可以生二胎了，对楼市三大影响你必须知道！

2015年10月30日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟 余露晴

10月29日闭幕的十八届五中全会决定，全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策。市场期盼已久的“全面”二孩政策终于尘埃落定，在我们看来，放开二孩，短期内将直接刺激包括房地产在内的消费需求，扩大内需，长期内，将为整个经济提供劳动力供给，提高潜在经济增长动力。那么，单从住房消费角度来看，全面实施二胎政策对楼市具体有哪些影响？

理论上将带来大量的住房需求，中长期年均约1.4亿平方米

短期来看，根据卫计委数据，现阶段，全国符合全面两孩政策条件的夫妇约有9000万对，假定5年内50%的家庭会生育二孩，那么将新增人口4500万，每年近900万。按人均20平方米计算，每年将新增1.8亿平方米住房需求。

中长期方面，我们在《中国“单独两孩”政策的实施意义》中曾经对此做过相关估算：到2028年，全国在2028年底由15~49岁（1980年开始执行计划生育）人口组成的家庭将达到1.8亿户，其中，“单独”家庭，约7200万户，占比为40%，而“双非独”家庭9540万户，占比53%，“双独”家庭1230万户，占比仅有7%。但并不是所有的家庭愿意生育二胎，据人民网此前民意调研结果显示，我国“单独”家庭中愿意生育二胎的比例仅为50.73%，如果比照推算，到2028年，得益于全面二孩政策新增的人口将在9000万-9200万之间，年均700万人左右。相当于每年新增住房需求1.4亿平方米。

住房需求结构将全面革新，刚需与改善型户型面积要提高，功能上两次卧、保姆房或成标配

一者，将直接抬高刚需置业的户型面积门槛，在独生子女政策下，90 平左右的两房、三房成为刚需置业（不跟父母同住）的主体，而当一个家庭生育两个小孩后，那么他的需求将至少是三房、四房，这直接将刚需置业的户型门槛抬高了到 120 平方米左右。如果考虑到这些家庭跟父母同住，或者父母会帮助带小孩，那么刚需置业的门槛将进一步增大。

二者，对改善型需求来说，四房将是主体。目前首改产品目前的面积划定为 144 平米以下，大部分为三居户型，对于生二胎的家庭来说，也许在拥有两个孩子以后，首改产品对他们而言将成为刚需产品，四房则成为市场的改善型需求产品。

三者，从房企户型功能设计来看，以前的一主卧、一次卧，一婴儿房或者书房的设置将无法满足市场需求，因为，对于有两个小孩的家庭来说，配备两个一样的次卧或者小孩房间将是必须的。而且对于改善型需求来说，必须考虑到有两个小孩后的娱乐功能设置，应该单独开辟小孩娱乐的空间。另外，想生育二胎的家庭，基本是具备较好经济基础的，且父母可能工作繁忙，老人有心无力照顾二孩，在照顾 2 个孩子方面，他们更愿意聘请专业保姆，因而在今后的产品设计上，会将保姆房重点列入设计范围。

积压的大户型住宅有了出路，未来土地规划或大调整，增加改善型比例

在家庭多子化成为趋势之后，家庭住房需求结构也将颠覆现有格局，中小户型尤其是 90 平方米以下二房显然不能满足基本居住功能，而 120 平方米以上的大户型、三房或四房产平将成为市场需求主流，并将持续较长时间，可以说当前困扰诸多二线城市市场大面积产品严重积压的窘境会得以改观。

在改善性需求释放将大幅增加的市场环境下，未来土地出让政策应该作出调整调整，一方面一线和部分二线城市仍要继续加大土地供应，使市场保持相对供求平衡；另一方面，70/90 等过时政策更应加快退出市场，而更为重要的事，在出让土地户型规划中应合理增加改善型户型的占比。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于克而瑞研究中心

克而瑞研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。