



# 连平：“十四五”房地产市场如何有效配置资源



文/新浪财经意见领袖专栏作家 连平 马泓 李晓晴 (植信投资研究院)



主要观点：

正文：

人口增长和流动是影响房地产市场需求的中长期决定性因素。随着经济不断发展，人口从农村向城市、从小城市向中心城市、从经济欠发达地区向发达地区集中是世界范围城市化发展的普遍规律，也是中国未来人口流动和城市化发展的长期趋势。人口聚集效应意味着带来新的人口红利，人口向少数地区集中会为流入地带来区域性的人口红利，催生流入地的住房需求增长。土地和金融则是决定房地产市场供给的关键因素。目前，我国大多数热点城市的土地供应和金融资源与人口流动并不相匹配。在新型城镇化背景下，为了更好地满足流动人口住房需求、提高城镇化的质量、

缓解人口流失地区财政支出的压力，有必要提高土地和金融资源的配置效率，促进房地产市场健康发展。

## 一、新型城镇化下人口流动扩大住房需求

我国人口增速减缓，即将进入人口负增长时代。“七普”数据显示，2010-2020 年我国人口平均年增长率为 0.53%，比 2000 年—2010 年减少 0.04 个百分点，比 1990 年—2000 年下降 0.54 个百分点，这意味着虽然我国人口数仍在增长，但其增速已经处于下行通道，并且在不久的将来，我国人口将进入负增长时代。据预测，到 2025 年，我国人口将达到峰值 14.2 亿人，之后人口总数将逐年递减，且很难逆转。在人口总量即将减少的情况下，房地产市场将面临新的机遇和挑战。

流动人口已经成为城市人口增长的主要动力。就业机会、收入水平以及公共基础设施建设的差异是导致人们从农村流向城市、从小城市流向大城市的主要原因。随着人口自然转变的完成，人口自然增长对城市人口数量的影响越来越小，而流动人口迁入将成为城市人口不断增长的重要动力。通常，可以用一个地区流动人口增长量占常住人口增长量的比值，来测量流动人口对城市地区人口增长的贡献度。数据显示，1982 年—1990 年，我国流动人口对城镇人口增长的贡献度为 15.38%，意味着在这个阶段，城镇人口增加主要依靠自身的人口增长；1990 年—2000 年，我国流动人口的贡献度为 38.26%；进入 21 世纪后，出生人口规模大幅缩减，人口自然增长率持续下降，城镇人口增加越来越依赖流动人口迁入。2000-2010 年和

2010—2020 年期间，流动人口贡献率分别为 53.33%和 61.44%，流动人口已越来越成为推动城镇人口增长的主要推手。

新型城镇化将推动区域性住房需求提升。2020 年，我国城镇化率为 63.89%（户籍人口城镇化率为 45.4%），与发达国家 80%的平均水平相差 16.11%，比美国 82.7%的水平低将近 20 个百分点，我国城镇化发展空间较大。根据实证分析，在其他条件不变的情况下，城镇化率每提高 1 个百分点，我国流动人口规模将增加 0.07 亿。据预测，到 2035 年，中国城镇化率将达到 75%-80%。这意味着，未来十四年内我国将新增流动人口 0.7-1.1 亿，城镇地区将新增 1.5-2.1 亿人。据国家卫健委 2017 年统计，在当前流入地拥有住房的流动人口占比将近 30%，在其余 7 成租房群体中拥有在流入地长期居留意愿的人占比将近 25%。这意味着随着我国城镇化持续发展，流动人口规模增加，城市地区的住房需求也将随之增加。

## 二、未来人口流动可能呈现四个重要趋势

结合七普（2020 年）、六普（2010 年）和五普（2000 年）数据可以看出我国人口流动的基本特点，并以此推断未来人口流动可能形成四个重要的趋势。

一是人口持续向东部集聚，广东浙江江苏成为最有吸引力的省份。

七普数据显示，东部地区占总人口比重较 2010 年上升 2.15 个百分点，而东部整体属于人口自然增长率较低甚至部分城市负增长的地区，而人口

自然增长率较高的中部地区人口占比从 2000 年以来不断下降，东北地区人口占比下降 1.23 个百分点。这说明东部地区是流动人口主要流动的地区，其人口增长主要得益于大规模的人口流入。

过去十年，广东、浙江、江苏成为人口增长量最多的三个省份，分别增长了 2171 万、1014 万、609 万人，增速分别为 21%、16%、6%，在 2000-2010 年间的人口增速分别为 21%、19%、8%。尤其是广州、深圳常住人口在过去十年分别增加 598 万、714 万，增速高达 47.1% 和 68.5%，处于快速增长的区间。在过去 20 年间，广东人口保持持续的高速增长，而浙江和江苏增速虽有下降，但仍在增长之中。之所以会出现这种状况，是因为随着经济发展，东部沿海经济发达省份高新技术快速发展，产业持续聚集，就业机会较多，收入水平较高，对各类人员的吸引力较强。国际上通常采用研究与试验发展（R&D）活动的规模和强度指标反映一国的科技实力和核心竞争力。2020 年全国研究与试验发展（R&D）经费为 24393 亿元，东部和南部沿海地区继续保持领先达到 15968 亿元占全社会 R&D 经费比重的 65.5%，中部、西部和东北地区占比分别为 17.8%、13.2% 和 3.6%。其中，有 7 个地区研究与试验发展（R&D）经费投入强度超过全国平均水平，分别为北京、上海、天津、广东、江苏、浙江和陕西。从产业集群角度看，近些年六大中高端产业包括集成电路、汽车及其零部件、显示面板、医药品、自动数据处理设备及部件和互联网产业的研发中心分布也大体集中在沿海和长江经济带区域，基本覆盖了一线城市群、长江中部地区和成渝地区。因此，东部和南部沿海省份的优势未来会进一步增强，

加上当地政府以规划和政策加以推动，预计未来人口会进一步向东部南部沿海城市流动。

二是北上两大特大城市常住人口增速放缓。

2000 年至 2010 年期间，北京、上海常住人口分别增加 579 万、628 万人，而 2010 至 2020 年间，两地仅增加 228 万、185 万人，常住人口大幅减少。从增长速度来看，过去十年北京、上海人口增速仅为 12% 和 8%，较六普阶段都大幅下降 30 个百分点。由于中心城市严控人口规模，老城区建设接近饱和，北京疏解非首都职能和上海疏解城市非核心功能任务的持续推进，京沪两地对流动人口的吸纳能力也将逐渐收缩。数据显示，2021 年校招岗位一线城市校招岗位占比 25%，同比下降 4%，可见，一线城市吸纳就业能力虽然还是较强，但有所减弱。根据二〇三五远景规划，届时北京和上海的常住人口分别要限制在 2300 万和 2500 万人以内，这意味着这两个特大城市即便具备了很强的吸引力，但在人口门槛限制的规定下，在未来 14 年内，北京和上海的人口增长空间仅有 111 万和 13 万人。

中心城市人口增速放缓将给其周边辅助型城市带来人口流入的机会。例如，廊坊、昆山等城市在过去十年人口净流入规模分别为 110 万和 45 万，增速达到 25% 和 27%。由于北上广深是全国乃至全球重要的经济、金融、贸易、科技中心，其较多的工作岗位、较高的收入水平对人们仍具有较强的吸引力。在这样的背景下，依附于中心城市的次一级城市的“疏困”的作用将变得更加突出，中心城市疏解产业将为周边城市甚至更多地区带

来招商引资和产业加速发展的巨大机遇，同时也为周边城市吸引更多外来人口提供了支撑。预计未来中心城市的周边辅助型城市的人口增速将位于较高的区间。

### 三是中西部地区省会城市人口吸引力将会增强。

随着中西部地区经济发展，内陆人口流动除了流动到华东、华南沿海等发达经济地区之外，还在向中西部地区省会城市流动，从而造成省会城市人口大幅增加而非省会城市人口减少的状况。七普数据表明，过去十年成都人口增加 580 万，增速为 38.5%；西安人口增 449 万，增速为 53%；重庆、郑州、长沙等人口增加超过 300 万，增速分别为 11.1%、46.1%、42.6%；南宁、昆明、合肥人口增加规模在 200 万左右，增速均超过了 25%。但与一线城市群不同，内陆重点城市对周边城市的虹吸效应较为明显。以陕西省为例，西安市人口增加 449 万，增速高达 53%，而整个陕西省的人口增速仅为 5.9%，同时宝鸡、咸阳、渭南、商洛等西安周边城市人口净流出 39 万、88 万、60 万、30 万人，增速为-10.6%、-17.3%、-11.3%、-12.8%。由于省会城市通常聚集了省内金融、交通、教育、医疗等多方面的优质资源，同时多个省份在十四五规划中纷纷提出了“强省会战略”，预计省会城市对人口的吸引力也将变得更强，人口有望持续向省会城市聚集。

### 四是公共服务水平将成为人口流动的重要决定因素。

在全国绝大多数地区人口缓慢增长情况下，新型城镇化推动的人口流

动已经并将继续成为重要城市人口持续增长的主要动力，也将为房地产市场发展带来新的机遇。未来我国人口流动是否仍会延续过去十年的轨迹？研究表明，在经济发展早期，收入水平是人们做出迁移决定的主要因素，人们会自发地流动到收入水平较高的地区。随着经济持续发展，流动人口受教育程度不断提高，人们对经济因素以外的公共服务水平的关注度开始不断提高，公共服务水平逐渐成为人们做出迁移决定的重要因素之一。在此，用“经济—人口平衡度”即城市经济集中度比人口集中度的比值和“服务—人口平衡度”即服务集中度比人口集中度的比值来衡量该城市对流动人口的吸引力。其中，经济集中度指该城市当年 GDP 占全国 GDP 的份额；服务集中度指该城市地方公共服务支出占全国的份额；人口集中度指该城市常住人口数量占全国人口数量的比重。当经济集中度大于人口集中度时，即“经济—人口平衡度”大于 1，意味着该城市经济发展水平和人均收入水平较高；当服务集中度大于人口集中度时，意味着公共服务水平超过了常住人口规模，公共服务质量较高，有利于吸引人口流入。

统计结果显示：北京、上海、深圳在经济和服务两个维度上都遥遥领先其它城市，其较高的收入水平和高质量的公共服务对流动人口都具有强

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\\_28171](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_28171)

