恒大研究院
EVERGRANDE RESEARCH INSTITUTE

中国人口大迁移的新趋势

恒大研究院研究报告

城市规划 **专题报告** **2020/8/10**

首席经济学家： 任泽平

城市首席研究员： 熊柴
xiongchai @evergrande.com

研究员： 白学松
baixuesong@evergrande.com

研究员： 于嘉俊
yujiajun@evergrande.com

导读：

现代经济，人口不是负担，而是经济社会活力的源泉，是创新创业的基础，人口迁移带来的居住需求是房地产发展的根基。

我们曾提出业内经典分析框架：“房地产长期看人口、中期看土地、短期看金融”（参考专著《房地产周期》《全球房地产》）。长期倡导“城市群”模式，尊重人口迁移聚集的基本规律和趋势。在近年大力呼吁“尽快全面放开生育以应对老龄化少子化挑战”。

改革开放以来，中国人口迁移经历了从“孔雀东南飞”到2010年后的回流中西部，再到近年的粤浙人口再集聚和回流中西部并存。从城市层面看，近年向粤浙集聚的人口主要在大都市圈，而回流中西部的人口也主要是向大城市集聚。

中国已经进入都市圈城市群时代！

风险提示：官方非普查年份常住人口统计存在偏差；部分地区数据缺失等

目录

1 中国人口大迁移的新趋势 4
1.1 省级：粤浙人口再集聚与渝皖川回流并存 4
1.2 城市：深圳、广州、杭州、长沙年均净流入超 20 万 4
1.3 都市圈城市群：珠三角、长三角城市群年均净流入超 60 万 5
2 人口迁移对经济社会影响重大 7
2.1 人口流入地区经济社会发展潜力更大 7
2.2 人口流出地区老龄化加重，经济社会发展压力明显 8
2.3 人口向大都市圈大城市群集中，房地产市场将更加分化 9

图表目录

图表：近 4 年粤浙皖新鲁等常住人口增量领先.....4
图表：近 4 年粤浙人口净流入大幅回升.....4
图表：部分重点城市近年常住人口年均变化情况.....5
图表：部分重点城市近年人口年均净流入情况.....5
图表：2016-2019 年一二线城市人口流入放缓、三四线持续流出.....5
图表：33 个都市圈近年常住人口年均变化情况.....6
图表：33 个都市圈近年人口年均净流入情况.....6
图表：19 个城市群近年常住人口年均变化情况.....7
图表：19 个城市群近年人口年均净流入情况.....7
图表：深圳吸引大量人口流入.....8
图表：美国大量人才来自于国际移民.....8
图表：东北老龄化形势更为严峻.....9
图表：东北养老金累计结余可支付时间全国倒数.....9
图表：2013 年开始分线城市房地产市场分化.....9
图表：中国人口将在“十四五”时期陷入负增长.....9

1 中国人口大迁移的新趋势

1.1 省级：粤浙人口再集聚与渝皖川回流并存

改革开放以来，中国的跨省人口迁移经历从“孔雀东南飞”到回流中西部，再到近年粤浙人口再集聚和回流中西部并存三个阶段。从常住人口变化看，2001-2010 年、2011-2015 年、2016-2019 年，粤、浙常住人口年均增加分别为 171、69、131 万和 83、15、65 万，而江苏三个时期分别为 51、16、18 万；皖、桂、川、豫、湘、渝、黔、鄂等中西部省份由 2001-2010 年的年均负增长转为 2011 年后的正增长；东北三省由 2001-2010 年的年均正增长转为 2011-2015 年的负增长，近 4 年减幅扩大。

从剔除自然增长因素之后的人口迁移看：

近 4 年广东、浙江年均人口净流入分别由 2011-2015 年的 14、-7 万大幅回升至 2016-2019 年的 76、46 万，呈现明显的人口再集聚趋势；

上海、北京因近年严控人口规模，均由人口净流入转变为净流出；

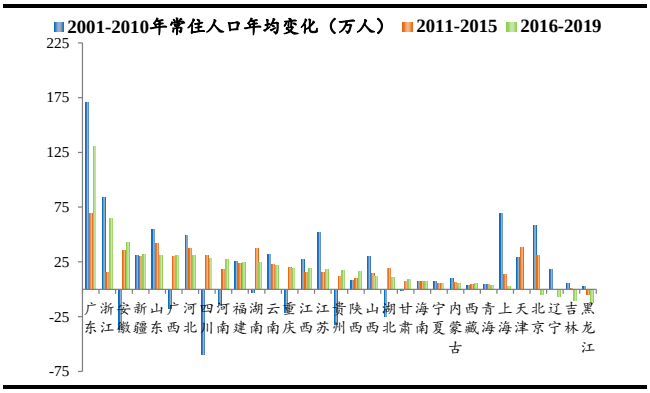
山东近年经济转型落后，年均人口净流出规模较 2011-2015 年继续扩大；

中部省份除安徽由年均净流出转为净流入外，其余各省均为持续净流出状态；

重庆、四川、陕西近年人口持续回流，其中重庆、四川近 4 年年均人口净流入规模在 10 万以上；

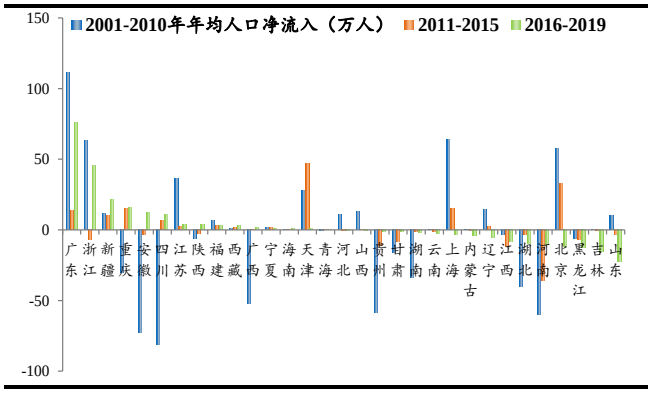
东北三省经济持续低迷，人口净流出规模持续扩大，辽宁由 2001-2010 年年均人口净流入 14 万下滑至 2011-2015 年的 2.3 万，近 4 年年均净流出 5 万。

图表：近 4 年粤浙皖新鲁等常住人口增量领先



资料来源：国家统计局，恒大研究院

图表：近 4 年粤浙人口净流入大幅回升



资料来源：国家统计局，恒大研究院

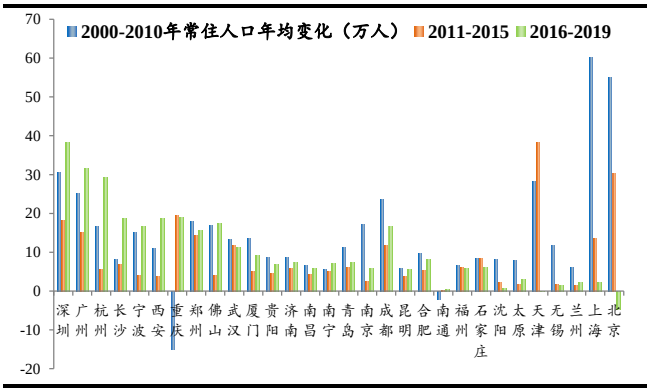
1.2 城市：深圳、广州、杭州、长沙年均净流入超 20 万

人口持续向少数核心城市集聚；近 4 年深圳、广州、杭州、长沙 4 市年均净流入超 20 万，北京年均净流出超 10 万。2001-2010 年、2011-2015 年、2016-2019 年，全国 337 个地级及以上单位中，人口净流入的分别有 236（3 市数据缺失）、147（9 市数据缺失）、112 个（47 市数据缺失），人口净流入城市数量占比分别为 70.7%、44.8%、38.6%；三个时期人口净流出城市数量分别为 98、180、178 个，占比分别为 29.3%、54.9%、61.3%。

具体来看，深、广、杭三城以活跃的新经济产业和较为宽松的人才政策吸引人口大规模流入，三城近 4 年常住人口年均净流入分别达 32、

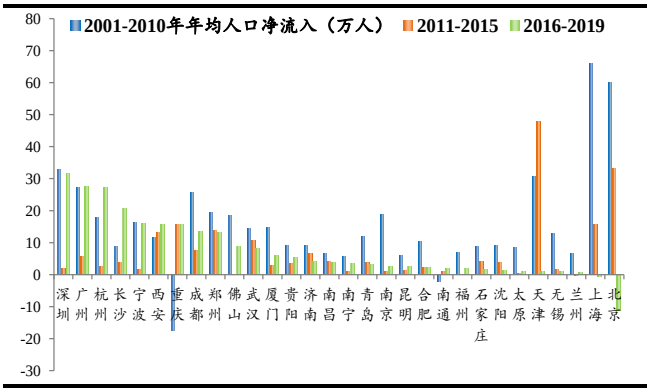
28、27 万，较 2011-2015 年均有大幅增长。**长沙、宁波、西安、重庆、成都、郑州近 4 年常住人口年均净流入规模均在 10 万以上**；这几个城市均为所在都市圈核心城市，近年城市发展较为快速、“抢人”力度较大。

图表：部分重点城市近年常住人口年均变化情况



资料来源：各地统计局，恒大研究院

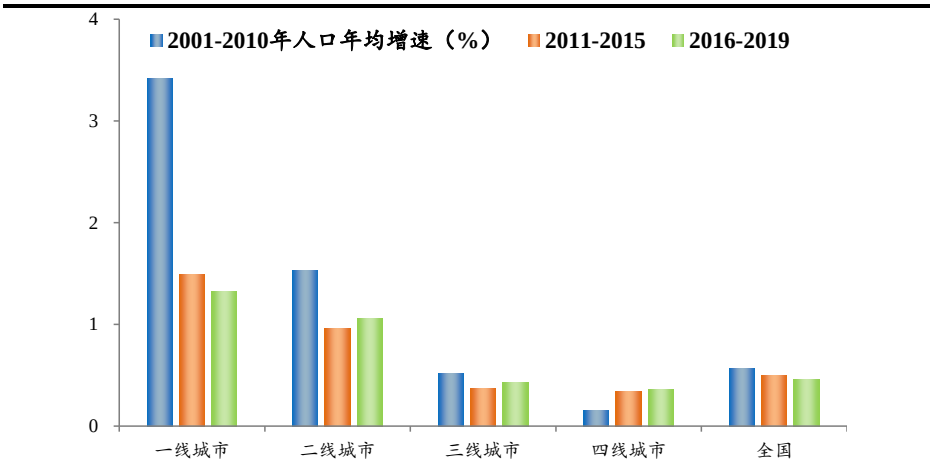
图表：部分重点城市近年人口年均净流入情况



资料来源：各地统计局，恒大研究院

从全域层面看，近 4 年一、二线城市人口年均增速为 1.33%、1.06%，人口持续流入但增速放缓；三、四线城市人口年均增速为 0.43%、0.36%，人口持续流出。根据 GDP、城镇居民人均可支配收入、以及城市政治地位等，我们将 337 个地级及以上单位划分为一、二、三、四线城市。**总体来看**，2000-2019 年一线、二线城市人口占比分别由 3.7%、19.3%增至 5.3%、22.3%，三、四线城市则由 30.9%、43.5%降至 30.6%、41.3%。**从趋势看**，2001-2010 年、2011-2015 年、2016-2019 年，一线城市人口年均增速分别为 3.42%、1.49%、1.33%，二线城市分别为 1.53%、0.96%、1.06%，均远高于全国人口平均增速的 0.57%、0.50%、0.46%。一、二线城市人口保持集聚，但一线城市近年受京沪控人影响，人口流入呈持续放缓趋势；二线城市近 4 年在杭州、长沙、西安、重庆、成都、武汉等省会城市的引领下，人口年均增速略有回升。上述三个时期，三线城市人口年均增速分别为 0.52%、0.37%、0.43%，略低于全国平均增速；四线城市仅分别为 0.15%、0.34%、0.36%，明显低于全国平均水平，表明三、四线城市人口仍持续流出。

图表：2016-2019 年一二线城市人口流入放缓、三四线持续流出

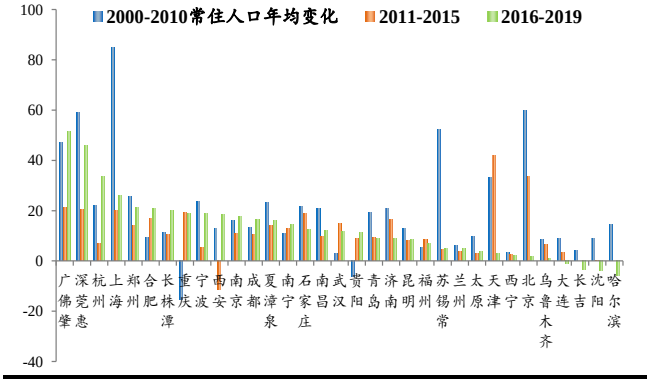


资料来源：各地统计局，恒大研究院

1.3 都市圈城市群：珠三角、长三角城市群年均净流入超 60 万

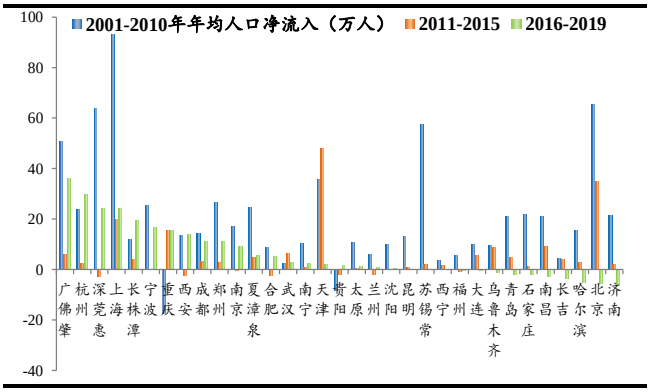
近 4 年广佛肇、杭州、深莞惠等 10 个都市圈年均净流入人口规模超 10 万；人口净流出都市圈数量升至 11 个，京沪都市圈人口向周边疏解。2000-2019 年，33 个都市圈土地面积仅占全国 16.2%，其常住人口占比由 47.8%提升至 51.7%、GDP 占比由 63.2%提升至 65.7%，人口、经济进一步向都市圈集聚；但 2016-2019 年人口净流出的都市圈增至 11 个，主要分布在东北、山东半岛、京津冀等地区，数量明显高于 2011-2015 年的 6 个，2001-2010 年的 2 个。**具体看，**近 4 年人口年均净流入超 10 万的都市圈有 10 个，其中广佛肇、杭州、深莞惠、上海 4 个都市圈年均净流入规模超 20 万，长株潭、宁波、重庆、西安、成都、郑州 6 个都市圈年均净流入规模在 10-20 万之间。**从都市圈内部看，**近 4 年核心城市、周边城市人口均为净流出的有乌鲁木齐、哈尔滨、长吉都市圈，核心城市人口净流入但都市圈整体净流出的有济南、南昌、石家庄、青岛等 7 个都市圈，反映这些都市圈的核心城市人口吸引力不足，周边城市人口主要向都市圈外流出。此外，近年京沪大力控人，核心城市人口净流出、周边城市净流入;其中上海都市圈近 4 年核心城市年均人口净流出 0.6 万，但周边城市年均净流入规模达 25 万。

图表：33 个都市圈近年常住人口年均变化情况



资料来源：各地统计局，恒大研究院；注：2011-2015 年，长吉、哈尔滨都市圈数据有缺失。

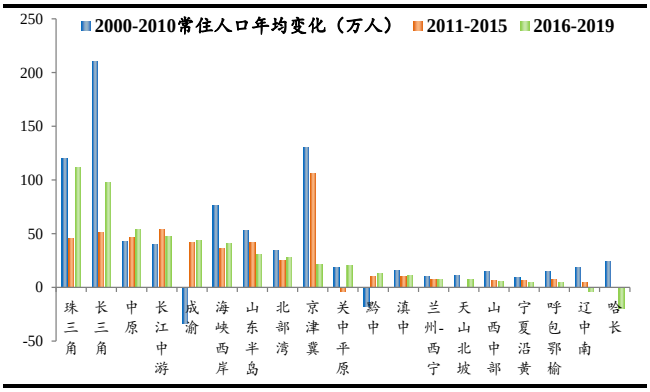
图表：33 个都市圈近年人口年均净流入情况



资料来源：各地统计局，恒大研究院

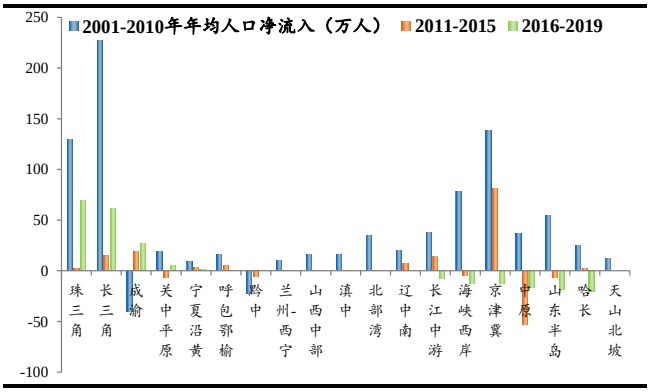
近 4 年珠三角、长三角城市群年均净流入超 60 万，哈长、山东半岛、中原、京津冀、海峡西岸 5 个城市群年均人口净流出超 10 万。中国“十三五”规划提出建设长三角、珠三角、京津冀、山东半岛等 19 个城市群。**总体上看，**人口、经济已高度集中于 19 个城市群，近年愈发向核心城市群集聚。2000-2019 年，全国 19 个城市群土地面积占全国 38.5%，其常住人口占比由 82.7%提升至 85.5%，GDP 占比由 88.4%提升至 90.7%；其中土地面积仅占全国 2.9%的长三角、珠三角城市群，2000-2019 年其常住人口合计占比由 13.9%提升至 16.4%，GDP 占比由 26.8%提升至 29.4%，两者经济-人口份额比值虽然分别从 1.8、2.5 降至 1.7、1.9，但远高于 1.0 的理论平衡水平，未来人口流入潜力仍然巨大。**具体看，**全国经济最活跃的珠三角、长三角城市群近 4 年年均人口净流入分别为 69、61 万，较 2011-2015 年的 3、15 万大幅扩大；在重庆、成都都市圈引领下，西部的成渝城市群由 2001-2010 年的年均净流出 40 万变为 2011-2015 年年均净流入 19 万，2016-2019 年年均净流入扩大至 27 万。而东北、山东、中原等区域近年面临产业结构单一、经济转型缓慢等问题，呈现人口净流出趋势。哈长、山东半岛、中原、京津冀、海峡西岸、长江中游城市群由 2011-2015 年人口年均净流入转为 2016-2019 年的净流出，其中哈长、山东半岛、中原、京津冀、海峡西岸 5 个城市群近 4 年年均净流出人口规模超 10 万。

图表：19 个城市群近年常住人口年均变化情况



资料来源：各地统计局，恒大研究院；注：2011-2015 年，天山北坡、哈长城市群数据有缺失。

图表：19 个城市群近年人口年均净流入情况



资料来源：各地统计局，恒大研究院；注：2011-2015 年、2016-2019 年天山北坡城市群数据有缺失。

2 人口迁移对经济社会影响重大

2.1 人口流入地区经济社会发展潜力更大

“人随产业走、人往高处走”，人口迁移既是经济社会发展的结果，也是经济社会发展的关键要素。

第一，人口流入增加年轻劳动力供给，缓解老龄化压力；深圳近 5 年常住人口净流入达 166 万，2015 年老龄化率仅 2.9%。迁移人口主要是年轻人口。从国际来看，美国自建国就是一个以移民为主的国家，根据美国移民统计年鉴数据，1820-2018 年总计有 8496 万人获得合法居留权，其中 1991-2018 年 20-64 岁工作年龄移民占比始终维持在 70%以上。长期宽松的国际移民体系保证了美国国内人口中国际移民数量与人口总量的持续增长，稳定增长的劳动力为美国经济腾飞提供了人口红利，实现了对英国等欧洲传统资本主义强国的赶超。从国内来看，深圳 40 年前只是宝安县一个鲜为人知的小渔村，得益于友好的人才政策，深圳吸引大量人口流入成为全国最年轻的城市之一。1980-2019 年深圳常住人口增加 1310.6 万人，其中 2015-2019 年常住人口年均增量 53.2 万、户籍人口年均增量 32.5 万，常住人口累计净流入 166 万人。2000-2015 年深圳 65 岁及以上人口占比从 1.2%升至 2.9%，远低于全国、北京、上海的 10.5%、10.7%、12.8%。

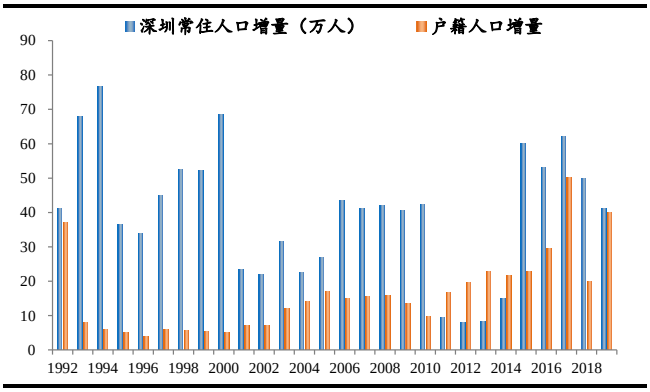
第二，人口流入增加人才供给，促进创新发展；1982-2015 年深圳 6 岁以上人口大专及以上学历人口比重由 4.8%升至 21.8%，助力创新创意之都建设。从国际来看，美国开放的国际移民体系吸收了大量优秀外国人才。1930 年代移居美国的爱因斯坦、冯诺依曼、冯卡门等科学家，在美国的计算机、航空、核武器等领域发挥了中流砥柱的作用；根据诺贝尔基金会披露，截至 2019 年美国籍诺贝尔医学奖、物理学奖和化学奖获得者中，有 25.8%为国际移民。从国内来看，1979 年深圳本地科教资源极少，但通过引进高素质人才和大量办学，高学历人才比例快速提升，从“制造工厂”迈向“硬件硅谷”、“创新之城”，新一代信息技术、生物医药、文化创意产业等战略新兴产业成为支柱。1982-2015 年深圳市 6 岁以上人口大专及以上学历人口比重由 0.9%提升至 21.8%，远高于全国的 13.3%，虽然仍低于北京的 42.3%、上海的 28.7%，但差距在迅速缩小。

其三，集聚效应增强城市竞争力，助推长三角、珠三角等地成为世界级城市群与现代化产业中心。集聚效应通过三方面增强城市竞争力：1）规模效应：人口集聚降低企业生产与城市公共服务的边际成本；2）专业

化分工：流动人口的多样性带来不同领域的比较优势，通过在不同部门的相互协作实现专业化分工；3）学习效应：不同文化背景、受教育程度的人口集聚，促进知识、技能的共享与传播。改革开放早期大规模流动人口向长三角、珠三角等地集聚，形成劳动力供给规模效应，使其在纺织、低端制造业迅速形成较强的竞争优势。近年来长三角、珠三角等地进一步发挥其在各类人才、资本、创新资源集聚等方面的优势，促进先进制造业集群和现代服务业集群融合发展，形成协同集聚的合理空间布局。

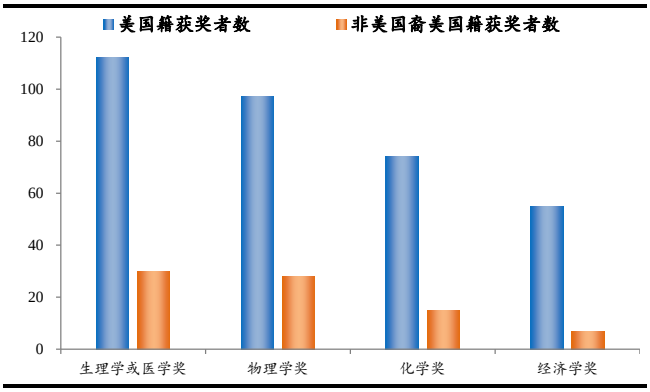
其四，人口流入扩大消费需求；2016-2019 年人口净流入排名靠前的城市中，深圳、杭州、长沙社会消费品零售总额累计增幅均达 19%以上。人口流入增加当地人口规模，扩大消费需求，并且消费增速与人口流入正相关。从社会消费品零售总额来看，2019 年中国城市消费总额前十强的城市分别是上海、北京、广州、重庆、成都、武汉、深圳、杭州、南京、苏州，这些城市的人口规模也绝大部分位列全国前 15。从消费增速来看，2016-2019 年人口净流入排名靠前的城市中，深圳、杭州、长沙社会消费品零售总额累计增幅均达 19%以上，长沙更是高达 27.4%；而北京受限于控人政策人口净流出，相应地，北京社会消费品零售总额累计增幅仅 11.5%。

图表：深圳吸引大量人口流入



资料来源：国家统计局，恒大研究院

图表：美国大量人才来自于国际移民



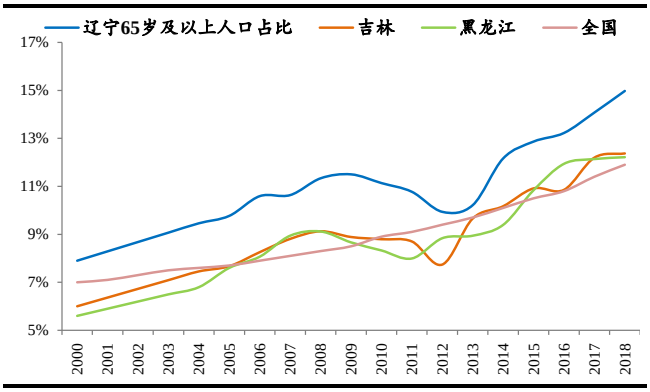
资料来源：诺贝尔基金会，恒大研究院

2.2 人口流出地区老龄化加重，经济社会发展压力明显

人口净流出加重老龄化，加重养老负担，严重拖累财政、制约经济活力；2019 年辽宁、吉林、黑龙江财政社会保障和就业支出占比分别为 27.5%、16.7%、21.9%，远高于全国的 12.3%。尽管老龄化是整体趋势，但是人口流出地区会更严重。人口迁移扩大各地养老保险可持续性的不均衡程度，在充实流入地的养老金账户的同时，也加重了人口流出地的平衡压力。东北户籍人口、常住人口分别在 2010、2015 年陷入负增长，2011 年以来小学生数大幅负增长。2000-2018 年东北 65 岁及以上人口占比由 6.6%上升到 13.4%，辽宁、吉林、黑龙江分别由 7.9%、6.0%、5.6%升至 15.0%、12.4%、12.2%，而同期全国从 7.0%升至 11.9%。2018 年辽宁、吉林、黑龙江养老金抚养比(在职人数/退休人数)分别为 1.53、1.42、1.27，远低于全国的 2.55，意味着全国大概每 2.6 个在职人员供养 1 个退休人员，而东北大概每 1.5 个在职人员供养 1 个退休人员，负担较重。黑龙江、辽宁、吉林的城镇职工基本养老保险基金分别于 2013、2015、2015 年开始入不敷出，2016 年黑龙江的累计结余转负；从养老金累计结余可支付时间看，2018 年广东、北京、云南、四川、浙江等经济发达、人口净流入或老龄化较低的省份居于前列，吉林、辽宁、黑龙江位列全国倒数 5 名内，分别为 5.2、2.8、-3.1 个月，远低于全国的 14.7 个月。东北财政形势严峻，老龄化严重拖累财政。2019 年吉林、黑龙江、辽宁

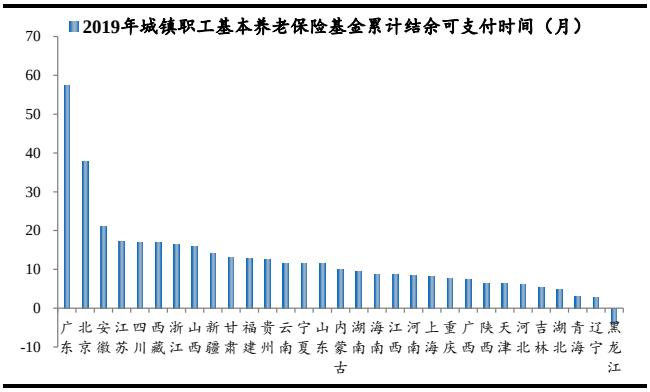
财政收入增幅居全国倒数，其中吉林、黑龙江负增长，而同年辽宁、黑龙江、吉林财政社会保障和就业支出占比分别为 27.5%、21.9%、16.7%，明显高于全国的 12.3%、江苏的 11.2%、浙江的 10.6%。

图表：东北老龄化形势更为严峻



资料来源：国家统计局，恒大研究院

图表：东北养老金累计结余可支付时间全国倒数

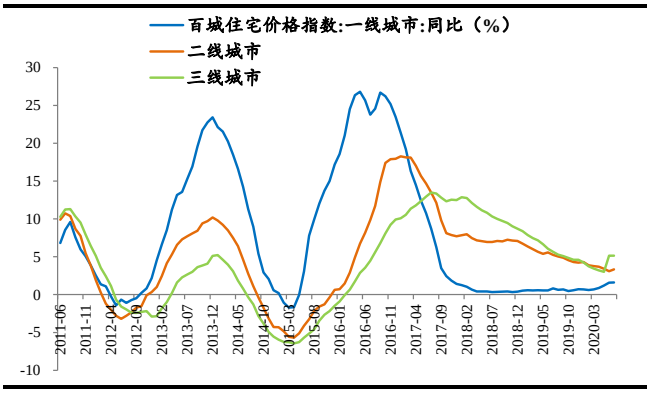


资料来源：财政部，恒大研究院

2.3 人口向大都市圈大城市群集中，房地产市场将更加分化

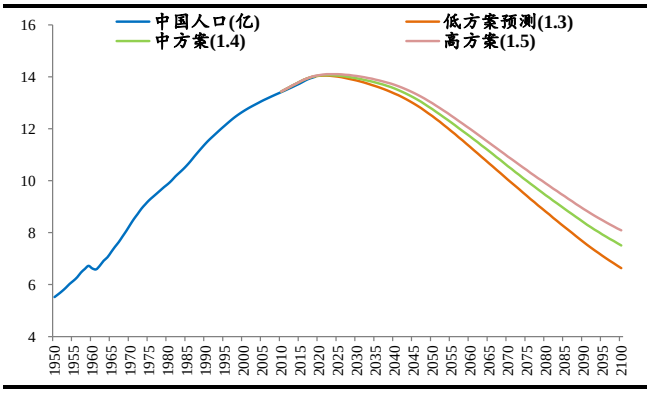
人口集聚分化促使中国房地产市场不断分化，在少子老龄化背景下，未来房地产市场将更加分化，需求向大都市圈大城市群集中。中国少子老龄化问题日趋严峻，2019 年中国总和生育率为 1.5 左右，并仍存在“全面二孩”的生育堆积效应；按此趋势，中国人口总量将在“十四五”时期陷入负增长，未来越来越多的地区面临人口收缩。从需求端看，20-59 岁的主力置业人群 2013 年见顶，住宅新开工面积 2011、2013 年达超过 14 亿平的双峰，未来住房需求将平稳回落。从政策端看，在“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的政策指引下，房地产市场销售回归居民自住需求。**按照历史规律，未来经济基本面好、人口流入的高能级区域的房地产市场更有潜力。**到 2030 年 1.7 亿新增城镇人口的约 80%将分布在 19 个城市群，约 60%将分布在长三角、珠三角、京津冀、长江中游、成渝、中原、山东半岛等七大城市群。从城市和都市圈来看，2030 年中国有望形成 10 个以上（北京、上海、天津、广州、深圳、重庆、武汉、成都、南京、东莞等）1000 万级城市和 12 个以上（上海、北京、广佛肇、深莞惠、郑州、成都、杭州、苏锡常、青岛、重庆、武汉、南京等）2000 万级大都市圈。

图表：2013 年开始分线城市房地产市场分化



资料来源：Wind，恒大研究院

图表：中国人口将在“十四五”时期陷入负增长



资料来源：国家统计局，恒大研究院

恒大研究院简介

恒大研究院（恒大智库有限公司）成立于2018年1月，是恒大集团设立的科学研究机构，以“立足企业恒久发展 服务国家大局战略”为使命，追求成为国内顶级研究院，致力建成中国特色新型智库。研究院对内为集团领导决策提供研究咨询，为集团发展提供研究支持；对外建设成为杰出的经济金融市场专业研究领导者，建立与社会公众和公共政策沟通的桥梁，传递企业社会责任的品牌形象。

免责声明

本报告由恒大研究院（恒大智库有限公司）提供，仅供本公司客户使用。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，所提供信息均来自公开渠道。本公司尽可能保证信息的准确、完整，但不对其准确性或完整性做出保证。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，相关的分析意见及推测可能会根据后续发布的研究报告在不发出通知的情形下做出更改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

市场有风险，投资需谨慎。本报告中的信息或所表述的意见仅供参考，不构成对任何人的投资建议。投资者不应将本报告为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的损失负责。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“恒大研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自引用、刊发者承担。

本公司对本免责声明条款具有修改和最终解释权。

联系我们

	北京	上海	深圳
地址：	北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心6层607-608（100020）	上海市黄浦区黄河路21号鸿祥大厦11楼 （200003）	广东省深圳市南山区海德三道1126号卓越后海中心37楼（518054）
E-mail：	hdyanjiuyuan@evergrande.com	hdyanjiuyuan@evergrande.com	hdyanjiuyuan@evergrande.com