

人往何处流？

——2019年我国人口迁徙大盘点

分析师 梁中华

执业证书编号: S0740518090002

电话 021-20315056

邮箱 liangzh@r.qlzq.com.cn

研究助理 吴嘉璐

电话

邮箱 wujl@r.qlzq.com.cn

相关报告

- 1 市场在发生什么？第 160 期
- 2 消费新业态：MCN 爆发式增长
- 3 货币超发，未必高通胀

投资要点

- 在房地产市场、地区经济发展中，人口依然是一个非常关键的变量。我们团队持续跟踪国内人口的流动趋势，剔除人口的自然增长后，2019年我国人口的流向更加集中。在劳动年龄人口持续减少的大背景下，各地抢人政策也会愈演愈烈，我国房地产市场的总量下行、结构分化的特征也会越来越明显。
- **1、广东浙江继续领跑，“二八现象”愈发凸显。**2019年我国人口流动的方向进一步加强了2018年的大趋势，继续呈现“东迁”和“南下”的特征。不过人口的流向变得更加集中，70%以上的人口净迁入量都流向了浙江和广东，“二八”现象愈发明显。
- **2、省内层面：继续向核心城市集中。**每个省份内部，只有省会等少数城市是人口净流入的，大多数城市都面临人口净流出的压力。浙江省90%以上的净流入人口，都流向了杭州和宁波，广东主要流向了深圳、广州和佛山。
- **3、“抢人”愈演愈烈，新一线明显发力。**从城市等级来看，一二线城市人口持续流入，三四五线城市人口在持续流出。18年“抢人”大战比较成功的安徽省和西安市，19年人口迁入规模明显放缓。核心城市都开始加入“抢人”队伍，未来中小城市的人口流出压力还会更大。
- **4、小城市持续流出，地产调整压力大。**随着地产刺激的退出，人口对于房价的影响也会越来越明显，人口持续流出的地方，未来房价调整压力会更大。而对于人口流入的城市，房地产市场也可能有不同的表现。受教育水平较高的人口流入，对房价推升更明显，深圳就是一个例子。
- **风险提示：经济下行，政策变动。**

内容目录

1、广东浙江继续领跑，“二八现象”愈发凸显	3 -
2、省内层面：继续向核心城市集中	4 -
3、“抢人”愈演愈烈，新一线明显发力	5 -
4、小城市持续流出，地产调整压力大	8 -

图表目录

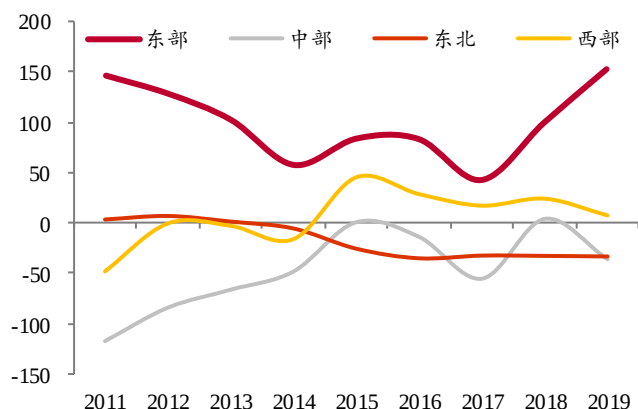
图表 1：人口的“东迁”（万人，负值为迁出，下同）	3 -
图表 2：人口的“南下”（万人）	3 -
图表 3：2019 年各省份人口净迁入规模（万人）	4 -
图表 4：2018 年各省份人口净迁入规模（万人）	4 -
图表 5：2019 年各省份人口净迁入和净迁出城市个数	4 -
图表 6：江西省各地市净迁移人口（万人）	4 -
图表 7：福建省各地市人口净迁移规模（万人）	5 -
图表 8：2019 年浙江省各地市净迁移人口（万人）	5 -
图表 9：2017-2019 年各线城市人口净迁移量（万人）	6 -
图表 10：安徽省人口净流入明显放缓（万人）	7 -
图表 11：户籍放开的中小城市中人口负增长的个数	7 -
图表 12：城镇化进程连续 4 年放缓	8 -
图表 13：日本劳动年龄人口与城市土地平均价格走势	8 -
图表 14：各地常住人口变动和房价变化的相关性	9 -
图表 15：2010 年大中城市非户籍人口占比与房价的相关性	9 -
图表 16：深圳历年常住人口增量（万人）	10 -

在房地产市场、地区经济发展中，人口依然是一个非常关键的变量。我们团队持续跟踪国内人口的流动趋势，剔除人口的自然增长后，2019年我国人口的流向更加集中。在劳动年龄人口持续减少的大背景下，各地抢人政策也会愈演愈烈，我国房地产市场的总量下行、结构分化的特征也会越来越明显。

1、广东浙江继续领跑，“二八现象”愈发凸显

2019年，我国人口流动的方向进一步加强了2018年的大趋势，继续呈现“东迁”和“南下”的特征。2019年我国东部省份人口净流入规模超过150万，而按照秦岭-淮河一线来划分南北方的话，南方省份人口净流入达到167万。而且东部和南方省份的人口迁入规模，相比2018年进一步增加。

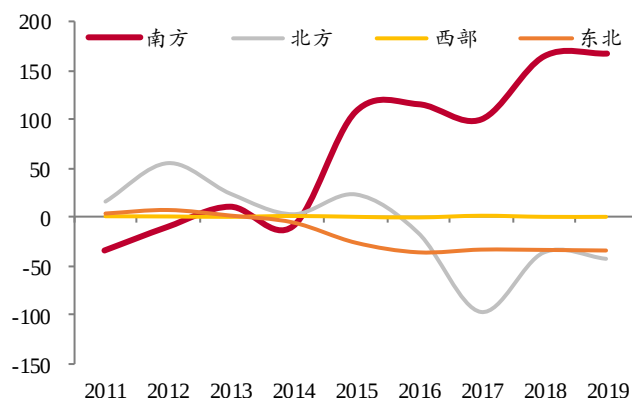
图表1：人口的“东迁”（万人，负值为迁出，下同）



来源：WIND，中泰证券研究所

备注：这里的西部地区人口流入暂不统计新疆和西藏。

图表2：人口的“南下”（万人）

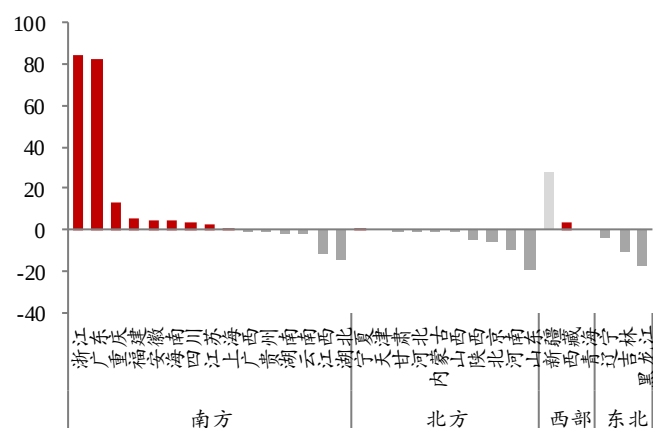


来源：WIND，中泰证券研究所

备注：这里的西部地区人口流入暂不统计新疆和西藏。

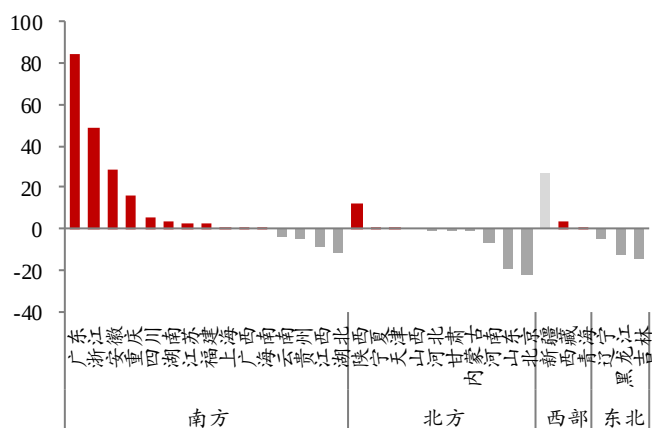
从具体省份来看，人口的流向变得更加集中。2019年浙江和广东人口净流入规模就达到了84.1万和82.6万，在全国层面遥遥领先。根据我们计算，70%以上的人口净迁入量都流向了浙江和广东，而前两年这个比例都只有60%左右。与其说人口流向了东部和南方省份，不如说是更加集聚地流向了广东和浙江两省，“二八”现象愈发明显。

图表 3：2019 年各省份人口净迁入规模（万人）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 4：2018 年各省份人口净迁入规模（万人）

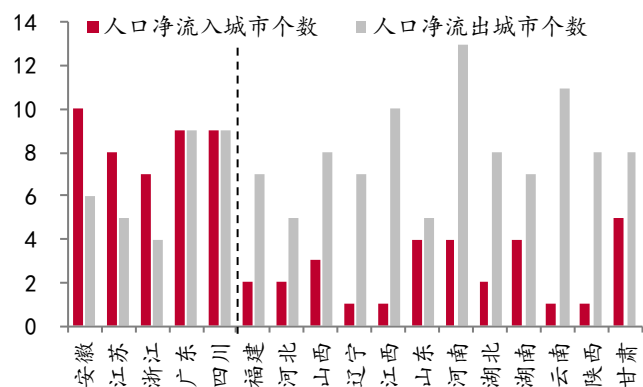


来源：WIND，中泰证券研究所

2、省内层面：继续向核心城市集中

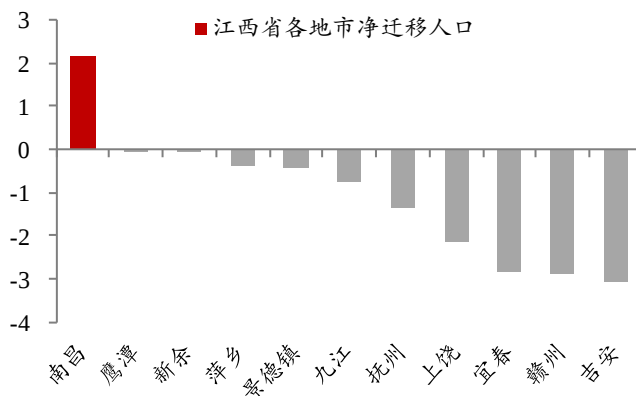
从省内流动的情况来看，也和 2018 年类似，人口继续向省会和“双子星”类核心城市集中。在每个省份内部，只有省会等少数城市是人口净流入的，大多数城市都面临人口净流出的压力。比如江西、山西、河南、湖北、陕西、甘肃等地，基本上都只有 1-2 个城市人口在净流入，其余城市人口均在净流出。

图表 5：2019 年各省份人口净迁入和净迁出城市个数



来源：各地人民政府网，中泰证券研究所

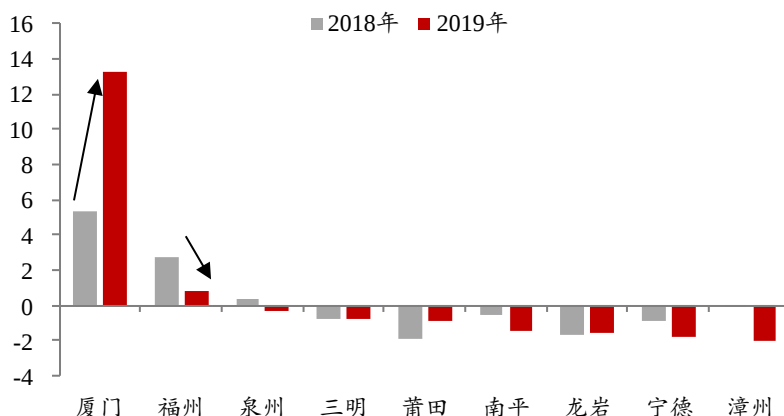
图表 6：江西省各地市净迁移人口（万人）



来源：各地人民政府网，中泰证券研究所

而且即使是各省内的核心城市，2019 年也出现了非常明显的分化。以福建为例，2018 年厦门和福州人口净迁入量分别为 5.37 万和 2.76 万，相差不大；但 2019 年两个城市的差距明显拉开，厦门净迁入量达到了 13.3 万人，而作为省会城市的福州，净流入量只有 0.8 万人。这说明，在经济和政策因素的驱动下，人口在地区之间的分化在加剧。

图表 7：福建省各地市人口净迁移规模（万人）

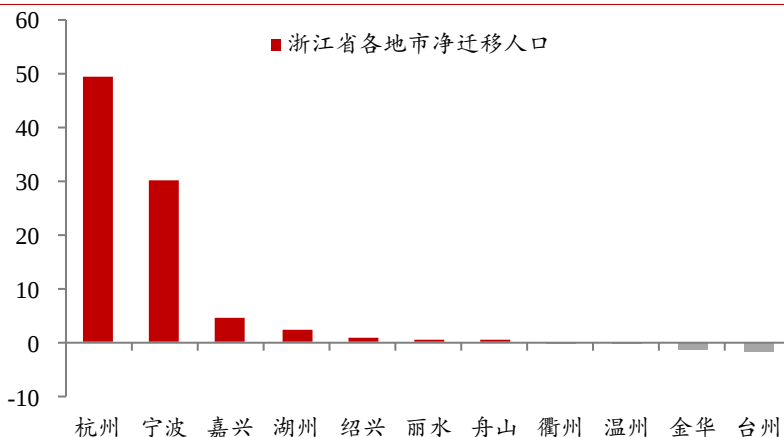


来源：各地人民政府网，中泰证券研究所

即使是人口流入大省，也不是“遍地开花”。以浙江省为例，2019 年人口净迁入规模居全国第一，浙江省的 11 个地级市中，有 4 个城市是人口净流出的。剩下 7 个城市是人口净迁入。但从规模上来看，**其实浙江省绝大部分的净流入人口，都流向了杭州和宁波**。其中，杭州人口净迁入 49.35 万人，宁波人口净迁入 30.07 万人，占省内各地市净迁入总量的 90%以上。

人口净流入的另一大省广东的情况也是类似的，大部分的人口都流向了深圳、广州和佛山，其他城市的人口迁入规模相对较小，部分城市甚至还在净流出。

图表 8：2019 年浙江省各地市净迁移人口（万人）



来源：各地人民政府网，中泰证券研究所

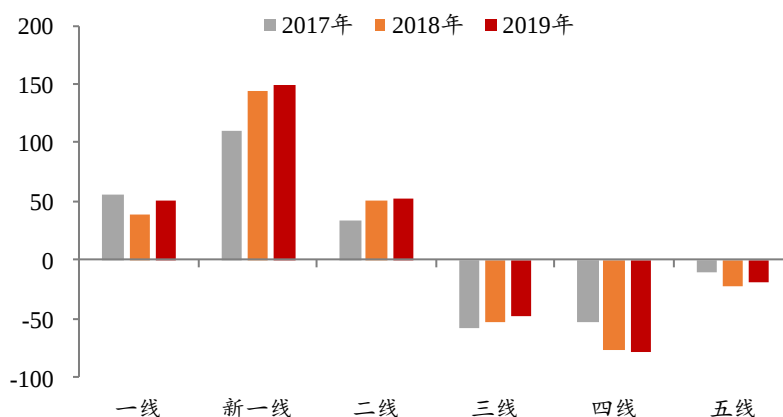
3、“抢人”愈演愈烈，新一线明显发力

从各等级城市的情况来看，一二线城市持续人口净流入，三四五线城市人口在持续流出。

一线城市中，北京和上海仍维持人口总量控制政策，深圳和广州继续人口净流入。2019年北京人口继续净迁出，但净迁出规模从2018年的22万缩窄至6.3万。上海虽然保持人口净流入，但规模不到1万人。而深圳和广州人口在大幅流入，2019年广州净迁入25万人，尽管深圳未公布人口的自然增长数据，但根据常住人口增量推算，净流入体量估计也有30万左右。

新一线城市加入了“抢人”大战的队伍，近两年人口迁入规模明显增加。比如杭州、南京等新一线城市，除了经济上的吸引力外，在人才吸引政策方面也在不断增加力度，不仅落户政策有所放宽，还在人才补贴、租房补助、购房补贴等多方面提供相应的待遇。2017年的时候，新一线城市的人口净迁入量还不到90万，而2019年该规模已经升至140万。

图表9：2017-2019年各线城市人口净迁移量（万人）

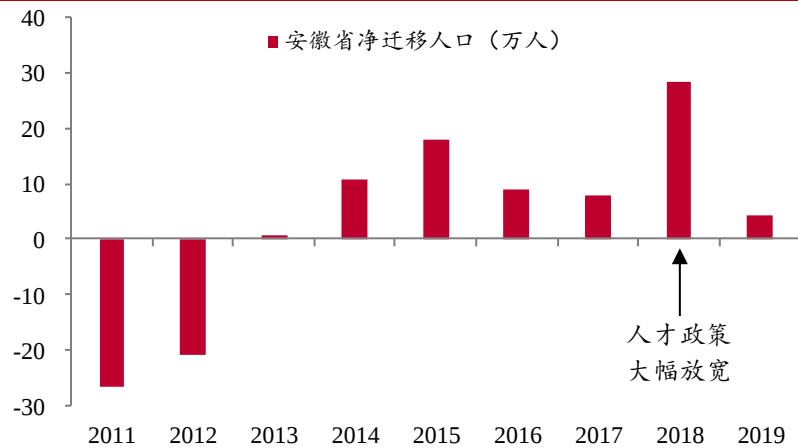


来源：各地人民政府网，中泰证券研究所

在2018年的时候，“抢人”最成功的当属安徽省和西安市。2018年安徽省各地人才政策均大幅放宽，而当年也是安徽人口净流入的巅峰。但这种盛况只维持了一年，2019年安徽人口净流入明显放缓，净迁入规模甚至比2018年之前的水平都要低。从地级市层面来看，2018年安徽省内各市几乎都是人口净流入的，而到了2019年，已经有6个地市出现人口净流出的现象。西安也很类似，尽管2019年仍有13万的人口净迁入，但相比2018年的32万也是明显放缓的。

这也说明，要想持续地吸引人口，仅靠高成本的人才政策是不够的，关键还要看经济和产业的持续发展。

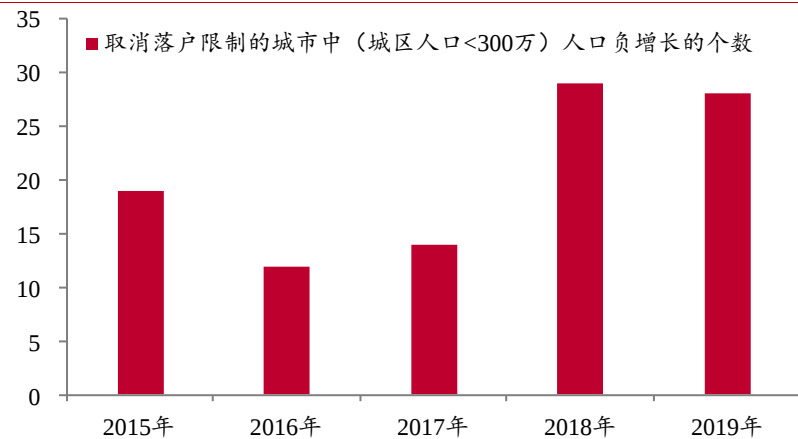
图表 10: 安徽省人口净流入明显放缓 (万人)



来源: WIND, 中泰证券研究所

几乎所有的三四五线城市, 继续面临人口持续净流出的压力。而且在我们统计的 206 个城市中, 即使不剔除人口的自然增长, 2019 年有 28 个城市的常住人口也是负增长的。

图表 11: 户籍放开的中小城市中人口负增长的个数



来源: WIND, 中泰证券研究所

备注: 鉴于 2019 年部分城市还未公布数据, 这里采用近 5 年的平衡面板来测算。

小同城市在人口、经济、社会、环境等方面存在差异, 导致人口负增长的城市数量也有所不同。

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_4391

