

大学生数量

对一二线城市人口发展和购房需求的推动作用研究

克而瑞研究中心

● 导读

研究大学生规模与城市住房需求发展的相关性，并寻找在大学生指标助力之下表现突出的潜力城市。

◎ 研究员 / 马千里、邱娟、周奇

近年来，一二线城市的产业迁徙、三四线城市新型城镇化建设的不断推进，不少一二线城市迎来了产业发展的“腾笼换鸟”，对于高素质人才的需求规模也不断增加。在各地的引才政策中，关于大学生的优惠政策均是重中之重，典型如武汉等更是执行了为期三年的“百万大学生留汉”计划。

为了更全面地评估一二线城市大学生数量对城市人口发展和购房需求的影响，我们从一二线城市大学生人数这一指标切入，联系常住人口规模、人口增速等指标，分析各城市高素质人才的增长潜力与实际表现，并在此基础上，结合房地产市场发展指标，研究大学生规模与城市住房需求发展的相关性，并寻找在大学生指标助力之下表现突出的潜力城市。

01

研究背景：新形势下， 高素质人才对城市发展的基石作用更为突出

信息化产业的快速发展下，以人工智能、物联网、高端装备制造等为代表的新兴产业成为经济增长的新动能，特别是在 2020 年疫情爆发后，这些产业仍能逆势增长，据国家统计局数据，2020 年上半年以新技术为引领的相关服务业营业收入保持增长，规模以上工业战略性新兴产业增加值也较比上年同期正增长。在这样的背景下，高技能、高学历人才对城市经济发展的作用更加凸显，而作为本地人才库中最重要的组成，当地大学生成为城市发展更值得关注的重要指标。

1.1 产业迁徙、新型城镇化促部分人口外流，一二线城市腾笼后亟待更多“新鸟”入驻

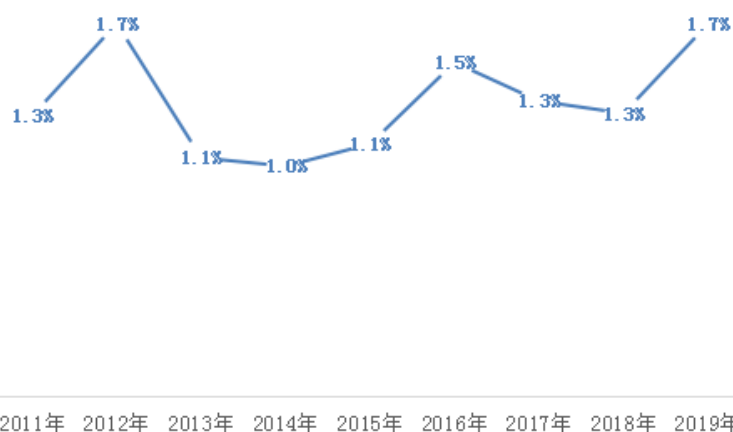
为了使单位土地资源产生的效益最大化，一二线城市近年来不断将低端制造业等产业向外迁移，加大力度发展战略性新兴产业。制造业等生产效益较低的产业外迁也使得一二线相关从业人口也随之迁徙，如制造业大市苏州近年来第二产业从业人口数量自 2012 年就持续减少。同时，在新型城镇化的加速推进下，中小城市落户门槛不断放松。在就业与低房价的吸引下，一二线城市中一部分流动人群开始向家乡省份城市回流，近年来安徽、四川等人口外出务工大省均出现了人口回流的迹象。

在上述因素的影响下，全国流动人口规模在 2014 年达到高位后开始回落，一二线城市的常住人口增长速度在此之前也出现了下滑趋势。从 2011 年~2019 年一二线

常住人口增速变化来看，在 2012 年后的三年间，一二线城市的人口增长速度下滑至 1.1%左右，是近年来的最低水平。

在产业外迁致外来人口减少后，以杭州、武汉为首的强二线城市出台了“引人”政策，从仅引入高端人才向引入更多基础人才转变，随后各城市也纷纷加入抢人的队列中。在人才政策的利好下，有产业发展、资源丰富等优势的一二线城市常住人口增速实现了提升，2016 年后一二线城市整体常住人口增速基本保持在 1.3%以上，2019 年更是高达 1.7%。

图 1.1 2011 年~2019 年一二线城市常住人口增速变化



数据来源：各城市历年统计公报

1.2 人才争夺战进入“2.0”时代，深挖潜在增量更为关键(略)

1.3 留下更多大学毕业生，为城市带来更多发展活力和住房需求(略)

02

现状分析：大学生占人口比例越高的城市， 需求外流或许也更加突出

从上一章看到，本地培养的大学生是城市未来人才的重要组成，对于城市来说，留住这一群体，也是在留住未来经济发展的主要推动力。一、二线城市作为高等教育资源的聚集地，培育了大批优秀人才，但由于产业发展、资源分布不均等多重因素的影响，不同城市对大学生的吸引力也有所不同，各城市的人口结构也存在着明显的差异。而人口结构与房地产市场的发展也紧密相关，对城市商品住宅成交结构有着重要的影响。在本章中，我们将对这一现象进行分析。

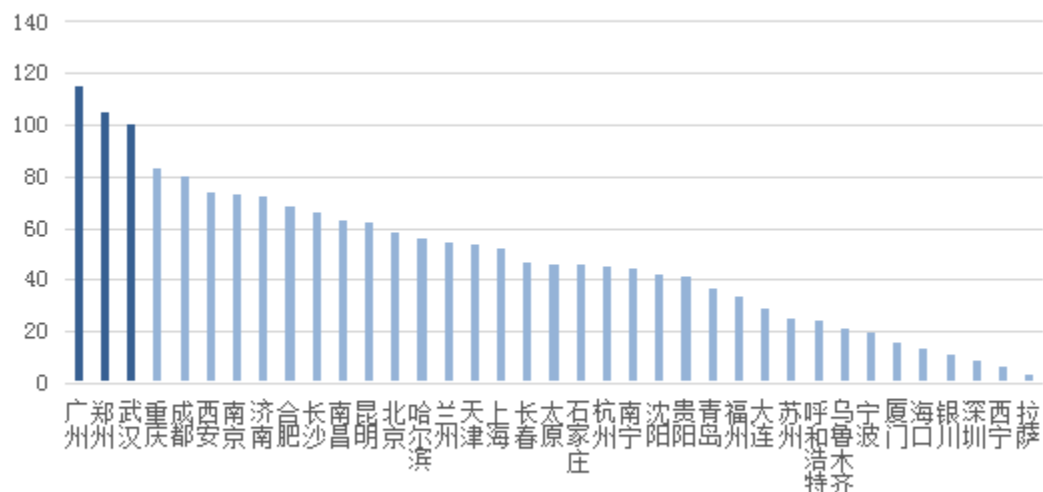
2.1 近年来一二线大学扩招速度略慢于全国平均，但在校生人数仍达全国六成左右 (略)

2.2 广州、郑州、武汉大学生数量破百万，兰州常住人口中大学生占比全国第一

具体到城市来看。从在校大学生数量来看，36个城市中仅有6个城市的在校大学生人数少于20万，包括拉萨、西宁、银川、宁波、深圳和厦门。这些城市的高校数量相比较少，在校大学生数量也不多，如深圳2019年在校大学生还不到9万人，是一线城市中大学生数量最少的城市。大部分一二线城市的在校大学生规模基本都在20万人以上。其中，广州、郑州、武汉的大学生数量更是突破百万，位居一二线城市前列。这三个城市高校资源极为丰富，如武汉有69所普通高校，广州也有58所，均位

于全国前列，因此在校大学生数量自然也位居全国前列。

图 2.2 2019 年 36 个一二线城市在校大学生数量（万人）



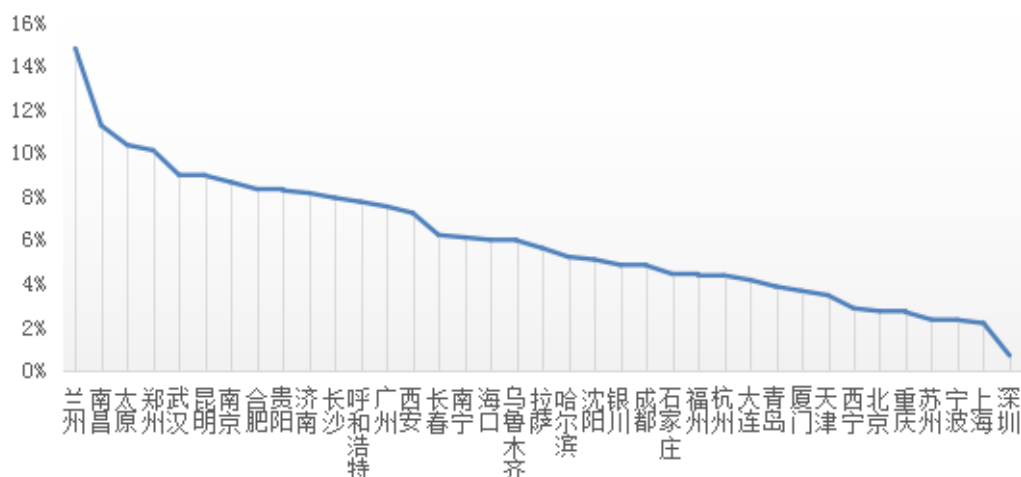
数据来源：各城市 2019 年统计公报

再从占比来看。36 个城市在校大学生占常住人口的比例大部分都低于 10%，其中大学生数量本就较少的深圳更是低至 1%，位居末位。除了深圳外，上海、北京等高校资源集聚的城市，虽然在校大学生数量并不少，但由于常住人口总量较高，占比也处于低位。

在校大学生占比超过 10% 的城市仅有 4 个，包括兰州、南昌、太原和郑州。其中，常住人口规模仅有 300 多万人的**兰州**，拥有兰州大学在内的多所高等院校，是西北地区除西安外高校资源最丰富的城市，也招收了大量的学生，2019 年在校大学生数量也超过了 50 万人，占常住人口的比例高达 15%，**位居一二线城市首位**。而在校大学生数量超过百万的城市中，仅有郑州的比例刚刚超过 10%，武汉、广州由于常住人口基

数相对较大均未能达到 10%以上。

图 2.3 2019 年 36 个一二线城市在校大学生占常住人口的比例



数据来源：各城市 2019 年统计公报

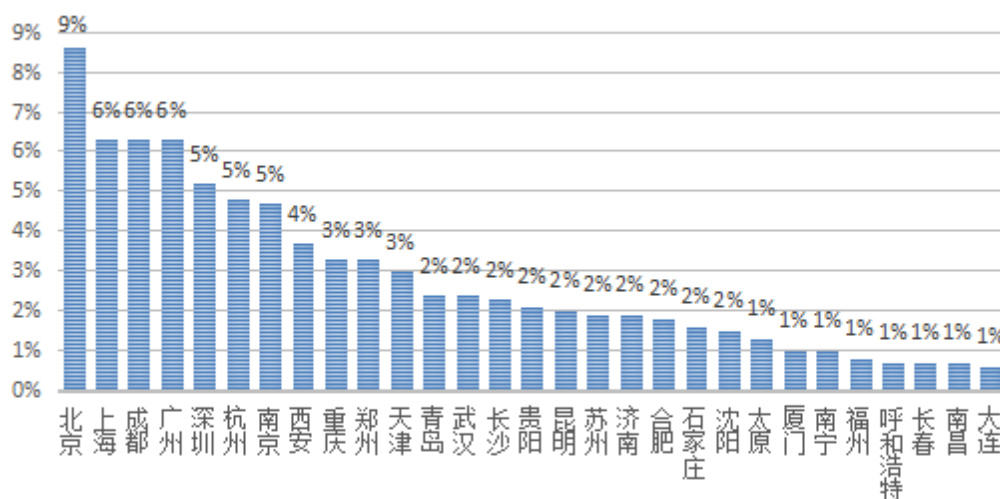
2.3 成都、杭州对外地大学生吸引力较强，武汉、南昌大学毕业生流失现象较为突出

在校大学生作为当地人才储备库，毕业后能否留在就读城市对该城市的人才发展和未来经济发展至关重要。接下来，我们联系 2020 年大学生期望就业城市与各城市大学生规模数据来评判典型一二线城市对本地大学生及外地大学生的吸引力。

就 2020 年大学生期望就业城市来看，在主要一二线城市中，一线城市依然是大学生首选目标城市，其中**北京、上海以绝对优势领跑一二线**，成为 2020 年大学生最想就业的城市。值得关注的是，新一线城市表现也比较突出，特别是成都，更是超过广州和深圳，跻身大学生期望就业城市前三。

相比之下，北方二线城市如大连、长春、呼和浩特等，由于近年来经济发展速度放缓，新兴产业起步稍晚，因此选择在这些城市就业的大学生数量也相对较少。同时，南昌的比例也相对较低，仅有 0.7% 的大学生选择在该地就业，位居倒数第二位。造成这一现象的原因，主要是由于南昌经济实力明显弱于周边省会城市，2019 年南昌 GDP 仅为 5596.18 亿元，而其周边省会城市大多已接近万亿，甚至超过万亿，在如此差异下，南昌对大学生的吸引力也明显较弱。

图 2.4 2020 年一季度大学生期望就业一二线城市分布

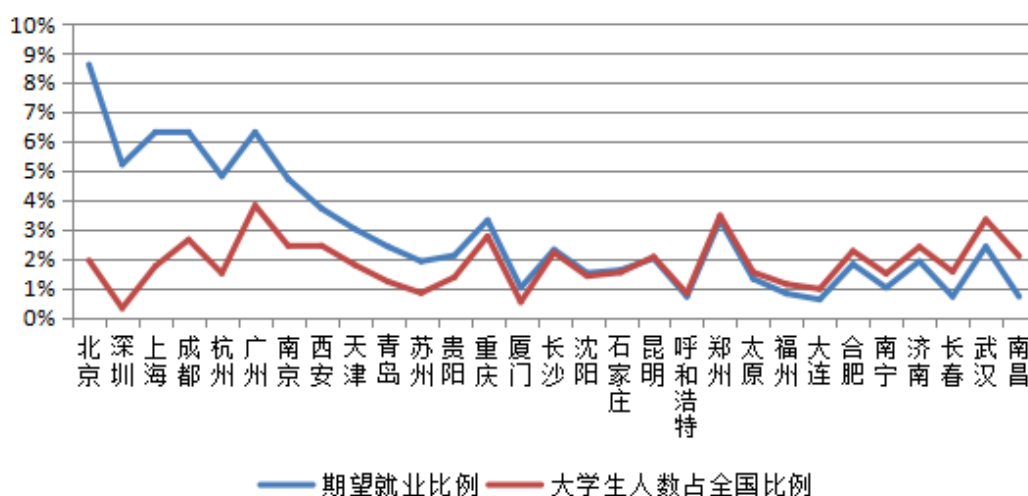


数据来源：网络公开资料

将上述资料对比各城市大学生规模数据来看，约有 17 个城市的大学生期望就业比例均明显超过本地在校大学生占全国的比例。这意味着，这些城市不仅能成功留住本地高校毕业生，对外地大学生也有一定的吸引力。其中，北京、深圳、上海表现突出，对外地大学生的吸引力最强，其次是西南中心城市成都和互联网产业发展最好的杭州。

也有 12 个城市期望就业比例不及大学生规模占比，其中拥有多所高校的**南昌人才流失最为严重**，两大比例差值超过了 1 个百分点。值得关注的是，大学生规模超百万的城市中，除广州外，郑州和武汉的大学生均呈向外流失的情况，其中**武汉更为严重**，在北京、上海、深圳等一线城市的虹吸下，高校毕业生留汉比例相对较低。

图 2.4 主要一二线城市本地大学生流失情况



数据来源：网络公开资料、CRIC 整理

2.4 大学生人口占比更高的城市，中大户型市场份额通常较高(略)

2.5 小结：本地毕业生流失致刚需占比下降，武汉、南昌等小户型成交占比较低(略)

03

市场分化：

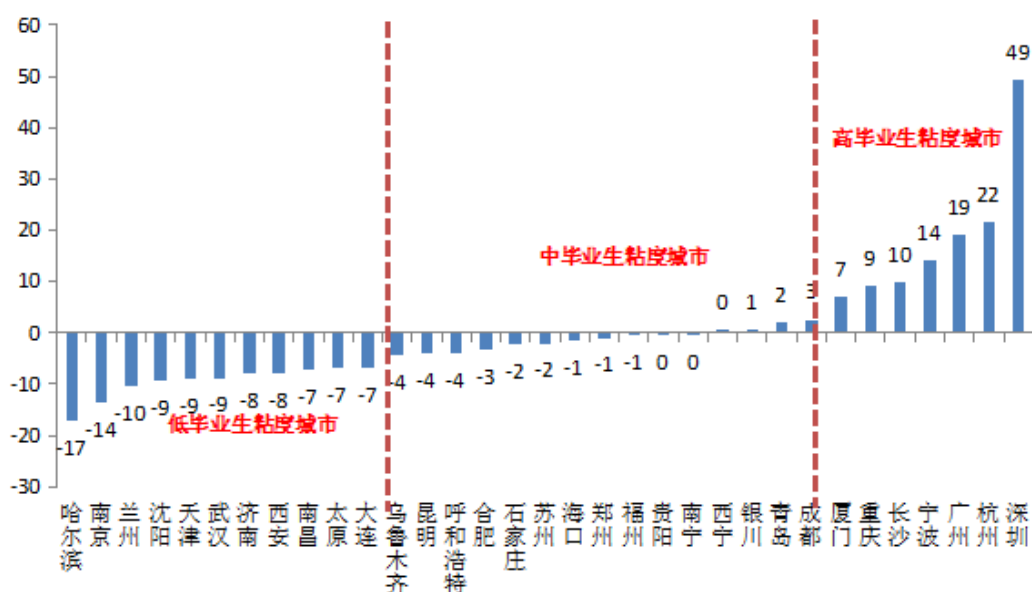
各市毕业生留下比例显著分化， 楼市成交增减与结构变动亦存在相应差异

由于各城市在就业机会、薪资水平、相关配套方面存在较大差异，对于大学毕业生的吸引力各不相同，各城市毕业生留下的比例也存在较大差异，譬如深圳、杭州因其产业较为发达尤其是新兴产业蓬勃发展，对大学毕业生有较大的吸引力，毕业生留下的比例遥遥领先，但武汉、西安等中西部城市，尽管高校毕业生数量较多，但由于收入水平相对较低，毕业生留下的比例相对较低。由此可见，大学生数量多的城市，人口增长不一定更快。考虑到常住人口增量和年均毕业生数量两者之间的差值，可以将一二线城市分为高、中、低三类毕业生粘度城市，并基于这一分类，进一步比较和分析各类城市成交规模和产品结构变动之间的差异和特点。

3.1 城市分类：各城市大学毕业生留存率差异巨大，西安、南京等市面临毕业生流失 (节选)

由于各城市在就业机会、薪资水平、相关配套方面存在较大差异，城市对于高校毕业生的吸引力、凝聚力也各不相同，这些一二线城市也呈现不同的人口格局。通过对这些城市 2015-2019 年年均常住人口增量和年均毕业生数量进行对比分析，根据两者之间的差值，可以将这些城市分为三类：

图 3.1 典型一二线城市毕业生粘度分类 (万人)



城市毕业生粘度=近五年年均常住人口增量-近五年年均高校招生数量

数据来源：各城市统计局

第一类是高毕业生粘度城市，指年均常住人口增量明显大于年均毕业生数量的城市

(>5 万人)，涉及深圳、杭州、广州、宁波、长沙、重庆和厦门 7 个城市。这些城市均是产业经济较为发达、就业机会较多的城市。

第二类城市是中毕业生粘度城市，指常住人口增量与毕业生规模相差不大的城市 (±

5 万人之间)，涉及成都、青岛、银川、西宁、南宁、贵阳、福州、郑州、海口、石家庄、合肥、苏州、呼和浩特、昆明和乌鲁木齐等 15 个城市，这些城市大多位于地广人稀的中西部，省会首位度较高，对周边三四线城市带动作用相对较强；或是处于二梯队的东部二线城市，经济活力上不及杭州、宁波那样的城市突出、高校毕业生的吸引力相对弱一些，因此对于高校毕业生的吸引力处于一般水平。

第三类城市是低毕业生粘度城市，指常住人口增量明显小于毕业生规模的城市(<-5万人)，涉及大连、太原、南昌、西安、济南、武汉、天津、沈阳、兰州、南京和哈尔滨等 11 个城市，高素质人才流失现象突出，年均高校毕业生流失数量均超 5 万。其中，哈尔滨、南京表现尤为突出，近 5 年年均高校毕业生流失数量均超 10 万人。曾经率先以较低的落户门槛抢得了“人才大战”先机的西安也是典型的低毕业生粘度城市，近 5 年常住人口年均增量为 13 万人，但西安年均高校招生毕业生数量 21 万人，两者之间存在 8 万人的差距，意味年均人才流出量约 8 万人，这与常住人口规模相当的杭州的人才吸引能力截然相反。

3.2 规模增长：“中毕业生粘度”城市规模增长更快，郑州近五年成交建面实现翻番(略)

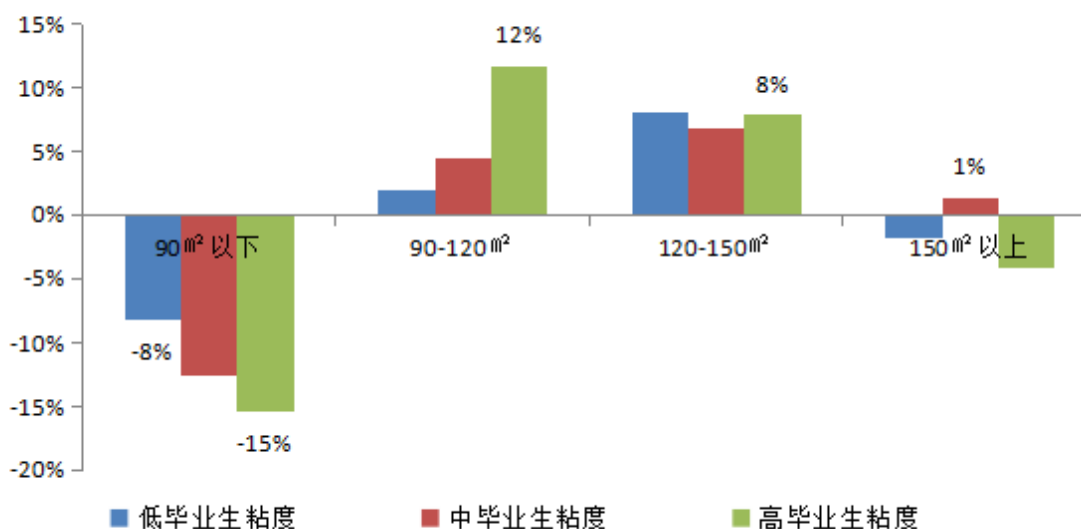
3.3 结构变动：“高毕业生粘度”城市中大户型成交占比快速上升，大户型收窄幅度最大

在研究完三类大学毕业生粘度与商品住宅销售规模变动关联性基础上，我们进一步对不同大学生毕业生粘度的城市与结构变动的关联性进一步展开讨论。在各城市存量住房规模持续增长，越来越多刚需被二手房市场满足的情况下，大多数城市近五年小户型成交占比出现下滑，中大户型成交占比相应增加。并且值得关注的是，城市引才能力更强的城市，在更多新增外来人口进入的推动下，近年来中大户型市场占比增长明显更快。

1) **高毕业生粘度城市 90-150 平方米户型产品占比增长更为显著**，其中 90-120 平方米产品占比增长更为显著，增加了 12 个百分点，稍大的 120-150 平方米产品占比增加了 8 个百分点。之所以会呈现这种趋势，主要是由于高毕业生粘度城市一般房价水平较高，购房难度较大，譬如深圳房价收入比超 25 年以上，在同样价格的产品上，面积段相对小、总价相对较低的产品成交占比增幅更大。同样受购买力所限，**150 平方米以上的豪宅产品成交占比降幅在三类城市中最突出。**

值得注意的是，高毕业生粘度城市 90 平方米以下产品占比收窄幅度也最大，高达 15%。究其原因，这些高房价城市原来小户型产品供应较高，受房企产品供应结构转变的影响，小户型产品占比降幅势必更为突出。

图 3.6 高、中、低毕业生粘度城市近五年不同面积段产品成交占比变化



数据来源：CRIC

2) **中毕业生粘度城市 150 平方米以上占比不降反升**。由于中毕业生粘度城市多是一些房价水平不突出的城市，譬如成都、合肥，房价收入比相对较低，购房难度在一二

线城市中相对较小，因此不仅 90-120 和 120-150 平方米产品占比呈上升趋势，也是三类城市中唯一一类 150 平方米以上的“豪宅”产品占比上升的城市。

3) 低毕业生粘度城市 90 平方米以下产品收窄幅度最小。低毕业生粘度城市多是一些位于东北和中西部的城市，譬如大连、太原、南昌等，或是遭遇产业转型阵痛的二线城市，譬如天津。这类城市在就业岗位、薪水水平不及长三角和粤港澳区域的一二线城市，对于高校毕业生的吸引力不大，因此新增人口质量相对欠佳。同样地，这类城市新增人口的购房能力也不占优势，因此 90 平方米以下产品占比收窄幅度在三类城市中最小。

3.4 小结：“中毕业生粘度”城市需求支撑性更强，高粘度城市往往面临购买力桎梏(略)

04

总结：各地毕业生留存率仍存变数， 武汉、西安等城市发展潜力不容小觑

通过上文的综合分析，毕业生粘度可以作为城市购房需求规模的重要评判指标，对于城市常住人口规模以及购房规模起到极其重要的影响。典型如高毕业生粘度的深圳、杭州、广州、宁波等城市，在较强的城市综合实力以及较为宽松的户籍政策的影响下，2019年常住人口规模增量稳居全国前四位，房地产市场也保持稳定增长态势。此外，与大学生规模正相关的大学教师也成为房地产市场不容忽视的重要客群，这类人群一般具有高学历、高收入等特点，购买力相对较强，能为城市带来更多的购房需求；大学生数量高达百万规模的武汉、广州、郑州等城市高校教职工数量均超5万人，巨大的规模势必对于城市房地产市场起到较好的支撑作用。

当然，考虑到各地产业升级和转移进度和成效存在较大差异，“留人”效果也会发生些许变化，譬如处于重大环境变革中的武汉自解禁之后在国家和企业的扶持之下，产业发展速度明显加快，就业岗位也会有明显的增加，城市发展潜力或可高看一眼。此外，今年上半年GDP增速全国居首的西安，经济增长动能表现突出，也可重点关注。

4.1 “毕业生粘度”可作为城市评判指标，大学教职员工的购房需求也不容忽视

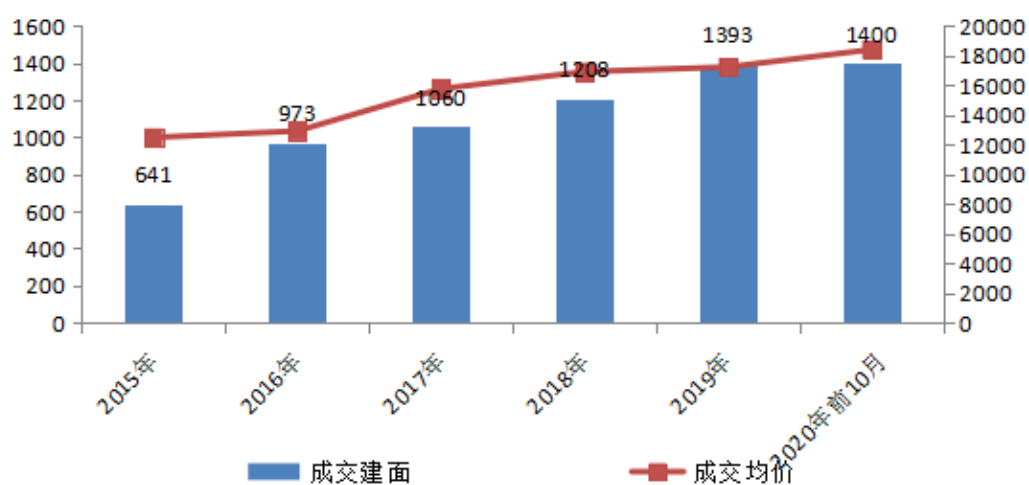
就房地产城市研究角度而言，我们认为**“毕业生粘度”和学生数量规模两项指标值得关注**。一方面，由于城市综合实力不同，对于高校毕业生的吸引能力也有差异，作为评价城市对人才吸引力的“毕业生粘度”指标势必对于城市常住人口规模以及购房规

模起到极其重要的影响。典型如高毕业生粘度的深圳、杭州、广州、宁波等城市，在较强的城市综合实力以及较为宽松的户籍政策的影响下，2019年常住人口规模增量稳居全国前四位，房地产市场也保持稳定增长态势。

以近两年人口增量表现突出的宁波为例，2019年宁波的常住人口增量高达34万，仅次于杭州、深圳、广州三城，当年商品住宅销售面积达1393万平方米，较2015-2018年均值增加约四成，也创下历史新高，并首次超过杭州，成为省内住宅成交规模之首。

再看2020年，前10个月商品住宅成交总量约为1400万平方米，已经与2019年全年总成交规模相当，全年成交规模势必创下新的历史纪录。

图 4.1 2015-2020年前10月宁波商品住宅成交量价（万平方米、元/平方米）

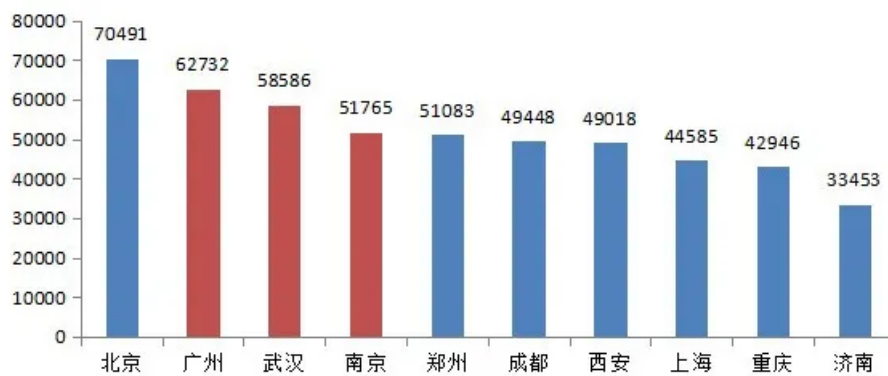


数据来源：CRIC

另一方面，与高校毕业生拥有较强的流动性不同的是，大学教职员的工作地方已经相对稳定，并且这类人群一般具有高学历、高收入等特点，购买力相对较强，能为城市带来更多的购房需求，也日益成为优质的目标购房人群之一。并且一般意义上，大学生数量与大学教职员等相关从业人口规模成正比，大学生数量高达百万规模的武

汉、广州、郑州等城市高校教职工数量也相当可观，均超 5 万人，巨大的规模势必对于城市房地产市场起到较好的支撑作用。

图：高校教师数量TOP10城市



数据来源：中国城市统计年鉴 2019

4.2 产业转移背景下毕业生去向或再度变化，武汉、西安等城市发展潜力值得关注

(略)

4.3 “中毕业生粘度”城市规模增长更快，郑州、合肥中长期市场发展依旧值得看好

(略)

4.4 人才流入加速成交结构变化，重庆、成都中大户型成交占比仍有较大上升空间(略)