

首席经济学家：任泽平

城市首席研究员：熊柴

✉ xiongchai@evergrande.com

研究员：白学松

✉ baixuesong@evergrande.com

研究员：于嘉俊

✉ yujiajun@evergrande.com

导读：

现代经济，人口不是负担，而是经济社会活力的源泉，是创新创业的基础，人口迁移带来的居住需求是房地产发展的根基。

我们曾提出业内经典分析框架：“房地产长期看人口、中期看土地、短期看金融”（参考专著《房地产周期》《全球房地产》）。长期倡导“城市群”模式，尊重人口迁移聚集的基本规律和趋势。在近年大力呼吁“尽快全面放开生育以应对老龄化少子化挑战”。

改革开放以来，中国人口迁移经历了从“孔雀东南飞”到2010年后的回流中西部，再到近年的粤浙人口再集聚和回流中西部并存。从城市层面看，近年向粤浙集聚的人口主要在大都市圈，而回流中西部的人口也主要是向大城市集聚。

中国已经进入都市圈城市群时代！

风险提示：官方非普查年份常住人口统计存在偏差；部分地区数据缺失等

目录

1 中国人口大迁移的新趋势.....	4
1.1 省级：粤浙人口再集聚与渝皖川回流并存	4
1.2 城市：深圳、广州、杭州、长沙年均净流入超 20 万.....	4
1.3 都市圈城市群：珠三角、长三角城市群年均净流入超 60 万.....	5
2 人口迁移对经济社会影响重大.....	7
2.1 人口流入地区经济社会发展潜力更大	7
2.2 人口流出地区老龄化加重，经济社会发展压力明显.....	8
2.3 人口向大都市圈大城市群集中，房地产市场将更加分化.....	9

图表目录

图表：近 4 年粤浙皖新鲁等常住人口增量领先.....	4
图表：近 4 年粤浙人口净流入大幅回升	4
图表：部分重点城市近年常住人口年均变化情况.....	5
图表：部分重点城市近年人口年均净流入情况.....	5
图表：2016-2019 年一二线城市人口流入放缓、三四线持续流出	5
图表：33 个都市圈近年常住人口年均变化情况.....	6
图表：33 个都市圈近年人口年均净流入情况.....	6
图表：19 个城市群近年常住人口年均变化情况.....	7
图表：19 个城市群近年人口年均净流入情况.....	7
图表：深圳吸引大量人口流入	8
图表：美国大量人才来自于国际移民	8
图表：东北老龄化形势更为严峻	9
图表：东北养老金累计结余可支付时间全国倒数.....	9
图表：2013 年开始分线城市房地产市场分化.....	9
图表：中国人口将在“十四五”时期陷入负增长.....	9

1 中国人口大迁移的新趋势

1.1 省级：粤浙人口再集聚与渝皖川回流并存

改革开放以来，中国的跨省人口迁移经历从“孔雀东南飞”到回流中西部，再到近年粤浙人口再集聚和回流中西部并存三个阶段。从常住人口变化看，2001-2010年、2011-2015年、2016-2019年，粤、浙常住人口年均增加分别为171、69、131万和83、15、65万，而江苏三个时期分别为51、16、18万；皖、桂、川、豫、湘、渝、黔、鄂等中西部省份由2001-2010年的年均负增长转为2011年后的正增长；东北三省由2001-2010年的年均正增长转为2011-2015年的负增长，近4年减幅扩大。

从剔除自然增长因素之后的人口迁移看：

近4年广东、浙江年均人口净流入分别由2011-2015年的14、-7万大幅回升至2016-2019年的76、46万，呈现明显的人口再集聚趋势；

上海、北京因近年严控人口规模，均由人口净流入转变为净流出；

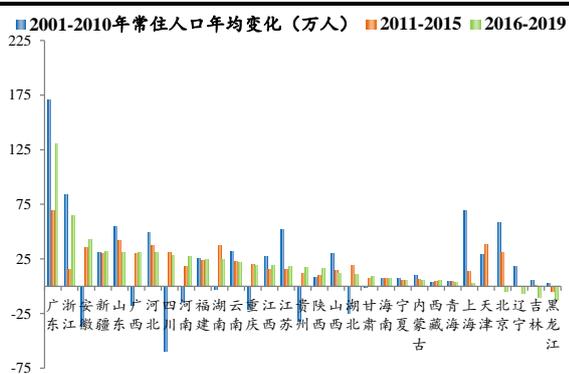
山东近年经济转型落后，年均人口净流出规模较2011-2015年继续扩大；

中部省份除安徽由年均净流出转为净流入外，其余各省均为持续净流出状态；

重庆、四川、陕西近年人口持续回流，其中重庆、四川近4年年均人口净流入规模在10万以上；

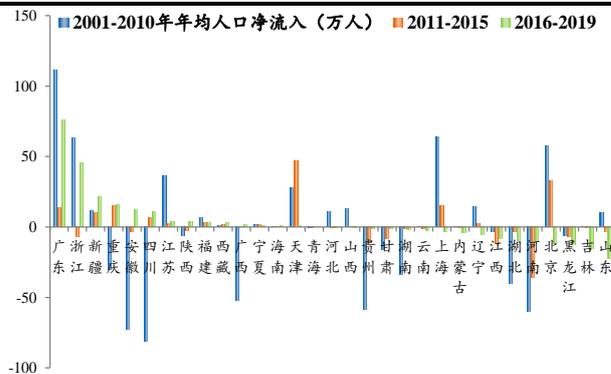
东北三省经济持续低迷，人口净流出规模持续扩大，辽宁由2001-2010年年均人口净流入14万下滑至2011-2015年的2.3万，近4年年均净流出5万。

图表：近4年粤浙皖新鲁等常住人口增量领先



资料来源：国家统计局，恒大研究院

图表：近4年粤浙人口净流入大幅回升



资料来源：国家统计局，恒大研究院

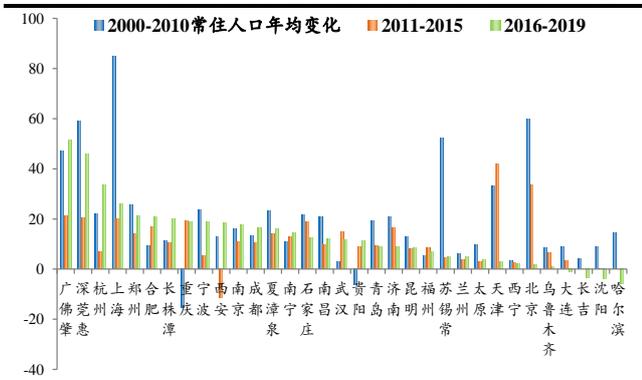
1.2 城市：深圳、广州、杭州、长沙年均净流入超20万

人口持续向少数核心城市集聚；近4年深圳、广州、杭州、长沙4市年均净流入超20万，北京年均净流出超10万。2001-2010年、2011-2015年、2016-2019年，全国337个地级及以上单位中，人口净流入的分别有236（3市数据缺失）、147（9市数据缺失）、112个（47市数据缺失），人口净流入城市数量占比分别为70.7%、44.8%、38.6%；三个时期人口净流出城市数量分别为98、180、178个，占比分别为29.3%、54.9%、61.3%。

具体来看，深、广、杭三城以活跃的新经济产业和较为宽松的人才政策吸引人口大规模流入，三城近4年常住人口年均净流入分别达32、

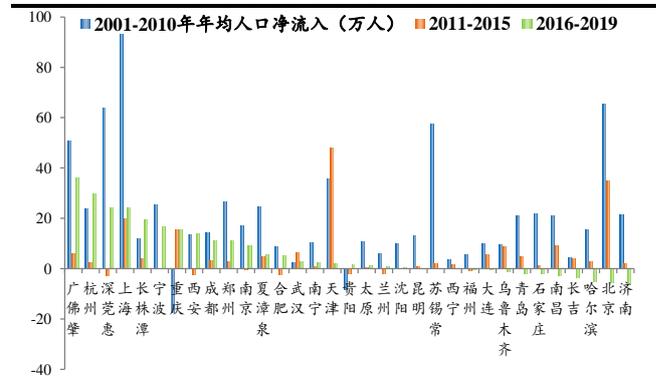
近4年广佛肇、杭州、深莞惠等10个都市圈年均净流入人口规模超10万；人口净流出都市圈数量升至11个，京沪都市圈人口向周边疏散。2000-2019年，33个都市圈土地面积仅占全国16.2%，其常住人口占比由47.8%提升至51.7%、GDP占比由63.2%提升至65.7%，人口、经济进一步向都市圈集聚；但2016-2019年人口净流出的都市圈增至11个，主要分布在东北、山东半岛、京津冀等地区，数量明显高于2011-2015年的6个，2001-2010年的2个。具体看，近4年人口年均净流入超10万的都市圈有10个，其中广佛肇、杭州、深莞惠、上海4个都市圈年均净流入规模超20万，长株潭、宁波、重庆、西安、成都、郑州6个都市圈年均净流入规模在10-20万之间。从都市圈内部看，近4年核心城市、周边城市人口均为净流出的有乌鲁木齐、哈尔滨、长吉都市圈，核心城市人口净流入但都市圈整体净流出的有济南、南昌、石家庄、青岛等7个都市圈，反映这些都市圈的核心城市人口吸引力不足，周边城市人口主要向都市圈外流出。此外，近年京沪大力控人，核心城市人口净流出、周边城市净流入；其中上海都市圈近4年核心城市年均人口净流出0.6万，但周边城市年均净流入规模达25万。

图表：33个都市圈近年常住人口年均变化情况



资料来源：各地统计局，恒大研究院；注：2011-2015年，长吉、哈尔滨都市圈数据有缺失。

图表：33个都市圈近年人口年均净流入情况

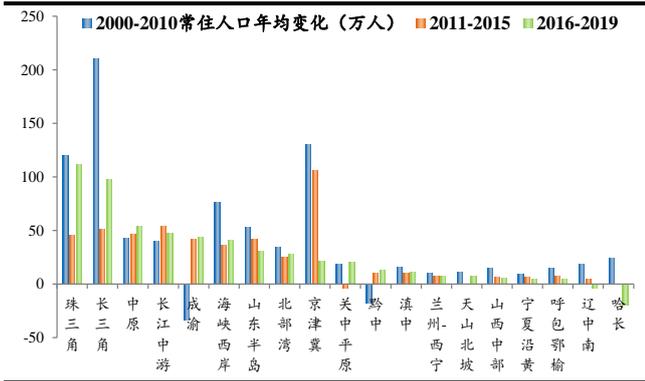


资料来源：各地统计局，恒大研究院

近4年珠三角、长三角城市群年均净流入超60万，哈长、山东半岛、中原、京津冀、海峡西岸5个城市群年均人口净流出超10万。中国“十三五”规划提出建设长三角、珠三角、京津冀、山东半岛等19个城市群。总体上看，人口、经济已高度集中于19个城市群，近年愈发向核心城市群集聚。2000-2019年，全国19个城市群土地面积占全国38.5%，其常住人口占比由82.7%提升至85.5%，GDP占比由88.4%提升至90.7%；其中土地面积仅占全国2.9%的长三角、珠三角城市群，2000-2019年其常住人口合计占比由13.9%提升至16.4%，GDP占比由26.8%提升至29.4%，两者经济-人口份额比值虽然分别从1.8、2.5降至1.7、1.9，但远高于1.0的理论平衡水平，未来人口流入潜力仍然巨大。具体看，全国经济最活跃的珠三角、长三角城市群近4年年均人口净流入分别为69、61万，较2011-2015年的3、15万大幅扩大；在重庆、成都都市圈引领下，西部的成渝城市群由2001-2010年的年均净流出40万变为2011-2015年年均净流入19万，2016-2019年年均净流入扩大至27万。而东北、山东、中原等区域近年面临产业结构单一、经济转型缓慢等问题，呈现人口净流出趋势。哈长、山东半岛、中原、京津冀、海峡西岸、长江中游城市群由2011-2015年人口年均净流入转为2016-2019年的净流出，其中哈长、山东半岛、中原、京津冀、海峡西岸5个城市群近4年年均净流出人口规模超10万。

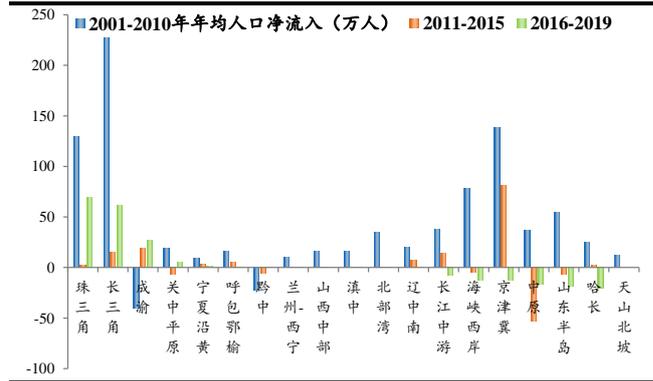


图表：19个城市群近年常住人口年均变化情况



资料来源：各地统计局，恒大研究院；注：2011-2015年，天山北坡、哈长城市群数据有缺失。

图表：19个城市群近年人口年均净流入情况



资料来源：各地统计局，恒大研究院；注：2011-2015年、2016-2019年天山北坡城市群数据有缺失。

2 人口迁移对经济社会影响重大

2.1 人口流入地区经济社会发展潜力更大

“人随产业走、人往高处走”，人口迁移既是经济社会发展的结果，也是经济社会发展的关键要素。

第一，人口流入增加年轻劳动力供给，缓解老龄化压力；深圳近5年常住人口净流入达166万，2015年老龄化率仅2.9%。迁移人口主要是年轻人口。从国际来看，美国自建国就是一个以移民为主的国家，根据美国移民统计年鉴数据，1820-2018年总计有8496万人获得合法居留权，其中1991-2018年20-64岁工作年龄移民占比始终维持在70%以上。长期宽松的国际移民体系保证了美国国内人口中国际移民数量与人口总量的持续增长，稳定增长的劳动力为美国经济腾飞提供了人口红利，实现了对英国等欧洲传统资本主义强国的赶超。从国内来看，深圳40年前只是宝安县一个鲜为人知的小渔村，得益于友好的人才政策，深圳吸引大量人口流入成为全国最年轻的城市之一。1980-2019年深圳常住人口增加1310.6万人，其中2015-2019年常住人口年均增量53.2万、户籍人口年均增量32.5万，常住人口累计净流入166万人。2000-2015年深圳65岁及以上人口占比从1.2%升至2.9%，远低于全国、北京、上海的10.5%、10.7%、12.8%。

第二，人口流入增加人才供给，促进创新发展；1982-2015年深圳6岁以上人口大专及以上学历人口比重由4.8%升至21.8%，助力创新创意之都建设。从国际来看，美国开放的国际移民体系吸收了大量优秀外国人才，促进了美国经济的快速发展。深圳作为移民城市，吸引了大量人才流入，为深圳的创新发展提供了强大的人才支撑。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_3184

