



后疫情时代亚洲城市人口 流动新模式



新冠疫情给亚洲主要城市间的人口流动模式以及当地房地产市场带来变化。

在中国，一、二线城市因其优异的经济发 展而一直是移动人口最青睐的移居地。近年来“反向流动”（从超大城市流出）趋势日渐明显，2020 年深圳人口净流入 1180 万，为近几年来最少。高昂的土地与租金成本令深圳的高端制造业公司在拓展业务时面临巨大压力。例如，中国领先的通讯设备供应商华为公司自 2018 年以来，逐渐将智能手机生产厂和研发部门从深圳迁移至东莞松山湖。东莞到深圳不到一个小时的高铁路程，而地价却便宜得多，这里正在崛起成为制造业新星。这种人口“反向流动”趋势在北京和上海表现得更为明显，过去五年来这两大城市的常住居民人数停滞甚至负增长。虽然新冠疫情在一定程度上加剧了这种趋势，但其他因素，例如生活成本、长期机会以及政策变化等也发挥了重要作用。

就北京而言，人口外流主要是由于政策驱动。2017 年中央政府开始在河北省建造雄安新区，这里距离北京 100 公里，准备承接北京的“非首都功能”。随着越来越多的大学、医院和国企总部正在或计划从北京迁往临近城市，上述趋势很可能将持续。在上海，越来越高的生活和土地成本，再加上日趋严格的环保要求，使得越来越多的工业企业转移至临近的合肥等城市。此外，随着互联网相关的新工作机会暴增，再加上便利的交通网络使得居家办公成为可能，降低了人们留在上海这种生活成本高昂大城市的意愿。

与此同时，部分强二线城市的吸引力日益上升，因其生产成本相对较低，房价合理，生活方式也更为轻松。杭州和成都就是其中的代表，因而已成为最受欢迎的移居目的地。坐落于长江三角洲地区的核心城市杭州，正在成为中国的新兴科技中心，这里汇聚了电子商务、社交媒体、大数据和金融行业等一长串价值链，是阿里巴巴、网易、海康威视等知名高科技企业的总部所在地。当地政府出台了一系列支持政策，例如减免相关税费以吸引企业家来此创业，并在购房和落户等方面推出优惠政策以吸引大学生留杭。

香港继续保持吸引力，尽管受疫情限制和宏观经济不明朗影响，尤其对本地经济中具有重要地位的楼市压力颇大。随着疫情状况改善，我们预计各种人才输入计划和工作签证将重新开放，这将成为香港移民新趋势和下一次经济上行的关键因素。香港政府也略微放松了房地产政策，从而帮助提振本地房价。

在日本，首都东京出现净流入人口停滞的现象。新冠疫情使得居家办公的接受度日益提高，进而推动人口从生活成本高昂的东京搬迁至较为便

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_43379

