



宏观专题

证券分析师

芦哲

资格编号: S0120521070001

邮箱: luzhe@tebon.com.cn

联系人

占烁

资格编号: S0120122070060

邮箱: zhanshuo@tebon.com.cn

相关研究

337 个地级市的住房密码

投资要点:

- **核心观点:** 我们在《迎接存量房时代: 中国住房供需十年变动》报告中, 曾利用七普数据对全国和省级层面的住房供需变动情况展开研究, 在近期七普分县数据公布后, 我们得以从城市的角度进一步聚焦人口和住房问题。我们发现, **337 个地级市中, 超八成地级市住房充足。但住房短缺问题在经济发达地区更为突出, 一线城市、东部地区相对而言更“缺房子”, 未来房地产市场的结构性需求也将主要在东部经济发达地区。**
- **337 个地级市的人口变迁:** (1) 从 2010 到 2020 年, 336 个城市中有 147 个城市总人口在收缩, 189 个城市在扩张, 占比分别为 43.8%、56.3%。
- (2) 区域分化: 东部 84% 的城市在扩张、东北城市大多收缩, 中部和西部城市收缩和扩张约各一半。
- (3) 337 个地级市中有 96 个城市的流动人口占总人口比例在 20% 以上。人口流动最活跃的地区仍然是广东, 全国有 10 个城市的流动人口占比超过 50%, 6 个在广东省: 广州、深圳、珠海、佛山、东莞、中山。
- (4) 跨省流动人口加速向二线城市聚集, 一线城市吸引力下降。2010-2020 年, 流向一线和三线城市的跨省流动人口占比分别降低 3.2 和 1.3 个点, 二线城市占比提高 4.5 个点。
- (5) 省内流动方面, 中心城市的吸引力下降, 流动人口向省内其他城市分散; 省内流动有“一个中心”和“两个中心”两种模式, 前者在中西部较普遍, 后者在东部较多。
- **337 个地级市的住房情况:** (1) 经济越发达的城市, 房地产市场越发达, 房地产业从业人数与人均 GDP 的相关性高达 71%。北上广深四个一线城市, 每万人中房地产从业人员数量分别为 19.7、18.8、17、25.5, 其中深圳、北京分别排名全国第二、第五。
- (2) 337 个地级市中, 有 272 个城市的人均住房间数大于 1, 占比 80.7%, 仅有 19.3% 的城市存在较明显的住房短缺。我国经济发达地区住房短缺问题更加突出, 337 个地级市的人均住房间数与人均 GDP、城镇化率均为负相关关系。

- (3) 各地住房来源有三种典型代表，分别是购房、租房、自建。三种来源中，购房在东北地区占比最大，自建房在中西部地区占比最大，租房在东部地区占比最大。人口净流入的东部地区租房比例达到 21.6%，是其他三个地区的 2-3 倍。
- (4) 未来具备结构性需求的城市需要满足以下三个条件：一是人均住房间数低于 1。二是代表流入人口的租房比例较高。三是代表购买力的人均 GDP 较高。从这三个条件来看，东部地区未来的需求仍然要高于中西部地区。
- **风险提示：**七普数据是调查人而非调查房，可能存在一定误差；部分数据由于口径范围等差别，带来一定误差；人口出生率和城镇化进程不及预期。

内容目录

1. 337 个地级市的人口变迁.....	4
1.1. 城市的收缩与扩张.....	4
1.2. 337 个地级市的人口迁移和城镇化.....	7
2. 337 个地级市住房情况	10
2.1. 回顾：中国住房供需十年变动	10
2.2. 哪些城市住房基本充足？	11
2.3. 未来房地产需求在何处？	14
3. 风险提示	14

图表目录

图 1：2020 年我国行政区划情况	4
图 2：地级市人口的收缩与扩张	5
图 3：不同变动幅度的城市数量	6
图 4：不同地域的城市人口变动	6
图 5：336 个地级市人口收缩和扩张的幅度与人均 GDP 正相关	7
图 6：流动人口占总人口比例所对应的城市数量	8
图 7：不同能级城市跨省流动人口占比	8
图 8：各省份中心城市占省内流入人口的比例变化	8
图 9：2020 年各地级市城市化率	9
图 10：地级市房地产业发展程度与人均 GDP 正相关	11
图 11：每万人中房地产从业人员数量——城市分布	11
图 12：人均住房间数与人均 GDP 负相关	13
图 13：人均住房间数与城镇化率负相关	13
图 14：分能级看	13
图 15：分地区看	13
图 16：租房比例和流动人口比例正相关	14
图 17：各地区的住房来源占比	14

1. 337 个地级市的人口变迁

1.1. 城市的收缩与扩张

我们讨论的 337 个城市包括 4 个直辖市、333 个地级区划单位，333 个地级区划中有地级市 293 个（含副省级城市），另有 7 地区、30 自治州、3 盟，省级和县级之间的行政区域全都包含在我们讨论范围内。尽管城市行政等级不同，但为简化讨论，并体现这些地区在省县之间的位置，我们后面将这 337 个城市统称为地级市。

图 1：2020 年我国行政区划情况

指标	数量	指标	数量
省级	34	地级	333
直辖市	4	地级市	293
省（含台湾省）	23	地区	7
自治区	5	自治州	30
特别行政区	2	盟	3
县级	2844	乡级	38741
市辖区	973	镇	21157
县级市	388	乡	7693
县	1312	民族乡	962
自治县	117	苏木	153
旗	49	民族苏木	1
自治旗	3	街道	8773
林区	1	区公所	2
特区	1		

资料来源：民政部，德邦研究所

过去十年，约 **44%地级市的人口在收缩，56%在扩张**。337 个城市中，除 2012 年新成立的三沙市之外，其他 336 个城市的总人口数量均可跟 2010 年六普比较。我们将人口增加定义为扩张城市，人口减少定义为收缩城市。从 2010 到 2020 年，336 个城市中有 147 个城市总人口在收缩，189 个城市在扩张，占比分别为 43.8%、56.3%。

这些城市的收缩与扩张具有以下特点：

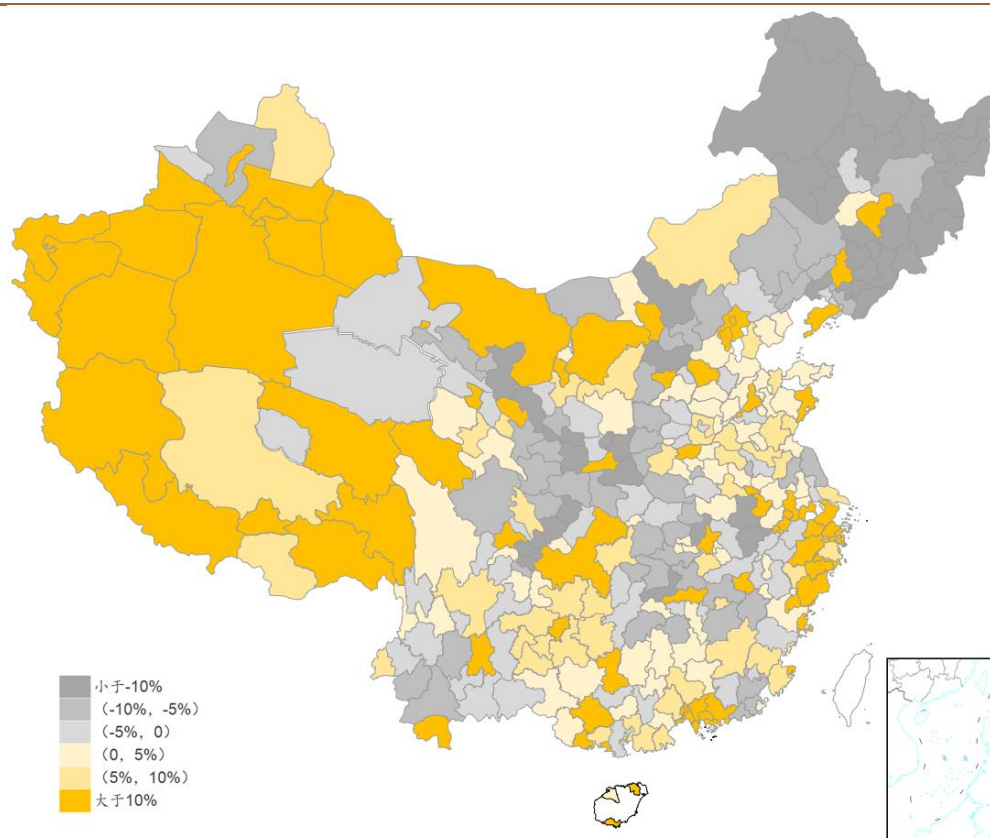
一是大部分地级市人口变动较小，超过六成城市变动幅度在 **10%以内**。336 个地级市中，只有 13.4%（即 45 个）的城市人口收缩超过 10%，22.9%的城市人口扩张超过 10%，其余 63.7%的城市变动在 10%以内。

二是区域分化：东部城市大多扩张、东北大多收缩，中部和西部城市收缩和扩张约各一半。分四大地区来看，东部地区约 84.2%城市人口扩张，东北则 91.7%城市在收缩，西部约 54%城市扩张，中部约 54%收缩。人口收缩幅度最大的 10 个城市中，除了四川资阳，其他 9 个都在东北地区。

三是人口变动与人均 **GDP 正相关**。这与上面四大地区反映的趋势一致，人均 GDP 越高的地级市，其总人口往往趋于扩张，如图 5。

人口迁移是不同城市人口变动的主要原因。有三种力量驱动着我国城市人口的收缩和扩张，一是生育率的变动，体现为人口的自然增长，但不同城市人口自然增长的差别较小。二是行政区划变动。区划变动在早年对地级市的格局影响很大，但 2010 年后影响很小。过去十年里，区划变动影响较大的是 2011 年撤销地级巢湖市，其所辖一区四县分别划归合肥、芜湖、马鞍山三市，带来后三者人口的大幅增长。三是人口迁移，即人口的机械增长。由于人口迁移大多是从欠发达地区向发达地区流动，所以导致不同地级市的总人口随着人均 GDP 变动。因此人口迁移是影响不同城市人口变动的主要原因。

图 2：地级市人口的收缩与扩张



资料来源：国家统计局，德邦研究所

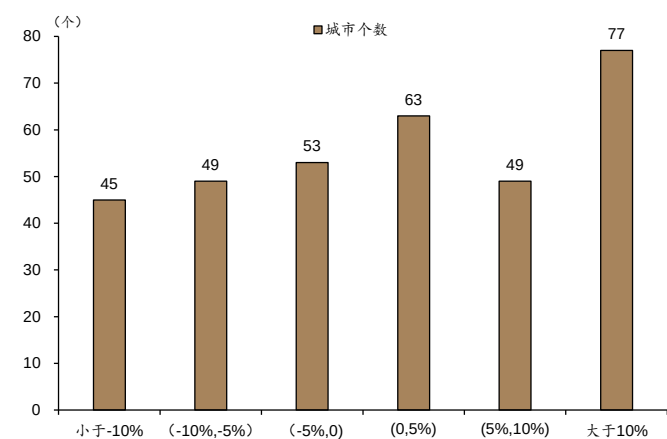
注：不含港澳台数据，图例表示 2010-2020 总人口增速

表 1：人口收缩和扩张幅度最大的 20 个城市

序号	城市	省份	人口变动	序号	城市	省份	人口变动
1	四平市	吉林省	-46.4%	1	铜陵市	安徽省	81.2%
2	资阳市	四川省	-37.0%	2	深圳市	广东省	68.9%
3	大兴安岭地区	黑龙江省	+35.2%	3	合肥市	安徽省	64.3%
4	绥化市	黑龙江省	-30.7%	4	芜湖市	安徽省	61.0%
5	白山市	吉林省	-25.3%	5	马鞍山市	安徽省	58.1%
6	七台河市	黑龙江省	-25.1%	6	珠海市	广东省	56.1%
7	齐齐哈尔市	黑龙江省	-24.2%	7	拉萨市	西藏自治区	55.1%
8	白城市	吉林省	-23.7%	8	三亚市	海南省	50.5%
9	伊春市	黑龙江省	-23.5%	9	成都市	四川省	49.0%
10	黑河市	黑龙江省	-23.1%	10	广州市	广东省	47.0%
11	本溪市	辽宁省	-22.4%	11	厦门市	福建省	46.2%
12	通化市	吉林省	-22.0%	12	郑州市	河南省	46.1%
13	松原市	吉林省	-21.8%	13	西安市	陕西省	43.9%
14	六安市	安徽省	-21.7%	14	银川市	宁夏回族自治区	43.4%
15	安庆市	安徽省	-21.6%	15	长沙市	湖南省	42.7%
16	乌兰察布市	内蒙古自治区	-20.4%	16	中山市	广东省	41.5%
17	鸡西市	黑龙江省	-19.3%	17	海口市	海南省	40.4%
18	武威市	甘肃省	-19.3%	18	贵阳市	贵州省	38.5%
19	牡丹江市	黑龙江省	-18.2%	19	杭州市	浙江省	37.2%
20	吉林市	吉林省	-17.9%	20	济南市	山东省	35.1%

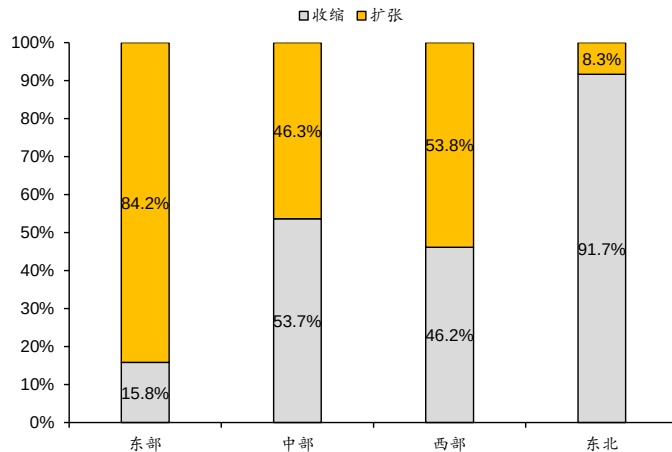
资料来源：国家统计局，德邦研究所

图 3：不同变动幅度的城市数量



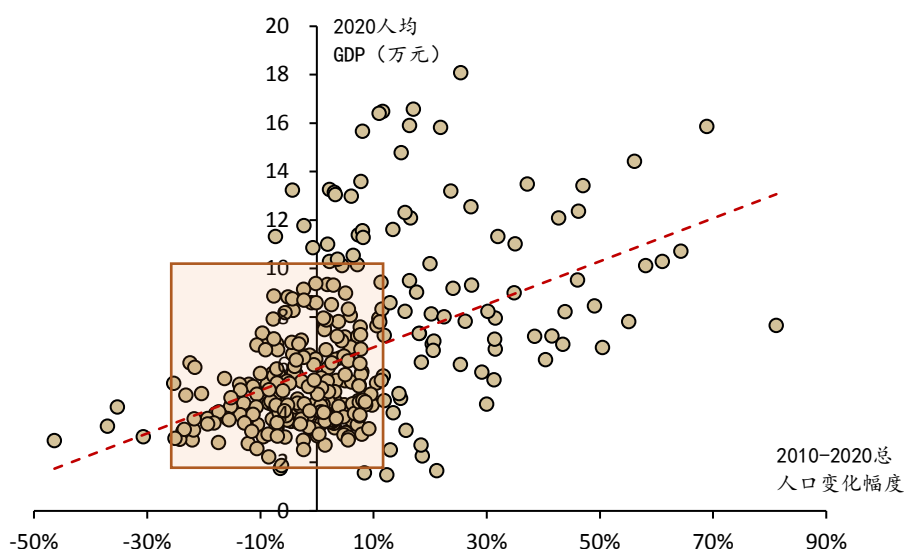
资料来源：国家统计局，德邦研究所

图 4：不同地域的城市人口变动



资料来源：国家统计局，德邦研究所

图 5：336 个地级市人口收缩和扩张的幅度与人均 GDP 正相关



资料来源：国家统计局，Wind，德邦研究所

1.2. 337 个地级市的人口迁移和城镇化

人口迁移按照时间和空间不同可以有許多不同统计口径，我们这里所讨论的是人口普查中除市辖区以外的人户分离人口，这也是统计局公布的人口流动口径数据。按流动空间距离远近，可以分为县内（非市辖区）、省内跨县、跨省三类流动人口。

337 个地级市的人口迁移具有以下特点：

一是整体规模较大，约三分之一地级市的流动人口占总人口的 20% 以上。2020 年全国流动人口 3.76 亿，占总人口的 26.6%。但在讨论地级市层面的人口流动时，七普数据无法准确将市辖区人户分离人口从省内人户分离人口中拆分，因此只能识别为跨省和省内跨县两类流动人口¹，全国合计约 3.04 亿。以这两类流动人口口径来看，有 96 个城市的流动人口占总人口比例在 20% 以上。人口流动最活跃的地区仍然是广东，全国有 10 个城市的流动人口占比超过 50%，6 个在广东省：广州、深圳、珠海、佛山、东莞、中山。

一旦跨省流动人口加速向一线城市聚焦 一线城市吸引力下降 我们按统计

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_49635

