

## 人口迁移新趋势：长三角、珠三角人口持续流入与三四线城市人口回流现象并存

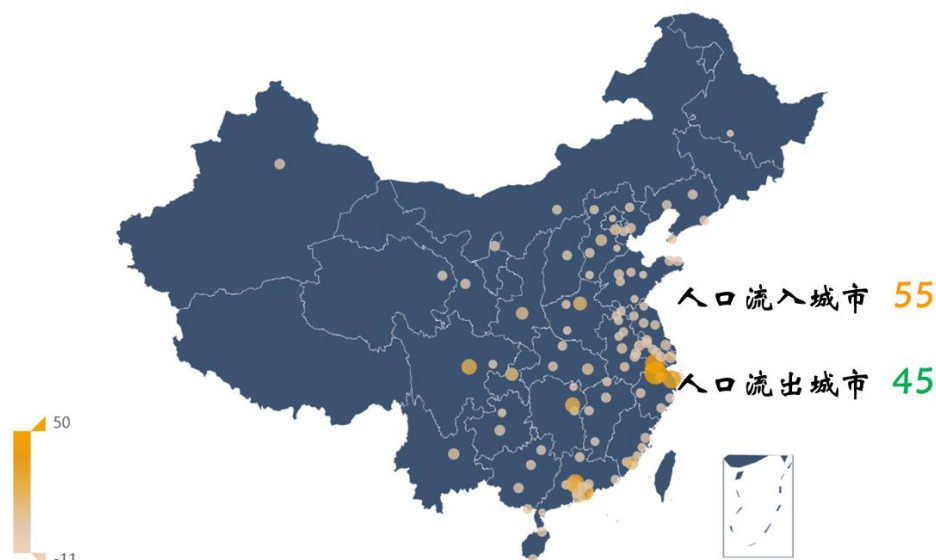
人口是一切经济活动的基础，人口流动影响着城市的兴衰。经济水平、产业变革是影响人口流动的重要因素，同时人口流动又反作用于经济发展。通常来看，房地产长期看人口，中期看土地、短期看金融，人口结构的变革所带来的就业及居住需求也是房地产市场发展的根基，为此，诸葛找房数据研究中心将从区域维度出发，通过对当前人口流动特征的分析，观察哪些城市在流入、哪些在流出，同时探究人口流动与经济发展、产业结构以及房地产市场的关系。数据显示，高能级城市对人口仍具备强劲的吸引力，长三角、珠三角经济圈仍是人口流入的主要方向，环渤海、东北城市人口流出特征显著，但环渤海经济圈受到规划利好等因素影响人口流出呈现减少趋势。经济因素、产业结构等多元化要素形成人口流动的拉力，同时人口流动又是拉动房地产活力的主要力量，加速房地产市场内部分化。

### 一、人口流动呈现“东迁南下、向核心省会城市集中”特征

#### （一）杭州人口流入量居全国第一，北京人口流出量最高

人口是经济增长的关键因素，人口流动促进了劳动力资源的优化配置，影响区域经济的发展。中国的人口流动经历了深刻而全面的转变过程。根据诸葛找房数据研究中心监测的100个重点城市来看，2019年人口净流入的城市有55城，人口净流出的城市有45城，从区域来看，相比中西部，东部地区仍然是我国人口的主要聚集地，其中，人口明显流入的城市多集中于长三角经济圈、珠三角经济圈以及部分中部经济圈，重点省会城市表现优异。

图：重点100城2019年人口流动情况（单位：万人）



数据来源：各地统计局，诸葛找房数据研究中心整理

（注：人口流入流出量=地方本期常住人口数量-地方上期常住人口数量-地方常住人口自然增长量；各地统计局最新人口数据截止至2019年，下同）

从人口流入 TOP10 城市排行榜来看，杭州、宁波占据前二，广州、深圳紧随其后，2019 年人口流入量级均超 30 万人，长三角及粤港澳大湾区城市包揽前五，这似乎并不让人意外。长三角经济圈地理位置优越，热点城市集中，高新产业集聚，加之人才利好政策的加持，吸引大量劳动力涌入，人口吸附能力可见一斑。而粤港澳大湾区坐享国家政策利好，经济迅速发展，对外贸易等产业发达，吸引大量年轻群体蜂拥而至。值得注意的是，成都以及长沙甚至郑州等内陆城市也榜上有名，成都近年来在成渝经济圈的利好带动下，经济迅速崛起，产业结构优化调整，旅游业发达，吸引大量人才落户。郑州作为户籍人口第一大省河南省的省会、中原历史文化重镇，在河南加快城镇化的过程中，有大量人口流入郑州。

从人口流出 TOP10 城市排行榜来看，大部分为北方城市，北京、哈尔滨、沧州位居前三，东北、京津冀都面临着人口流出的压力。山东、河北以及河南成为主要的人口流出大省。山东省经济总量并不低，甚至位居前列，但是人口流出量却令人唏嘘，在人口流出量 TOP10 中，山东省占据 2 席，虽然山东近年在人才落户政策上日渐宽松，但仍然缺乏对人口的“拉力”，甚至山东所流出的人口绝大部分是高校毕业生。究其原因，山东省缺乏新兴产业，产业结构仍以重工业为主导，同时山东缺乏超级城市的带头作用，不管是济南还是青岛，城市名片都不如杭州、南京、成都等响亮。河南河北虽然都是人口大省，但长期以来产业结构中三产占比较低，经济增长动力减弱，难以留住人才。北京则是在人口管控的政策之下，加之其他省会城市及双子星核心城市都在推出抢人政策，人口流出明显。

图：2019 年人口流入及流出城市 TOP10（单位：万人）



数据来源：各地统计局，诸葛找房数据研究中心整理

## （二）珠三角、长三角人口流入稳占鳌头，环渤海城市群人口流出明显

从各大经济圈的人口迁徙来看，分化明显，呈现出“两强两弱”的格局，长三角、珠三角两大经济圈稳占鳌头，人口大量流入，而环渤海经济圈、东北城市则人口流出特征显著，但环渤海经济圈受到规划利好等影响人口流出呈现减少趋势。环渤海经济圈 2019 年人口流出量为 30.55 万人，较 2018 年减少了 1.78 万人；东北 2019 年人口流出量为 9.61 万人，较 2018 年增加了 4.8 万人。

与此同时，长三角经济圈仍在大幅净流入，但是区域内部城市发展水平梯次差异特征显著。多层级的区域发展结构使得长三角既有上海这类人口流入的绝对中心，也有南京、杭州等吸引流动人口的第二力量，还有盐城、连云港等人口净流出城市。2019 年长三角人口流入量达到 128.22 万人，较 2018 年增加了 90.45 万人，其中浙江、江苏、安徽等省份抢人政策取得重大突破，人口大量涌入；珠三角经济圈人口增长趋势则有所放缓，但仍处于较高量级，2019 年人口流入达 98.76 万人，较 2018 年减少了 4.32 万人，并且向着广州、深圳集中非常明显。另外，海峡经济圈流出转流入，主要是受到厦门等热点城市的带动。

图：2018 年及 2019 年各大经济圈人口流动情况（单位：万人）



### （三）高能级城市吸附能力强，人才利好下三四线人口流出量呈减少趋势

从城市等级来看，人口主要向一二线城市集中，而三四线城市中，大部分城市面临人口流出的压力。在因城施策背景下，“抢人大战”会愈演愈烈。2019年一线城市人口流入量达到58.28万人，较2018年增长5.75万人，二线城市2019年人口流入量达到209.44万人，基本与2018年持平，三四线城市2019年人口流出量为0.15万人，较2018年大大减少，人口流动逐渐趋于稳定。整体来看，一线城市多受到控制人口规模政策的影响，因此人口流入量有限。而三四线城市虽然大部分仍为人口流出城市，但是受到部分城市产业优化以及各种人才利好等相关政策的带动，也会吸引一部分人口回流，使得人口流出呈现减少趋势。

图：2018年及2019年各等级城市人口流动情况（单位：万人）



## 二、经济产业推动人口迁徙，人口流动量影响房价

### (一) GDP 增速高的城市人口持续流入，相反增速低的人口流入低

地方人均 GDP 及增速水平与人口流动的趋势密切相关，经济活力决定人口流动的方向，同时人口的迁徙又会带动当地经济的发展，是拉动经济增长的重要生产力。根据人口的流动变化情况，我们将人口流动分为四种类型：持续流入、流出转流入、持续流出、流入转流出。其中，持续流入的城市包括深圳、上海、广州三个一线城市以及杭州、南京、扬州、长沙、重庆、成都这些新一线城市，长三角、珠三角以及成渝经济圈占据主要份额。这些城市一般具备高人均 GDP 及高增速的特点，平均 GDP 增速水平在四大人口流动类型中最高，达 6.99%。

流出转流入的城市包括乌鲁木齐、石家庄、保定、韶关、北海，平均 GDP 增速水平也达到 6.98%，仅次于持续流入城市，近两年来经济发展表现较好。

持续流出的城市包括北京、天津、徐州、淮安、沧州、承德、邯郸、张家口，主要以京津冀城市为主，平均 GDP 增速为 6.13%，这些城市除了北京、天津外，多为经济欠发达城市，缺乏产业支撑，人口吸附能力减弱。

流入转流出的城市包括大连、漳州、台州、洛阳、岳阳、淮北等，平均 GDP 增速为 5.92%，处于各类型中最低水平，这类城市大部分为经济支撑不足、产业动力弱化，导致人口从流入转为流出。

图：2019 年重点城市人均 GDP 及增速

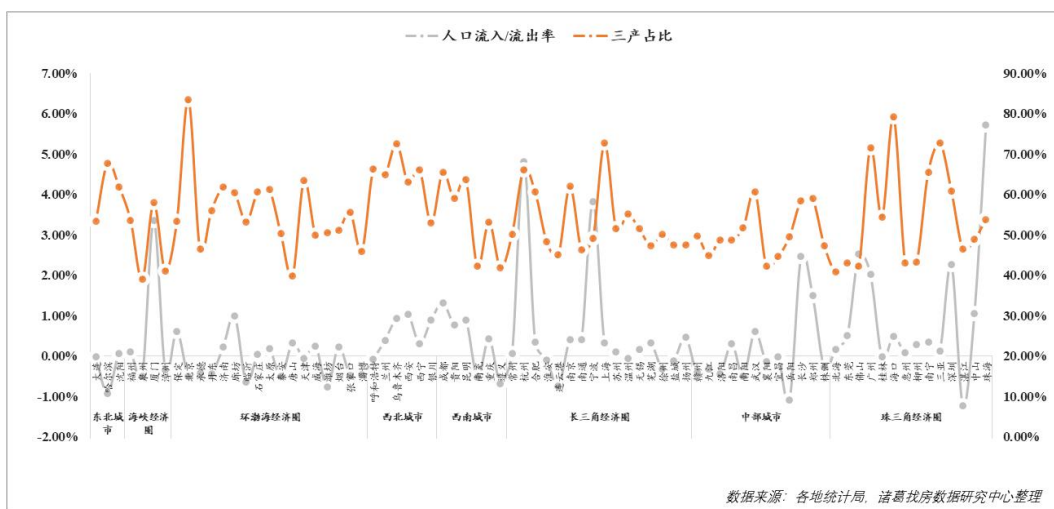


### (二) 人口流动量与第三产业占比正相关

产业结构对人口的流动方向产生不可避免的影响，一般情况下，第三产业占比高的城市，人口流入率相对较高，两者之间存在一定的正相关性，表明对于大部分人才来说，第三产业

具有更优质的就业机会，更能吸引人才流入。同时，人口流动带动产业结构的转型和升级。一个地区的人口聚集背后，是产业和资源聚集，产业升级发展往往能拉动当地经济的发展。根据数据显示，杭州、深圳、广州、成都、西安等城市人口流入率都在1%以上，第三产业占比也均在60%以上；而湛江、岳阳、连云港、遵义、泉州、承德、洛阳等城市均为人口净流出的城市，三产占比也均在50%以下。值得一提的是，北京作为三产占比最高的城市，占比达83.52%，但人口呈现流出现象，流出率为0.51%，主要是受到限流政策的影响。

图：重点城市人口流入流出率与三产占比情况

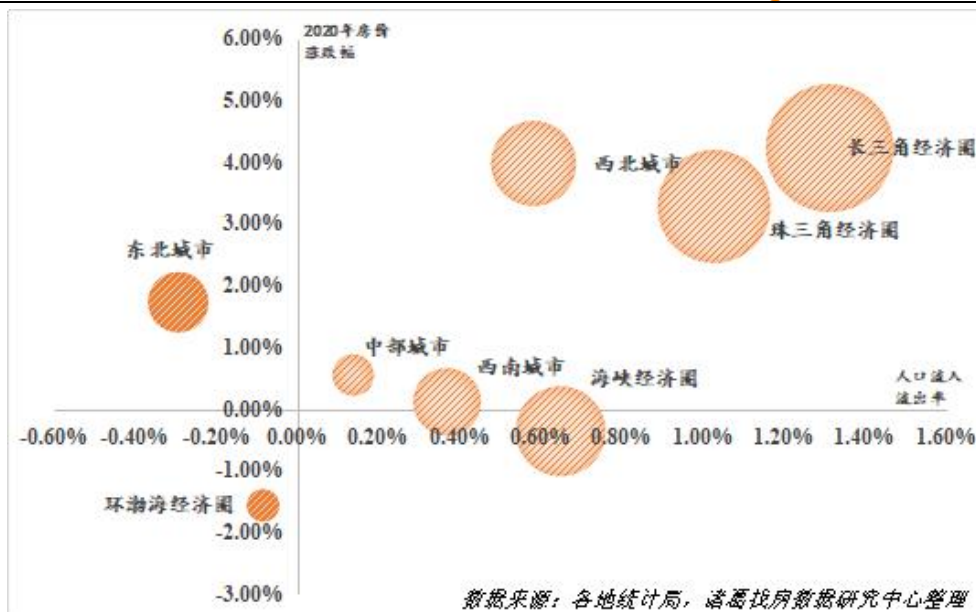


### （三）人口流动量决定房价涨幅，长三角、珠三角房价上涨动力足

根据各大经济圈人口流动情况与房价的对比可以看出，长三角经济圈人口流入流出率最高，同时房价涨幅也最高，表明流入人口对当地房价的助力作用更加显著。这也就意味着，迁入的人口或许大部分是符合落户条件的引进人才，这部分人口的净流入对房地产市场的提振作用更突出。与此同时，珠三角作为第二大人口净流入的经济圈，房价涨幅同样位居前列，珠三角是一个存在多中心城市的经济圈，其中还包括深圳这个超级城市，高新产业集聚，人才济济，房产需求量大，带动房价飙升。西北城市人口流入流出率位居第三，房价涨幅位居第二，西北地区人口基数低，同时房地产市场本身起点低，房价上涨空间大。

环渤海经济圈作为净流出区域，房价水平处于下跌趋势。环渤海经济圈大部分城市处于净流出局面，在当前产业吸附力尚且较弱的情况下，对人才的拉力不足，购房需求下降，难以支撑高房价。

图：各经济圈人口流动与房价涨跌幅



在影响房地产周期规律的要素中，人口与房地产市场的发展息息相关，一般情况下，房价的变化一定程度上可以归因于人口的流动，人口向哪里流动，房价就会随之上涨。从各大经济圈表现来看，长三角经济圈占据领先地位，人口的高流入为房地产市场注入了活力，市场需求量大，支撑起高房价。珠三角经济圈，尤其是粤港澳大湾区城市，凭借着政策红利，吸引了大量人才，房地产市场未来发展潜力巨大。与此同时，环渤海经济圈面临着房价下跌的压力，但是未来随着京津冀一体化等规划的落实，产业以及交通配套的优化，人口吸附能力或将得到提升，长期来看房地产市场仍具备崛起潜力。

