

专题

2019

专题 | 人口扩张型三四线城市的发展陷阱——以泉州、徐州为例

◎ 文 / 马千里、邱娟、周奇

导 读

人口扩张必然带来购房需求增长吗？调控风险会不会与行业竞争同步到来？哪些扩张型城市将更快面临人口增量瓶颈？

人口是一切经济活动的基础，人口的流动会引发区域兴衰和产业更迭，因此房地产行业流传着一金句——“长期看人口，中期看土地，短期看政策”，可见人口对于房地产市场的影响之大。尤其是在“房住不炒”的当下，人口和房地产的关系越发密切，人口扩张型城市已然成为房企布局的“香饽饽”。虽然人口的增加意味着购房需求的增长，使得扩张型城市颇受投资者青睐，但这并不能保证市场稳赚不赔，往往有一些风险被忽略，譬如：人口扩张必然带来购房需求增长吗？调控风险会不会与行业竞争同步到来？哪些扩张型城市将更快面临人口增量瓶颈？

为此，本文首先剖析了人口增长对于房地产市场量价、产品结构带来的一系列积极影响，第二部分又从政策调控、成本上升、区域差异、产业转型升级、人口增长预期等角度分别分析了人口扩张型城市可能存在的投资风险点，并做出综合评价，第三部分则以泉州、徐州两个代表性城市为例，从其人口迁徙现状、人口自然增长、人口回流意愿等方面做出人口增长预期，并结合棚改退场、产业升级、投资环境变化等因素对该城做出风险警示，进而对未来市场做出趋势性预判。

01

现状及优势:人口增长带来更多住房需求，

无虞中长期供求风险

当前中国人口生育率虽然未见实质性回升，但是在城镇率不断上升的时代大背景下，人口迁徙仍然在城市不断带来更多居住人口，并为房地产市场持续带来更多的住房需求。而那些在人口增长指标上表现更佳的城市，得益于充沛的需求支撑、成熟的价差体系等优势，也更值得房地产企业所关注。

1，市场表现：需求侧更具活力，供求量价指标更加健康（略） 1.1 人口扩张城市居民购房倾向更强，超四成城市人均购房面积 1.5 平方米/年 1.2 人口扩张城市房价上涨支撑更强，西安房价暴涨 65% 1.3 去化周期普遍低位，七成城市消化周期在 12 个月以内 2，增量空间：人口增加保障需求平稳增长，城市扩张为楼市带来更多发展空间（略） 2.1 持续增长的人口规模，是城市住房需求平稳增长有力保障 2.2 庞大经济增量，保证经济持续活跃发展 2.3 城建水平提升及城市边界扩张，带来更多市场增长空间 3，产品结构：中高收入群体不断增长，为中高端产品

带来有效支撑（略） 3.1 高收入人群基数更大，为产品差异化提供发展土壤 3.2 北京、深圳、杭州等市已经形成成熟的产品价差体系 3.3 合肥、郑州等城市产品价格梯度也在加速拉开，中高端产品需求逐渐提升

02

风险综合评价：正视短期市场波动风险，

不过分高估长期需求增量

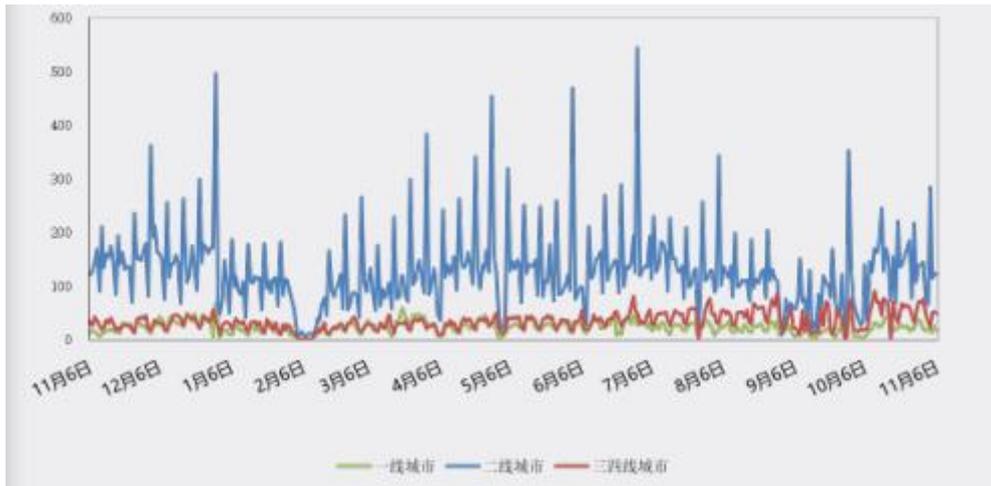
当然，人口扩张型城市并非房企永远的“避风港”，也面临着诸多风险：一方面，房地产市场本身受到政策的影响作用较大，尤其是这些人口扩张型城市，由于需求较为旺盛，很容易成为调控的目标；另一方面，房地产市场受房企竞争格局、人才政策等因素的影响也较突出，它们通过改变供求关系使得市场面临波动风险。更加值得注意的是，城市人口扩张并非一劳永逸，城市人口总量是在时刻变化的，城市的产业、经济、落户政策、房价、规划等方方面面都会对城市人口吸引力产生影响，因此，不宜过分高估长期需求增量。

1、调控风险：充沛需求致政策面多变，扩张型城市调控首当其冲（略）

2、产业转型：传统产业转型升级，劳动力需求减少致人口吸引力放缓（节选）

随着制造业的转型升级，中国三次产业的就业格局发生了显著变化。其中，第二产业就业人员在 2012 年达到 2.32 亿人的高点后，呈现连续 6 年减少的态势，2018 年仅余下 2.14 亿人，占全国就业人员的比重从 2012 年的 30.3% 下降到 2018 年的 27.6%。究其原因，主要是由于制造业产能过剩比较严重，加之制造业要进行改造升级，提高自动化、智能化水平，建筑业要倡导绿色建筑理念，在这样的大趋势下，第二产业在一定程度上对劳动力的需求有所减少是正常现象，而二产本身对劳动力的素质要求也在提高，第二产业对就业拉动、经济贡献逐步减少是客观的、必然的趋势。

与此同时，第三产业就业人员数量大幅提升，2018 年三产就业人员数量较 2012 年增加了 8248 万人，占比由 2012 年的 36.1% 增至 2018 年的 46.3%。



当前，各城市产业转型与升级正在如火如荼开展，产业转型升级进入密集活跃期。考虑到技术进步能提升劳动生产效率，它通过缩短工作岗位的生命周期影响就业总量，对于就业有一定的替代性，短期内会造成就业岗位的增加。

通过对 45 个人口扩张型城市二产就业人员数量进行统计，结果发现：45 城有 7 成城市二产从业人员数量呈现减少趋势，其中减少人数最多的当属重庆、贵阳等中西部省会城市，这些城市的主动的产业升级，譬如近些年贵阳大数据产业发展迅猛，其次是河北的沧州、邯郸、唐山以及天津等城市，近些年受环保整治的影响，二产从业人员数量大幅减少。值得关注的还有像泉州这类传统制造业城市，近些年二产从业人员数量大幅减少，由 2014 年的 124.1 万人减至 2017 年的 103.7 万，降幅高达 16%，此外，徐州，宿州等城市表现也较为突出，降幅均在 10% 以上。

列表单位：万平方米，亿元，元/平方米

城市	地块编号	土地用途	建筑面积	成交价	楼板价	溢价率
湖州	2018-029	商住	-	3.43	4131	25.90%

3, “引人”放慢：三四线经济承载力追不上人口增长，人口扩张持续性存疑（略）

4, 竞争格局：大多行业竞争趋于饱和，拿地成本已达高位（略）

5, 区域差异：单一城市内差异同样明显，三四线城市中心城区利润空间稀薄（略）

6, 小结：人口长期增量保障市场预期，宿州、泉州等三四线城市面临较大风险（节选）

上文对 45 个人口扩张型城市从调控风险、传统产业转型升级、引人能力、房企竞争格局和成本压力等诸多方面的分析与评价，结果发现：一二线城市风险相对较小，三四线城市房地产市场压力较大。

综合评分均在 3 分以上的城市有 17 个，除佛山、珠海、茂名等粤港澳大湾区三四线城市外，余下的 14 个城市均为一二线城市，包括广州、西安、杭州等，这些城市产业经济发达，尤其是新兴经济发展迅猛。

而综合评分低于 3 分的多是三四线城市，这类城市或是因为传统产业转型升级，使得人口增速逐渐放缓，譬如泉州；或是因为自身产业经济不甚发达，人口持续外流，譬如宿州，就业人口的减少使得内生需求增长疲软，房地产市场需求持续性堪忧；还有一类风险城市主要是沧州、邯郸、唐山等环京城市。这类城市因为处于环京区域，调控政策整体较其他三四线城市偏严，加之近些年河北全省大力度整治环保，许多传统制造业面临关停的命运，产业工人数量大幅减少，这些城市近些年人口增量明显放缓，加之这些城市地价明显上涨，成本压力较大，盈利空间被明显压缩，长期来看，这些城市量价均面临较大的风险，房企还是要谨慎进入。

表：45个人口扩张型城市房地产市场风险综合评价

排序	城市	城市能级	调控压力	产业升级 压力	引人能力 增幅	人口增量	竞争格局	成本压力	综合评价
1	广州	一线	3	5	5	5	1	4	4.3
2	西安	二线	3	4	5	5	2	2	4.1
3	杭州	二线	3	5	5	4	1	5	4.1
4	成都	二线	3	2	5	5	1	4	4.0
5	佛山	三四线	3	5	5	4	1	4	4.0
6	贵阳	二线	5	5	4	3	3	5	3.9
7	长沙	二线	3	5	5	4	1	3	3.9
8	济南	二线	3	5	4	4	2	4	3.8
9	宁波	二线	3	5	5	4	2	1	3.8
10	深圳	一线	3	4	4	5	2	1	3.7
11	珠海	三四线	3	4	5	3	3	2	3.6
12	茂名	三四线	5	3	4	2	4	5	3.5
13	合肥	二线	4	4	3	4	2	3	3.4
14	南京	二线	3	5	5	3	1	1	3.4
15	厦门	二线	3	3	3	3	2	5	3.1
16	郑州	二线	3	4	2	4	2	4	3.1
17	南宁	二线	5	4	3	3	3	1	3.1
18	达州	三四线	3	2	4	1	5	5	3.0
19	青岛	二线	3	5	2	4	2	2	3.0
20	重庆	二线	5	5	2	4	1	1	3.0
21	漳州	三四线	5	3	3	2	3	4	3.0
22	洛阳	三四线	5	4	2	2	3	5	2.9
23	亳州	三四线	5	3	2	2	4	5	2.9
24	武汉	二线	4	4	2	4	1	2	2.9
25	临沂	三四线	2	4	3	3	4	1	2.9
26	菏泽	三四线	2	3	3	3	5	1	2.9
27	廊坊	三四线	3	1	4	3	3	1	2.9
28	阜阳	三四线	2	3	2	4	3	3	2.9
29	岳阳	三四线	2	4	2	2	5	5	2.8
30	昆明	二线	3	3	3	2	2	5	2.8
31	福州	二线	3	3	2	3	3	4	2.8
32	南昌	二线	3	4	3	3	2	1	2.8

典型城市：人口外流、产业转型致人口扩张存疑，部分三四线规模或将下滑

根据上节梳理的风险点，我们对比了 45 个人口扩张型城市（近 5 年常住人口增量超过 20 万人）在从政策调控、成本上升、区域差异、产业转型升级、人口增长预期等方面可能存在的投资风险。通过综合评价可见：风险点较大的城市主要在三四线。一方面，近两年房价的过快上涨透支了很大一部分需求，加之房价涨至高位，后续需求已经相对疲软；另一方面，由于调控政策趋于严苛，信贷收紧，炒房成本也日趋上升，加之市场价格相对稳定、炒房预期下降，投资额大都选择撤离，部分三四线城市面临着较大的风险，譬如面临产业转型阵痛的泉州、中心城区地价快速上涨的徐州，内生需求量均不足以维系现在的房地产市场，未来商品房成交规模大概率将下滑。

1、泉州：传统产业转型升级致人口吸附力下降，人口规模优势逐渐减弱

泉州是全国民营经济高度发达的城市，目前泉州拥有上市公司 100 余家、中国驰名商标 150 余枚，被称为“品牌之都”，晋江、石狮等经济强市人口吸引力更为显著，产业工人众多。

2018 年底，泉州常住人口 870 万人，户籍人口仅有 755 万人，常住户籍人口差额达 115 万人，是三四线城市中为数不多的人口大量流入的城市，也是福建省唯一的流入型三四线城市。

图：2013-2018 年泉州市人口扩张情况（单位：万人）



数据来源：CRIC

但近几年受传统产业转型升级的影响，人口吸引力渐显疲软，2017 年曾经出现短暂人口外流，加之泉州自有房屋量大制约内生需求，内生需求不是那么旺盛，未来泉州商品房成交规模近几年内大概率也会下滑。

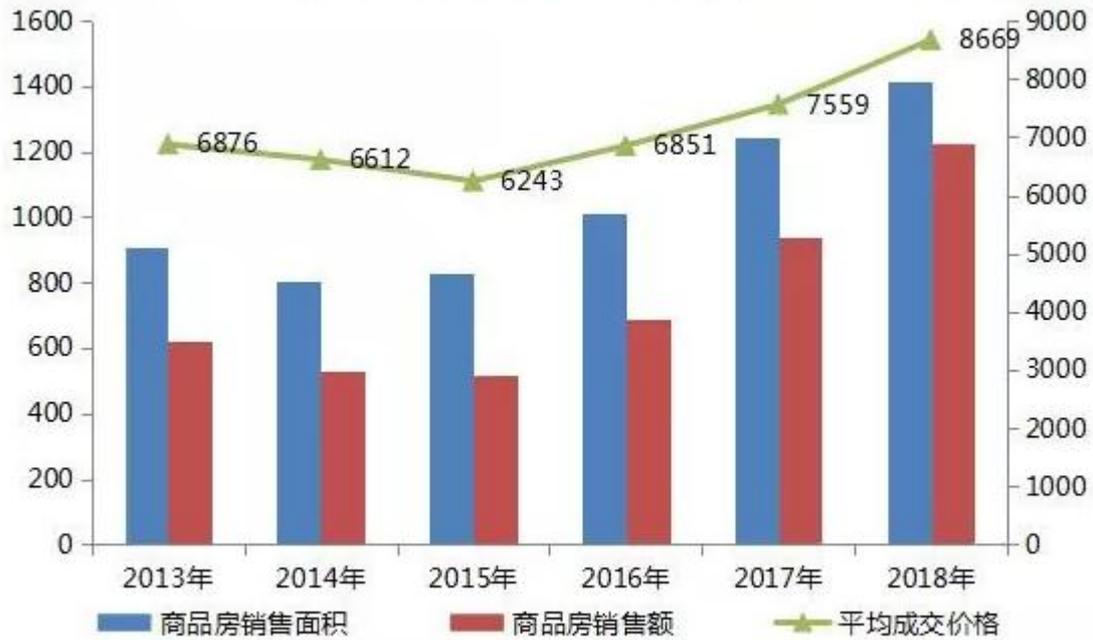
1.1 人口发展现状：全市人口净流入 115 万，下辖晋江、石狮等县市吸引力强过市区（略）

1.2 人口增长潜力下降：人口吸引力渐显疲软，2017 年曾经出现短暂人口外流（略）

1.3 自有房屋量巨大：制约内生需求，2019 棚改继续发力提供一定支撑

自 2016 年以来，泉州商品房成交量均保持 1000 万平方米以上，尤其是 2018 年泉州商品房销售面积高达 1416 万平方米，同比 2015 年增加了 70%，成交均价也上涨了 38%，房地产市场整体呈现量价齐升的态势。政策方面，泉州的调控政策堪比佛山、珠海，限购、限售、限价均早早的上马。即使是在政策的严控之下，泉州的房价还是有了明显的上涨，但是这一房价其实与其收入水平相比其实并不高，2018 年其商品房成交均价 9669 元/平方米，其城镇居民人口可支配收入达 46111 元，按照人均 30 平方米/人计算，泉州的房价收入比不足 6，房价可以说是相对便宜的；并且近期受大环境的影响，厦门、福州投资客群逐渐减少，商品房成交价格还有下滑之势。

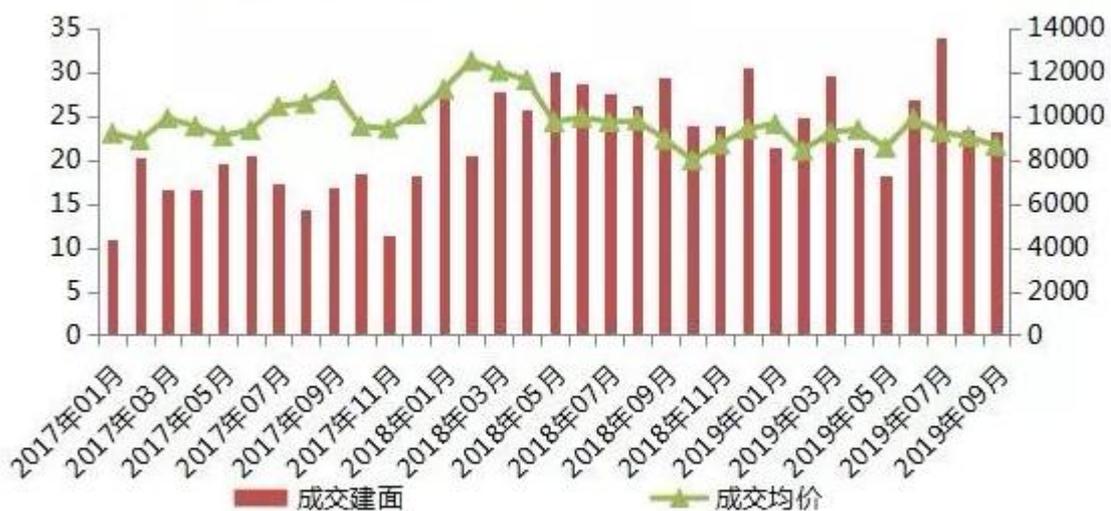
图：2013年以来泉州市商品房成交量价（单位：万平方米，亿元、元/平方米）



数据来源：泉州市统计公报

此外，泉州统计局数据显示，泉州城镇居民人均住房面积高达 70.5 平方米，可以看出本地居民自有房屋量较多，内生需求量不是那么多，因此对于市场的支撑性也并不强烈。但是考虑到 2019 年泉州棚改量较 2018 年大幅增加，计划开工量达 20836 套，基本建成 10974 套，预计会对商品房市场起到一定的支撑作用，全年市场大概率呈现量稳价跌之势。

图：2017年以来泉州商品住宅月度成交走势（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC

1.4 风险警示：传统产业转型致人口吸引力下降，成交规模或将高位回落

总的来看，泉州的房地产市场风险主要集中在需求侧，一是由于市场预期不再，投资客减少，另一方面，则是由于以传统制造业著称的泉州或在产业升级转型的道路中，人口吸引力或将降低，从仅年的人口数据来看，这些现象已经出现，2017年人口已经显出流出的迹象，2019年有大量的棚改支撑，成交规模或将持续在高位，但是随着未来棚改的逐渐退出，加之泉州自有房屋量巨大，全市人均住房面积高达72.2平方米，内生需求增长存在瓶颈，如果不能找到更多的新增购房需求，泉州商品房会在近几年内看到成交规模的大幅回落。

2，徐州：中心城区人口吸引力大，但高地价使得盈利空间明显缩小（略）

2.1 人口发展现状：人口基数大，但同时外流现象也比较严重

2.2 人口回流隐现：外出人口主要向苏南城市流动，近两年有微弱的回流迹象

2.3 区域差异巨大：成交量价持续上涨，贾汪区房地产市场表现明显差于其他城区

2.4 风险警示：贾汪区存在一定的库存风险，中心城区拿地需警惕成本过高。

04

总结：一二线城市长期发展无虞，

宿州、泉州等三四线城市面临较大风险

人口扩张型城市是房企目前布局的热点城市，但考虑到各城市在调控风险、传统产业转型升级、引入能力、房企竞争格局和成本压力等存在较大差异，各城市市场潜力各不相同。通过上文对45个人口扩张型城市风险点的梳理与评价，结果发现：一二线城市风险相对较小，三四线城市房地产市场压力较大，但导致各城市具体风险点的原因各不相同，风险点较大的城市（综合评分在2.8分以下的城市）大体可以分为以下三类：

1，泉州这类人口增长乏力的城市。这类城市或因为传统产业转型升级，使得人口增速逐渐放缓，譬如泉州就是因为自身产业经济不甚发达，人口持续外流，再如宿州，就业人口的减少使得内生需求增长疲软，房地产市场需求持续性堪忧。

2, 北京、哈尔滨、天津这类调控政策严、土地价格上涨较为突出, 人口增速缓慢的城市。这些城市往往是省会城市或是直辖市, 房地产市场发展较早, 房价处于较高水平, 为遏制房价上涨, 调控政策较为严苛, 加之或被动、或主动的放缓人口增速, 房地产需求增量有极大的不确定性, 市场存在较大的风险点。尤其是哈尔滨, 近些年人口流失严重, 常住人口连续多年负增长, 房地产市场规模大幅下滑, 2018 年哈尔滨商品房销售面积 1042.8 万平方米, 同比下降 16.5%。

3, 沧州、邯郸、唐山等环京城市。这类城市地处环京区域, 调控政策整体较其他三四线城市偏严, 加之近些年河北全省大力度整治环保, 许多传统制造业面临关停的命运, 产业工人数量大幅减少, 这些城市近些年人口增量明显放缓, 加之这些城市地价明显上涨, 成本压力较大, 盈利空间被明显压缩, 长期来看, 这些城市量价均面临较大的风险, 房企还是要谨慎进入。

表：典型人口扩张型城市风险盘点

能级	风险城市	调控压力	产业转型升级	人口增速变化	人口增量	房企竞争格局	地价成本压力	关注点描述
一线	北京	★★	★★	★★		★	★★	调控压力大, 地价成本高
二线	天津	★★	★★	★★		★		调控压力大, 人口增速放缓
	石家庄	★★		★	★★			调控压力大, 人口增速放缓
	哈尔滨	★		★★	★★			人口流出严重
三四线	泉州	★	★★	★		★	★	调控压力大, 产业升级使人口增速放缓
	宿州			★	★			人口外流严重, 产业落后
	桂林	★		★				人口外流, 内生需求不足
	徐州	★			★		★★	地价成本上涨, 调控压力大
	沧州		★	★			★	产业升级使得人口增速明显放缓
	邯郸		★	★			★	产业升级使得人口增速明显放缓
	玉林					★		产业经济落后, 人口增量缓慢
唐山	★	★					产业升级使得人口增速放缓	

注：风险较大评两颗星, 风险居中评一颗星, 没有显著风险为空白。

数据来源：CRIC 整理

完整版专题购买请咨询：021-60867863 吴经理

专题 目录

《人口扩张型三四线城市的发展陷阱 ——以泉州、徐州为例》

- 一、现状及优势:人口增长带来更多住房需求,无虞中长期供求风险(略)
 - 1, 市场表现:需求侧更具活力,供求量价指标更加健康
 - 2, 增量空间:人口增加保障需求平稳增长,城市扩张为楼市带来更多发展空间
 - 3, 产品结构:中高收入群体不断增长,为中高端产品带来有效支撑
- 二、风险综合评价:正视短期市场波动风险,不过分高估长期需求增量
 - 1, 调控风险:充沛需求致政策面多变,扩张型城市调控首当其冲(略)
 - 2, 产业转型:传统产业转型升级,劳动力需求减少致人口吸引力放缓(节选)
 - 3, “引人”放慢:三四线经济承载力追不上人口增长,人口扩张持续性存疑(略)
 - 4, 竞争格局:大多行业竞争趋于饱和,拿地成本已达高位(略)
 - 5, 区域差异:单一城市内差异同样明显,三四线城市中心城区利润空间稀薄(略)
 - 6, 小结:人口长期增量保障市场预期,宿州、泉州等三四线城市面临较大风险
- 三、典型城市:人口外流、产业转型致人口扩张存疑,部分三四线规模或将下滑
 - 1, 泉州:传统产业转型升级致人口吸附力下降,人口规模优势逐渐减弱
 - 1.1 人口发展现状:全市人口净流入115万,晋江、石狮等县市吸引力强过市区(略)
 - 1.2 人口增长潜力下降:人口吸引力渐显疲软,2017年曾经出现短暂人口外流(略)
 - 1.3 自有房屋量巨大:制约内生需求,2019棚改继续发力提供一定支撑
 - 1.4 风险警示:传统产业转型致人口吸引力下降,成交规模或将高位回落
 - 2, 徐州:中心城区人口吸引力大,但高地价使得盈利空间明显缩小(略)
 - 2.1 人口发展现状:人口基数大,但同时外流现象也比较严重
 - 2.2 人口回流隐现:外出人口主要向苏南城市流动,近两年有微弱的回流迹象
 - 2.3 区域差异巨大:成交量价持续上涨,贾汪区市场表现明显差于其他城区
 - 2.4 风险警示:贾汪区存在一定的库存风险,中心城区拿地需警惕成本过高
- 四、总结:一二线城市长期发展无虞,宿州、泉州等三四线城市面临较大风险

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。