



专题 | 典型城市流动人口的购房需求研究



◎ 研究员 / 马千里、邱娟、周奇

人口迁徙永远是房地产研究离不开的话题，人口流入意味着城市经济活力的上升、住房需求的增加，进而推动房地产交易更加活跃。但是由于各城市房价水平、收入水平、房租水平存在较大差异，各城市流动人口的租购倾向也有所不同，另一方面，各城市的人才与户籍政策、房地产调控政策、社会保障等方面也各不相同，进而影响了各城市流动人口的居留意愿。

为了更好的探究大城市流动人口的购房需求，我们以人口净流入量（常住人口减户籍人口）超过 100 万的 24 个大城市为样本进行了系统研究。

01

住房需求：流动人口规模连续降低

租房需求占比超七成

长期以来，区域经济发展的不均衡使得流动人口规模日益壮大，2010 年后整体规模一直维持在 2 亿人以上。庞大的流动人口规模带来了大量的居住需求，也推动整体房地产市场向前发展。但近年来，随着区域中心城市的崛起和户籍政策的改革，流动人口规模、结构及区域分布都发生了改变。为了探究这一改变对各城市房地产市场带来的影响，本章将找出流动人口在规模、区域分布、人口结构三个方面发生的变化，并分析当前流动人口的居住现状。

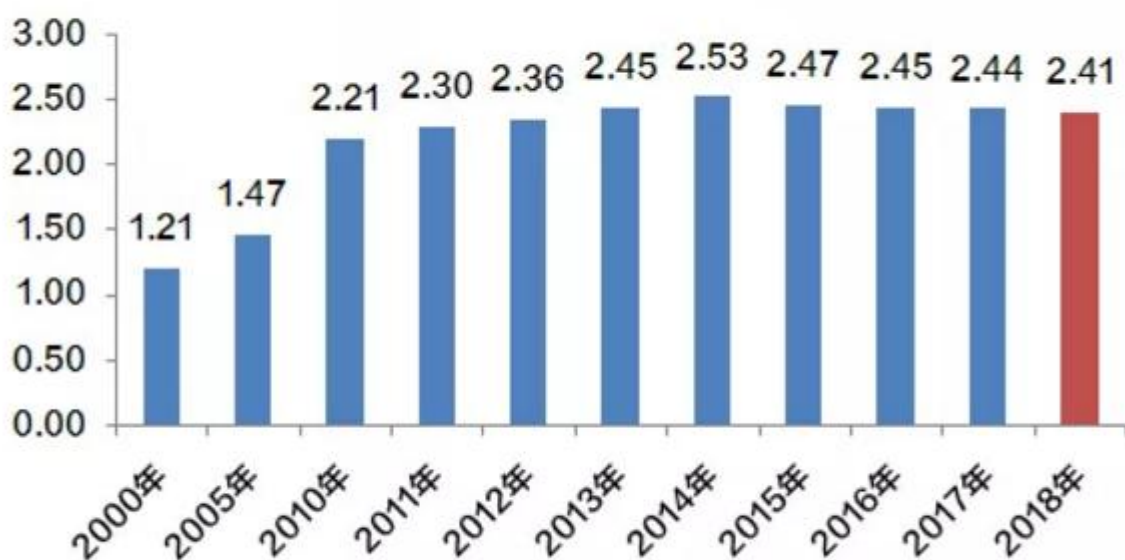
1.总规模变化：流动人口规模虽连续三年下降，未来几年仍能维持 2.3 亿人以上

据流动人口发展报告，2010 年之前全国流动人口规模一直保持着较快的增长速度，而在 2010 年之后流动人口总量增速放缓，至 2014 年流动人口总量达到峰值 2.53 亿。其后三

年，流动人口总量一直呈下降趋势，截至 2018 年流动人口总量已下降至 2.41 亿人，较高峰时期减少了 1200 万人。

流动人口规模的下降一方面是由于户籍政策改革使得部分流动人口转化为当地户籍人口，另一方面也与中小城市承接产业转移、吸引人口回流有关，如阜阳、徐州等城市近年来均出现了明显的人口回流迹象。不过，从流动人口规模的下降速度来看，近三年来的流动人口规模减少较为缓慢，仅有下降的第一年减少数量超过 500 万，随后两年均在 200 万以下。照此速度预计，在未来三年内，流动人口规模仍有望维持在 2.3 亿人以上。

图：历年全国流动人口规模（单位：亿人）



数据来源：《全国流动人口发展报告 2018 年》

2.城市分布：二线人口吸纳能力快速提升，杭州、郑州等城市三年增量超 20 万（略）3.人口结构：90 后占比逐步扩大，东莞流动人口规模家庭小型化趋势明显（略）4.住房现状：住房需求主要依赖租房解决，泉州等城市租房占比超 9 成（略）

02

购房影响因素：经济基本面决定客群质量

也不应忽略人口增长趋势

虽然流动人口规模、结构、分布以及住房现状会影响各城市的住房需求，但由于各城市房价水平、收入水平、房租水平存在较大差异，各城市在购买能力方面存在较大差异，同时各城市的人才与户籍政策、房地产调控政策、社会保障等方面也各不相同，进而影响了各城市流动人口的居留意愿。下文我们将从购买力、房租情况、居留意愿、引人政策以及城市认同感等 4 个方面对流动人口超过 100 万的 24 个大城市流动人口进行分类与评价，对这些城市的购房需求有初步的甄别。

1.购买力：高房价制约购买力，外来人口在武汉、泉州买房压力最小（略）

1.1 收入高房价更高，北上深厦外来人口买房压力最大

1.2 收入不高但房价也“实惠”，外地人在武汉、泉州买房压力更小 2.租房与买房：长沙、佛山“租不如买”，京沪深的高房租群体同样有能力买房（略） 2.1 二三线城市租金回报率

相对较高，哈尔滨、大连房租年回报率超 3% 2.2 京沪深杭高租金群体为数众多，房格尔系数【1】 3.居留意愿：经济发达城市居留意愿更高，东莞等制造业城市“引人容易留人难”（略） 3.1 京、沪、深、鹭、宁“留人”能力

最强，落户意愿超四成 3.2 东莞、嘉兴、泉州成为“候鸟城市”，愿意留下的租房户占比低于 18% 4.政策与认同感：人才新政推动外来人口“提质增量”，保障住房需求持续增加

（略） 4.1 京、沪严控人口拉低置业需求，杭州、宁波人口扩张激发购房需求提升 4.2 城市认同：武汉、青岛值得关注，高凝集力助力城市“留人” 5.小结：流动人口规模奠定需求基础，高房价制约京、沪需求释放（节选） 上文对于 24 个典型人口流入型城市从购买力、

房租情况、居留意愿、引人政策以及城市认同感等 4 个方面进行了系统梳理和评价，结果发现：深圳、武汉、东莞是各能级城市中流动人口购房需求较为突出的三个城市，现状需求较

表：24 个典型人口流入型城市流动人口购房需求规模评价

能级	城市	流动人口规模	房价收入比	租金回报率	落户意愿	长期居留意愿	城市认同感	人口发展目标	综合评价
一线	深圳	5	1	3	4	4	1	3	3.5
	广州	4	3	3	4	3	2	4	3.5
	北京	5	1	2	5	4	2	1	3.45
	上海	5	1	3	4	3	3	1	3.4
二线	武汉	4	5	3	3	4	4	2	3.9
	杭州	4	3	3	3	3	2	4	3.4
	宁波	4	4	3	2	2	3	3	3.4
	成都	3	4	4	2	3	4	5	3.35
	天津	4	3	3	3	3	3	1	3.3
	苏州	4	3	2	3	2	3	1	3.1
	郑州	3	4	4	2	2	3	3	3.1
	厦门	3	2	1	5	5	3	4	3.05
	青岛	2	4	2	3	5	4	2	2.9
	哈尔滨	2	4	5	3	2	3	1	2.8
	南京	2	3	2	4	4	3	2	2.65
	昆明	2	4	4	1	2	3	3	2.6
	大连	1	4	5	2	3	3	1	2.4
三四线	东莞	5	3	3	2	1	1	4	3.45
	佛山	4	4	3	3	3	2	1	3.45
	中山	3	5	3	1	1	2	4	3
	无锡	3	4	3	1	3	3	2	2.95
	泉州	2	5	4	1	1	2	3	2.65
	嘉兴	1	5	4	3	1	2	4	2.5
	惠州	1	4	4	2	2	3	2	2.25

注：各指标评分处于 1-5 之间，赋值 1 代表该城在该评价指标方面表现最差，5 代表表现最好。考虑到流动人口规模、房价收入比对于房地产市场的影响较大，我们将流动人口规模和房价收入比两个指标权重赋值较高，均为 0.4、0.2，其余指标权重分别为 0.1 和 0.05。

资料来源：CRIC 整理

大。

03

案例研究：购买力影响核心客群比重

杭州“引人”带来更多外地刚需

为了更好的探究大城市流动人口的购房需求，上文我们以人口净流入量（常住人口减户籍人口）超过 100 万的 24 个大城市流动人口为例进行了系统研究，本节我们选出各能级城

市中的代表性城市上海、杭州、东莞为例，将从流动人口规模、特征、需求转化等方面推算出该城市的核心客户群，并对这些城市流动人口的房地产需求规模做出趋势性预判。

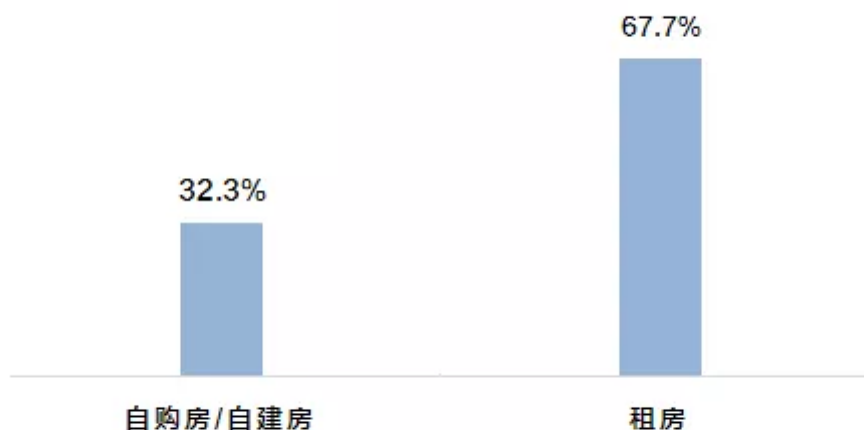
1.上海——只有 4%流动人口可归为核心客群（节选）

对于上海等特大城市，大量的外来人口使得我们通常认为即使在居高的购房门槛下也依然存在着大量的置业需求。不过，在做出这样的估计时，一般会忽略外来人口在本地的长期居住意愿。因为之于房地产市场来说，只有愿意留在本地并长期居住在本地，其居住需求才有较大的可能性转化为购房需求。因此，要看外来人口的刚性置业需求，就要看在还未买房的外来人口中有多少愿意长期居住在本地。接下来，我们将利用流动人口调研数据，通过对外地人留在上海的意愿、目前是否拥有住房、长期居住在上海的意愿等多个指标进行分析，来探讨上海外来人口的置业需求。

1.1 流动人口住房需求: 4 成以上来自外地，带来 3.58 亿平方米住房需求（略） 1.2 需求转化: 住房需求不等于购房需求，可归为“刚需”的外地人不足 3 成

尽管外地人带来的住房需求规模庞大，但这些人并不是都有买房的需求。首先，有相当一部分外地人已经在上海拥有住房。根据流动人口调研数据中“目前在本地住房性质”这一指标统计，外地户籍的常住居民在上海拥有自有住房的比例高达 32.3%，这些已经拥有住房的外地人，显然已不能归为刚需。

图：上海外来人口目前拥有住房情况

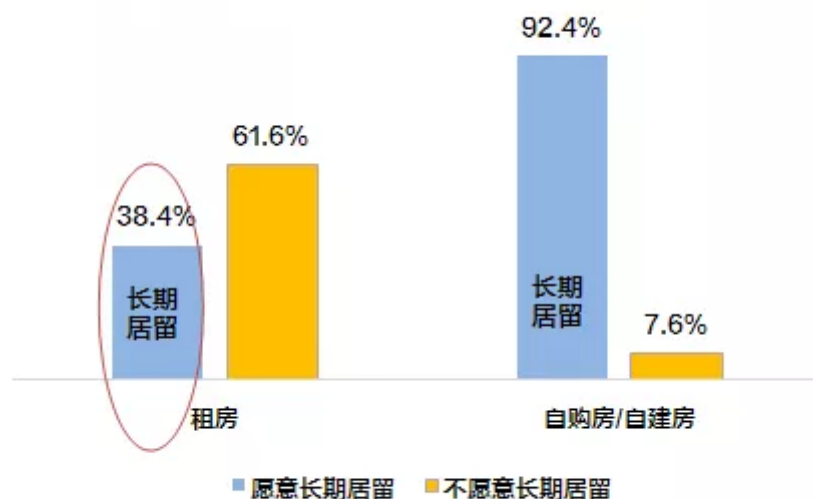


注：自购房包含普通商品住宅、保障性住宅、小产权房

数据来源：国家卫健委全国流动人口调研数据

其次，从居留意愿来看，也不是所有外地人都愿意在上海长期居留。对于短时间居住在上海的外地人来说，买房的必要性也不大。只有愿意长期居住在上海，其居住需求才有较大的可能性转化为购房需求。参考外地人在沪购房条件之一（需连续缴满 5 年以上的社保或纳税），我们以 5 年作为界限来衡量外来人口是否在上海有长期居留意愿，即外地人留在上海 5 年以上才能算长期居住。根据调研数据，在上海流动人口中，在租房户中，超过六成住房户只会是上海的“过客”，真正愿意在上海长期居留的只有 38.4%。

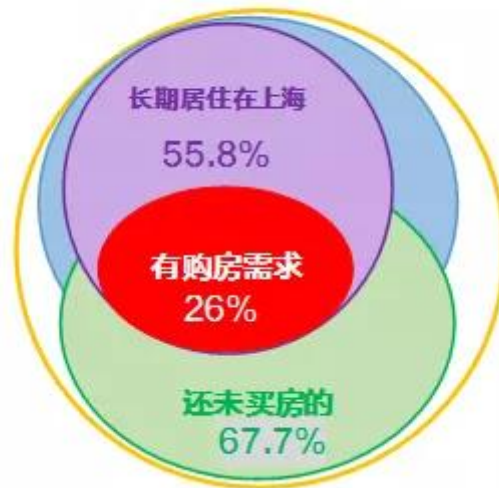
图：租房人群和拥有住房人群长短期居留意愿对比



数据来源：国家卫健委全国流动人口调研数据

综合以上两点来看，同时满足“租房户”和“长期居住”的外来人口，只占到全部上海外来人口的 $67.7\% \times 38.4\% \approx 26\%$ 。也就是说，即使上海有 976 万的外来常住人口，但有需求买房的外来人口仅有 254 万左右，带来的置业需求大约为 9300 万平方米。

图：有置业需求的外来人口占比分布



1.3 核心刚需客群：高房价限制购买力，高质量客户比例被压低至 4.1% （略） 1.4

购房需求关注点：相比于养老配套，更应关心核心客群的子女教育需求（略） 1.5 需求预

判：“没必要”比“买不起”更多，刚需房也不一定要主打学区概念

对于上海这样的特大城市，外来人口规模也比较大，如上海 2424 万的常住人口中外地户籍人口数量占比达到 4 成以上，其总量已经超过多数二线城市的常住人口总量。巨大的人口规模为城市带来了庞大的居住需求，这些需求也是当地住房市场上的潜在购房需求。但实际在上海买房的外来人口比例并不高，也就是说外来人口的居住需求转化为购房需求的比例并没有预期的高。究其原因，主要是一般在评估外地人的置业意愿时并未考虑其居住意愿，而对于短期内留在上海的外来人口来说显然没有买房的必要，这导致外地人的置业意愿往往被高估。

结合外来人口的长期居留意愿进行评估后可以发现，在上海的外来人口中需要买房的人并不多，占比还不足三成。进一步联系房价和收入水平测算可知，在 32.3% 的有房者之外，

上海大约有 21.9% 外来人口购房压力较大；但还是没必要买房的短期居留者更多，占比达到 41.7%，较“买不起”高出近 20 个百分点。

对于能买得起且有置业需求的外地人，放到整体来看，占上海外来人口总量的比例还不到 5%。粗略估算，这些人能带来的购房需求总量将近 1500 万平方米，足以支撑上海 4-5 年的刚需产品去化【2】。因此，即使在严格的多重条件筛选下，外来人口可转化的置业需求规模仍然十分可观。【2】按统计局宽口径计算

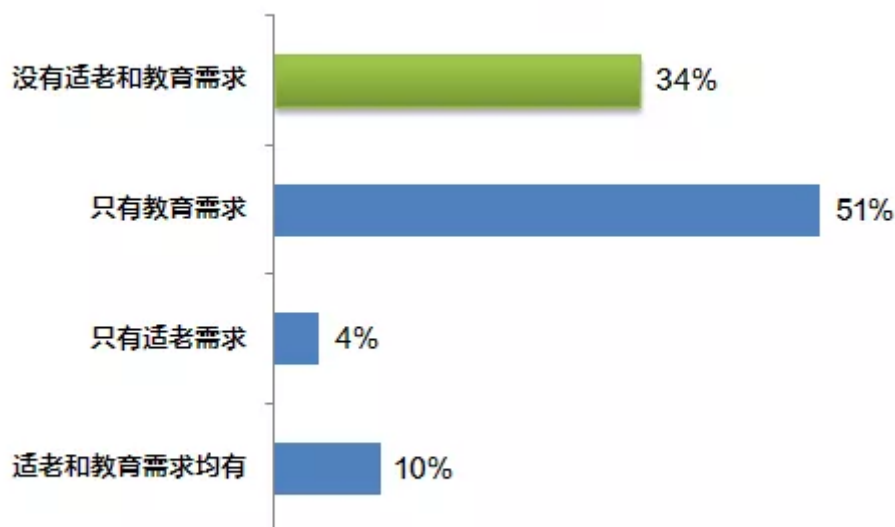
图：上海外来人口住房需求分析



数据来源：国家卫健委全国流动人口调研数据

从家庭成员年龄来看，大部分家庭的孩子年龄都不大，孩子年龄小于 12 岁的家庭占比在六成左右，对于优质刚需客群而言，子女教育配套仍会是购房时关注的主要问题。但需要指出的是，不少家庭的子女已经迈过了少年阶段，刚需房也不是“非学区不可”：有 34.4% 的家庭成员均为青壮年，即成员年龄均在 12-55 岁之间，这些家庭没有直接的学区和适老化需要，在住房选择上也更为灵活。

图：从优质客群家庭结构看置业需求



数据来源：国家卫健委全国流动人口调研数据

2.杭州——“引人”成效带来更多外地刚需（略）

2.1 流动人口规模：流动人口超 200 万，人才新政影响下人口增速显著

2.2 流动人口现状：新经济推动下高学历人口占比近乎翻番，购买力显著提升

2.3 居留意愿：高学历居留意向超 9 成，租金压力下低收入群体返乡意愿强

2.4 核心客群：租金压力下高学历人群更易被转化为购房群体，核心客群达 11.4%

2.5 需求趋势：人才新政下高学历人群占比提升，2019 年核心客群数量料增加 10%

3.东莞——巨大的流动人口总量下，外来人口首置需求不可小觑（略）

3.1 流动人口规模：流动人口占比超七成，近年“腾笼换鸟”致人口增长放缓

3.2 流动人口画像：低学历、年轻化、单身、租房，近八成月收入不足 5000 元/月

3.3 居留意愿：长期居留、落户意向不足二成，收入越高越愿意留下

3.4 核心刚需客群：目标购房客户约占 5.3%，总需求接近 5 年刚需成交量

3.5 需求趋势：人口提质增量步伐加速，至 2025 年核心刚需有望增加 15 万人

总结：留下人才方可留下更多购房需求

杭州、武汉潜力可期（节选）

对于 24 个典型人口流入型城市从购买力、房租情况、居留意愿、引入政策以及城市认同感等 4 个方面进行了系统梳理和评价，结果发现：深圳、武汉、东莞是各能级城市中流动人口购房需求较为突出的三个城市，现状需求较大。

分能级城市来看，一线城市中深圳流动人口购房需求最为突出，主要是由于其落户政策较为宽松，而与深圳并列居于第一位的广州，其最大的优势是由于房价相较其他三个一线城市，明显处于低位，城市吸引力明显提升，居于第三和第四位的分别是北京和上海，上海之所以处于一线城市垫底位置，一是由于房价处于高位，其次，外来人口的落户意愿和居留意愿明显不及北京，使得核心客群占比低于北京，因而在一线城市中居于末位。

二线城市中，武汉基于其低房价的因素，居于首位，其次是杭州、宁波等城市，这类城市流动人口规模大，近两年常住人口规模大幅提升，使得购房需求居于高位。三四线城市中，流动人口购房规模居于首位的是东莞和佛山，两城都是制造业较为发达、外来人口规模较大的城市，东莞早在 2018 年就放松了落户政策、不限学历，只要居住证和社保满 5 年即可，佛山受广佛一体化的带动之下，近些年，产业经济有了较快的发展，因此两城市在三四线城市中较为突出。

1.潜力城市：杭州、武汉潜力巨大，京、沪、深可长期关注（略）2.风险城市：产业衰退、人口增速疲软，天津和苏州预期不佳（略）

表：典型城市流动人口购房需求规模关注点分析

能级	城市	流动人口规模	房价收入比	租金回报率	长期居留意愿	城市认同感	人口发展目标	关注点
一线	深圳	★★	△		★	△		流动人口规模大，但房价高、认同感弱
	广州	★	★				★	流动人口规模大、房价相对便宜
	北京	★★	△		★★		△	流动人口规模大，但房价高、落户门槛高
	上海	★★	△				△	流动人口规模大，但房价高、落户门槛高
二线	武汉	★	★★		★	★		房价低，多项基本面均好
	宁波	★★	★					流动人口增速快
	杭州	★★					★	高学历人口增速快
	成都		★	★		★	★★	人口增长潜力大
	天津	★					△	人口增速变缓
	苏州	★					△	人口增速变缓
	郑州		★	★				房价相对较低
	厦门			△	★★		★	环境好，居留意愿强
	青岛		★		★★	★		环境好，居留意愿强
	哈尔滨		★	★★			△	产业衰退，人口外流严重
	南京				★		△	人口增速较缓慢
	昆明		★	★			△	人口增速较缓慢
	大连	△	★	★★			△	产业衰退，人口外流严重
	东莞	★★			△	△	★	流动人口规模大，但居留意愿低
三四线	佛山	★	★				△	流动人口规模大，房价收入比低
	中山		★★		△		★	房价便宜
	无锡		★					房价相对较低
	泉州		★★	★	△			房价便宜，但居留意愿低
	嘉兴	△	★★	★	△		★	房价便宜，流动人口规模小、居留意愿低
	惠州	△	★	★				流动人口规模小

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

★ 完整版专题购买请咨询：021-60867863 吴经理 ★

专题

目录

《典型城市流动人口的购房需求研究》

一、住房需求：流动人口规模连续降低，租房需求占比超七成

- 1.总规模变化：流动人口规模虽连续三年下降，未来几年仍能维持 2.3 亿人以上
- 2.城市分布：二线人口吸纳能力快速提升，杭州、郑州等城市三年增量超 20 万（略）
- 3.人口结构：90 后占比逐步扩大，东莞流动人口规模家庭小型化趋势明显（略）
- 4.住房现状：住房需求主要依赖租房解决，泉州等城市租房占比超 9 成（略）

二、购房影响因素：经济基本面决定客群质量，也不应忽略人口增长趋势

- 1.购买力：高房价制约购买力，外来人口在武汉、泉州买房压力最小（略）
 - 1.1 收入高房价更高，北上深厦外来人口买房压力最大 5
 - 1.2 收入不高但房价也“实惠”，外地人在武汉、泉州买房压力更小
- 2.租房与买房：长沙、佛山“租不如买”，京沪深的高房租群体同样有能力买房（略）
 - 2.1 二三线城市租金回报率相对较高，哈尔滨、大连房租年回报率超 3%
 - 2.2 京沪深杭高租金群体为数众多，房格尔系数推升购房意愿
- 3.居留意愿：经济发达城市居留意愿更高，东莞等制造业城市“引人容易留人难”（略）
 - 3.1 京、沪、深、鹭、宁“留人”能力最强，落户意愿超四成
 - 3.2 东莞、嘉兴、泉州成为“候鸟城市”，愿意留下的租房户占比低于 18%
- 4.政策与认同：人才新政推动外来人口“提质增量”，保障住房需求持续增加（略）
 - 4.1 京、沪严控人口拉低置业需求，杭州、宁波人口扩张激发购房需求提升
 - 4.2 城市认同：武汉、青岛值得关注，高凝集力助力城市“留人”

5.小结：流动人口规模奠定需求基础，高房价制约京、沪需求释放（节选）

三、案例研究：购买力影响核心客群比重，杭州“引人”带来更多外地刚需

- 1.上海——只有 4%流动人口可归为核心客群（节选）
 - 1.1 流动人口住房需求：4 成以上来自外地，带来 3.58 亿平方米住房需求（略）
 - 1.2 需求转化：住房需求不等于购房需求，可归为“刚需”的外地人不足 3 成
 - 1.3 核心刚需客群：高房价限制购买力，高质量客户比例被压低至 4.1%（略）
 - 1.4 购房需求关注点：相比于养老配套，更应关心核心客群的子女教育需求（略）
 - 1.5 需求预判：“没必要”比“买不起”更多，刚需房也不一定要主打学区概念
- 2.杭州——“引人”成效带来更多外地刚需（略）
 - 2.1 流动人口规模：流动人口超 200 万，人才新政影响下人口增速显著
 - 2.2 流动人口现状：新经济推动下高学历人口占比近乎翻番，购买力显著提升
 - 2.3 居留意愿：高学历居留意向超 9 成，租金压力下低收入群体返乡意愿强
 - 2.4 核心客群：租金压力下高学历人群更易被转化为购房群体，核心客群达 11.4%
 - 2.5 需求趋势：人才新政下高学历人群占比提升，2019 年核心客群数量料增加 10%
- 3.东莞——巨大的流动人口总量下，外来人口首置需求不可小觑（略）
 - 3.1 流动人口规模：流动人口占比超七成，近年“腾笼换鸟”致人口增长放缓
 - 3.2 人口画像：低学历、年轻化、单身、租房，近八成月收入不足 5000 元/月
 - 3.3 居留意愿：长期居留、落户意向不足二成，收入越高越愿意留下
 - 3.4 核心刚需客群：目标购房客户约占 5.3%，总需求接近 5 年刚需成交量
 - 3.5 需求趋势：提质增量步伐加速，至 2025 年核心刚需有望增加 15 万人

四、总结：留下人才方可留下更多购房需求，杭州、武汉潜力可期（节选）

- 1.潜力城市：杭州、武汉潜力巨大，京、沪、深可长期关注（略）
- 2.风险城市：产业衰退、人口增速疲软，天津和苏州预期不佳（略）