

专题 | 生育率变化对典型城市住房需求影响研究

◎ 研究员 / 马千里、邱娟、周奇

“全面二胎”已经实施 5 年，但新生儿人口数量并未迎来井喷式增加，反而在 2016 年达到 1786 万的新生人口峰值之后连续三年减少，2019 年新生儿人口仅 1465 万人，较 2016 年峰值下降了 321 万，堪称“断崖式下跌”。

同时在各城市不同的房价压力、生育观念等因素影响下，城市之间生育率水平及走势存在较大差异，譬如一直以来有生育执念的阜阳、温州、泉州等城市出生率大幅下滑，而珠海、贵阳、合肥等城市人口出生率持续上升。有限的总量下，企业为实现规模稳步增长，进一步深度挖潜有效购房需求变得十分必要。

本文选取了《2020 年中国城市发展前景排行榜排名》TOP50 城市，再加上 10 个高出生率的人口大都市，包括临沂、阜阳、周口等，从人口出生率指标切入，结合各城市人口出生规模、出生率变动等指标，进一步对样本城市的潜在购房需求进行分类评判，并藉此进一步分析各类城市在房地产市场方面的表现差异，以此提供相关结论以供参考。

01 研究背景：生育率断崖式下跌 房地产高增长时代难以为继

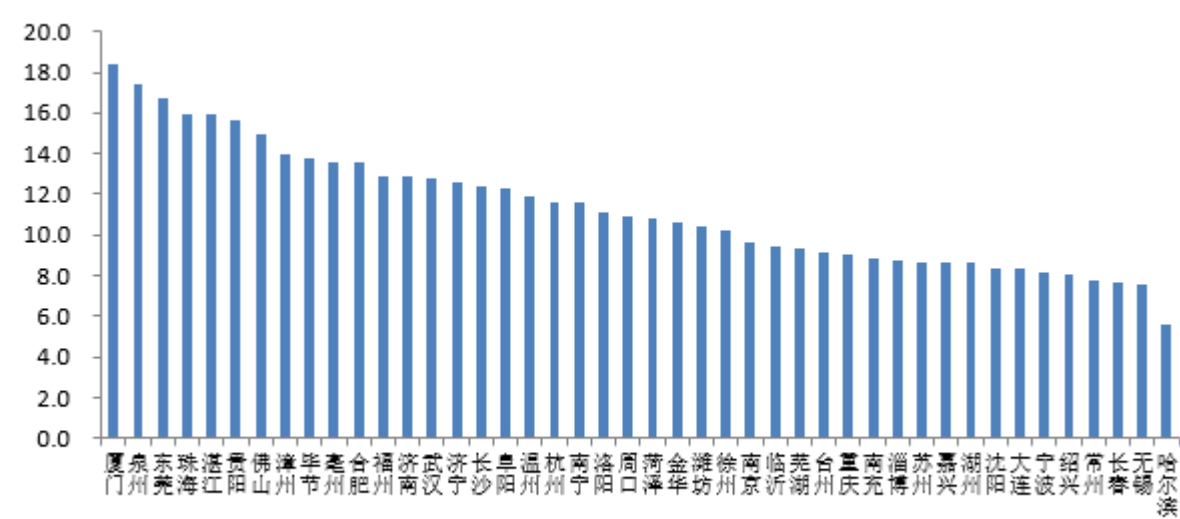
在过去的 20 年，我国房地产规模经历了高速度的增长，但近些年受棚改缩减、需求透支、政策调整等因素的影响，整个中国房地产发展逻辑出现了巨大转变。尤其是近几年，我国生育率严重下滑，2019 年我国总和生育率降至 1.52（即一个育龄妇女平均生育 1.52 个孩子），不仅远低于 2.45 的全球平均水平，相比 2.1 的警戒线也远远不及，人口发展进入关键转折期。过去的规模高增长时代难以为继，甚至未来的 3-5 年间，房地产规模还有下调的风险。在有限的总量下，为了实现规模稳步增长，房企进一步深度挖潜有效购房需求变得十分必要。1、“二胎效应”逐渐消退，人口出生率与自然增长率连续 5 年下滑（略）2、广东省出生率居高不下，传统生育大省山东人口出生率急剧下滑（略）3、新生儿相关购房需求下跌，对城市住房规模及产品结构产生较大影响（略）

02 城市现状：经济滞涨、产业转型断档期
阜阳、泉州出生率持续下滑

受经济、产业、人口结构以及生育、教育等成本压力多重因素的影响，各城市的人口变动趋势表现各异。分能级城市来看，超半数一二线城市人口出生率低于全国平均水平，而三四线城市出生率仍处于相对较高水平，从年均人口出生规模来看，临沂、阜阳、泉州、周口等三线人口大市居于前列。但值得注意的是，受经济滞涨、产业转型以及堆积生育意愿释放殆尽等因素的影响，这些三四线城市的人口出生率近年来有明显的下滑，尤其是阜阳、泉州，2019 年人口出生率较 2016 年降幅均在 2.5 个百分点以上。

1、超半数一二线城市人口出生率慢于全国平均
分城市来看，人口出生率水平表现各异。分能级来看，三四线城市出生率相对较高，譬如泉州、东莞、珠海、湛江、佛山等广东和福建省下辖城市，户籍人口出生率均超 15%，远超全国平均人口出生率的 10.48%。当然除了东南沿海区域之外，山东、安徽、河南等生育观点较重的区域，部分城市人口出生率依然处于较高水平。相比之下，浙江和江苏经济相对发达的城市出生率反而较低，譬如无锡，2019 年户籍人口出生率仅有 7.6%，低于全国平均水平近 3 个百分点。一二线城市人口出生率水平相对较低，尤其是哈尔滨、长春、大连、沈阳等东北城市，人口出生率在全国基本处于垫底位置。此外，上海、宁波等老龄化比较严重的城市人口出生率也处于较低水平。与三四线城市表现一致，广东、福建、安徽、山东等省份下辖的一二线城市出生率水平处于相对高位。但总体来看，超半数一二线城市人口出生率低于全国平均水平，二三线样本城市人口出生率 TOP10 城市中，仅有厦门、贵阳两个二线城市，其余 8 个城市均是三四线城市。

图 2.1 典型城市 2019 年户籍人口出生率（‰）

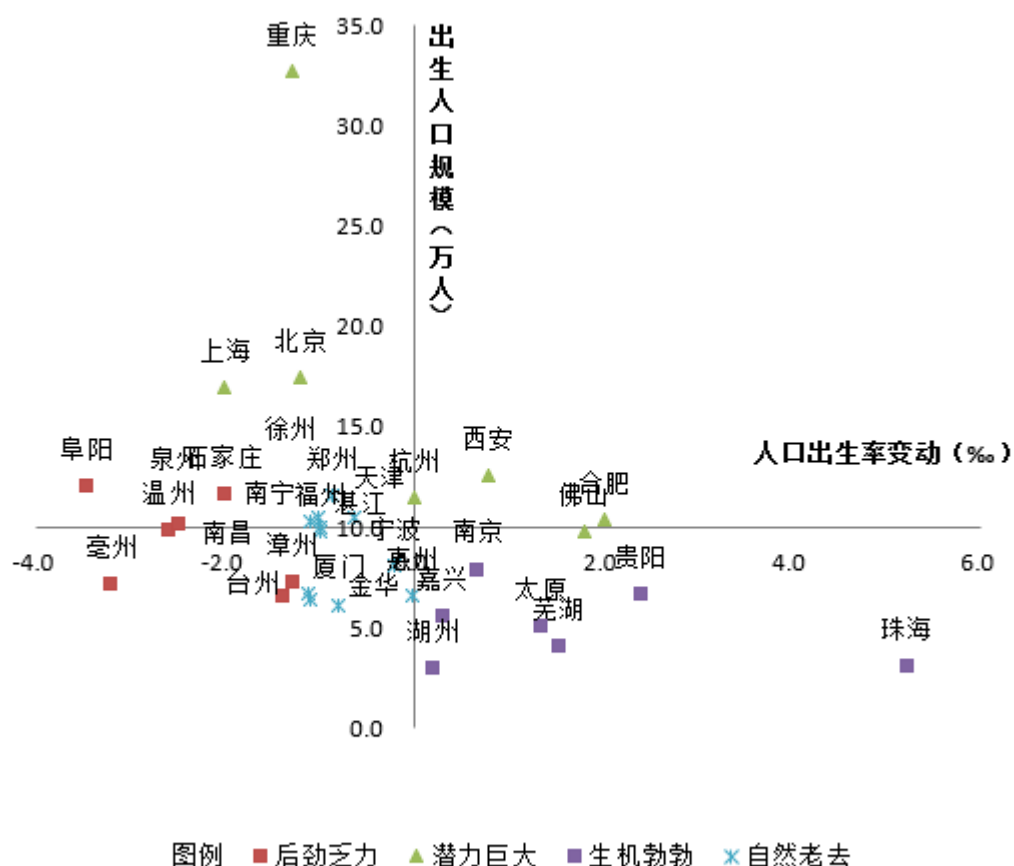


数据来源：各城市统计局

2、新生儿人口 TOP10 城市，一二线城市仅占四席（略）3、出生率走向分化，珠海、贵阳持续上升，阜阳、温州等大幅下滑（略）4、泉州、佛山常住人口生育率不及户籍，须警惕外来人口粘性不足（略）5、城市特征：产业升级、人才政策提升城市活力，人口流入进一步推升京、沪、杭住房需求（节选）由于涉及城市众多，这些城市的产业、就业、经济水平各不相同，城市人口的流动性存在较大差异，加之城市之间常住人口规模存在较大差异。基于此，我们选取了常住人口出生量和常住人口出生率这两

个具有可比性的指标，对典型城市进行分类。通过人口出生率变动情况、人口出生量两个维度的测评，可以分为四大类，分别是：1) 潜力巨大型：即人口出生量高、出生率升高的城市，典型如佛山、合肥；两城均是典型的人口流入型城市，同时人口基数也比较大，在产业升级发展的助力之下，常住人口保持较快增长，2019 年两城常住人口规模均超 800 万。同时，在大多数城市面临“二胎”效应迅速衰减困境的同时，两城 2019 年常住人口出生率较 2016 年依然有约 2 个千分点的增幅。在规模和出生率的双重利好之下，这类城市可谓是占尽先机，未来房地产规模增速势必突出。与之类似的城市还有西安、杭州等，虽然两城市常住人口出生率不及合肥、佛山突出，但由于两城产业基础较好，也吸引了大量的外来人口。人口规模的快速增加使得“购房需求”蓄水池水位明显上升，同时旺盛的需求也为城市房价提供了有力的支撑。2) 后劲乏力型：即人口出生量高、出生率降低的城市，典型如阜阳、泉州。这类城市面临规模增长乏力、生育率急速下跌的双重风险，因为未来房地产规模和需求面临巨大的风险。值得注意的是，虽然京、沪等城市在指标上来看属于“后劲乏力”型城市，但考虑到京、沪作为超大城市，为了城市安全和精细化管理，落户门槛相对较高，以达到控制人口规模的目的，这样一来城市人口出生率势必受到影响，因此在评估城市发展潜力时，我们弱化了出生率下滑这一指标对其产生的影响，把这类城市由“后劲乏力”型调整成为“潜力巨大”型城市。

图 2.5 典型城市房地产市场潜力评估



注：为了对城市更为客观、全面的评价，本节我们采用常住人口相关指标对城市房地产发展潜力进行评估。

数据来源：根据各城市统计局公布数据测算

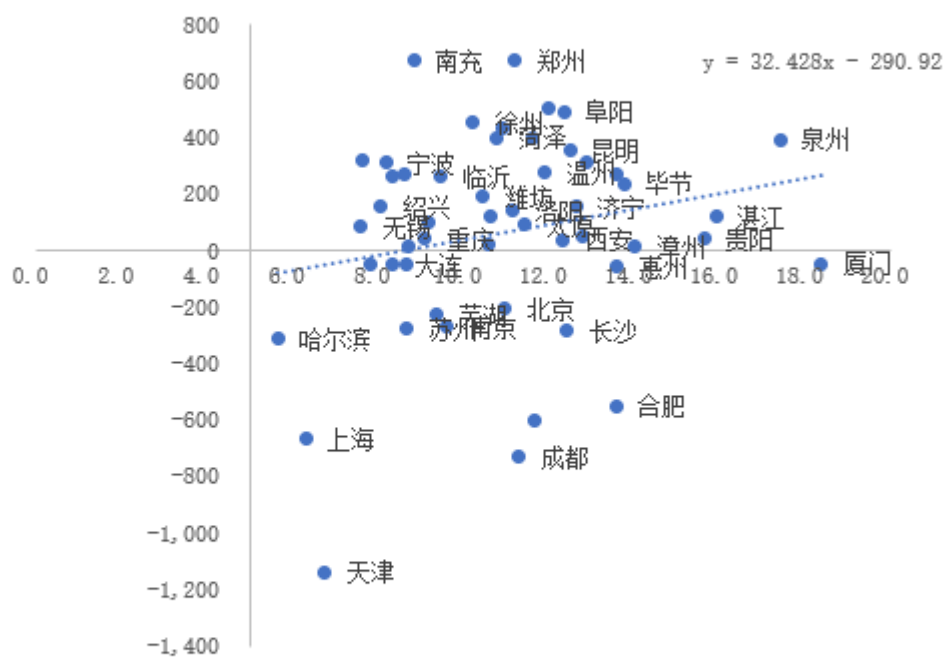
3) 生机勃勃型：人口出生量低、出生率升高的城市，譬如珠海、贵阳；两城均是典型的人口流入型城市，虽然人口基数不大，在产业升级发展的助力之下，常住人口保持较快增长，2019 年两城常住人口增量在 10 万人左右，同时，两城常住人口出生率依然保持上扬的势头，在高出生率的利好之下，人口增速加快注入更多需求“新血”，楼市长期发展无虞。4) 自然老去型：即人口出生量低、出生率降低，譬如南昌、金华等；与阜阳、泉州、佛山等人口规模接近千万的大城市相比，两城市的人口规模相对较低，2019 年常住人口均在 560 万左右，较 2018 年常住人口增量均不足 6 万人，剔除人口自然增量之后，实际上人口是净流出的，远不及杭州、宁波等产业发展较佳的城市。此外，这类城市出生率水平也不甚突出，2019 年常住人口出生率均在 12% 以下，而且下降速度也比较快，2019 年出生率较 2016 年降幅超 1 个百分点，这又进一步加剧了城市的“衰老”进程，势必会影响房地产需求规模的增加。

03 楼市表现：高出生率支撑房价上行 推动成交结构进一步向中大户型集中

在“二胎政策”的影响下，典型城市均在 16 年或 17 年迎来了生育小高峰，但其后出生率基本均呈现下滑趋势。不过，由于生育观念迥异，不同城市的出生率水平也有所不同，下降幅度也存在差异。这种差异也进而也影响了城市房地产市场发展。在本章中，我们将分析出生率位于不同水平的城市在成交规模、房价和成交结构上存在的差异。另外，由于一二线城市和三四线城市在政策调控、外来人口基数上有着明显的差距，为了更准确地衡量出生率对城市住宅市场量价和结构的影响，我们将从二线城市和三线城市中分别选取出生率高、中、低的城市来进行比对分析。

1、成交规模：人口出生率与商品住宅成交规模变量正相关，天津等低出生率城市成交规模大幅下滑由于近年来热点城市纷纷调控市场，加之房价不断上涨，导致购房需求被压制，大部分一二线城市商品住宅成交规模在 2016 年也因此就迎来了下滑趋势，典型如北京、上海。虽然成交规模下滑是大趋势，但出生率对成交规模的变动仍有一定的影响。结合样本城市 2019 年户籍人口出生率和 2016 年~2019 年间商品住宅成交规模变动来看，对于调控政策比较严厉的城市来说，出生率越高的城市，商品住宅成交规模的下跌幅度也往往比较窄；而对于政策相对较为宽松的弱二线和三四线城市来看，出生率越高，其商品住宅成交规模的上涨幅度也相对较高。

图 3.1 典型城市 2019 年户籍人口出生率和近三年商品住宅成交量变动相关性分析
(%, 万平方米)

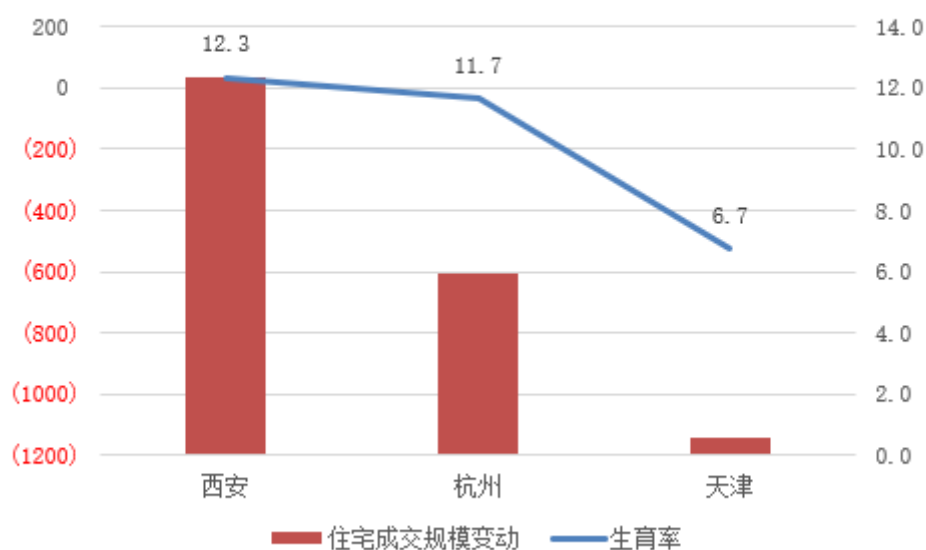


注：由于西安、太原、郑州、石家庄、昆明、惠州等 6 个城市户籍人口出生率缺失，因此在本章中 6 市的户籍人口出生率为常住人口出生率替代，下同。

数据来源：各城市 2020 年统计年鉴

进一步具体到能级城市来看。首先，在二线城市中，高出生率的城市，其近三年商品住宅成交规模大部分都是上涨的，即使是限购政策比较严格的城市，虽然 2019 年商品住宅成交规模低于 2016 年，但降幅相对低出生率城市处于较低水平。以出生率分别位于二线城市高、中、低水平的三个城市——西安、杭州和天津来看，出生率最高的西安在 2016 年~2019 年三年间商品住宅成交规模保持上涨的，出生率较低的杭州和天津商品住宅成交面积在三年间则出现下滑趋势，其中出生率最低的天津，其 2019 年住宅成交面积几乎较 2016 年腰斩。虽然二线城市近年来出台了多项引人政策，但为了稳定房地产市场发展，严格的限购限贷政策也随之而来。在此影响下，购房主力已经基本为自住客户，而出生率比较低的城市意味着刚需客户比例也比较少，难以支撑原来的市场规模。因此，低出生率的天津在人才政策红利过后房地产市场成交规模出现大幅下滑。

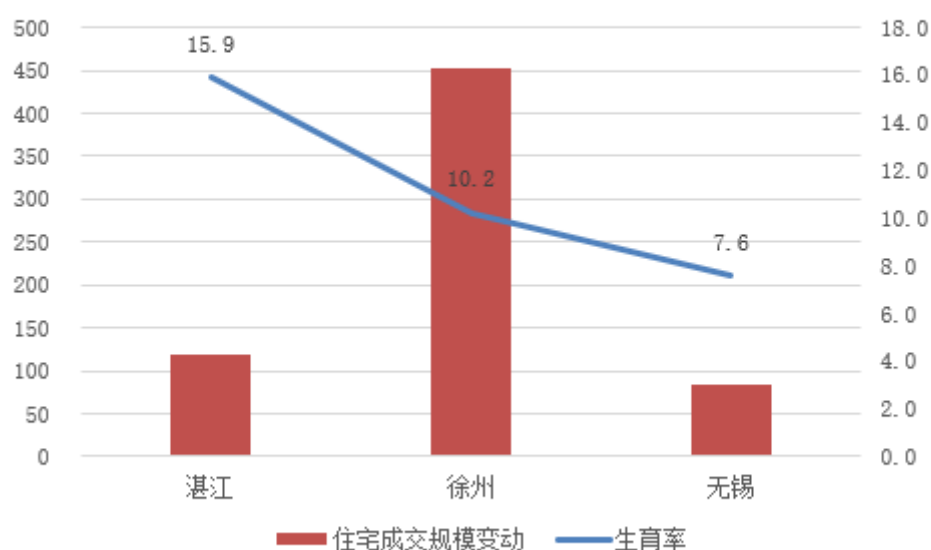
图 3.2 西安、杭州、天津 2019 年户籍人口出生率和近三年商品住宅成交量变动对比
(%, 万平方米)



数据来源：各城市 2020 年统计年鉴

三四线城市方面，以湛江、徐州和无锡作为典型案例来看。这三个城市 2019 年户籍出生率分别为 15.9%、10.2%和 7.6%。对比其商品住宅成交规模变动来看，出生率位于中档的徐州 2016 年~2019 年商品住宅成交规模涨幅最高大，为 49%，其次是湛江，住宅成交规模涨幅为 31%；出生率最低的无锡则排在最后一位，2019 年住宅成交量仅增加了 7%。徐州的住宅成交规模涨幅之所以位于首位，一方面是由于徐州近年来城镇化加速，2016 年以来徐州常住人口城镇化率每年增速都在 1 个百分点以上，至 2019 年徐州常住人口城镇化水平已达 66.7%，由城镇化带来的购房需求助力当地市场成交规模快速增长；另一方面，临近的南京、无锡等城市因限购导致大量的投资需求外溢至徐州，这些外溢需求也进一步支撑了徐州成交规模上涨。而湛江楼市购房需求更依赖于本地购房客户，且城镇化率提升速度也相对缓慢，因此成交规模涨幅不敌徐州。但对比来看，高出生率对三四线城市的住宅成交规模仍有较明显的正向作用，这一点从出生率处于低位的无锡商品住宅成交规模涨幅明显不及湛江、徐州这类出生率相对较高的城市就能看出。

图 3.3 湛江、徐州、无锡 2019 年户籍人口出生率和近三年商品住宅成交量变动对比
(%, 万平方米)



数据来源：各城市 2020 年统计年鉴

2、房价走势：高出生率二线城市房价涨幅更高，西安近三年涨幅领跑二线（略）3、成交结构：高出生率支撑下，西安、合肥等城市中大户型成交占比增幅显著（略）4、小结：出生率指标对房地产市场量价、结构均有较大影响，尤以二线城市表现最为突出（略）

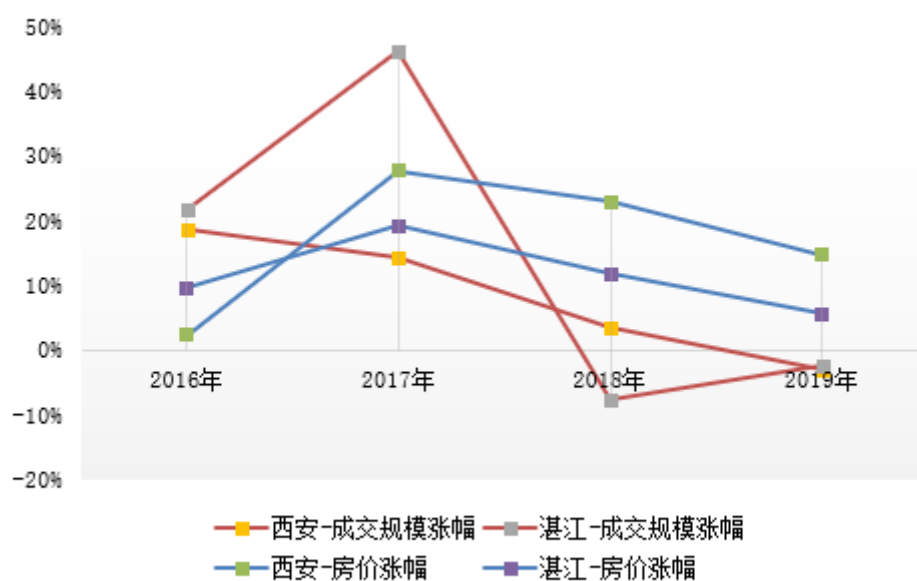
04 总结：高生育率二线城市市场表现更佳 杭州、武汉等城市市场规模长期无虞

尽管 2016 年“全面二胎”政策正式实施，但大部分城市的出生率近年来仍呈现了下滑趋势。不过，受地区生育观念、经济水平等多方面因素的差异，典型城市的出生率水平和走势也存在较明显的差异，如阜阳等城市户籍人口出生率在 2017 年后明显下滑，而贵阳的出生率却在 2016 年后呈现上涨趋势。

作为反映人口结构的重要指标之一，出生率的高低和走势反映了城市当前和未来人口结构的变化，也对城市住宅市场成交量价和结构产生了一定的影响，处于不同出生率的城市在住宅成交规模、房价上涨和成交结构均存在明显的差异。整体来看，**高出生率城市的市场表现相对更好**，如出生率位于较高水平的城市在 2016 年~2019 年间住宅成交规模涨幅大都明显高于出生率水平较低的城市，同时这些高生育率的城市中大户型产品的市场份额提升也十分明显，如西安在三年内中大户型住宅成交占比上涨了 16 个百分点，远高于低生育率的天津。1、**高出生率的二线城市房地产基本面更佳，西安、武汉中长期市场发展依旧值得看好**虽然整体上看高生育率城市的市场表现更佳，但相对于三四线城市，高生育率的二线城市房地产市场基本面明显更好。以西安和湛江为例，2019 年西安和湛江的出生率分别为 12.3% 和 15.9%，均处于所在能级城市的较高水平。但对比西安和湛江在 2016 年~2019 年间的住宅成交量价走势来看，西安表现明显更优：成交规模方面，西安的波动明显更小，虽有限购政策，但 2017 年~2019

年三年的商品住宅成交规模仍在 2000 万平方米以上；同时，在房价方面，西安的涨幅明显高于湛江，2019 年房价较三年前上涨了 82%，位居二线城市首位。

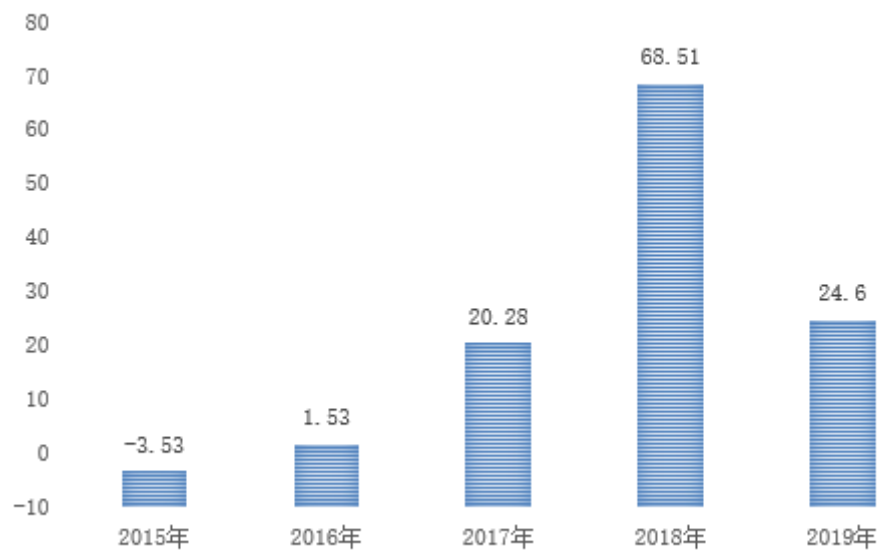
图 4.1 西安、湛江 2016 年~2019 年商品住宅成交规模和房价涨幅走势



数据来源：各城市 2020 年统计年鉴

再联系西安和湛江近几年的出生率变化来看，西安 2019 年的出生率仅较 2016 年下降了 0.3 个千分点，而湛江则下滑了 3 个千分点以上。维持高生育率的背后是西安持续吸引年轻人流入，并留住这些年轻人在此安家立业。作为西北地区的中心城市，西安对周边年轻人才的吸引力十足，而在 2018 年参与抢人大战后，西安在 2018 年、2019 年的常住人口规模增量均位于全国领先，净迁入户籍人口规模也在 20 万以上。反观湛江，近年来净流出人口规模持续扩大，2019 年流出人口数量较 2015 年增长了近 20 万，值得注意的是，湛江流出的人口多以年轻人群为主，是市场上的置业主力，因此近年来的成交规模也在持续下降。

图 4.2 2015 年-2019 年西安净迁入户籍人口规模（万人）



数据来源：西安 2020 年统计年鉴

综上所述，相比湛江等三四线城市，西安、武汉等高生育率二线城市在经济发展逐渐向好的影响下可持续吸引年轻人口流入，生育率虽会下滑但仍居高位，购房需求也会持续旺盛，对市场成交规模的支撑也更加稳固。因此，高生育率的二线城市中长期市场前景相对更佳。2、人才流入带来更多年轻家庭，武汉、西安、杭州等中大户型成交占比仍有较大上升空间（略）3、评价出生率影响也应考虑人口流动，在佛山、东莞等三线城市尤为重要（略）