住房空间将会呈现逐步紧缩态势。可以预期的是，伴随着福田城区管理治理能力的不断提升，城中村、旧改项目的着力推进等，福田区人均住房空间增长有限，新增住房将逐步出现小型化趋势，但住房基础设施配备将更为齐全，住房质量得到有效提升，住房市场得到进一步规范，未来需要重点增加保障房和人才安居房供应，满足区内人口规模增长和市民住房需求。

（二）政策建议

1、把握产业、人口发展趋势，做好住房配套保障建设

依据福田区重点发展金融等专业高端生产性服务业趋势，以及未来福田人口集聚态势，福田需要做好基本公共租赁住房保障、人才住房保障等。第一，充分考虑福田区经济社会发展

定位，产业发展和结构调整等因素，住房保障对象不仅包括中低收入群体，还要向本区经济社会发展急需的各类专业人才倾斜，这需要对人才进行充分科学的界定，如高学历人才、海归人才、专业技术人才等，做到既能吸引人才流入福田，还能让人才能够留得下和扎得下，还要针对不同的人才制定住房配套建设标准，形成住房建设倒逼机制；第二，有计划地开发建设保障性住房，实现保障住房与交通有效衔接，主要在重点人口集聚区，以及周边配套较成熟、轨道交通沿线区域，积极盘活违法建筑、原农村集体经济组织擅自开发的住房，增加保障性住房和安居房的供应量，其中特别增加人才住房的供应，提高福田区人才住房保障能力。

2、统筹协调，创新人才安居房、保障房管理体制机制

就现阶段而言，福田区保障房和人才安居房供应规模相对有限。人才安居房和保障性住房建设需要经过规划、建设、分配等多流程部门，涉及到土地、资金、人力资源和综合管理等环节要素，为此，需要相关职能部门的通力合作，密切协作。建议制定市区两级住房保障工作联席会议制度、区住房保障联席会议制度，由区各相关职能部门、街道办事处、住房保障等相关区属部门参与，保障住房规划、建设和分配等环节运行顺畅，强化市区联动。注重产城融合发展，加强交通、商业等配套设施建设。创新住房开发模式，探索“政府+企业”模式，以存量改造更新为主，增量开发建设为辅，简化流程，提高住房建设保障效率。第三，就福田区保障房和人才安居房建设规模而言，根据福田经济社会发展人才需求，适当增加建设公共租赁住房 and 人才安居房数量，保障无房住房困难家庭，覆盖人才、

机关事业单位和企业单位人员，以及缴纳一定社会保险年限的非户籍常住人口。

3、鼓励探索“租售补”相结合的住房保障方式，维护租房市场秩序，保障不同群体的住房需求

积极创新和完善“租售补”相结合的住房保障方式，以公共租赁住房 and 安居型商品房为主要实物保障方式，以货币补贴为补充，构建“租售补”有机衔接、相辅相成的住房保障解决方式。探索将人才住房从现有的住房保障体系中分离，并结合人才群体的多元化需求加以完善，从而构建人才住房与保障性住房双轨并行的公共住房体系。另外，针对租房市场，依托区流动人口出租房综合管理系统工作人员，排查条件恶劣的出租房，责其整改或清退出市场；健全租房租赁市场中介服务规则，加强房屋租赁市场中介管理，规范房地产中介服务行为。

4、推进城中村改造，改善人口居住条件

在推进新型城镇化建设，以及深圳城市管理治理年建设进程中，加强城中村和棚户区改造是一项重要内容，也是改善人口居住条件的重要途径。目前，福田区约半数人口依靠租赁的方式解决住房问题，价格低廉、住房条件较差的住房成为他们的选择，城中村、老棚户区也就成为了他们居住的聚集地。由此，第一，要明确区域、统筹规划，继续大力整顿、拆迁和改造城中村和棚户区。结合人口空间分布特点，优先考虑区内石厦村、上沙村、上梅林、皇岗村等区域，加快推进上沙村、皇岗新村一期片区、上步片区等片区改造。在改造城中村的同时，消除住房安全隐患问题。第二，按照照明、卫生间、自来水普及率、暖气、煤气等统一标准进行规划改造，力争水电煤气等

住房基础设施普及率达到 100%，加强老旧小区和城中村的环境治理，保障改造质量，提高人口居住基本条件。

撰稿：福田区统计局 1%人口抽样调查课题组

温馨提示：更多内容请参阅《福田政府在线》网站的区统计局网页中“统计公报”栏目。网址 <http://www.szft.gov.cn/ft/zfbm/tj/ztlm/tjgb/>

报：区四套班子成员、市统计局

发：各街道办事处、区直各单位

区统计局办公室办公地点：区委大楼 2509 室

核发：刘 宏

编审：彭 葵

责任编辑：吕庆好

电话：82918333-2522、82918133

传真：82928024

电子邮箱：ftqtjj@szft.gov.cn

福内刊准字 FN 第 007 号

(共印 100 份)