



姚洋：房价在很大程度上是 城市人口流向的调节器



文/姚洋

人口流动最终还是受制于经济规律：首先取决于有没有就业机会，工作机会决定了人口的转移去向；其次是生活成本，比如住房成本，房价在很大程度上也是城市人口流向的调节器。

设想未来的中国农村，村庄应该成为宜居之所，县城经济将代替过去的乡镇经济，发挥公共设施、信息、人才等方面的集聚效应，同时，进县城买房与留在村庄居住达到平衡。而且，交通网络越来越便利，各种交通工具也伴随着农村居民的收入增加而普及或兴起，进城工作、生活都更便捷，农村地区的自来水等公共服务设施也在加强。

“城市化 2.0”之所以重要，主要有两个方面的理由：一是城市化在“十四五”规划中的分量很重。以“城市化”代替“城镇化”的提法，也释放出重要的政策信号。二是第七次全国人口普查数据的公布社会反响很大，也可以从中看到，全国人口布局在过去 10 年里发生了很大变化。这些变化意味着什么？城市化是一个重要的理解角度，可以帮助我们看清变化的内涵。



什么是“城市化 2.0”

第 21 期《求是》杂志发表重要文章《国家中长期经济社会发展战略若干重大问题》，其中针对“十四五”规划中“城市化”的重要内容，特别解读了三句话：

一是“完善城市化战略”。城市化与城镇化一字之差，但是战略思想转变却非常大，这很可能表明政府调整了老百姓就近城市化、最好在城镇完成城市化的主张。城镇化始于费孝通先生在上世纪 80 年代提出来的“小城镇战略”，由于警惕城市病，党和政府文件里也一直使用“城镇化”这个词。

二是“增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载能力，这是符合客观规律的”。这也表明我们认可新的区域战略，重新认

识发展规律。过去一直是希望经济活动人口平均分布，因此相继有西部大开发、振兴东北老工业基地、中部崛起等区域发展战略，结果每个区域发展都需要配套人马和资金。这一次是从中央层面接受区域内部不均衡发展的战略，比如东部等传统的人口密集地区，要优化城市群内部空间结构、合理控制大城市规模，不能盲目“摊大饼”，要推动城市“组团式”发展，形成多中心、多层次、多节点的网络城市结构，即包含超大型城市、中型城市、小城市的城市化区域。

三是“我国现有 1881 个县市，农民到县城买房子、向县城集聚的现象很普遍，要选择一批条件好的县城重点发展，加强政策引导，使之成为扩大内需的重要支撑点”。发展县域经济要接受农村居民到县城买房，如果进一步明确的话，未来城市化道路是将过去“人口的跳跃性转移”，也就是中西部农村人口直接向一二线城市转移，调整为“人口的梯度转移”，即三四线城市人口向沿海中心城市区域集中、农村人口向主城区和县城集中。因此，未来的城市化道路可以称之为“城市化 2.0”。

城市化导致人口重新分布

从国外经验来看，不论是国土面积广阔的美国，还是国土面积狭小的日本，都呈现出“大集中、小分散”的特点，即发达城市人口高度集中，在少数区域内人口分散分布。基于国外城市化特点和经验，建议海南省作为中国沿海省份，学习美国佛罗里达州。佛罗里达州重点发展“老年经济”，也叫“候鸟经济”，海南应该抓住老年人想去沿海城市养老的需求，促进

本区域经济发展。

日本人口主要集中在东京、大阪、名古屋，这三个城市的居住人口加起来占到日本全部人口的 60%。日本大大小小的村庄非常缺人。日本特别欢迎中国人去当地村庄居住，但居住之后的就业是大问题。我们现在对于村庄的自然消亡耿耿于怀，担心未来没有农民种地。但是日本这么高度发达的国家，人口仍然在集中，部分村庄、城市都在消失，年轻人都向往到东京、大阪这样的大都市生活，结果是村庄几乎没人、京都这样的大都市却熙熙攘攘。这可能是经济、人口和社会发展的客观规律。将最新的第七次全国人口普查数据和第六次全国人口普查数据比较后，可以看到中国人口也在集中，最明显的是东三省、山西、内蒙古、甘肃这些省份的人口都在下降，黑龙江近 10 年净人口减少了 600 万，相反广东、浙江、江苏三省是人口接收大省，中国人口明显地在向经济发达地区移动。

人口流动最终还是受制于经济规律：首先取决于有没有就业机会，工作机会决定了人口的转移去向；其次是生活成本，比如住房成本，房价在很大程度上也是城市人口流向的调节器。

城市化因区域而不同

国家已经公布了北京、天津、上海、广州、重庆、成都、武汉、郑州、西安这 9 个中心城市的名单，围绕这 9 个城市形成了珠三角、长三角、长江中游地区、四川盆地、西安咸阳、郑州开封、京津冀地区 7 个城市化区域。未来 60% 以上的中国人口可能会集中在这 7 大区域。从地理位置来看，

7 大城市区域的分布体现出明显的南北差距。长三角区域高速路和高铁线路密度非常大，近年快速形成网络，这也使得工作日在大城市打拼、周末坐高铁回家的人会越来越多。珠三角也是有过之而无不及：珠三角包含香港、广州、深圳三大巨型城市，另外还有很多大城市与之连成片。因此，长三角和珠三角可以说是中国城市网络发展得最好的区域。下一个值得观察的区域是武汉、长沙一带。武汉距离长沙很近，只相隔半个小时高铁路程。未来中部的确会崛起，但不是“遍地开花式”的崛起，而是重点城市的崛起。

未来的世界将是城市的世界，城市主导一切。美国纽约、芝加哥、洛杉矶这样的国际化大城市，具有全球能力，英国伦敦同样是一个全球城市，伦敦单个城市 GDP 占英国的 40%，伦敦的核心是伦敦城，它是金融中心也是政治中心，拥有全球性的政治和经济能力。中国未来也会诞生这类城市，它们可能是上海、深圳这些经济、教育、创新等理念先进而且行动力强的南方城市，国家创新需要载体，大城市就是载体。

城市化的意义

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_33251

