

# 人口老龄化对房地产发展影响及对策

梁栩宁, 李世美, 卢燕妮, 秦用源, 祝东妮, 何永宁, 罗雯雯

广西财经学院, 管理科学与工程学院, 广西 南宁

收稿日期: 2023年3月13日; 录用日期: 2023年5月12日; 发布日期: 2023年5月19日

## 摘要

多年来, 人口结构和居民居住用房问题一直被广大社会群体所关注。对于我国人口老龄化的产生原因, 房地产市场的发展现状和现状分析和发展趋势的这些问题, 本文从居民的收入水平、住房需求和供给、人口结构等因素分析房地产开发的影响, 探讨应对人口老龄化下房地产的开发对策, 为研究房价长期影响机制提供了新的证据和解释, 老龄化人口结构变化对我国住房需求的影响程度和影响机制提供了新的研究视角。

## 关键词

人口老龄化, 房地产, 影响, 对策

# Influence of Aging Population on Real Estate Development and Countermeasures

Xuning Liang, Shimei Li, Yanni Lu, Yongyuan Qin, Dongni Zhu, Yongning He, Wenwen Luo

School of Management Science and Engineering, Guangxi University of Finance and Economics, Nanning Guangxi

Received: Mar. 13<sup>th</sup>, 2023; accepted: May 12<sup>th</sup>, 2023; published: May 19<sup>th</sup>, 2023

## Abstract

For many years, the problem of population structure and residential housing has been concerned by the majority of social groups. With regard to the reasons for the aging of the population in China, the analysis of the current situation and development trend of the real estate market, this paper analyzes the impact of real estate development from the income level of residents, housing demand and supply, population structure and other factors, and discusses the development countermeasures of real estate under the aging of the population, which provides new evidence and explana-

tion for the study of the long-term impact mechanism of housing prices. The change of aging population structure has provided a new research perspective on the impact degree and mechanism of housing demand in China.

## Keywords

Population Aging, Real Estate, Influence, Countermeasure

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

在党的十九大报告中，习近平总书记强调了“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”。这要求我们必须区分住房的需求和投资属性，特别需要关注房地产市场中各种冲击对住房价格波动所带来的潜在影响。住房的基本功能在于提供居住服务，而广大居民则是这种服务的主要需求者。房地产问题是否解决取决于经济体中的人口数量和结构。人口问题是我国经济社会发展的重要问题之一，而中国的住房价格问题同样受到了广泛的社会关注。从住房的特点来看，其最基本的功能在于满足人民群众的居住需求。因此，长期来看，房地产发展受到居住需求、人口总量和人口结构的影响。随着需求住房的人口增加，其对住房的需求也随之增大。本文相较于以往的研究，更加关注人口结构变化对住房价格的影响，并从更长期的宏观视角揭示了住房价格变化的原因[1]。

## 2. 我国人口老龄化的形成、现状与趋势分析

### 2.1. 我国人口老龄化的形成原因

中国人口老龄化的形成原因十分复杂，主要涉及以下几个方面。人口老龄化成因包括国家长期实施的计划生育政策、经济发展和医疗水平的提高、社会结构的变化以及人口迁移等诸多方面因素。

其中，计划生育政策自上世纪 80 年代开始实施，极大地降低了中国的出生率，导致了人口年龄结构的变化，加速了人口老龄化进程。同时，经济发展和医疗水平的提高使人们的寿命明显延长，从而使老年人口比例不断上升。社会结构的变化使传统的家庭为单位的养老方式逐渐转变为社会化养老，增加了养老保障的压力。此外，人口迁移也对人口老龄化产生了影响，城市化进程导致城市老年人口数量增加。

在 20 世纪 70~90 年代初，中国总和生育率迅速降低，我国人口平均预期寿命已从新中国成立初期的 35 岁提高到 2016 年的 76.4 岁，平均预期寿命提高了 41.4 岁，这加速了我国人口老龄化进程。

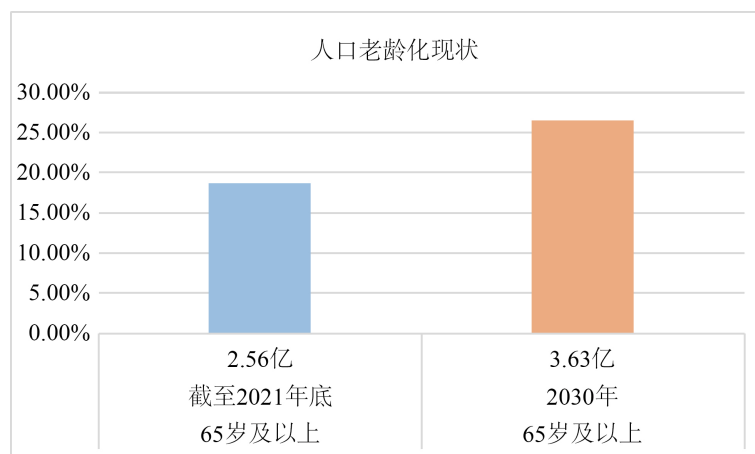
随着我国经济社会的快速发展、人民生活水平的提高以及医疗卫生事业的不断进步，我国人口平均预期寿命显著提高，加速了人口老龄化进程。同时，城镇化快速发展也间接推动了人口老龄化进程。

综上所述，中国人口老龄化的形成原因十分复杂，其中计划生育政策、经济发展和医疗进步等因素都发挥了重要作用[2] [3]。

### 2.2. 我国人口老龄化的现状

时下中国社会正着受到人口老龄化问题的严峻考验。根据 2021 年底国家统计局发布的数据，中国 65 岁及以上的老年人口已经达到了 2.65 亿人，占总人口的 18.7%。而到 2030 年，预计老年人口将会达

到 3.63 亿人，占总人口的 26.5%，见图 1。这预示着未来更多的人需要获得养老服务，因此养老问题将成为全社会共同面对的挑战。



**Figure 1.** As of the end of 2021~2030, the current situation of China's population aging

**图 1.** 截至 2021 年底~2030 年我国人口老龄化现状

老龄化的原因除了计划生育政策、经济发展和医疗进步等外部因素，还包括人口结构的变化。根据统计数据，中国的出生率已经连续多年保持在低水平，而且近年来还有下降的趋势。人口老龄化问题不单单影响了家庭和个人，也阻碍了整个社会进步和经济发展。老年人口较多的地区将面临养老服务供给短缺、医疗资源不足等问题，同时还会面临劳动力短缺、产业结构调整等挑战[4]。

现今，国家已为主动调控人口老龄化问题出台了相关政策。面对日益严重的社会老龄化，政府不得不管控老龄化程度，以保证社会秩序的正常发展。目前由于中国还没有达到发达国家水平，随着人口红利的逐渐消失，中国可能面临的是一条前所未有的“在低收入阶段进入老龄化”的道路。因此，我国在近年来先后推出了“单独二孩”“全面二孩”“全面三孩”政策鼓励生育，推迟退休、医疗卫生改革、发展经济以及发展老龄产业等用来应对我国过早地步入老龄化社会的这一严峻问题。综上所述，中国人口老龄化已经形成并且呈现出严峻的形势。政府和社会各界应该共同努力挽回局面。

### 2.3. 我国人口老龄化发展的趋势

促成人口老龄化问题的主要因素是人口结构的变化。根据国家统计局最新发布的数据，中国的出生率已经连续多年保持在低水平，而且近年来还有下降的趋势。与此同时，在医疗条件、养老环境持续向好的背景下，中国人均寿命等到不断提升，这导致老龄人口的数量逐步增加。这种趋势在未来几十年内将继续延续，使得老年人口占比不断上升。

中国在 2000 年到 2004 年、2005 年到 2010 年经历了两次人口上升阶段。2010 年出现人口结构改变的拐点，2011~2019 年间我国 15 岁到 64 岁之间的青年人口比持续下降。2018 年年底，我国 15~64 岁人口占总人口的 71%，2019 年更是大幅度的降低。据国家统计局最新报告指出，2019 年我国人口已突破 14 亿，其中 65 岁及以上的老年人占总人口的比重达到 12.57%，是 2000 年的 180% 之多，增长的速率之惊人，数量之庞大，是在别个发展中国家中绝无仅有的。参照联合国老龄化程度标准划分来看，这一比例已经接近深度老龄化了。

未来中国人口老龄化问题将继续加剧，这是由于人口结构的变化和其他多种因素的影响所导致的。

据联合国人口署的数据显示，中国的老龄化趋势将持续到本世纪中叶，到 2050 年，65 岁及以上的老年人口将达到 4.68 亿人，占总人口的 33.6%。这将预示着未来中国政府将迎接更加严峻的养老难题，需要采取各式各样、因地制宜的政策与措施以与应对。

随着收入水平的提高、现代化水平提高、医疗条件以及社会养老体系不断完善，近年生育相关政策虽然开放，但年轻人崇尚自由，选择不婚不育或丁克家族甚至领养的家庭不在少数，且生育成本以及抚养教育孩子成本不断提高，家庭对孩子需求也逐渐从数量型转为质量型，必然导致少子化趋势明显。随着高新科技和医疗卫生水平的大幅提高，我国老年人病难医、医无保的情况得到根本性改善。这一趋势导致我国老年人口中高龄化的数量日益增多。

### 3. 我国房地产市场的发展现状、风险特征

#### 3.1. 房地产市场发展的现状与风险特征

##### 3.1.1. 房产行业发展现状

改革开放以来房地产发展对中国经济的带动效应，房地产业一度被视为拉动中国经济增长的支柱产业[3]。房地产市场正在通过多种途径、多种方式影响宏观经济社会运行[4]。房地产发展不仅在带动钢铁、建材、装修、家具等相关行业发展的同时也促进了消费、增加了就业、提高居住水平，甚至关乎社会的和谐稳定。但近年来，受到百年变局和世纪疫情交织叠加的影响，全球发展渐入动荡变革期，国内外经济发展不稳定性、不确定性显著上升[5]。

截至 2022 年底，中国的房地产行业发展呈现以下趋势。总体房价稳定：根据 2022 年中国房地产市场的数据，截至 2022 年，中国房地产市场的投资规模仍然相当庞大。具体数字因市场波动、宏观经济政策等因素的影响而有所变化。根据中国国家统计局公布的数据，2021 年全年，全国房地产开发投资总额近 14 万亿元人民币，同比增长 11.7%。

然而，由于中国政府在过去几年采取了一系列严厉的房地产调控政策，房地产市场投资规模增速已经有所放缓。放眼现今，世界的宏观经济形势与中国政府房地产调控政策将决定市场的投资规模。2021 年上半年，中国许多地区引入监管政策，导致房地产市场的泡沫略有缓解。尽管下半年部分城市房价上涨，但整体趋势保持相对稳定。供需格局转变：随着人口红利消失、城镇化率高位达成以及二手房交易占比逐步提高，中国房地产市场的供需格局正在发生变化。财务监管趋严：为防范房地产市场风险，中国政府采取了一系列财务监管措施，例如严格执行杠杆率限制、限制房企境外融资、限制多套房等政策。租赁市场逐步发展：随着人们对住房消费升级的需求不断增加，中国的租赁市场逐步发展壮大。政府为促进租赁市场的发展，不断加大对长租公寓等租赁市场的支持力度，鼓励企业投入更多的资源和资金开发租赁业务。这些政策不仅促进了租赁市场的快速发展，同时对房地产行业的发展也产生了重要的影响。随着租赁市场的逐渐成熟和完善，越来越多的人开始选择租房，使得租赁市场逐渐成为住房消费的主要方式之一。以上这些政策都对房地产行业发展产生了一定的影响。

##### 3.1.2. 房产行业发展的风险特征

综上所述，中国房地产行业发展相对稳定。政府采取了一系列措施遏制市场泡沫和防范风险，同时租赁市场的逐步发展为人们提供了更多住房选择。当前，中国房地产行业可能面临以下不稳定性因素：

1) 政策风险：政策对房地产市场具有至关重要的影响，政策的变化可能会对市场产生不同程度的不稳定性。一些政策的实施可能会导致投机性住房需求的增加，因此政府应该采取措施避免房地产市场的波动性过大。除了加强房地产调控政策外，政府还应该探索其他政策手段，例如优化土地政策，引导住房供给侧改革，提高住房质量等，从而平稳房地产市场的发展。同时，政府还应该鼓励创新和发展租赁



市场, 以提供更多的住房选择, 降低住房压力, 促进房地产市场的健康发展。

2) 经济风险: 房地产行业的发展与宏观经济环境息息相关。当前, 宏观经济环境的不稳定性可能对房地产行业产生负面影响。随着经济增长速度的下降, 人们的购买力也可能会下降, 这会进一步导致房地产市场需求的减少。此外, 经济环境的不稳定性还可能导致市场情绪波动, 从而增加房地产市场的风险。因此, 房地产行业的发展必须密切关注宏观经济环境的变化, 及时采取相应措施, 以适应市场变化并减少风险。

3) 金融风险: 房地产市场作为金融市场的重要组成部分, 其发展与金融紧密相连, 因此可能存在金融风险。随着利率的上升和信贷收紧等因素的出现, 购房者可能无法获得足够的资金支持, 从而影响市场需求。此外, 金融市场的变动也可能导致房地产市场的不稳定。例如, 股市和货币市场的波动可能会引发市场的担忧和不确定性, 进而影响购房者的购房意愿和信心。因此, 房地产市场需要密切关注金融市场的变化, 以及采取相应措施来降低金融风险。

4) 市场风险: 除了市场供需关系, 房地产市场的发展还受到政策和经济因素的影响。例如, 政府可能出台调控政策来控制房价上涨速度, 经济下行也可能导致购房者购买力下降, 市场需求减少。同时, 房地产市场的泡沫问题也与投资者行为有关, 某些投资者可能会通过炒作房价来获得高额利润, 这会加剧市场的不稳定性。因此, 房地产市场的健康发展需要政府、企业和投资者共同努力, 建立稳定的市场环境, 提高市场透明度, 防范市场风险。

总之, 中国房地产业发展面临多种不稳定性因素, 需重视政策、经济、金融和市场等多方面的风险因素。

## 4. 我国房地产市场发展的趋势

### 4.1. 城镇化助推对房地产业发展动力转弱

伴随城市化建设进程的深入推进, 房地产市场开发力度不断加大, 越来越多的房地产开发企业认识到城市郊区房地产市场开发的重要意义, 在不断争取城市更多土地资源的同时, 目光也向着城市郊区的土地利用转变, 在城市郊区很多的房地产项目不断得以开发, 也为房地产企业的发展带来了诸多的机遇和利润。城镇化发展会逐步形成城市群, 在快速交通互联互通的格局下, 还会形成所谓大城市周边的 1 小时都市圈。这对于房地产市场发展而言, 意味着资源要素配置的空间不断扩展, 由原先个别城市向都市圈、城市群拓展和转变。这种转变一方面促使不同城市群的区域房地产市场发展分化愈加明显, 而且关键资源进一步向少数几个城市群或都市圈聚集; 另一方面, 城市群内部的互联互通程度不断提升, 甚至超过传统上特定行政区域内不同城市之间的联动。因此要认识到城市群内部不同城市的发展政策会产生较明显的联动效应, 注重从区域联动、一体化发展等方面优化政策实施机制。而当前, 我国正处于城镇化发展的中后期阶段, 城镇化过程中面临着一些独特的挑战, 例如城市规划、基础设施建设、人口流动等方面的问题。尽管我国在城镇化方面取得了巨大进展, 但与发达国家的城镇化水平相比仍有一定的差距。根据预测, 到 2035 年和 2050 年, 我国城镇化率将分别提高到 73.9%、80%。应该说, 城镇化依然有较大潜力[6]。

### 4.2. 房地产整体发展趋势日益稳健

根据“第七次全国人口普查”(以下简称“七普”)数据, 2020 年中国城镇人均住房建筑面积达到 38.6 平方米。一些研究推算出中国城镇住房套数与家庭户数量之比(“套户比”)已接近 1.1。可见, 中国总体上已告别住房总量短缺的状态。随着新型城镇化政策加快推进, 城镇住房需求已提前释放, 因而下一阶段城镇住房需求的增速将相对下降。为积极应对人口老龄化问题, 2021 年 7 月 20 日, 国家推出了三孩

计划生育政策, 以及相关的配套措施, 未来中国新生儿人口将逐渐增多, 从而国民对购房需求会逐渐回归到刚性需求, 由此可预见, 房地产整体发展趋势将日益稳健[7]。

### 4.3. 房地产逐渐回归到居住属性

近年政府已经逐渐认识到房地产市场发展过程中房价过高和居民收入增长速度不平衡的情况, 并且国家在保障性住房(包括公租房、廉租房、限价房等)方面出台了一系列的民生政策, 并且这些保障性住房政策正走向市场, 这样对有效地改善和优化房地产行业的发展格局, 解决房地产产业发展过程中面临的供需不平衡、房价增长过快等方面的问题具有重要的积极作用和影响。通过不断加强房地产产业结构的调整, 在不断激发开发商保障性住房开发积极的基础上, 进一步推动住房保障范围不断扩大等方面未来将会有更多的利好政策[8][9]。

### 4.4. 房地产价格日趋回归理性

房价过高会带来诸多的问题, 不利于提高购房的积极性, 也不利于房地产行业的稳定有序发展。由于近几年经济环境不明朗, 国民的平均收入水平有所下降, 但是房价仍在逐渐上涨, 与大部分国民的平均收入水平相差过大, 买不起房。国家为此加大针对房地产市场相关的宏观调控力度, 并且针对房价过高等方面也在始终强化宏观调控。为了抑制住房价格快速上涨, 保障住房的居住需求, 习总书记在十九大报告中提出“坚持房子是用来住的, 不是用来炒的定位”, 为抑制投机性需求的调控政策奠定了总基调, 2021 年中央经济工作会议再次重申坚持“房住不炒”, 强调商品房市场要以更好满足购房者合理住房需求为出发点, 因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。有了国家对房价调控的有力引导, 央行也将紧跟其后, 出台许多针对房贷问题的优惠措施, 比如减少首付的金额、减少每月房贷的利息等举措, 减轻购房的压力, 减少房价与国民平均收入水平的差距。预计未来的房价将日趋回归理性, 房地产市场也将一改当前下滑形势, 逐步得到稳健发展[10][11][12]。

## 5. 我国人口老龄化对房地产市场发展影响的机理研究

住房问题与老龄化问题都是我国目前亟待解决的重大问题。无论是从宏观还是从微观的角度来看, 老龄化都会给我国经济社会带来极大的影响, 而住房价格作为与我国经济增长休戚相关的重要经济变量, 是连接人口老龄化与宏观经济发展之间的关键枢纽[13]。

### 5.1. 人口老龄化对住房价格的影响

从居住属性角度来说, 住房归根到底的目的是为了便于人们居住。作为住房的使用者, 会随着所处年龄、空间的不同对住房具有不同的需求, 进而对房价造成一定的影响。但人口是影响住房需求的基本因素。

人口数量的增加是推动房地产价格上涨的主要因素, 同时老龄化程度的加剧也会延缓住房消费; 通过研究人口结构与房价的关系, 结果表明少年人抚养比的提高导致房价上涨, 老年人口抚养比增加则导致房价下跌[14]; 以人口结构变化作为切入点对中国住房市场进行分析, 在中国 19 岁以上的中青年对住房的需求会随着年龄增加迅速上升, 国内老年人口对住房需求也很旺盛; 这意味着老年人口比重的上升并不一定会引起房价的下降[15]; 通过采用微观家庭调查数据, 利用 probit 模型分析人口年龄结构对住房需求的影响, 说明少年人口增加和老龄化程度加剧将会抑制住房需求[16]。

基于我国两次人口普查数据, 认为老龄化在一定程度上降低了住房需求, 需求的降低最终导致了价格的下降[13]。劳动力人口占总人口的比例越高, 当地的房价便越高, 二者之间呈正相关, 即人口中老年人口比例过大, 即老龄化对房价具有负向影响[17]; 由于人口老龄化导致我国老年抚养比偏高, 少儿抚养

比偏低,因此我国未来的房价不具备上涨的条件,甚至具备下跌的趋势[18];但也有部分学者认为人口老龄化会使房价升高,认为老龄化抬高房价的根本动因在于我国老龄在购房行为中的利他动机,在后代的购房中会担当重要角色[19];认为老龄化对宏观经济会产生一定的温和作用,短期内老龄化对房价的确产生抑制作用,但长期却是正向的[20]。根据“第七次全国人口普查”,目前人口分化极具严峻,从而导致房价上涨或下降。由于当代年轻人都涌入一二线城市打拼,人口逐渐上升,对购房的需求越大从而房价也会保持持续上涨;反过来三四五线城市的人口流失而导致房价的跌落。

目前我国老龄化持续上涨,老龄人对于购房的需求已是饱和状态,当下急需购房的已是新一代青年,而对于刚大学毕业出来的大多数年轻人经济远远达不到购房需求,所以未来的房价有可能往下降的趋势行走。

本文认为,随着我国老龄化持续上涨,对商品住房价格的影响可能在以下几个方面。1) 市场需求减少:随着老龄人口的不断增加,他们对住房的需求可能逐渐降低,从而导致市场上商品房的总需求减少。2) 房屋类型变化:随着老年人口的增加,他们对住房的需求也发生了变化。例如,老年人更倾向于购买面积较小、配套设施完善、便于居住和照顾的住房,而这些类型的房屋相对于大型商品房来说价格可能更为昂贵。3) 地理位置变化:随着老年人口的增加,对适宜养老和医疗的城市、地区的需求也会增加。这可能导致这些地区商品房价格上涨。4) 其他影响因素:人口老龄化还可能对就业、税收、社会保障等方面产生影响,从而进一步影响商品房市场。

在房地产价格方面,我们必须正视人口老龄化给房价带来的影响。虽然人口老龄化总体上会给房价造成向下的压力,导致来我国的房价不具备长期上涨的趋势,对于缓解我国房价居高不下的困境具有一定的积极作用,但从整体的宏观层面上来看,房价问题牵一发而动全身,政府应该采取积极的政策措施,合理地调整和平衡人口老龄化给房价带来的影响。因此,应该适当地鼓励与引导区域之间人口的流动,调整我国极度不平衡的住房需求。

综上所述,中国的人口老龄化问题对住房需求可能会产生多重影响。首先,随着老年人口比例的增加,他们对住房的需求可能会逐渐降低,从而导致住房市场的总需求减少。其次,老年人对住房类型的需求也发生了变化。他们更倾向于购买面积较小、配套设施完善、便于居住和照顾的住房,而这些类型的住房相对于大型住房来说价格可能更为昂贵。此外,老年人需要更多的照顾和支持,因此他们对住房的设计和布局也有特殊的要求。例如,他们可能需要更多的无障碍设施,如扶手、坡道等,而这些设施的加入可能会增加住房的成本。另外,随着老年人口的增加,对一些适宜养老和医疗的城市、区域的需求也会增加,可能导致这些地区的住房价格上涨。人口老龄化可能对住房需求产生多方面的影响,包括需求减少、住房类型变化、住房设计和布局的变化以及地理位置变化等。住房总需求可能会逐渐降低,但可能存在结构性的需求增加。但从长期来看,人口决定了住房需求,由于人口结构的变化是缓慢的,特别是随着老龄化进程的推进,会降低国民储蓄,减少了资本供应,从而使得包括住房在内的本品需求降低,价格下降。

## 5.2. 人口老龄化对住房居住功能的影响

房地产的需求具有消费需求与投资需求的多重性。首先,住房作为最基本的生存资料,为人们提供居住、休息、生活的场所,几近生活必需品。其次,住房具有享受和发展的特征,建筑质量、通风采光和日照条件、楼层和朝向等建筑特征能极大改善居住和生活条件,催生改善型和区域型住房需求。当个体处于老年阶段时,此时消费来源于年轻时期的储蓄及退休后的退休金,对住房面积需求减少,对环境、养老设施等要求更高。部分少儿抚养比高的家庭,会选择区域内经济中心,更注重周边的学区、医疗、公园、交通、文娱等配套设施,部分老年人抚养比高的家庭出于养老的需求,更倾向于较偏僻的



郊区养老型住房，更注重空气质量、安静环境等，因此老年人对住房的区域的偏好直接影响区域住房价格。

## 6. 房地产发展应对人口老龄化问题的政策建议

政府之所以要对房地产市场进行调控，目的是在于保证房地产价格的上涨幅度保持在合理范围内，防止房地产市场出现大起大落，影响房地产市场的健康发展，甚至是威胁到国民经济和社会的稳定。

### 6.1. 积极发展老龄产业

由于中国老年人口的逐渐增多，以及人口老龄化发展速度加快，所以产生了大量针对老年人的需求市场，也便是人们所俗称的“银发市场”。而由于中国人口老龄化是有市场需求性的，包括了对保健服务的需要，还有对一些老人衣食住行方面的需要，所以正是针对于中国人口老龄化的需要，才会产生了供给市场，也就产生了对老年的需求。例如，保健品行业，医疗保健服务业，养老院，甚至还有现在的大学培养起来的专门专业对老年人进行服务和护理的专业人才，而这些都随着中国人口老龄化的发展速度加快而迅速增长，所以我们必须大力发展和人口老龄化新产业的结合，在居民收入水平有限的情况下，通过过高的住房价格、医疗和教育成本使得收入进一步向资本集中，导致了居民消费能力下降。所以，必须通过第二个层次税收调节来缩小收入差距。在税收结构上，应该降低对企业征收的增值税、消费税、关税等流通环节的间接税比重，适当提高企业所得税比重，既可以减轻企业税负成本，也避免企业通过税收转嫁抬高消费品价格增加消费者的支出成本。这样，一方面可以增加居民的消费能力，促进居民消费；也可以扩大企业产出和增加企业销售量。第三层次的收入分配主要以引导和自愿为主。一个和谐的社会应该是占少数的富有阶层和占大多数的普通收入阶层都可以过上体面生活的社会。提倡先富起来的高收入群体懂得回馈社会，帮扶少数处于底层的弱势群体。

### 6.2. 推动住房供应的多元化

政府可以通过鼓励和支持房地产企业开发老年人适用的养老公寓、普通住宅小区中的老年人专属楼宇或单元等方式，来满足老年人的住房需求。

政府一方面可以制定政策支持，激励开发商建设多样化的住房供应。例如，可以提供减税或优惠贷款，以支持开发商建造中小型单位，或鼓励开发新型住房，如共有产权房。政府另一方面也可以增加土地供应，指定适合建造中小型单位的地区。推广创新的金融多样化的住房融资产品，为开发商提供贷款支持，并鼓励购房者购买各种类型的住房，如小户型或共有房产。政府也可以通过建立房主协会或类似实体鼓励社区参与，鼓励居民参与住房单元的建设和管理。这种参与可以使房主为其住宅区的维护和保养做出贡献。最后，提供全面的公共服务设施，如公园、商业中心、学校和医院，可以提高生活质量，吸引更多的人居住在该地区，促进多元化的住房供应。

### 6.3. 提高住房设施的质量

舒适和安全的住房是人类的基本需求，其对于提高居民的生活质量至关重要。为了实现这一目标，必须解决影响住房设施质量的各种因素。提高住房设施质量应考虑五个关键方面。政府监管：加强政府对住房建设的监管对于确保遵守相关法律和标准，保证住房的安全和质量至关重要。设计和规划：有效的设计和规划是提高住房设施质量的重要组成部分。建筑师和设计师应该考虑居民的实际需求，如平面图、照明、通风和美学。建设管理：高品质的住宅设施需要在建设过程中严格控制。施工管理应强调质量控制，以确保施工符合设计和法规要求，建筑材料和施工技术符合高标准。建筑材料：使用优质建筑材料是提高住房设施质量的一个关键因素。应使用符合国家标准材料，以避免低质量的材料，并确



保房屋的耐用性和安全性。维护和管理：住房设施的有效维护和管理对于确保其长期质量至关重要。业主和管理公司应共同承担维修和定期检查的责任，以确保设施处于良好状态。结论：通过多方面的办法，包括政府管制、设计和规划、建筑管理、建筑材料以及维护和管理，可以提高住房设施的质量，从而提高居民的生活质量。此外，提高住房设施的质量可以增加其投资价值和市场竞争力。通过以上措施优化老年人住房问题的设计和布局、提升无障碍设施的建设水平等方式，来提高老年人的住房生活质量。

#### 6.4. 鼓励住房租赁市场的发展

近年来，住房租赁市场在中国迅速发展。随着城市化进程的加速，人口流动和人们对住房选择的需求多样化，住房租赁市场的规模和重要性不断增加。住房租赁市场的发展还得到了政府的支持和推动。政府通过制定相应政策，鼓励企业和个人参与住房租赁市场，提高住房租赁市场的供给和质量。目前，住房租赁市场的主要发展趋势包括以下几个方面。首先是租房市场需求稳步增长。由于人口流动和就业机会增加，年轻人和外来人口成为租房市场的核心消费者。此外，房价高昂和购房限制政策也促进了住房租赁市场的发展。其次是专业化租赁企业崛起。随着住房租赁市场的壮大，越来越多的专业化租赁企业涌现。这些企业通过提供统一管理、标准化服务、品牌化营销等方式，提高了租房市场的专业化程度和服务水平。再者是租金水平持续上涨。随着租房市场需求的增加和供给的不足，租金水平逐年上涨。这一趋势对于租赁企业和房东来说，提高了租赁业务的盈利空间，但同时也给租户带来了经济压力。与此同时，线上租房服务越来越受欢迎。随着互联网技术的不断发展，线上租房服务得到越来越多的应用和推广。通过互联网平台，租户可以更便捷地查找租房信息、预约看房、签订合同等，这一趋势为住房租赁市场的进一步发展提供了新的动力。

总体来说，住房租赁市场的发展前景广阔，同时也需要政府、企业和市场参与者共同努力，建立健全的法规和制度，提高服务水平，促进市场的良性发展。

#### 6.5. 逐步建立完善养老社会保障制度

逐步建立健全的养老社会保障制度，尤其是新型农村养老社会保障制度。我国早在一九八六年代就开始实行城镇职工养老保险制度，并且取得了很大的进展。但是随着中国市场的逐渐成熟，也出现了农村基本养老保险机制的一些问题，这就需要地方相关行政部门主动采取措施，以保障农村老人的合法权利。但是需要指出的是，从中国当前的农村的基本养老现状来看，目前我国已经准备建立新型农村的基本养老保险机制，在全国部分地区进行试点，并且也得到了全国部分地区的积极配合与支持，可以相信在不久的将来，这一机制将会为我国部分地区的农村养老现状进行了巨大贡献。

#### 6.6. 支持养老地产市场的发展

随着我国老龄化的提高，我国的养老机构捉襟见肘，政府部门的资源还远远不够，使得我们需要充分调动社会各个层面的因素，形成包括民间、企业、社会、各地政府部门等相结合的养老机构。鼓励企业参与养老地产市场：政府可以提供税收、土地等优惠政策，鼓励房地产企业和其他相关企业参与养老地产市场的投资和开发。

提高养老服务质量：政府可以加强对养老服务的监管，推广先进的养老服务理念和技术，提高养老服务的质量和水平，从而提高老年人对养老地产的需求。制定规范的养老地产标准：政府可以制定规范的养老地产标准和建设要求，提高养老地产的品质，从而提高老年人对养老地产的信任和认可度。推广养老地产品牌：政府可以鼓励企业创建和推广养老地产品牌，提高品牌知名度和影响力，从而吸引更多老年人选择养老地产。建立金融支持体系：政府可以建立和完善金融支持体系，为养老地产市场提供融

资和资本支持, 从而促进养老地产市场的快速发展。

## 参考文献

- [1] 2021年中国人口老龄化趋势、造成人口老龄化的原因及人口老龄化的解决措施分析[EB/OL]. 智研咨询. <https://www.chyxx.com/industry/202202/994767.html>, 2022-02-08.
- [2] 中研普华研究院报告《2021-2025年中国养老产业全景分析与投资趋势研究报告》[EB/OL]. <http://www.chinairm.com/scfx/20211208/094853609.shtml>, 2021-12-08.
- [3] 王国军, 刘水杏. 房地产业对相关产业的带动效应研究[J]. 经济研究, 2004, 39(8): 38-47.
- [4] 唐志军, 徐会军, 巴曙松. 中国房地产市场波动对宏观经济波动的影响研究[J]. 统计研究, 2010, 27(2): 15-22.
- [5] 阳晓霞. 金融风险总体可控金融业平稳健康发展——央行发布《中国金融稳定报告(2021)》[J]. 中国金融家, 2021(10): 23-25.
- [6] 丁如曦, 倪鹏飞. 房地产市场调控优化及深化改革: 目标原则与路径找寻[J]. 改革, 2018(10): 28-38.
- [7] 牛凤瑞. 房地产长效机制的十大基本问题[J]. 中国经济报告, 2017(6): 50-53.
- [8] 陈斌开, 徐帆, 谭力. 人口结构转变与中国住房需求: 1999-2025——基于人口普查数据的微观实证研究[J]. 金融研究, 2012(1): 129-140.
- [9] 崔惠颖. 人口结构变化对中国资产价格的影响——理论分析与实证检验[J]. 经济理论与经济管理, 2015(10): 35-45.
- [10] 刘晓婷, 张敬石, 胡雍. 房价上涨对人口出生率的影响——基于中国1999-2013年数据的实证研究[J]. 重庆理工大学学报(社会科学), 2016, 30(1): 53-61.
- [11] 黄尚. 我国人口年龄结构对居民住房需求的影响[D]: [硕士学位论文]. 南京: 南京大学, 2016.
- [12] 邹瑾. 人口老龄化与房价——基于中国省级面板数据的分析[J]. 华东经济管理, 2014, 28(7): 48-52.
- [13] 胡金星, 顾娟. 人口老龄化对房价影响的区域异质性研究——基于全国31个省份面板数据的实证分析[J]. 华东师范大学学报(哲学社会科学版), 2017, 49(3): 155-160+176.
- [14] 李祥, 李勇刚. 人口抚养比、房价波动与居民消费——基于面板数据联立方程模型[J]. 经济与管理研究, 2013(1): 35-41, 68.
- [15] 郭娜. 人口老龄化对我国房地产价格影响研究[J]. 价格理论与实践, 2016(5): 93-96.
- [16] 张岩. 菏泽市住宅房地产价格影响因素及预测分析[D]: [硕士学位论文]. 泰安: 山东农业大学, 2020.
- [17] 李超, 倪鹏飞, 万海远. 中国住房需求持续高涨之谜: 基于人口结构视角[J]. 经济研究, 2015, 50(5): 118-133.
- [18] 徐建炜, 徐奇渊, 何帆. 房价上涨背后的人口结构因素: 国际经验与中国证据[J]. 世界经济, 2012, 35(1): 24-42.
- [19] 胡锈腾. 人口年龄结构与房地产需求: 时空演变及预测[D]: [硕士学位论文]. 上海: 华东师范大学, 2017.
- [20] 卢万青, 纪祥裕. 城市房价、金融发展与产业结构升级——基于中国地级市面板数据的实证研究[J]. 产经评论, 2017, 8(5): 81-94.