

专题

2020

专题 | “东三省式”人口流出如何影响购房需求 ——以大连、铁岭、鹤岗为例

文 / 马千里、邱娟、周奇

导 读

为了更好的探究东北三省各城市的房地产市场，本文对黑、吉、辽三省 34 个地级城市进行系统性研究。

◎ 研究员 / 马千里、邱娟、周奇

近年来，东北三省受产业衰退、经济滞涨的影响，人口外流、城市收缩现象越发凸显。业内对东北看法也较为悲观，但考虑到东北三省人口总量超 1 亿，居住需求规模巨大，房地产购房需求还是不应被无视，再加之东北城市的城镇化、中心化进程仍在推进，部分城市的也依旧存在一定的购房潜力。

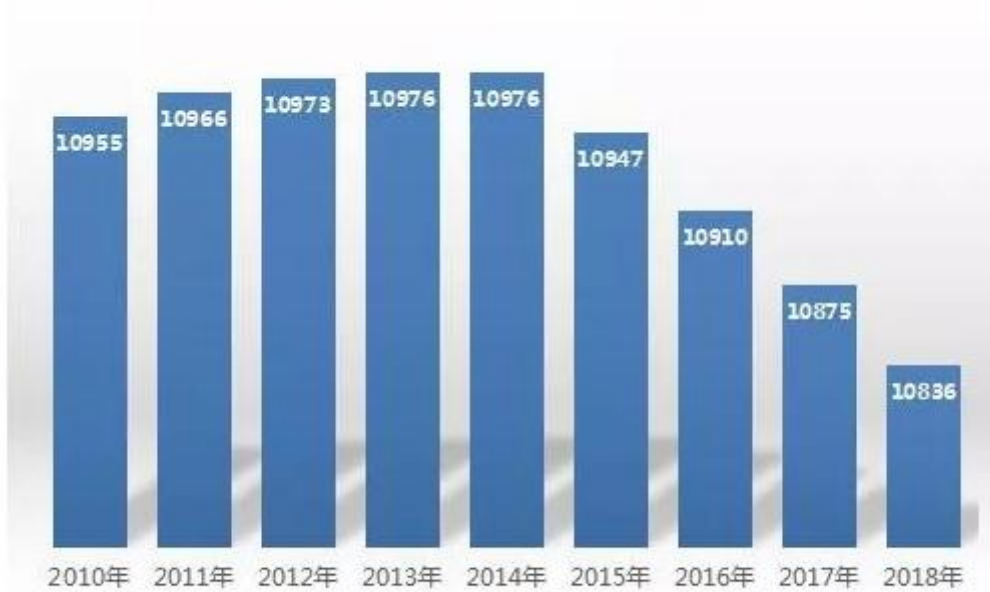
为了更好的探究东北三省各城市的房地产市场，本文对黑、吉、辽三省 34 个地级城市进行系统性研究。首先对这些城市的人口变动走势、人口外流情况、年龄结构、城乡结构等情况进行分类与评价；其次对东北三省目前的房地产市场从开发投资情况、成交量价、省市格局方面进行综合分析，第三部分以代表性城市大连、铁岭、鹤岗为例，对这些典型城市的人口、产业、购买力乃至需求规模与结构做出系统分析，第四部分则综合以上研究，对这些城市的购房需求进行分类预判。

01

人口格局：产业经济的衰退加速“人口逃离”中小城市购房需求受到重创

纵观 2010 年来东三省常住人口总量的走势，从 2014 年之后，东三省常住人口总量就出现收缩趋势。截止 2018 年末，东三省常住人口总量较 2014 年高峰时期减少了 140 万人。东三省常住人口的减少，除了由于生育意愿下降、自然增长率低外，更主要的还是因为近年来当地经济发展相对缓慢，导致年轻人纷纷离开家乡到外地谋生。

图：2010 年~2018 年东三省常住人口总量情况（单位：万人）



数据来源：各省统计局

1、人口外流：重工业衰退，人口长期持续流出（节选）

具体到各城市来看。在 2013 年~2018 年五年间，仅有沈阳、大连和盘锦等少数城市户籍人口总量呈现增加趋势，其余城市的户籍人口呈现出萎缩趋势，即使是哈尔滨和长春这样的省会城市也毫不例外。人口的减少势必会导致住房需求的萎缩，如铁岭等城市的商品房成交量近几年来快速下降，内生购房需求难以支撑当地的市场继续向前发展。

不过，哈尔滨和长春这样的一省中心仍能从省内其他城市吸引人口，而七台河、鸡西、鹤岗、铁岭这样依靠煤炭资源发展的中小城市近年来经济增速明显下滑，如铁岭 2018 年 GDP 增速仅有 1.3%，在此影响下，当地的人口将持续对外流出。

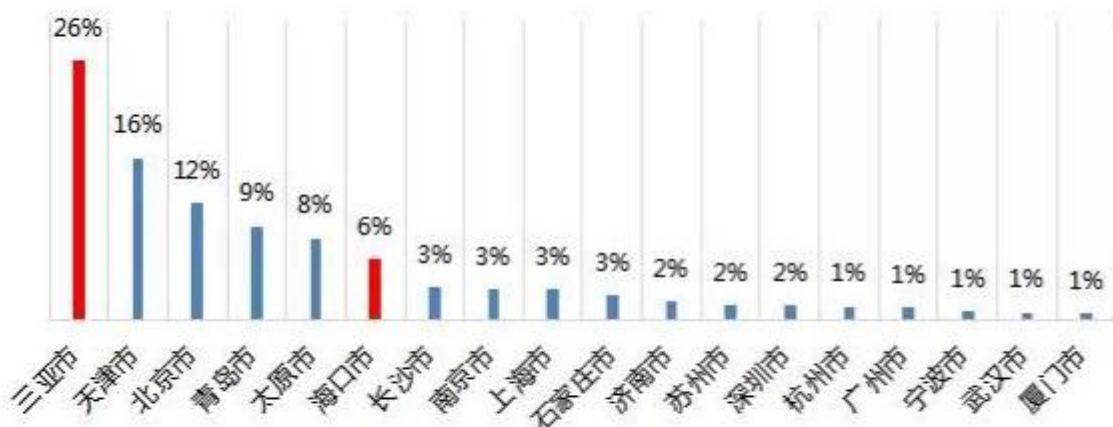
表：2013-2018 年东三省各城市户籍人口变动情况（单位：万人）

省份	城市	增量	省份	城市	增量
辽宁	沈阳	15.2	吉林	白城	-7.9
辽宁	大连	0.9	黑龙江	伊春	-7.9
辽宁	盘锦	0.7	黑龙江	佳木斯	-8.1
辽宁	营口	-1.9	黑龙江	双鸭山	-8.2
吉林	松原	-3.1	吉林	白山	-8.2
黑龙江	大庆	-3.2	辽宁	抚顺	-8.5
吉林	长春	-3.3	吉林	四平	-8.8
辽宁	朝阳	-4.1	辽宁	锦州	-10.3
辽宁	葫芦岛	-4.3	辽宁	铁岭	-10.4
辽宁	辽阳	-4.5	黑龙江	七台河	-10.5
吉林	辽源	-4.6	黑龙江	鸡西	-10.9
辽宁	丹东	-5.4	黑龙江	黑河	-11.2
辽宁	本溪	-5.9	黑龙江	牡丹江	-11.5
辽宁	阜新	-6.0	吉林	吉林	-14.2
吉林	通化	-6.3	黑龙江	齐齐哈尔	-23.5
辽宁	鞍山	-6.4	黑龙江	绥化	-28.5
黑龙江	鹤岗	-7.5	黑龙江	哈尔滨	-35.8

数据来源：各城市统计局

- 2、年龄结构：生育率长期低迷，人口外迁致老龄化程度急剧加深（略）
- 3、需求流动：三亚成为东北人外迁首选，哈尔滨、长春对省内吸引力强（节选）

图：典型城市外来人口中东北人的占比情况



注：只考虑流动人口数据中样本总量在 500 以上的城市

数据来源：根据国家卫健委 2017 年流动人口调研数据统计

4、城乡结构：沈阳、大连城镇化水平最高，哈尔滨城镇人口仍有较大增长空间（略）

5、小结：大连、沈阳等城市人口长期稳定，铁岭、鹤岗等城市收缩明显（略）

02

房地产格局：量价均明显落后于全国平均水平 哈、长集中度高达六成

近些年东北地区开发投资增速呈现收窄之势，同时成交规模、成交价格也明显落后于全国平均水平，房地产成交高度集中在中心城市，长春、哈尔滨在省内集中度高达六成，大连分食沈阳市场份额。总体来看，二线城市市场表现尚可，人口规模较小的三四线城市规模收缩明显。

1、开发投资：2019 年同比增幅收窄，增速落后于中西部地区（略）

2、成交规模：成交景气落后全国平均，哈尔滨等城市更为典型（略）

3、成交价格：较全国均价低 15.2%，大连房价水平远高于沈、长、哈 就商品房成交价格来看，东北地区 2019 年前 11 月商品房销售均价为 7916 元/平方米，同比 2018 年上涨了 9%，涨幅在四大分区中居于首位；至于商品房成交均价，在全国四大区域中，成交均价排在第二位，较中西部成交均价

分别高出 11%、9%，但远低于东部地区成交均价 12560 元/平方米；即使与全国平均水平 9335 元/平方米相比，也低了 15.2%。

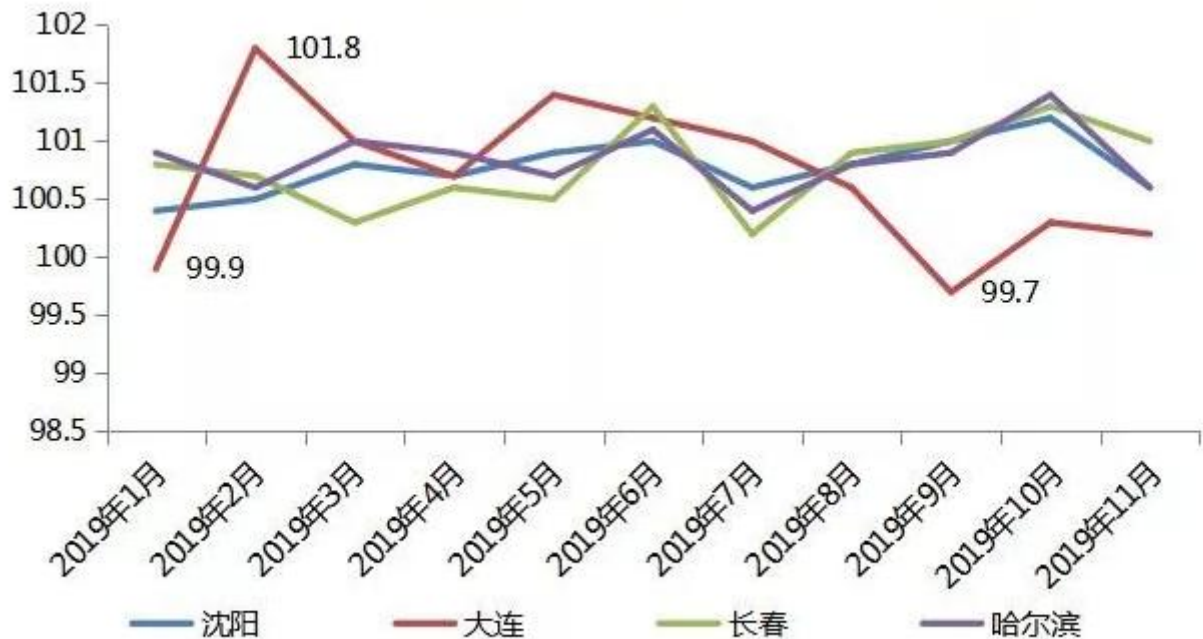
图:2019 年前 11 月东中西和东北地区商品房成交均价和同比增速（单位：元/平方米）



数据来源：国家统计局

从国家统计局公布的 70 城数据房价变动情况来看，2019 年 11 月哈尔滨、大连、沈阳、长春商品住宅均价同比 2018 年同期均价涨幅均在 8.5% 以上，其中哈尔滨涨幅最高，达 10.2%，其次是长春，涨幅为 9.8%，沈阳和大连居于第三、四位，涨幅均在 9% 左右；从月度环比数据来看，除了大连在 1 月和 9 月房价呈环比微降趋势以外，其余城市价格月度环比均呈增加趋势。从具体价格来看，大连商品住宅成交均价最高，高达 1.59 万元/平方米，哈尔滨和沈阳价格水平相仿，均在 1.1 万元/平方米左右；房价水平最低的当属长春，单价在 1 万元左右。

图:2019 年前 11 月东北三省典型城市新建商品住宅销售价格环比指数



数据来源：国家统计局

4、省市格局：长春、哈尔滨在省内集中度高达六成，大连分食沈阳市场份额（略） 5、小结：二线城市市场表现尚可，人口规模较小的三四线城市规模收缩明显 总的来看，大连、沈阳、长春、哈尔滨四个二线城市商品住宅成交规模、成交均价在东北区域处于前列，总体市场表现尚可；而鹤岗、双鸭山等城市不仅城市人口规模本身较少，而且人口还处于不断流失之中，加之东北生育率低下，部分城市如铁岭、鹤岗等都已经步入负增长，未来房地产市场规模收缩十分明显。

03

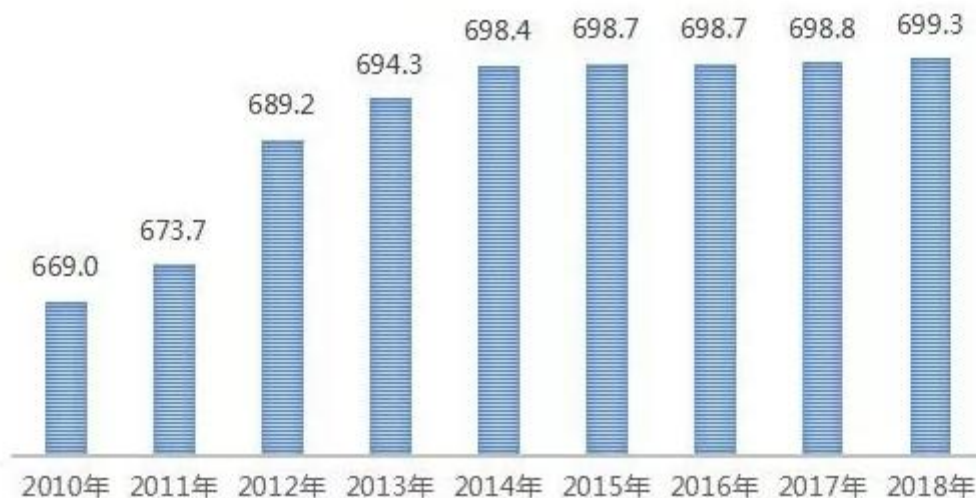
案例研究：大连购房需求短时间内仍比较充裕 谨防鹤岗、铁岭此类陷阱城市

为了更好的探究东北三省各城市的房地产市场，上文我们典型城市进行了系统性研究。本节我们选出代表性城市大连、铁岭、鹤岗为例，对这些典型城市的人口、产业、购买力乃至需求规模与结构做出系统分析。

1、大连：仍是东北“明星城市”，未来可长期关注（节选）

相比十年前，现如今的大连光环已然变弱。受经济发展变缓拖累，大连对人才的吸引力不如过去，同时受生育率低迷影响，其人口总量也在 2014 年以后基本维持在 699 万左右，增长极为缓慢。但在东北区域来说，大连的经济实力仍然是最强的，也是为数不多人口仍然正增长的城市。人口的增加会带来购房需求的增加，就房地产市场来看，大连显然还是东北最值得关注的城市之一。

图：2010 年~2018 年大连市常住人口总量（单位：万人）



数据来源：大连市统计公报

1.1 人口现状：人口总量长期稳定，高层次人才吸引力逐渐减弱（略）

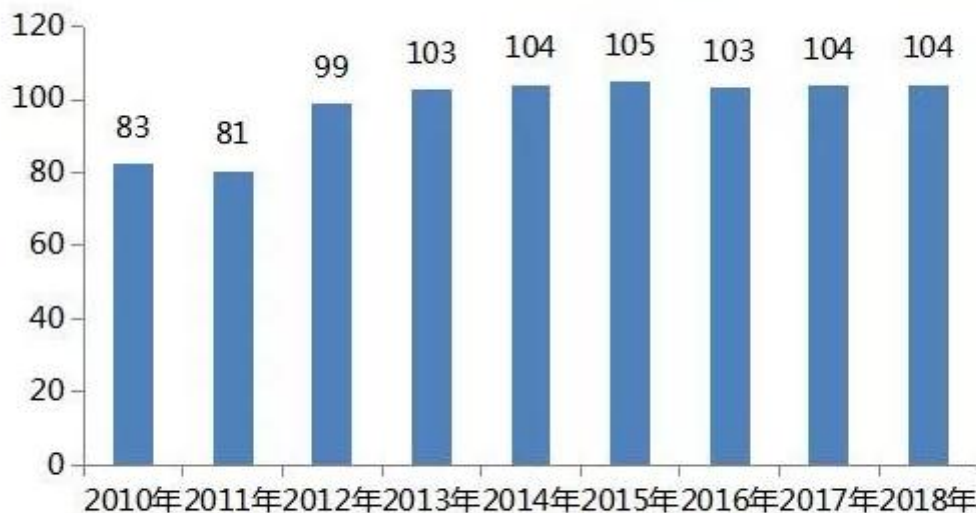
1.2 需求变化：外来人口数量超百万，刚需支撑依旧较强

尽管近年来大连经济发展逐渐掉队，但在整个经济发展都极为缓慢的东北，大连仍是当之无愧的首位城市，经济总量长期位于东北区域首位。相比于其他城市，大连显然能够提供更多的就业岗位和更大的发展空间。因此，对于不想离开东三省的东北人来说，大连仍然具有很强的吸引力。

从 2010 年以来大连外来人口总量变化来看，大连的外来人口数量在 2013 年就达到 100 万以上，是东三省所有城市中外来人口数量最多的城市。近几年来，大连的外来人口数量虽然微有回落，但基本还是稳定在 104 万左右，并且大连也在 2019

年初降低了落户门槛，未来一段时间内外来人口预计还会继续流入。在此影响下，当地的刚需依旧有较强的支撑。

图：2010 年~2018 年大连外来人口数量变化（单位：万人）



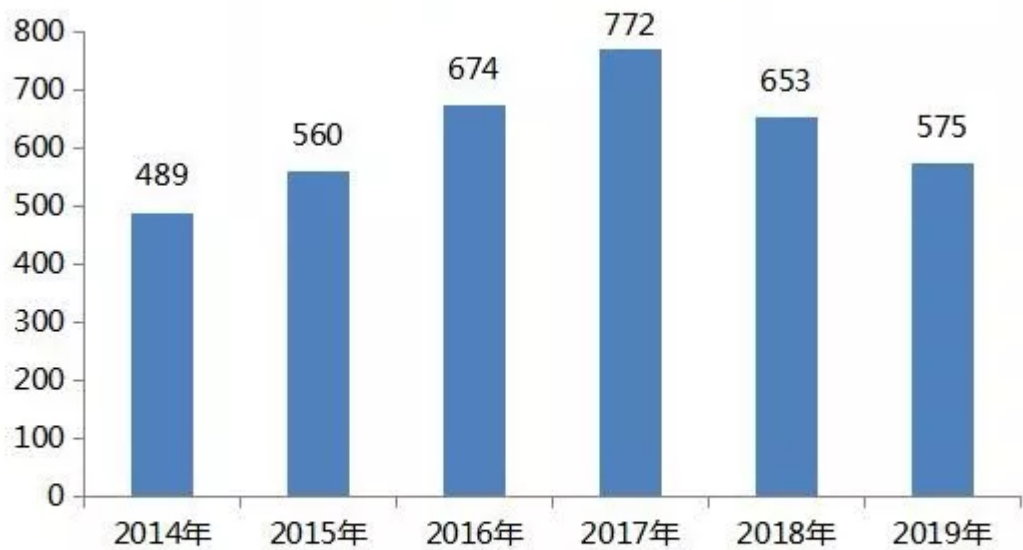
数据来源：大连统计年鉴

1.3 规模变化：近两年成交规模下行，但仍维持在较为可观的水平

人口持续流入为大连的房地产市场带来了大量的购房需求。结合近几年的商品住宅成交规模来看，2017 年以前大连的商品住宅成交量均呈现出快速的上升趋势，2017 年更是突破 700 万平方米，创下历史新高。不过，2017 年以后大连的商品住宅成交规模就开始呈现下行趋势，2019 年的成交量已经降至 600 万平方米以下。

商品住宅成交规模的下行，主要由于 2018 年 3 月份大连市内四区及高新区开始执行限购政策（外地人购房需要连续缴纳 12 个月纳税和社保方能购买 1 套住宅，本地家庭住宅拥有量超过 2 套后禁止购买），而根据 CRIC 统计市内四区及高新区的商品住宅成交量占到全市的比例高达 57%，是全市商品住宅的主力成交区域。因此，限购政策直接导致 2018 年商品住宅成交规模较上一年下降了 15%。不过，这一降幅在 2019 年并没有扩大，商品住宅成交量仍然比较可观。

图：2014 年~2019 年大连商品住宅成交量走势（单位：万平方米）



注：2019 年数据截止至 2019 年 12 月 22 日，下同

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

1.4.结构分析：相比黄金三房，大连人更多选择面积较小的二房（略）

2、铁岭：人口流失严重、内生需求断崖式下跌，未来市场前景堪忧（略）

如同东北大多数城市一样，铁岭也面临着严重的人口流失，2010 年~2018 年铁岭的户籍人口数量减少了 13.5 万。长期收缩的人口总量也使得当地的购房需求明显减少，商品房成交量断崖式下跌，根据官方最新公布数据，2018 年铁岭的商品房成交量已经不足 100 万平方米。

2.1 产业现状：产业结构较为单一，经济发展连续多年停滞（略）

2.2 需求变化：人口总量长期收缩，内生需求增长动力缺乏（略）

2.3 购买能力：居民收入水平偏低、购买力不足（略）

2.4 规模变化：近五年来成交规模持续大跌，2018 年住宅成交量不足 100 万平方米（略）

3、鹤岗：房价尚未跌至白菜价，但棚改供给过高、人口不断流失已成痼疾（节选）

今年以来，黑龙江鹤岗市总价 2 万块的白菜房引发了社会的高度关注。事实上，这种白菜房仅仅只是个例，多是位置偏远、处于顶层的棚改房；但不可否认的是，即使抛开这类白菜房，鹤岗 2000-2500 元/平方米的房价也有明显偏低的。造成鹤岗房价处于低位的原因有诸多方面，最重要的原因是由于近些年其产业的衰退，从而引发经济的萎缩、衰退、人口的外流；其次，大体量的棚改也是造成鹤岗购房需求低的重大原因；第三，鹤岗本身老龄少子化十分严重，根据 2018 年鹤岗国民经济和社会发展统计公布数据显示，2017 年鹤岗老龄化率高达 22.4%（60 岁以上占比），在省内公布数据的城市中居于首位，日益严峻地老龄少子化势必会减少购房需求。

3.1 房价：低价楼盘只是个别现象，多是位置偏远、顶楼棚改房（略）

3.2 棚改：6 年供应保障房 11 万套，对新房市场造成极大冲击（略）

3.3 新房市场：仅 5 新盘在售、均价在 4000 元，120 m²左右三居最为常见（略）

3.4 需求断层：产业衰退致人口减少 1/10，超低生育率加剧需求断层

事实上，造成需求断层的更深层面的原因是由于其产业的衰退。长久以来，鹤岗是一个以煤炭采集为支柱产业的城市，在 1918 年开始采矿以来，已有百余年的历史，曾经一度成为黑龙江省四大煤炭生产基地，产煤外输量一度位居全国第四。但随着煤炭产业“黄金十年”的结束，鹤岗这座城市也因煤矿资源枯竭而走下坡路，2011 年，鹤岗市正式列入全国第三批资源枯竭型城市，此后，其经济疲软并开始走向衰退。据新华社报道，去年 8 月底以来，鹤岗市已关闭 10 处矿井。随着其主要产业煤炭开采变得萧条，鹤岗经济近年整体上处于萎缩状态，从 2011 年到 2017 年，当地名义 GDP 从 331 亿元萎缩到 293 亿元，2019 年上半年 GDP 仅有 109.1 亿元，经济衰退严重。

与鹤岗经济萎靡对应的是人口萎缩，统计公报数据显示，2018 年鹤岗全市常住人口量仅有 99.5 万人，较 2011 年的 108.8 万减少 9.3 万，不到 10 年的时间里减少了接近 1/10，人口外流十分严重，这座城市也成为收缩城市的标杆。

当然，除了棚改和产业衰退的原因以外，造成鹤岗房价处于低位的另一原因是由于其老龄少子化十分严重，根据 2018 年鹤岗国民经济和社会发展统计公布数据显示，2017 年鹤岗老龄化率高达 22.4%（60 岁以上占比），在省内公布数据的城市中居于首位。此外，省内另一个房价处于低位的城市双鸭山，老龄化率达 20.92%；出生率也同样处于较低水平，2018 年双鸭山是人口出生率仅有 4.89‰，不及全国平均出生率 10.94‰的一半，日益严峻地老龄少子化势必会减少购房需求。

04

总结：人口规模为大连提供需求支撑，
鹤岗需求已经面临断层

通过上文对东北三省各城市的人口和房地产市场格局和形势的系统数据，我们对于东北三省房地产市场的风险点和机会点有了更为系统的认知。总的来看，人口的外流、产业的衰退使得城市活力不足，加之寒冷的气候使得购房需求被严重抑制，而机会点在于城市人口规模较大的城市、中心城市，从产品偏好来看，东北的二线城市依旧以 80-100 平方米二房最为畅销，需求偏“刚性”。至于城市未来的发展前景，总体上还是以沈阳、大连、长春、哈尔滨等二线城市为主，齐齐哈尔、吉林、鞍山、锦州、大庆五城可适当考虑。

1、风险认知：人口外流严重、城市活力不足，严重抑制购房需求（略）

1.1 产业衰退加剧人口外流，哈尔滨和长春人口也面临萎缩

1.2 收入滞涨制约购房能力，大连房价收入比高达 11 年

1.3 气候寒冷等因素加剧人口外流，需求规模进一步下滑

2、机会探寻：规模城市、中心城市有保障，产品来看还是偏刚需（略）

1.1 人口规模保证需求基数，沈、长成交规模均突破 1000 万

1.2 中心城市人口集聚效应显著，长春以 28%的人口贡献了 62%的成交额

1.3 二线城市依旧以 80-100 平方米二房最为畅销

3、城市综合预判：二线城市依旧是关注重点，齐齐哈尔等五城可适当考虑

考虑到人口规模对于城市房地产起到的作用至关重要，我们在对各城市房地产购房需求综合评价时仅考虑户籍人口超过 250 万的这些城市，从需求量、购买能力、房地产基本面三个角度进行了系统梳理和评价，整体来看，符合人口规模条件的 16 个城市，可以分为三个梯队，第一、二梯队可归为潜力城市，第三梯队则归为风险城市。

3.1 潜力城市：沈阳、大连、长春潜力犹在，哈尔滨可长期关注

第一梯队：分别为沈阳、大连、长春、哈尔滨，这四个城市均为二线城市，人口规模大，四城人口规模在 700 万人以上，它们或为省会，或为副省级城市，收入水平相对较高，存在一定的购房潜力。同时四城房地产基本面表现也较好，沈阳、长春两城成交规模突破 1000 万平方米。

值得注意的是，四城表现并不完全一致，各城均有自身优缺点。相较而言，大连老龄化更严重，2017 年老龄化率已达 25%，较长春高出近 5 个百分点；哈尔滨人口外流较为突出，近 5 年户籍人口减少了 36 万；长春人均可支配收入水平相对较低，2018 年仅有 35332 元，较沈阳低 8722 元/平方米。相较而言，沈阳在各指标上表现均较优，市场前景最佳。

第二梯队：分别是齐齐哈尔、吉林、鞍山、锦州、大庆五城。但各城市的优势点各不相同，齐齐哈尔、吉林很大程度上受益于其较大的人口规模，尤其是齐齐哈

尔户籍人口达 530 万人，仅次于四个二线城市，加上齐齐哈尔的老龄化水平在东北处于较低水平，人口结构相对较优；鞍山虽然在人口指标上表现平庸，但其人均可支配收入达 35619 元，较吉林省会长春还高一些，另外其房地产投资额、成交量在东北三四线城市中表现较优，因此也可高看一样；锦州和大庆虽然人口规模不足 300 万，但是受益出生率尚佳，另外锦州在房地产投资上、大庆在收入水平上表现也较突出，可一并归为二类潜力城市，这类城市可适当关注。

表：典型东三省城市住房需求分析

梯队	城市	需求基数				购买力水平		房地产基本面		关注点
		人口规模	出生率	老龄化率	外来人口	经济情况	收入水平	房地产投资额	商品住宅成交量	
第一梯队	沈阳	★★	★★		★★	★★	★★	★★	★★	人口基数大，购买力强，房地产基本面好
	大连	★★	★★	△	★★	★★	★★	★★	★★	人口基数大，购买力强，房地产基本面好，但老龄化更严重
	长春	★★	★★	★		★★	★	★★	★★	人口基数大，房地产基本面好，但收入水平相对落后
	哈尔滨	★★	★		△	★★	★★	★★	★★	购买力强，房地产基本面好，人口流失较严重
第二梯队	齐齐哈尔	★	△	★★	△					人口规模较大，老龄化率相对低
	吉林	★			△					人口规模相对大
	鞍山						★	★	★	房地产基本面相对好，收入水平尚可
	锦州		★	△				★		房地产投资额大，出生率相对高
	大庆		★				★★			收入水平较高，出生率相对高
第三梯队	绥化	★			△					人口规模大
	朝阳			★★		△	△			老龄化水平相对低
	松原		★	★★		△			△	老龄化水平相对低，出生率相对高
	葫芦岛		★			△		★	★	出生率相对高
	四平	★							△	人口规模尚可
	牡丹江								★	房地产基本面尚可
	铁岭					△	△			经济失速

注：表现好评两颗星，表现稍好评一颗星，表现较差为△。

数据来源：CRIC 整理

3.2 风险城市：产业衰退、人口大量外流，谨防鹤岗、铁岭此类陷阱城市

第三梯队的绥化、朝阳、松原、葫芦岛、四平、牡丹江、铁岭这 7 个城市则可归为风险城市，这些城市经济体量小，增速也较慢，尤其是铁岭、牡丹江 2018 年增

速仅有 1.3%，松原更是只有 0.9%，朝阳、铁岭人均可支配收入均不足 25000 元，购买能力不足，在购买力的桎梏之下，房地产成交量在较低位也在意料之中。

至于人口总量不足 250 万的城市，由于自身人口规模就较小，并且大部分都是资源型城市、近些年受产业转型的影响，经济增长失速，人口外流现象特别明显；除盘锦外，其余城市生育率均在 7‰以下，加之老龄化水平较为严重，城市自然人口多呈现负增长，以今年曾经一度引起热议的鹤岗为例，近 10 年常住人口减少了近 10 万人，人口收缩十分严重，这类城市是典型的风险城市，购房需求在低位更是必然。

★ 完整版专题购买请咨询：021-60867863 吴经理 ★

专题 目录

《“东三省式”人口流出如何影响购房需求——以大连、铁岭、鹤岗为例》

一、人口格局：产业经济的衰退加速“人口逃离”，中小城市购房需求受到重创 1. 人口外流：重工业衰退，人口长期持续流出 2. 年龄结构：生育率长期低迷，人口外迁致老龄化程度急剧加深 3. 需求流动：三亚成为东北人外迁首选，哈尔滨、长春对省内吸引力强 4. 城乡结构：沈阳、大连城镇化水平最高，哈尔滨城镇人口仍有较大增长空间 5. 小结：大连、沈阳等城市人口长期稳定，铁岭、鹤岗等城市收缩明显

二、房地产格局：量价均明显落后于全国平均水平，哈、长集中度高达六成 1. 开发投资：2019 年同比增幅收窄，增速落后于中西部地区 2. 成交规模：成交量气落后全国平均，哈尔滨等城市更为典型 3. 成交价格：较全国均价低 15.2%，大连房价水平远高于沈、长、哈 4. 省市格局：长春、哈尔滨在省内集中度高达六成，大连分食沈阳市场份额 5. 小结：二线城市市场表现尚可，人口规模较小的三四线城市规模收缩明显

三、案例研究：大连购房需求短时间内仍比较充裕，谨防鹤岗、铁岭此类陷阱城市 1. 大连：仍是东北“明星城市”，未来可长期关注 1.1 人口现状：人口总量长期稳定，高层次人才吸引力逐渐减弱 1.2 需求变化：外来人口数量超百万，刚需支撑依旧较强 1.3 规模变化：近两年成交规模下行，但仍维持在较为可观的水平 1.4 结构分析：相比黄金三房，大连人更多选择面积较小的二房 2. 铁岭：人口流失严重、内生需求断崖式下跌，未来市场前景堪忧 2.1 产业现状：产业结构较为单一，经济发展连续多年停滞 2.2 需求变化：人口总量长期收缩，内生需求增长动力缺乏 2.3 购买能力：居民收入水平偏低、购买力不足 2.4 规模变化：近五年来成交规模持续大跌，2018 年住宅成交量不足 100 万平方米 3. 鹤岗：房价尚未跌至白菜价，但棚改供给过高、人口不断流失已成痼

疾 3.1 房价：低价楼盘只是个别现象，多是位置偏远、顶楼棚改房 3.2 棚改：6 年供应保障房 11 万套，对新房市场造成极大冲击 3.3 新房市场：仅 5 新盘在售、均价在 4000 元，120 m²左右三居最为常见 3.4 需求断层：产业衰退致人口减少 1/10，超低生育率加剧需求断层

四、总结：人口规模为大连提供需求支撑，鹤岗需求已经面临断层 1. 风险认知：人口外流严重、城市活力不足，严重抑制购房需求 1.1 产业衰退加剧人口外流，哈尔滨和长春人口也面临萎缩 1.2 收入滞涨制约购房能力，大连房价收入比高达 11 年 1.3 气候寒冷等因素加剧人口外流，需求规模进一步下滑 2. 机会探寻：规模城市、中心城市有保障，产品来看还是偏刚需 1.1 人口规模保证需求基数，沈、长成交规模均突破 1000 万 1.2 中心城市人口集聚效应显著，长春以 28%的人口贡献了 62%的成交额 1.3 二线城市依旧以 80-100 平方米二房最为畅销 3. 城市综合预判：二线城市依旧是关注重点，齐齐哈尔等五城可适当考虑 3.1 潜力城市：沈阳、大连、长春潜力犹在，哈尔滨可长期关注 3.2 风险城市：产业衰退、人口大量外流，谨防鹤岗、铁岭此类陷阱城市

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。