

从流入到留下，成渝城市群流动人口留居置业新洞察

摘要：“抢人大战”的关键不是“流入”，而是“留下”。

成渝相较谁更留得住人？“租转购”有什么特点？“留下来”关键是什么？

前言

国务院在《成渝城市群发展规划》的批复中强调，成渝城市群的目标是建设成为具有国际影响力的国家级城市群，全面融入“一带一路”和长江经济带建设，**成渝城市群战略高度由此提升成为中国经济“第四极”**。地区经济建设的核心基石是劳动力要素。在鼓励要素市场化配置的当下，伴随落户门槛全面降低，**流动人口“用脚投票”自由度提升，将使得各地“抢人大战”进一步加剧**。

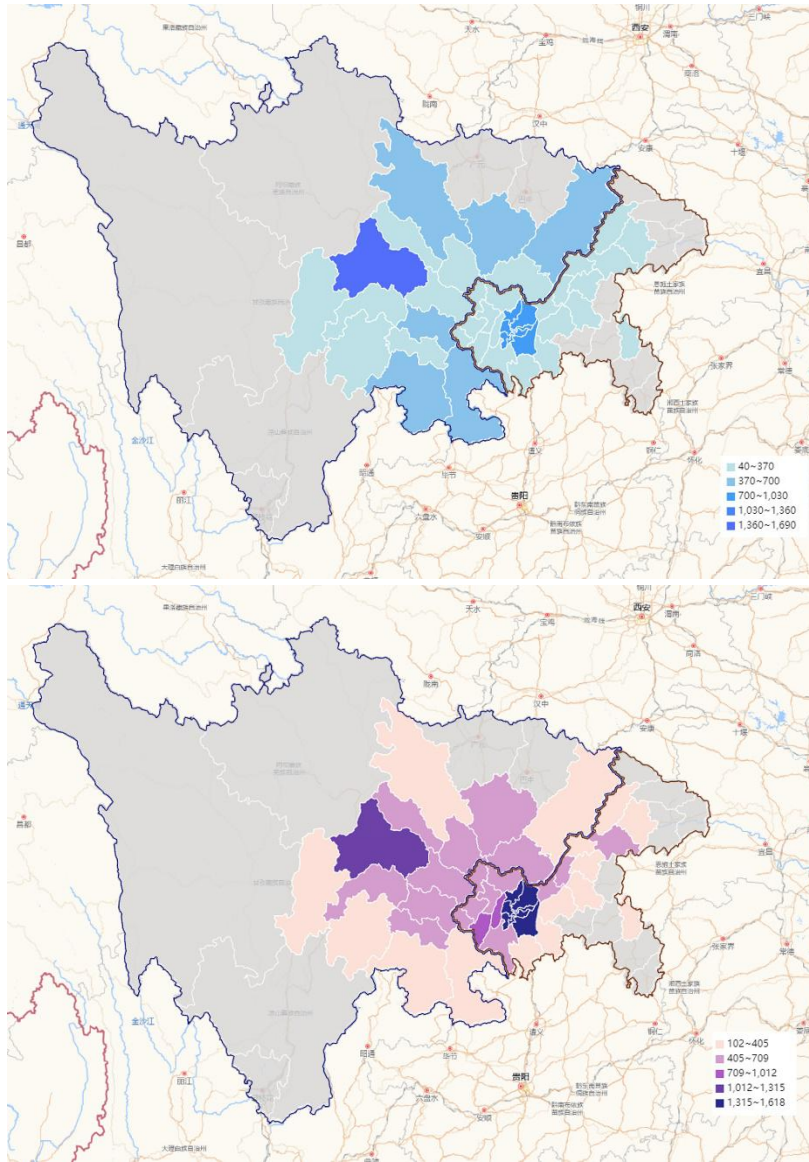
人口流入、子女父母随迁、家庭稳定留居是保持并提升流动人口劳动参与率，对所在城市释放人口红利的系列重要前提。本研究以成渝城市群为观察对象，以非本地户籍租赁及购房人群作为流动人口样本，尝试描述**成渝城市群人口城镇化空间路径、成渝人口吸引力及留居率比较、租转购留居置业特征**，为推进“以人为本”的新型城镇化提供有益的数据探索。

01 总量 / 密度 / 增长

人口总量方面，城市群下辖城市规模类型最主要集中在 50-100 万人，占比 33%。300 万人以下人口规模城市数量累计占比 67%。成都、重庆（主城区）以 1658.1 万人、884.4 万人位列前两位，**双核总量突出**。

人口密度方面，**双核同样突出，空间上由核向外密度迅速递减**。重庆（主城区）人口密度 1618 人/平方公里位列首位，成都以 1157 人/平方公里位列第二，是第三位璧山区的约 1.4 倍。

图：2019 年城市群各市/区常住人口总量（上）及密度（下）

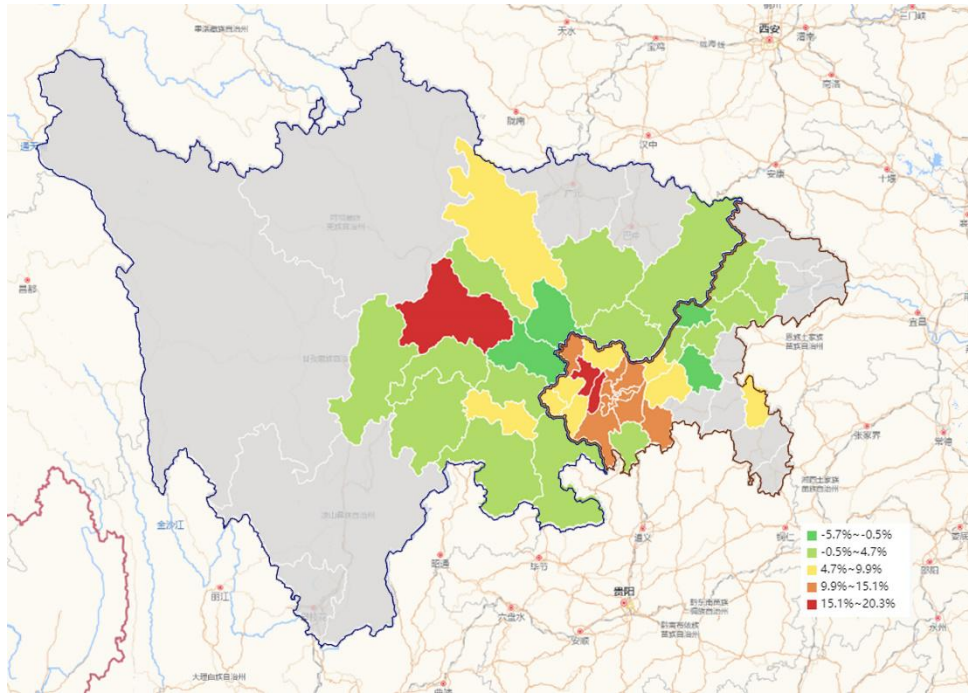


数据来源：贝壳研究院整理

说明：重庆市主城九区合并计算，包括渝中区、九龙坡区、江北区、沙坪坝区、南岸区、大渡口区、渝北区、北碚区，下文中重庆市（主城区）范围同；人口密度=常住人口总量/行政辖区面积

人口增长方面，人口负增长地区 5 个；累计增幅低于 5%的地区 20 个，占比 56%，其中，四川省下辖城市 12 个；累计增幅超过 10%地区共 7 个，四川地区仅成都 1 城。**常住人口总量增幅川小于渝。**

图：2012-2019 年成渝城市群各市/区常住人口累计增幅



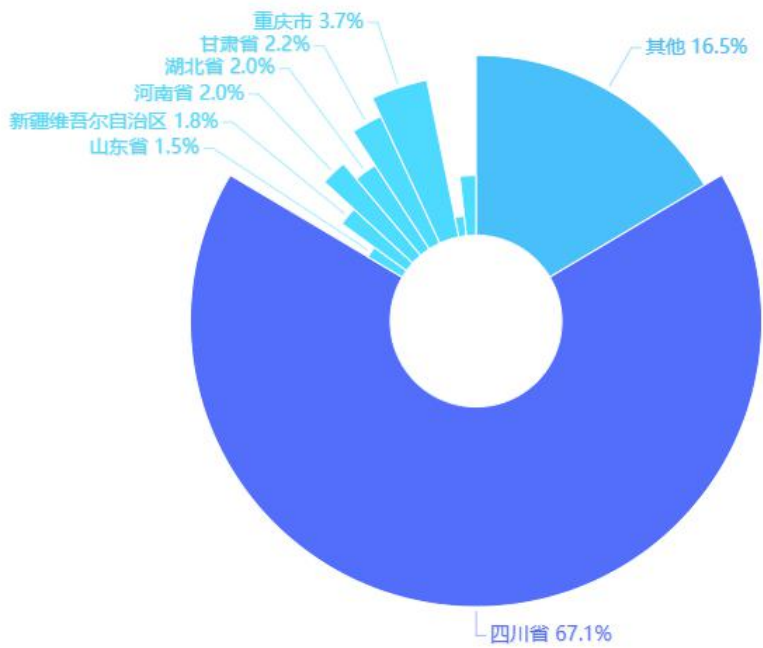
数据来源：贝壳研究院整理

02 客从何处来？

成都：同省户籍租客近七成

根据贝壳租赁客户数据观察，全国范围来看，成都同省户籍租客占比近七成，重庆市户籍租客仅 3.7%。

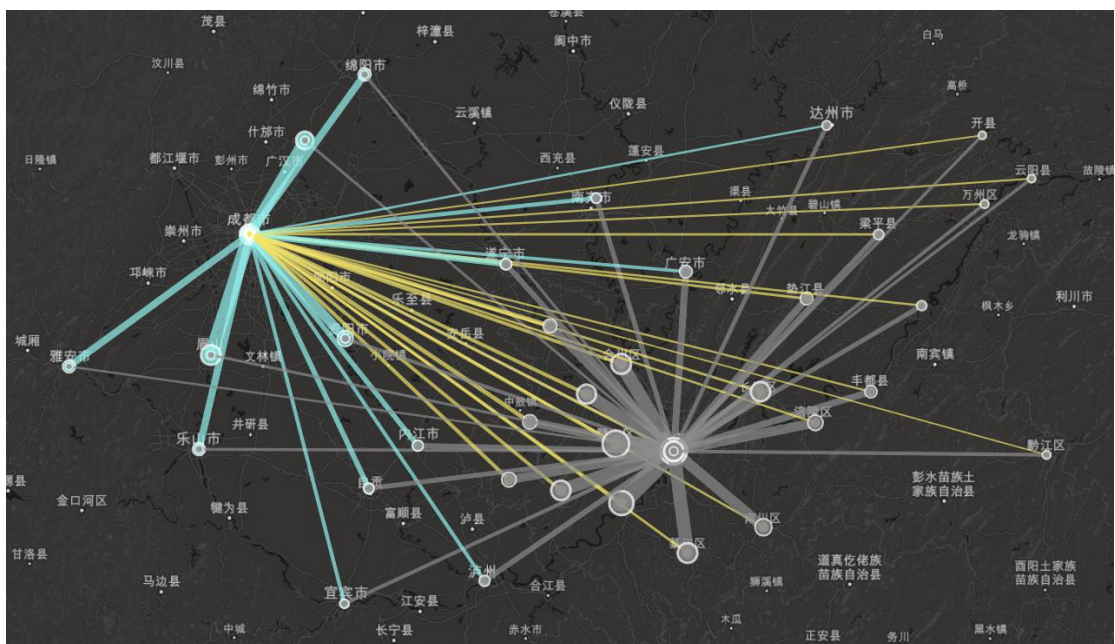
图：2020年成都市租客户籍省份结构 (%)



数据来源：贝壳研究院

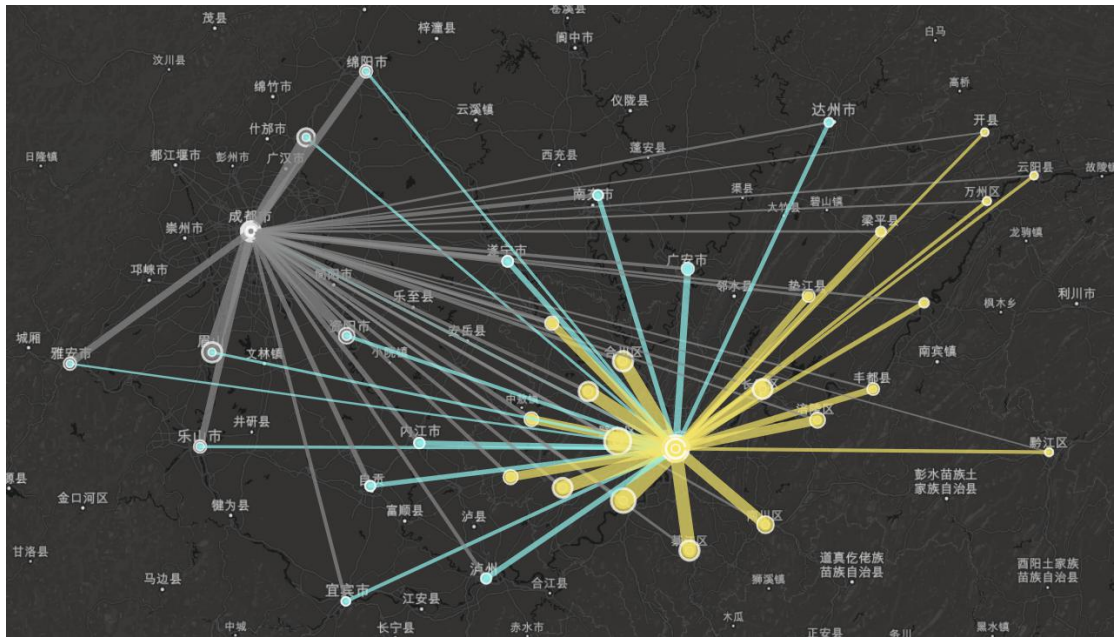
城市群范围来看，外埠租房人主要来源城市以四川省眉山市、南充市为代表，占比分别为13.4%、13.2%（城市群下辖地区合计100%）。**交通连接难，成都流动人口以省内为主。**城市群下辖地区通往成都市平均驾车距离304公里，比通往重庆市平均驾车距离194公里远110公里，是珠三角下辖城市通往深圳市平均驾驶距离139公里的近2.2倍。

图：成都市与成渝城市群各市/区交通连接度



数据来源：贝壳研究院

图：重庆主城区与成渝城市群各市/区交通连接度



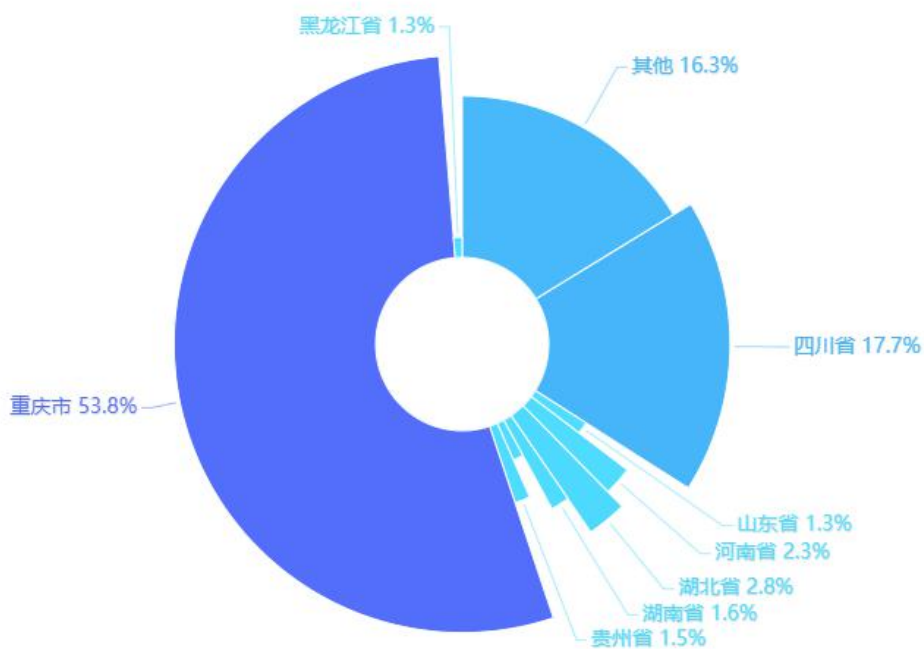
数据来源：贝壳研究院

说明：城市间连线宽度=两端城市驾驶距离的倒数，连线越粗表示驾驶距离越短，假设在相同驾驶速度下，驾驶时间越短，交通连接度越大；蓝色为四川省下辖城市；黄色为重庆市下辖区/县

重庆：四川人占主流

全国范围来看，**本市户籍租客占比过半，来自四川省租客占比近两成**。城市群范围来看，来自四川省内距离重庆主城距离最近的广安市的租客占比最高，为24%；来自四川省城镇居民人均可支配收入最低的南充市的租客占比位列第二，为13%；来自成都市的租客占比9%，排名第三（城市群下辖地区合计100%）。

图：2020年重庆市租客户籍省份结构（%）



数据来源：贝壳研究院

03 谁更留得住人？

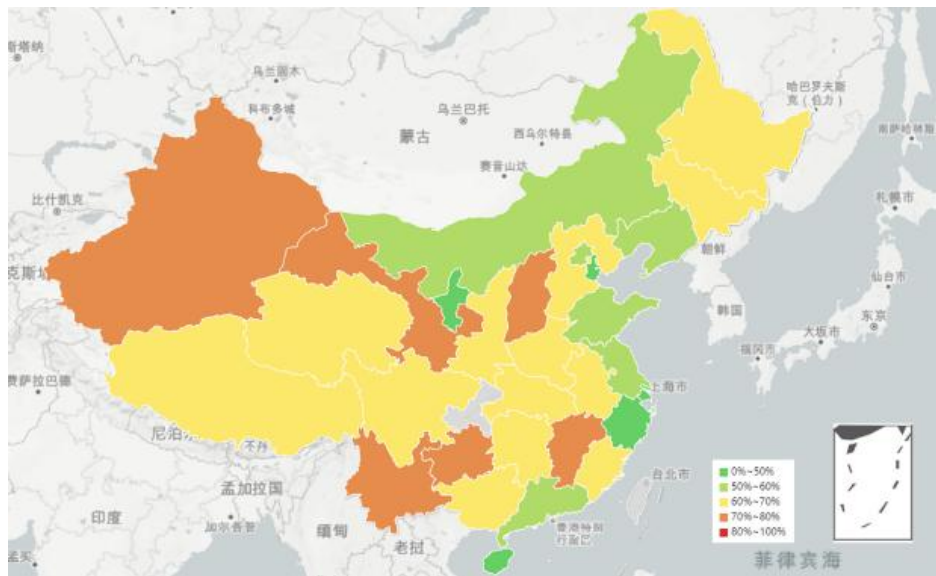
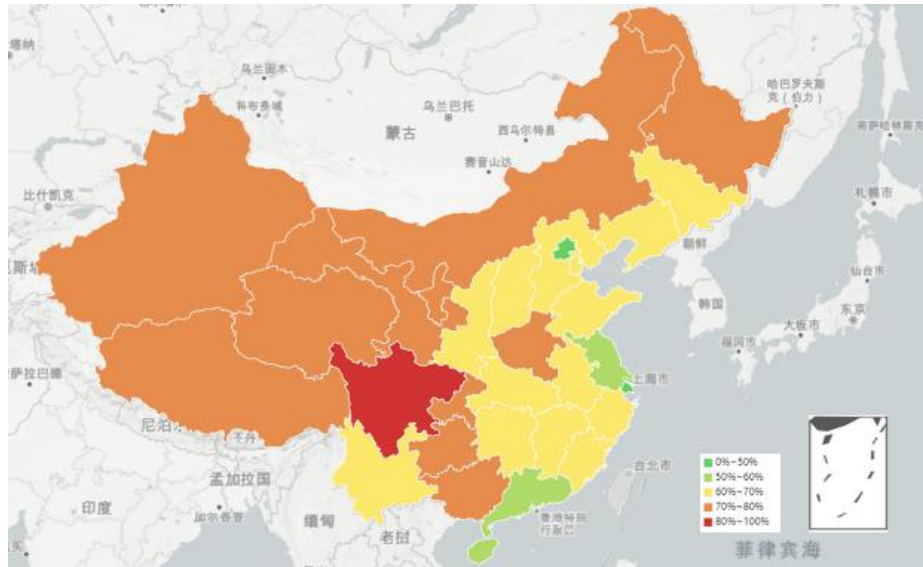
本研究以成都、重庆（主城区）为观察对象，以 2017-2018 年租客为流动人口样本，以户籍信息代替最初始人口流出地，通过样本当前所在定位匹配，对留居情况进行分析。

说明：留居率 = 当前定位城市为成都或重庆的样本量 / 17-18 年租客样本总量

成都留居率 76%，四川省（除成都户籍）流动人口留居率 80%，位居首位。北部、西部、西南部以内蒙古、西藏、贵州为代表，留居率在 70% 以上。

重庆留居率 65%，西北、西南地区留居高。高留居率省主要位于西北、西南地区，以新疆、甘肃、云南、贵州为代表，以及长江中游以江西为代表，留居率在 70% 以上。

图：2017-2018 年租客户籍省份留居率成都市（上）VS 重庆市（下）



数据来源：贝壳研究院

04 租赁转购房行为观察

以成都、重庆（主城区）为观察对象，通过匹配 2017 年-2020 年非本地户籍租客的租住所在城市购房，有如下发现：

① WHO——四川人为主力军

留居成都外地购房人，**四川（非成都）户籍占比 63%**、重庆户籍占比不到 5%。留居重庆的外地购房人，**四川户籍占比 35%**，其次为湖北人占比 7%。

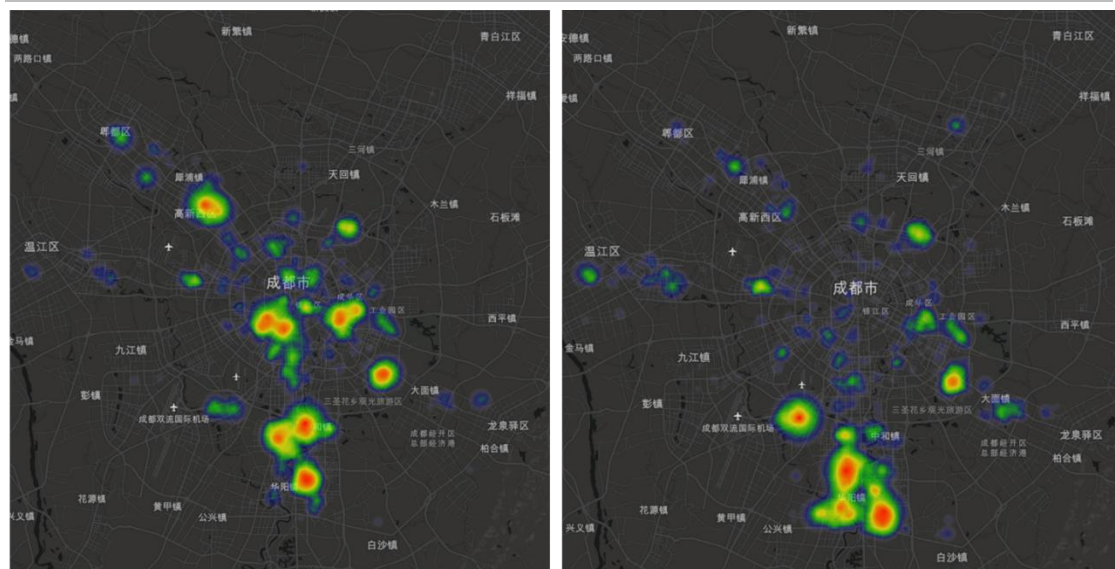
② WHERE——核心城区溢出重庆更大、搬迁距离成都更远

租转购主流方向，成都南迁重庆北进。成都迁入城区以天府新区为代表，购房占比较租房提升 4.5 个百分点。武侯区为迁出代表城区，占比下降 3.6 个百分点。重庆方面，在租转购过程中迁入代表城区渝北区，占比提升 4.2 个百分点，迁出代表城区渝中区，占比下降 4.6

个百分点。对比购房地与租房地距离发现，成都租转购平均移动距离 5.7 公里，重庆平均移动距离 4.5 公里，**搬迁距离成都更远。**

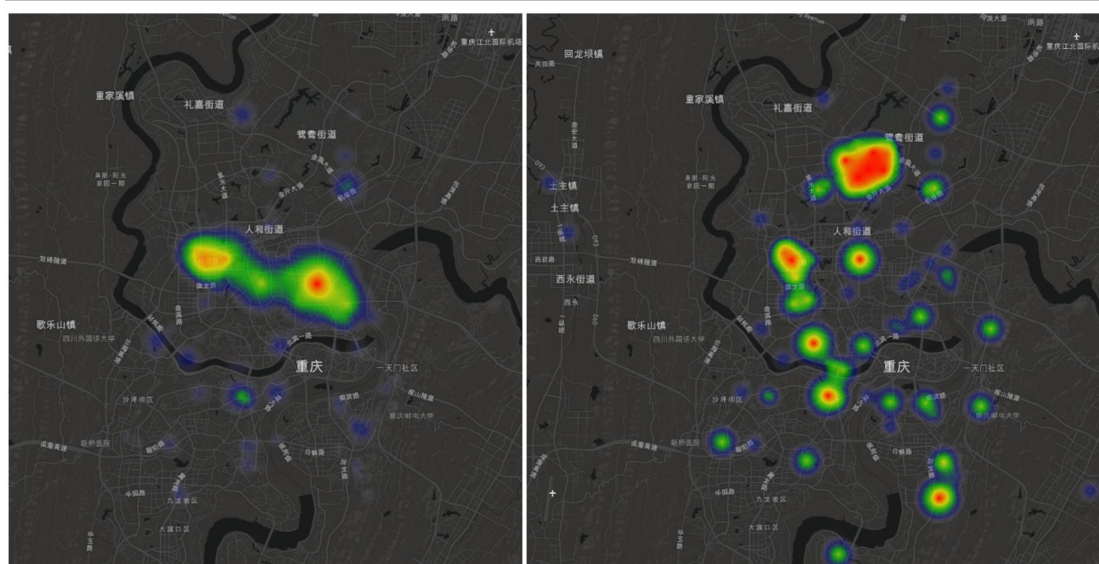
说明：租转购周期 = 样本对象签订购房合同日期 - 首次签订租赁合同日期

图：2017-2020 年外地户籍人群 成都租房热力（左）VS 购房热力（右）



数据来源：贝壳研究院

图：2017-2020 年外地户籍人群 重庆租房热力（左）VS 购房热力（右）



数据来源：贝壳研究院

③ HOW——成都置业周期更长、置业负担更大

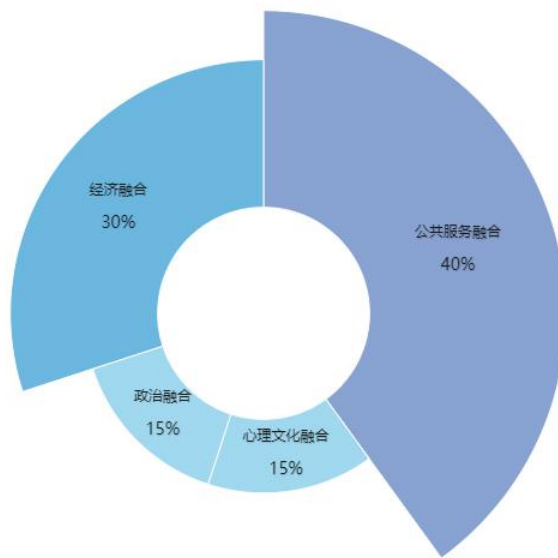
对比租转购周期，成都租转购平均周期 538 天，较重庆租转购平均周期 462 天，长 76

天。成都租转购人群置业套均总价 153 万元，重庆套均总价 127 万元。结合城镇居民人均可支配收入、户均人口规模，成都房价收入比约为重庆的 1.1 倍，成都置业负担略高于重庆。

05 为什么成都留居率更高？

2019 年，国家卫生健康委组织开展《中国城市流动人口社会融合评估》，研究发现，高质量推进农业转移人口市民化、流动人口居民化，需从**公共服务融合 (40%)**、**经济融合 (30%)**、**政治融合 (15%)**、**心理文化融合 (15%)** 四个维度进行全面保障。

图：流动人口社会融合评估维度



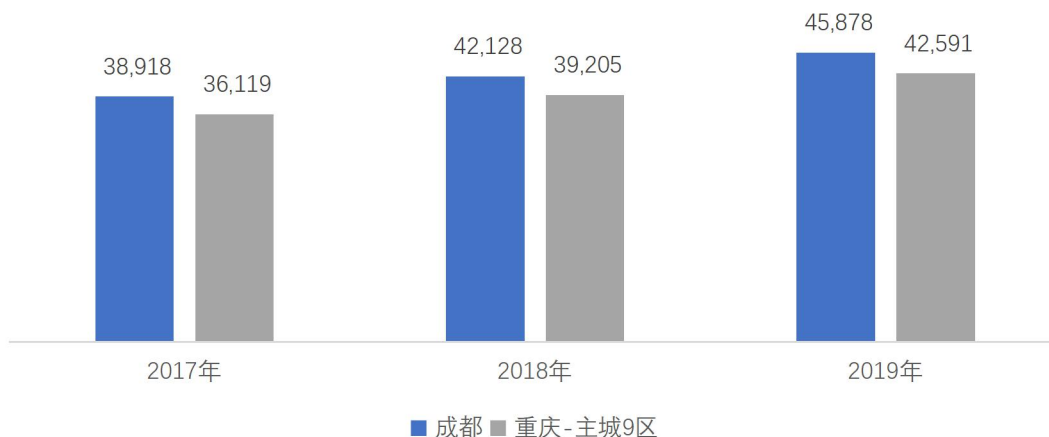
数据来源：中国城市流动人口社会融合评估数据库、贝壳研究院整理

以下就评估维度中的**重点指标**，包括**个人收入**、**租金收入比**、**户籍政策**、**住房保障**，进行成渝对比。

① 收入水平：成都收入水平高、租金收入比低

2019 年成都城镇常住居民人均可支配收入 45878 元，高于重庆主城 42591 元，年度同比增幅成都 8.9%，高于重庆主城增幅 8.6%。从租金收入比来看，17-19 年平均租金收入比，重庆主城比成都高 0.3 个百分点。

图：2017-2019 年成都 VS 重庆城镇常住居民人均可支配收入（单位：元）



数据来源：贝壳研究院整理

说明：1 重庆主城9区人均可支配收入水平使用9区各区常住居民人均可支配收入按常住人口总量加权平均测算；2 租金收入比=年平均租金水平（元/㎡/月）*人均居住面积（㎡）*12（月）/年城镇常住居民人均收入

② 户籍政策：成都自2018年实施积分落户、租住同权

成都以《成都市关于推进户籍制度改革的实施意见》为主体文件，《成都市居住证积分入户管理办法(试行)》和《成都市户籍迁入登记管理办法(试行)》为配套文件的“1+2”户籍制度改革系列文件自2018年1月1日正式执行。《办法》明确**申请人“合法稳定住所”包括租赁住所，对于租购两种形式，落户积分要求无差异**。重庆落户主要分为4类通道：**1 购房落户**；**2 务工经商需达到一定年限要求且参加社会保险**；**3 人才直迁**；**4 毕业生就业**。

③ 住房保障：居住权益保障、购房优惠制定

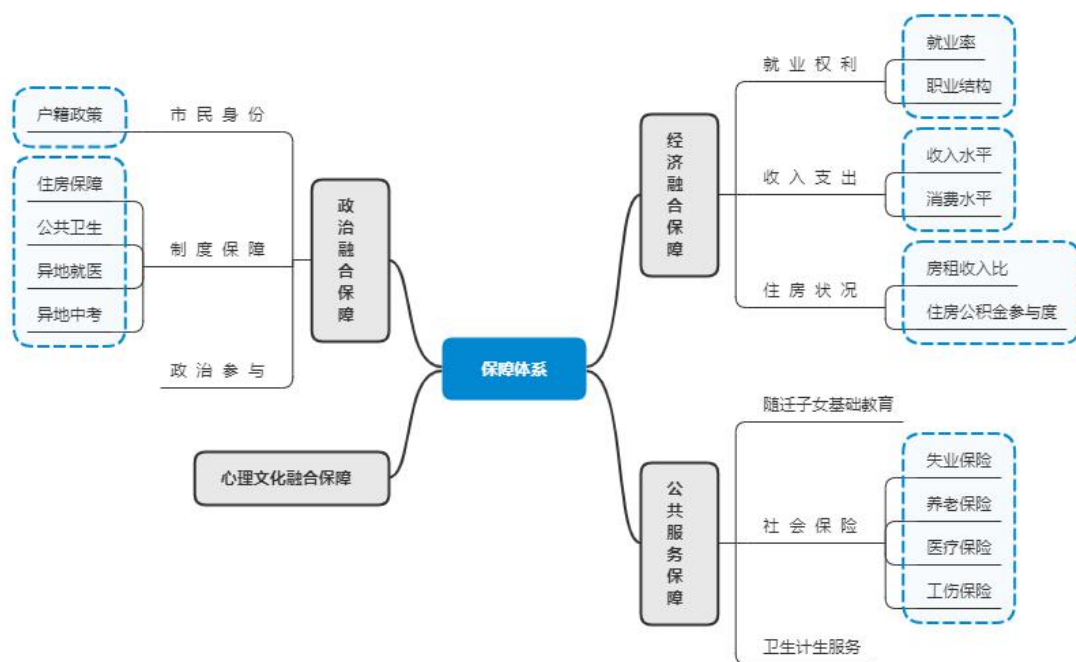
成都加大**人才公寓或人才住房的用地供应、制定人才购房优惠**。在《关于印发<成都市拍卖土地配建人才公寓管理暂行办法>的通知》中要求“**配建人才公寓的项目套型建筑面积90平方米以下住房套数占住房总套数比例不得低于20%**”，并结合《成都市急需紧缺人才和高端人才目录》人才类别，分类制定购房优惠落实住房保障。

以上三方面可帮助我们理解为何成都留居置业难度更大，而留居率却高于重庆的原因。

06 从“流入”到“留下”，流动人口需要哪些保障？

基于四维融合的农业转移人口市民化、流动人口居民化保障体系可以进一步细分为**市民身份、制度保障、政治参与、就业权益、收入支出、住房状况、随迁子女教育、社会保险、卫生计生服务**等9大重点保障方向。

图：流动人口社会融合保障体系



数据来源：贝壳研究院整理

结合近期各地住房相关保障体系建设进程，有以下几个趋势：

从户籍政策来看，**人才争抢力度持续升级**，上海、杭州、郑州、宜宾多地进一步加强人才引进政策。

从住房保障来看，**购房政策从供应端延伸至购房交易多个环节**，包括优先购房、专项购房优惠等；**租赁政策的同样有多元化趋势**，多地对人才租赁供应加强、租赁补贴升级做出了突破性尝试，如青岛人才租赁供应按照只租不售的管理要求，并要求租金标准按同区域住房市场租金的 60%-80%。

从公共服务保障来看，浙江省、广东省多地发布随迁子女就学平等化、社保共享、公积金互认互贷等政策。一方面对**政务加速线上化转型**提出高要求，另一方面对“新本地家庭”带来的教育、医疗等**新需求进行了前置容量评估及服务配置**。

“户籍开放”只是“抢人大战”的第一枪。基础设施服务及社会公共服务的迅速跟上，才是将流入转化为长久稳定留居，最终实现举家迁移、释放人口红利的关键。

附录：统计数据说明

- 范围：根据《成渝城市群发展规划（2016年4月）》，成渝城市群具体范围包括重庆市的渝中、万州、黔江、涪陵、大渡口、江北、沙坪坝、九龙坡、南岸、北碚、綦江、大足、渝北、巴南、长寿、江津、合川、永川、南川、潼南、铜梁、荣昌、璧山、梁平、丰都、垫江、忠县等 27 个区（县）以及开县、云阳的部分地区，四川省的成都、自贡、泸州、德阳、绵阳（除北川县、平武县）、遂宁、内江、乐山、南充、眉山、宜宾、广安、达州（除万源市）、雅安（除天全县、宝兴县）、资阳等 15 个市。为便于统计及计算，重庆开州区、云阳县、四川绵阳市、达州市、雅安市等，五地区使用全区/县/市域

范围数据。

- 重庆市主城区：包括渝中区、九龙坡区、江北区、沙坪坝区、南岸区、大渡口区、渝北区、北碚区
- 主要数据来源：各年《重庆统计年鉴》、《四川统计年鉴》、各地国民经济和社会发展统计公报。