

专题 | 二线城市人口红利“含金量”对比分析——以杭州、武汉、西安为例

◎ 研究员 / 马千里、邱娟、周奇

近年来，二线城市人口规模出现了一轮加速上涨，但导致其人口增长的因素各不相同，或因巨大的人口基数，或因人口高自然增长，或因人才新政带动的人口增加所致。即便是人才新政带来的利好，各城市新增人口的学历也各不相同。基于以上情况，我们首先对新型城镇化背景下二线城市的人口变动情况进行剖析，其次对典型城市的人口增长路径进行深入探讨，最后则分别从东、中、西部各选择一个人口增量较大城市（2015年以来常住人口增量超过50万）作为案例，选出杭州、武汉和西安三个城市，并进一步对这三个城市人口红利的“含金量”作对比分析，分析各城市购房需求增长的推动力会有何不同。

01

城镇化“2.0”时代

二线城市人口增速依旧领跑

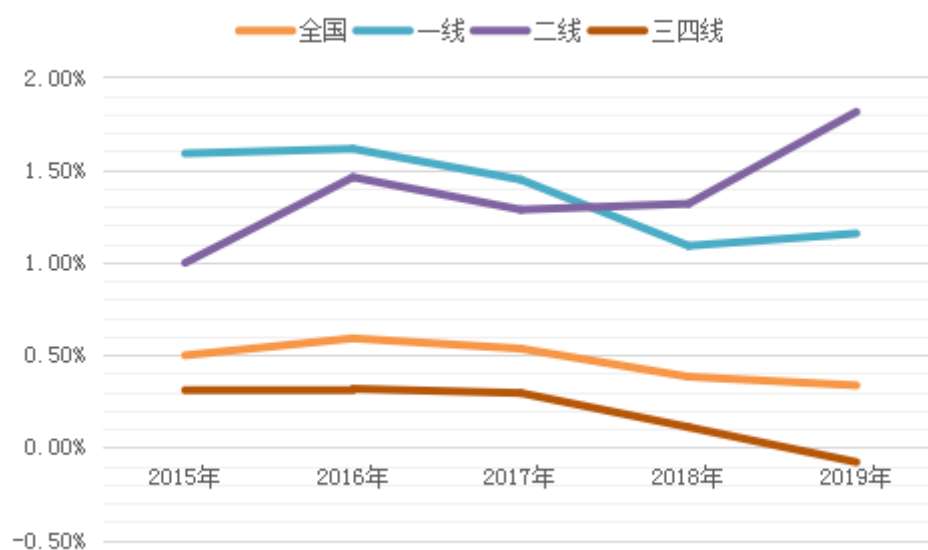
近年来，随着城镇化“2.0时代”的到来，区域中心城市的崛起以及户籍政策的改革，加速了流动人口规模、结构及区域分布的改变。在这一段时期内，二线城市率先出台“人才政策”抢占先机，近两年常住人口增长表现突出，如杭州、成

都、西安等多个城市在近两年人口增量都在 20 万以上。不过，由于引人政策的实施效果最终还是取决于城市自身的经济产业发展等硬实力，因此二线城市之间新增人口的差异比较明显，经济实力强、新经济发展比较好的城市往往新增人口的“含金量”更高。

1 近三年二线城市人口增长明显加速，杭州、西安等 8 市常住人口增加超过 10%

随着生育意愿的下滑，全国总人口增长速度也有所放缓，2014 年~2019 年间常住人口增长了 2.4%。在总人口增长缓慢的背景下，2015 年起一线和三四线城市的常住人口增速呈现出明显的下行趋势，而二线城市却由于人才政策利好等多方面原因人口增长明显加快，2018 年以后常住人口增速更是领跑全国，明显高于一线和三四线城市。

图 1.1 2015 年~2019 年以来全国及各能级城市常住人口增速



数据来源：城市统计年鉴

就具体城市来看。半数以上的城市在近五年内常住人口增长都在 5% 以上，特别是**西安、杭州、成都等区域型中心城市**，由于城市产业发展中新经济产业发展强劲，吸引了大量的人口导入，如杭州近五年常住人口增长了 16.5%，增量高达 147 万人。相对而言，北方城市人口增长则相对较缓，特别是东北二线城市，近

五年内人口增长仅有哈尔滨超过了 1%，长春甚至还减少了 0.4%。由于南北经济发展的巨大差异，导致北方二线近年来在引人表现上明显较差，经济发展相对较慢的城市还面临着人才外流的现象，典型如哈尔滨、长春。同时，由于生育意愿下滑，自然增长率也明显放缓，因此北方城市近年来人口增长较为缓慢。

表 1.1 各二线城市近五年常住人口增长情况

排序	城市	增速	排序	城市	五年增速
1	西安	18.3%	16	福州	5.0%
2	杭州	16.5%	17	昆明	4.9%
3	成都	14.9%	18	重庆	4.4%
4	长沙	14.8%	19	西宁	4.2%
5	厦门	12.6%	20	石家庄	3.9%
6	郑州	10.4%	21	太原	3.8%
7	宁波	9.4%	22	呼和浩特	3.5%
8	贵阳	9.1%	23	南京	3.5%
9	武汉	8.5%	24	天津	3.0%
10	济南	7.9%	25	苏州	1.4%
11	南昌	6.9%	26	哈尔滨	1.3%
12	合肥	6.4%	27	沈阳	0.4%
13	南宁	6.2%	28	大连	0.1%
14	海口	5.2%	29	长春	-0.4%
15	青岛	5.0%	30	乌鲁木齐	-0.7%

注：西安、成都等城市由于行政区划调整，增速明显“虚高”。

数据来源：国家统计局

2 部分城市引人政策成效突出，西安、武汉户籍人口增长明显加快（略） 3 人口规模快速增长下，各城市新增人口“含金量”差异巨大（略）

02

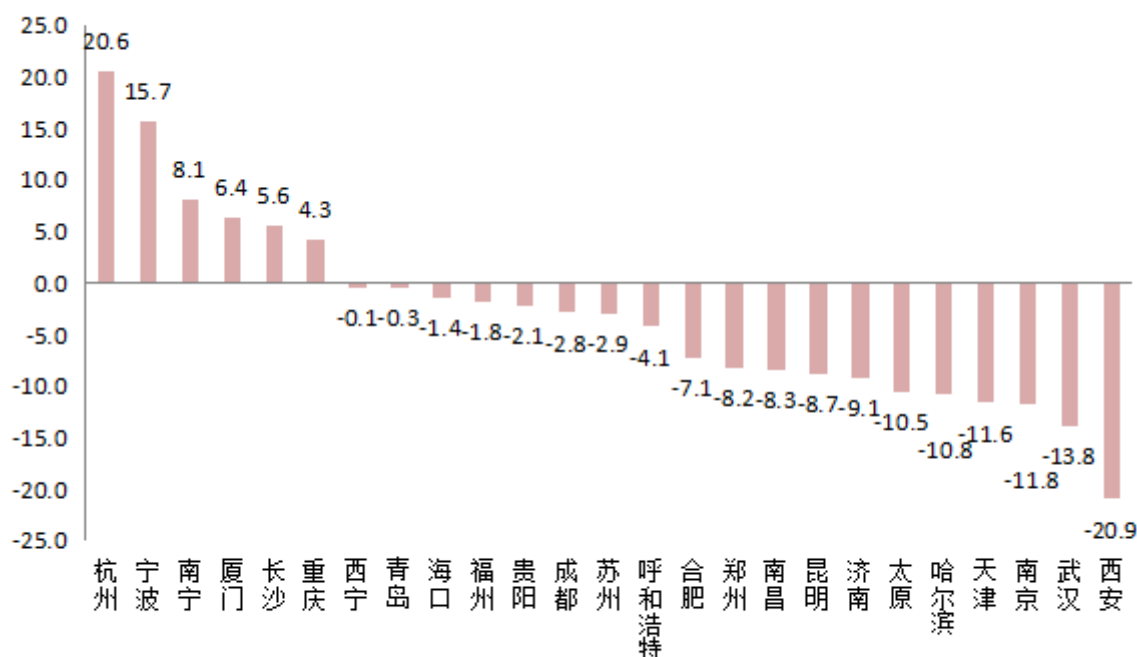
人口增长路径各有不同

杭州、宁波“自发式”增长更具持久性

近年来，二线城市人口规模出现了一轮加速上涨，但导致其人口增长的因素各不相同，或因巨大的人口基数，或因人口高自然增长，或因人才新政带动的人口增加所致。即便是人才新政带来的利好，各城市新增人口的学历也各不相同。考虑到城市之间存在较大差异，因此我们分别从人口增长的方式、流动人口变动情况、高校毕业生吸引力、高收入岗位情况、购房压力、经济基本面等诸多方面对各城市进行梳理，从而对这些城市的人口增长情况进行深入探讨。

1 机械增长普遍降速，武汉、合肥等市人口增加主要依靠自然增长（略）2 苏州、天津流动人口规模收窄，“购房刚需”蓄水池水位下降（略）3 常住人口增速慢于高校招生，西安、南京仍需进一步加强城市凝聚力高校毕业生由于很快面临结婚、生子，加之薪资水平起点高、增速快，是潜在的优质目标购房人群。因此，高校数量多的西安、武汉、南京等城市无疑具有先天优势。但是由于城市在就业机会、薪资水平、相关配套方面存在短板，城市吸引力、凝聚力不强，导致高校毕业生大量流失。典型如西安，近 5 年常住人口年均增量为 13.4 万人，但西安年均高校招生数量高达 34.3 万人，两者之间存在 20.9 万人的差额，意味着至少每年有这么多毕业生流向他们更向往的城市。不仅仅是西安，南京、武汉、天津、哈尔滨、太原等多个城市高素质人才流失也十分严重，年均高校毕业生流失数量均超 10 万。

图 2.4 典型城市年均人才净流入量对比（万人）



注：年均人才净流入量=近五年年均常住人口增量-近五年年均高校招生数量

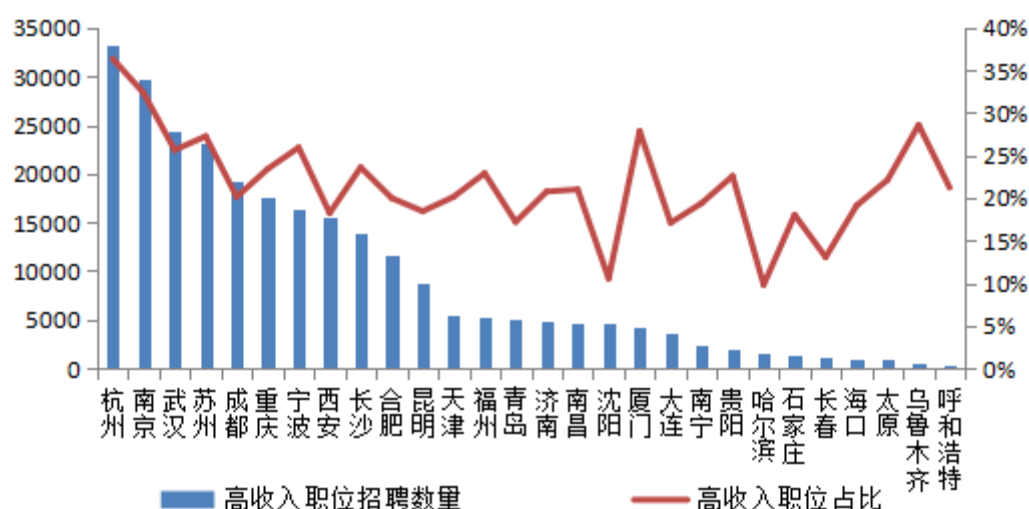
数据来源：各城市统计局

这些毕业生除了流向经济发达的一线城市之外，二线城市中杭州、宁波是最受益的两个城市，尤其是杭州，由于互联网经济发达，成为高校毕业生的首选城市，年均流入量在 20 万人以上。智联招聘发布的《2020 年春季中国雇主需求与白领人才供给报告》显示，上海、杭州、北京这三座城市成为了毕业生留在本地最多的前三强，同时，这三地也是收入水平最高的，仅就毕业生薪酬水平而言，杭州，已经进入了中国城市的第一梯队。而宁波表现同样突出，猎聘智库发布《中国制造业高质量发展人才白皮书》数据显示，2018 年宁波市制造业人才净流入率达 7.56%，位列全国重点制造业城市之首。2019 年，宁波新增常住人口 34 万人，增量历史性居全国第 4 位；人才净流入率、制造业人才净流入率持续居全国第 2 位、第 1 位；新引进大学毕业生 13.7 万人、高技能人才 5.9 万人，分别增长 65.2% 和 17.7%，种种数据显示，宁波已经成为人才高地，各类人才纷至沓来。此外，南宁、厦门、长沙和重庆引人能力也不容小觑，年均人才流入量在 4 万人以上，

城市吸引力较强。4 大量高收入工作机会，为杭州、宁波带来更多人才（节选）

进一步对典型二线城市 51JOB 高收入（月薪一万元以上）工作机会数量和占比进行对比分析：结果发现，无论是高收入工作机会的数量，还是占比，均是杭州领先，杭州有 36% 的招聘职位月薪在万元以上，多数是与互联网有关的职位，这与杭州良好的经济和产业基础有极大关系，其次是南京，占比为 32%，居于第三、四位的分别是乌鲁木齐和厦门，占比为 29%、28%，但招聘职位数量较少，对高校毕业生吸引能力相对较弱，排在第 5、6、7 位的分别为苏州、宁波和武汉，占比均在 26% 以上，并且高收入职位机会也较多，在 2 万人左右，吸引能力也相对较高。

图 2.6 2019 年典型二线城市高收入职位招聘数量和占比



注：高收入职位指月薪在 1 万元以上的职位。

数据来源：51JOB

5 购房压力普遍已达高位，仅长沙一市房价收入比不到 7 年（略）6 “引人”进入下半场，经济容量大、增速快城市长期发展更值得看好（略）7 杭州、宁波人口红利“含金量”领先，武汉仍有较大发展潜力总的来看，杭州、宁波、成都等城市综合经济实力较强，产业结构较佳，真实引人能力也强于其他二线城市，人

口增长的“含金量”更值得看好。就“含金量”排名靠前的城市来看，大多在经济发展上兼具容量大、增速快的特征，其中**杭州、宁波**更是在人口迁入、高素质人才引入等方面表现领先，虽然高房价水平在一定程度上影响了外来人口的需求转化速度，但整体来看依旧在二线城市中领跑。相比而言，太原、长春、哈尔滨等市在流动人口增长、人口迁入等指标方面表现较为落后，人口增长“含金量”相对较低。此外值得一提的是，本地毕业大学生的大量流失，在一定程度上降低了武汉、西安的综合表现排名，但这也反过来说明了武汉、西安在人口增长上的发展潜力。如果西安、武汉能够进一步深挖毕业生的就业方向与需求，进一步优化城市产业发展方向，带来更多相关就业岗位，未来武汉、西安人口含金量还有望进一步提升，并为楼市发展带来更多新增住房需求。

表 2.1：二线城市人口增长“含金量”评价

录入指标	迁入人口占人口增量比例	流动人口规模变化	大学生净流入量	购房能力	经济发展	综合评价
杭州	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★☆	★★★★★	★★★★★
宁波	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
长沙	★★★★★	★★★★☆	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★☆
成都	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★☆
郑州	★★★★☆	★★★★★	★★☆	★★★★★	★★★★☆	★★★★☆
厦门	★★★★☆	★★★★☆	★★★★★	★☆	★★★★★	★★★★★
南昌	★★★★	★★★★☆	★★☆	★★★★☆	★★★★★	★★★★★
重庆	★★★★☆	★★★★	★★★★☆	★★★★★	★★★★★	★★★★★
南京	★★★★☆	★★★★	★★	★★★★	★★★★★	★★★★☆
济南	★★☆	★★★★☆	★★☆	★★★★☆	★★★★★	★★★★☆
昆明	★★★★	★★★★☆	★★☆	★★★★★	★★★★★	★★★★☆
贵阳	★★★★☆	★★★★☆	★★★★	★★★★☆	★★★★	★★★★☆
青岛	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★☆	★★★★★	★★★★☆
苏州	★★★★	★★☆	★★★★	★★★★☆	★★★★★	★★★★☆
南宁	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★	★★★★☆
武汉	★★★★☆	★★☆	★★	★★★★☆	★★★★☆	★★★★☆
石家庄	★★★★	★★★★	★★★★☆	★★★★☆	★★★★	★★★★☆
大连	★★★★	★★★★☆	★★★★	★★★★☆	★★★★	★★★★☆
乌鲁木齐	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★☆	★★☆	★★★★☆
福州	★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★☆	★★★★☆
合肥	★★☆	★★★★	★★☆	★★★★	★★★★☆	★★★★☆
沈阳	★★★★	★★★★☆	★★★★	★★★★★	★★	★★★★☆
西安	★★★★★	★★	★☆	★★★★☆	★★★★☆	★★★★
呼和浩特	★☆	★★★★☆	★★★★	★★★★☆	★☆	★★★★
西宁	★☆	★★★★☆	★★★★☆	★★★★☆	★	★★★★
哈尔滨	★★★★	★★★★☆	★★	★★★★★	★★	★★☆
长春	★★★★	★★★★☆	★★	★★★★★	★★	★★☆
太原	★★★★	★★★★	★★☆	★★★★	★★	★★☆
海口	★☆	★★★★	★★★★	★	★★★★	★★☆
天津	★★☆	★☆	★★	★★☆	★★★★	★★☆

注：各指标评分均为正向评分

迁入人口占人口增量比例用来说明外来人口迁入在常住人口增长的贡献，

大学生净流入量=近五年年均常住人口增量-近五年年均高校招生数量

购房能力由房价收入比逆向处理得到

经济发展综合 GDP 规模和增速得到

典型城市——杭州引人“质”“量”并重

武汉、西安引“质”效果不佳

经过上一章的梳理，可以看到不同城市之间人口增长的路径存在较大差异，有的是由于自然增长所致，有的是由于机械迁入所致，有的是由于高校毕业生吸引力较强，这类人群在收入水平、学历、购房需求转化和购买力等诸多方面存在较大差异，人口红利的“含金量”显然不同。为了进一步探究人口流动对房地产市场的影响，本节从东、中、西部各选择一个人口增量较大城市作为案例进行分析，选出杭州、武汉、西安（2015年以来常住人口增长超过50万）作为典型城市，分别从流动人口规模、流入人口学历情况、劳动人口比重等方面对城市潜在的购房需求量和需求结构等偏好做出前瞻性预判。

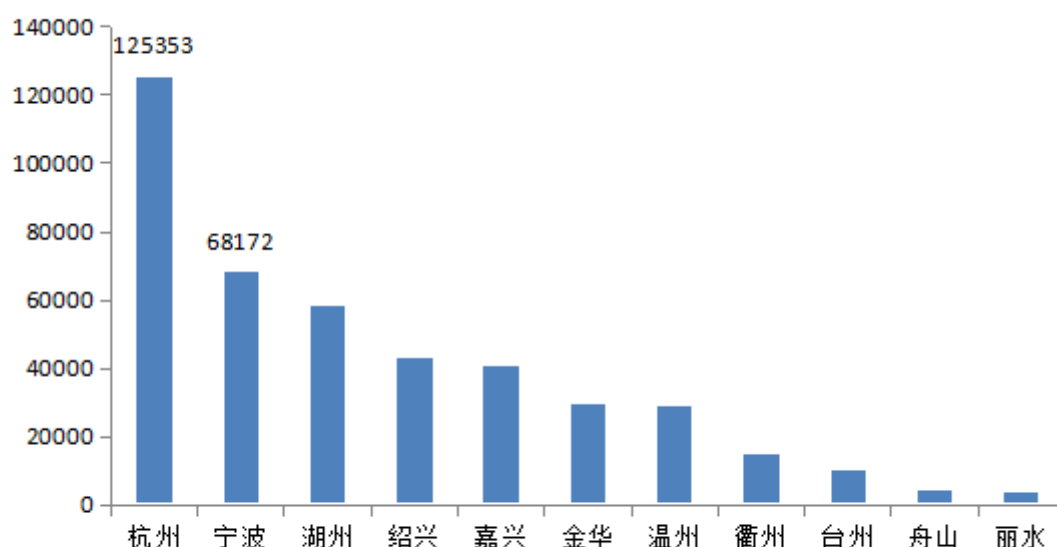
1 杭州：人才引入居于全国前列，高素质人才助力楼市更好发展 1.1 互联网经济

助力三产发展，为外来人口带来更多就业机会（略） 1.2 注重高素质人才引入，

大学生引进量全省领跑、同比翻番杭州历来对高素质人才的引进就高度重视，在吸引人才上也不遗余力。2019年4月，杭州放宽落户政策，全日制大学专科及以上、在杭工作并缴纳社保的人才可直接落户；8月份政府提高应届高学历毕业生生活补贴政策，除补贴金额提高外，本科生留杭也有补贴。杭州逐渐成为大学生创新创业的热土。BOSS直聘发布的《2020年求职趋势调查》问卷中，杭州成为一线城市流出后的首选城市，占一线城市流出人才总量的5.8%。相关数据显示，近三年，杭州人才净流入率、互联网人才净流入率始终保持全国第一，并连续9年入选“外籍人才眼中最具吸引力的十大城市”。2019年，杭州新增人口55.4

万人，其中新引进 35 岁以下大学生 21.19 万人，大学生引进量全省领跑，同比实现翻番。

图 3.2 2019 年上半年浙江 11 市新引进大学生数量对比（人）



注：由于统计口径不统一，宁波人社部门对浙江省人才办公布的宁波数据进行了修正。

数据来源：浙江省人才办

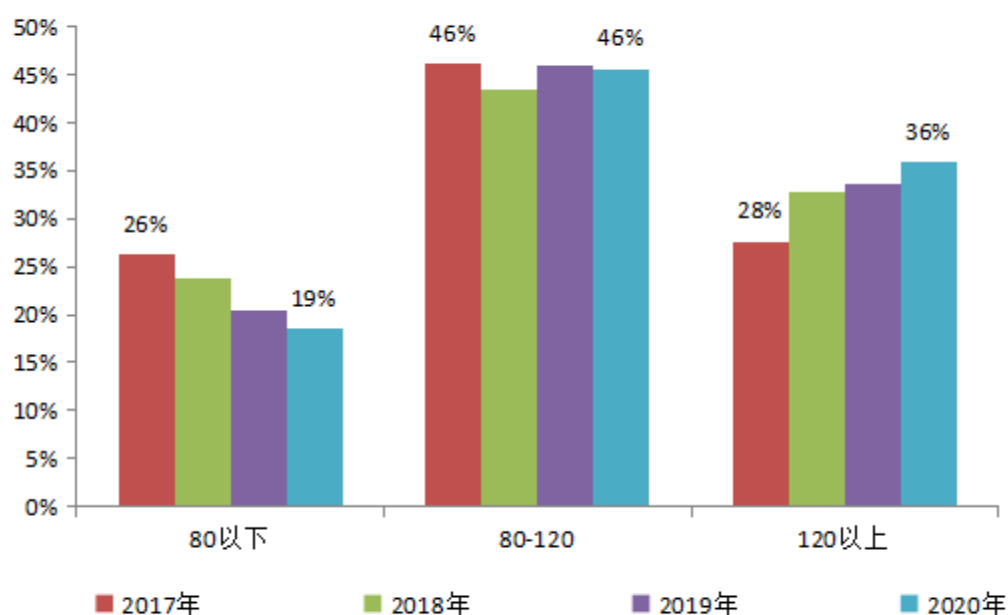
疫情爆发之后，杭州又出台《杭州市人民政府办公厅关于印发杭向未来·大学生创新创业三年行动计划（2020—2022 年）的通知》，提出到 2022 年，全市新引进 100 万名以上大学生来杭创新创业，形成充满活力的大学生创新创业体系，涌现一批具有全国影响力的大学生创新创业平台和创业企业，把杭州打造成为大学生“双创”人才集聚地、“双创”成果转化地、“双创”文化引领地。截至 5 月 15 日，2020 年杭州已新引进 35 岁以下大学生 13.54 万人，同比增长 39.58%，实现人才流入的逆势增长。大量的外来人口尤其是高端人才流入给杭州带来大量潜在的置业需求。

1.3 老龄化进程趋缓，青壮年人口比例维持在六成左右（略）

1.4 高净值人口家庭居二线城市之首，带来大量中高端置业需求根据《胡润研究院》最新出炉的《中国千万资产高净值家庭榜单》，杭州成为了全国高净值人士排名第六的城市，共拥有 46600 户高净值家庭，仅落后于北上广深四个一线城市

和香港，在二线城市中居于首位。究其原因，主要是由于近些年杭州依靠其在互联网、科创以及环境方面的优势，成为高素质人口净流入的首要目的地，再加上杭州本地民营经济活跃，民富基础深厚，城市综合实力要强于大多数二线城市。此外，随着高素质人才的大量涌入，中产阶层的增量空间巨大，尤其在当前二胎全面放开以及限购、限售政策依旧偏紧的当下，中大户型产品更值得关注。2017年杭州 120 平方米以上的中大户型套数占比仅占 28%，到了 2020 年这一比重已经升至 36%，并且从 2017-2020 年之间呈现逐年递增之势；与此同时，80 平方米以下的小户型套数占比由 26% 降至 19%，可看出，这类人才引进较多的城市，来自中产阶层的需求成长性更好，中大户型产品也更畅销。

图 3.4 2017-2020 年杭州主要面积段产品成交占比（按套数，平方米）



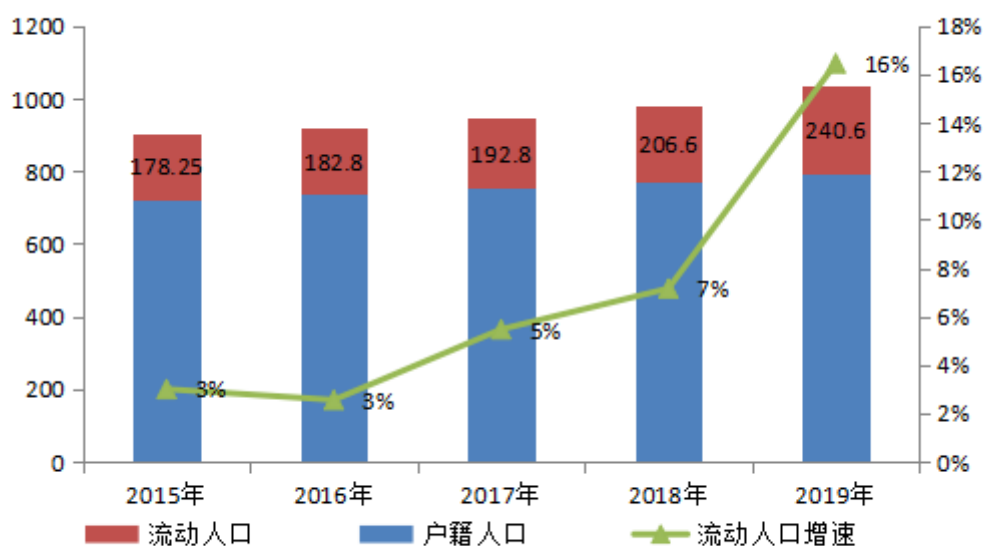
注：2020 年成交数据截止 7 月 30 日。

数据来源：CRIC

1.5 流动人口规模逐年上升，刚需“蓄水池”推动楼市良好发展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，也为城市带来更多的住房需求。受益于互联网经济和科技创新的推动，杭州经济活力不断提升，人才和劳动力吸引力不断增强，常住人口规模快速增长，2019 年常住人口规模达 1036 万

人，较 2018 年增加了 55.4 万人。其中流动人口（非户籍常住人口）达 240.6 万人，超过常住人口总量的 20%，就历史数据来看，自 2015 年开始，流动人口总量呈现逐渐递增之势，并且增速从 2015 年的 3% 增至 2019 年的 16%，外来人口流入速度越来越快。此外，通过对杭州近五年常住户籍人口差值的变动情况进行研究，结果发现：杭州常住户籍人口差值连年上涨，流动人口量由 178 万增至 241 万，增量高达 63 万，购房需求增量十分突出。

图 3.5 近 5 年杭州市常住人口结构和流动人口增速（万人）



注：流动人口=常住人口-户籍人口

数据来源：根据杭州统计公报数据整理

从增加的常住人口结构来看，2019 年增加的 55.4 万常住人口中，人口自然增长量仅 6.22 万人，机械增加量达 49.18 万人，占到常住人口增量的 89%，高居典型二线城市之首。这很大程度是由于近些年杭州加大了引人的力度和补贴力度，加之自身经济发展较好，因此人口增量显著。**流动人口的快速增加使得“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 武汉：人口增长居于全国前列，但“引才”质量仍有较大上升空间作为中部地区的特大城市，武汉对周边城市人口的吸附能力一直较强，近年来更是在户籍政策放宽的利好下实现了人口的快速增长，常住人口增量多年位于全国前列。虽然武汉

市人口增长较快，但由于新兴产业发展仍较东部城市有一定的差距，导致本地高校毕业生大量外流，本地大学生毕业后留在武汉的比例一直处于较低水平。2.1 流动人口规模超 200 万，近年来人口增长亦居于全国前列（略）2.2 引人政策实施以来老龄化增速明显放缓，光谷成为“青年之城”（略）2.3 “百万大学生留汉”顺利完成，但本市毕业生留下比例仍不足一半（略）2.4 改善需求加速入场，近年来中大户型渐成需求主力（略）3 西安：政策红利过快“出尽”，引才亟待更多经济增长点支持 作为第一个提出“在校大学生凭学生证和身份证即可落户”的城市，西安 2018 年的抢人大战中表现出色，常住人口总量也在当年成功突破 1000 万。不过，随着政策红利逐渐释放，西安引人速度明显放缓，2019 年常住人口增量仅为上年的一半。造成这种现象的根本原因还是在于西安在产业环境发展、城建配套等方面不如其他区域的中心城市，引人容易留人难，常住人口增长速度将会进一步放缓。3.1 低落户门槛下，近年来户籍人口规模指标“虚增”（略）3.2 青壮年占比仍在七成以上，但老龄化水平近年来呈加速增长趋势（略）3.3 城镇化率不足 75%，城市建设仍有较大发展空间（略）3.4 人口增长降速，小户型产品市场占比急剧下滑（略）