



14.12 亿人，城镇化率 63.89%，房地产市场空间仍在！

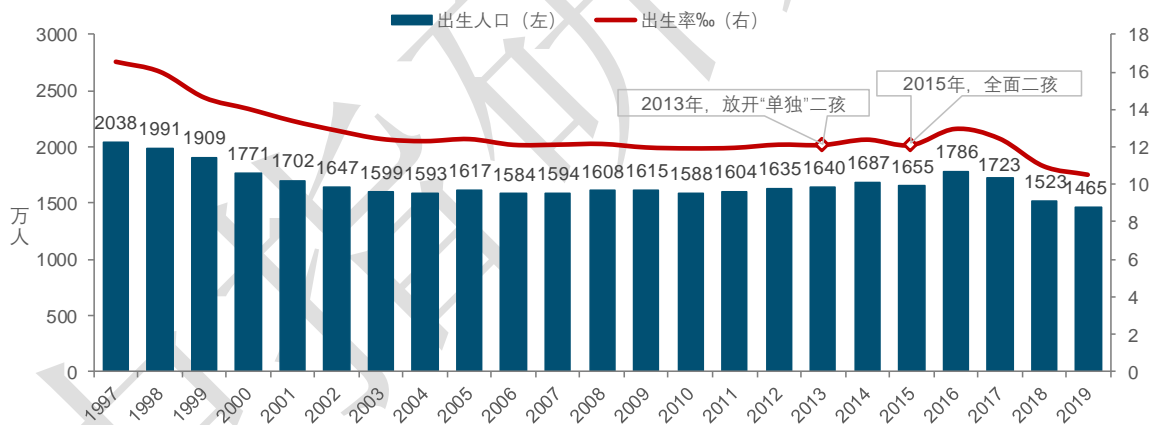
2021 年 5 月 11 日，第七次全国人口普查主要数据公报发布。自 2010 年第六次全国人口普查以来，我国人口发展的内在动力和外部条件发生了显著变化，人口总规模增长惯性减弱，劳动年龄人口波动下降，老龄化程度不断加深。第七次全国人口普查通过全面查清我国人口数量、结构、分布、城乡住房等方面的最新情况，有助于准确分析判断未来我国人口形势，准确把握人口发展变化的新情况、新特征和新趋势，同时，亦有利于更好地理解我国住房总量和结构变化。

14.12 亿人，人口增速略有放缓

普查结果显示，2020 年 11 月 1 日我国人口的总量为 14.12 亿人，2010 年到 2020 年的十年之间，我国人口净增长 7206 万人，年均增长率是 0.53%，对比历史数据，2000 年到 2010 年的十年之间，我国人口净增长 7390 万人，年均增长率是 0.57%。两个十年相比，后一个十年比前一个十年人口净增量减少了约 183 万人，增长速度降低了约 0.04 个百分点。人口增长放缓受多方面因素影响。

支持政策效果偏弱。长期以来，受计划生育政策影响，我国出生人口及出生率均呈现出持续下滑态势，近十年“单独二孩”“全面两孩”等政策措施的实施，促进出生人口出现阶段性回升，“二孩”生育率明显提升，出生人口中“二孩”占比由 2013 年的 30% 左右上升到 2017 年的 50% 左右。全国生育限制政策的两次放松在阶段时间内取得了一定效果，但当前整体来看对生育的提振作用相对有限。

图：1997 年以来全国出生人口及出生率



数据来源：国家统计局，CREIS 中指数据

育龄妇女人数下降且生育意愿较低。近些年，我国育龄妇女人数持续下降，根据相关数据，近十年育龄妇女数量减少超 4000 万人。另外，据本次人口普查统计，2020 年家庭户人口为 2.62，比 2010 年第六次全国人口普查的 3.10 减少 0.48，单一家庭结构进一步降低。目前适龄生育的年轻一代多为独生子女，一方面，她们的生育观念构建小规模家庭结构；另一方面，受限于工作与家庭之间的平衡协调，以及较高的生养孩子成本，年轻一代生活压力大，进一步降低了生育意愿。除此之外，年轻人对自由、品质生活的追求，一定程度上导致了生育时间有所推迟。

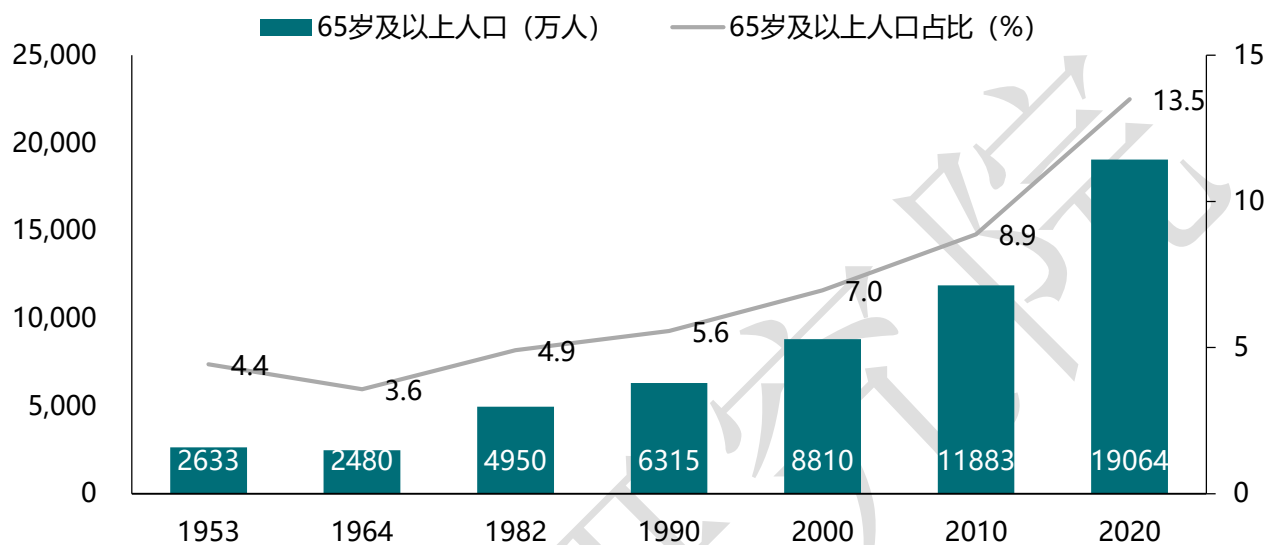
预计“十四五”时期或有继续放开生育限制及减轻育儿成本等相关政策出台，减轻年轻人的生育负担，提高人口生育率。可能先从部分地区试点放开生育不失为一种可实施的方向。



老龄人口超 1.9 亿人，老龄化程度进一步加速

20 世纪 90 年代以来，我国的老龄化进程不断加快。65 岁及以上老年人口从 2010 年的 11883 万人增加到 2020 年的 19064 万人，占总人口的比例由 8.87% 上升为 13.50%，目前中国人口已经进入老龄化阶段。2010 至 2020 年间，65 岁及以上老年人口增加 7180 万。

图：全国人口老龄化进程



数据来源：国家统计局，CREIS 中指数据

迅速发展的人口老龄化趋势，与人口生育率和出生率下降，以及死亡率下降、预期寿命提高密切相关。目前我国育龄妇女总和生育率为 1.3，已经降到生育更替警戒线以下，人口预期寿命和死亡率也接近发达国家水平。随着 20 世纪中期出生高峰的人口陆续进入老年，可以预见，未来一段时间将是中国人口老龄化最快的一段时间。国家在《“十四五”规划纲要》中，也着重强调了制定养老服务体系建设政策，推动制定“一老一小”整体解决方案的要求。



图：2020 年底各省市 65 岁及以上人口占比

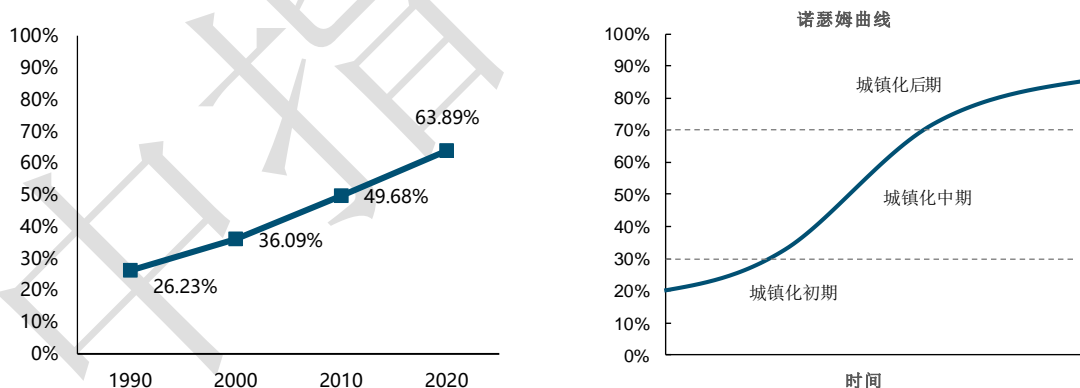
省市	65岁及以上人口占比	省市	65岁及以上人口占比
辽宁	17.4	浙江	13.3
重庆	17.1	内蒙古	13.1
四川	16.9	山西	12.9
上海	16.3	甘肃	12.6
江苏	16.2	广西	12.2
黑龙江	15.6	江西	11.9
吉林	15.6	贵州	11.6
山东	15.1	福建	11.1
安徽	15.0	云南	10.8
湖南	14.8	海南	10.4
天津	14.8	宁夏	9.6
湖北	14.6	青海	8.7
河北	13.9	广东	8.6
河南	13.5	新疆	7.8
陕西	13.3	西藏	5.7
北京	13.3		

数据来源：统计年鉴，CREIS 中指数据

分省市来看，除了东北省份外，重庆、四川、上海、江苏四个省市 65 岁及以上人口占比均在 16% 以上，老年人口占比位居全国前列，其中重庆占比高达 17.1%，人口老龄化问题亟需更好地解决。另外，上海 2020 年加大了人才引进力度，对缓解老龄化程度将有一定积极作用。

城镇化率达 63.89%，城镇化进程加速推进

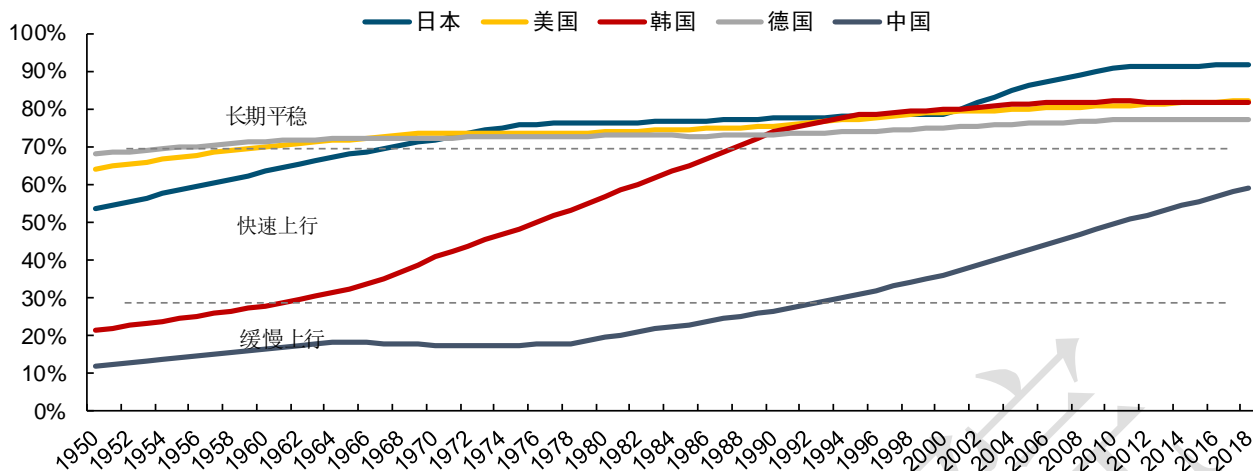
图：我国常住人口城镇化率变化及城镇化“诺瑟姆曲线”示意图



数据来源：国家统计局，中指研究院综合整理

根据普查数据，2020 年末，全国常住人口城镇化率为 63.89%，较 2010 年的 49.68% 提升 14.21 个百分点，年均提升 1.42 个百分点，与 2000-2010 年相比，城镇化程度进一步加快，十年间加快 0.62 个百分点。根据“诺瑟姆”曲线，我国当前城镇化仍处在城镇化中期，且处在后半段。

图：部分发达国家城镇化率走势图



数据来源：联合国，中指研究院综合整理

城镇化仍具备巨大潜力与空间。当前我国城镇化率水平相当于日本上世纪 50 年代、韩国 80 年代水平，德国、美国在上世纪 50 年代城市率已突破 60%。从发达国家发展历程来看，我国未来城镇化仍有较大空间，《“十四五”规划纲要》中明确提出，至 2025 年常住人口城镇化率提高到 65%，差值不足 1.2 个百分点，完成目标无悬念。在新型城镇化的带动下，未来城镇化水平仍将保持较快提升速度，但提升速度将放缓，房地产市场需求整体仍有释放空间。

人口及城镇化始终是决定住房需求的根本因素，从 2019 年城镇化率上看，全国大多数省会城市城镇化率已经达到 70% 水平，这也标志着全国主要二线城市都已经步入城镇化后期；而从全省平均水平来看，仅有江苏、浙江、广东、辽宁四省接近 70% 水平，这部分区域整体经济发展水平高，城镇化水平提升受限，而中西部部分省份城镇化率不足 60%，城镇化进程仍将继续快速推进，其省会城市未来人口增长潜力也将进一步释放。

表：2019 年部分省份及省会城市城镇化水平

省份	2019 年城镇化率	省会城市	2019 年城镇化率
广东	71.4%	广州	86.5%
江苏	70.6%	南京	83.2%
浙江	70.0%	杭州	78.5%
辽宁	68.1%	沈阳	81.0%
福建	66.5%	福州	70.5%
内蒙古	63.4%	呼和浩特	69.8%
山东	61.5%	济南	71.2%
湖北	61.0%	武汉	80.5%
黑龙江	60.9%	哈尔滨	65.9%
宁夏	59.9%	银川	79.1%
山西	59.6%	太原	85.3%
陕西	59.4%	西安	74.6%
海南	59.2%	海口	78.8%
河北	57.6%	石家庄	65.1%
江西	57.4%	南昌	75.2%
湖南	57.2%	长沙	79.6%
安徽	55.8%	合肥	76.3%



省份	2019 年城镇化率	省会城市	2019 年城镇化率
青海	55.5%	西宁	72.9%
四川	53.8%	成都	74.1%
河南	53.2%	郑州	74.6%
广西	51.1%	南宁	63.7%
新疆	50.9%	乌鲁木齐	——
贵州	49.0%	贵阳	76.1%
云南	48.9%	昆明	73.6%
甘肃	48.5%	兰州	81.0%

数据来源：各城市统计公报、统计年鉴

人口向东部核心区域聚集，广东、浙江人口十年增加超千万

图：2010 年-2020 年各省市人口增量（万人）

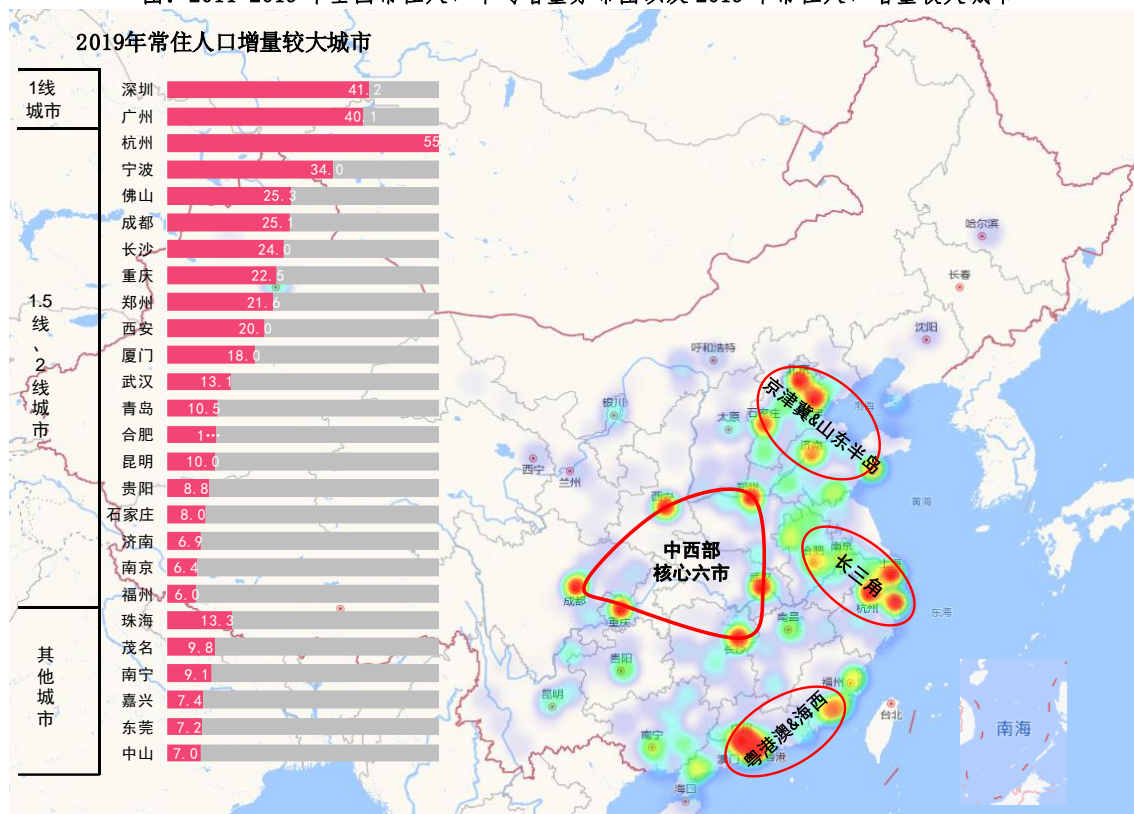


数据来源：国家统计局第六次和第七次人口普查数据

与 2010 年第六次全国人口普查相比，31 个省份中，有 25 个省份人口增加。人口增长较多的 5 个省份依次为：广东、浙江、江苏、山东、河南，分别增加 21709378 人、10140697 人、6088113 人、5734388 人、5341952 人。

其中人口流动区域化明显，沿海发达省份的常住人口占比增加，内陆稍微欠发达地区的常住人口占比下降。与 2010 年第六次全国人口普查相比，东部地区人口所占比重上升 2.15 个百分点，中部地区人口所占比重下降 0.79 个百分点，西部地区人口所占比重上升 0.22 个百分点，东北地区人口所占比重下降 1.20 个百分点。更多的人口从内陆中部和东北部地区往东部发达地区迁移、流动，短期内这种趋势仍会持续。

图：2011-2019 年全国常住人口年均增量分布图以及 2019 年常住人口增量较大城市



目前各城市第七次人口普查数据尚未公布，根据 2011-2019 年各城市常住人口变化情况看，近几年，随着城市价值不断提升和区域规划利好逐步兑现，深圳、广州 2016-2019 年常住人口年均增量分别达 52 万和 45 万，成为全国人口增长最快的城市。2019 年深圳、广州常住人口增量均超 40 万，人口吸引力依然全国领先。长三角核心城市上海、杭州、宁波人口吸附力强。其中，杭州由于近年来互联网产业蓬勃发展，人才引进、落户政策不断升级，2019 年新增常住人口 55.4 万人，全国第一，人口集聚效应明显；宁波近 2 年不断推出人才新政，落户门槛不断降低，加上自身产业发达，2019 年新增常住人口 34.0 万人。

相比粤港澳和长三角城市群，京津冀人口增长相对缓慢，北京近几年持续疏解非首都功能，加大人口调控力度。中西部核心城市在国家“西部大开发”、“中部崛起”、“一带一路”战略带动下，经济、产业逐步崛起，区域间经济差异缩小、收入水平不断提高，中西部省会城市人口不断回流，同时对周边人口吸引力逐渐增强。长沙、成都、西安 2016-2019 年常住人口年均增量分别为 24 万、22 万和 22 万，人口吸引力显著增强。

结语

人口问题始终是我国面临的全局性、长期性、战略性问题，第七次人口普查全面查清了我国人口数量、结构、分布等方面情况，可归纳为：

①由于受到低生育率和人口老龄化的限制，全国人口保持低速增长态势，并最终将面临人口峰值出现，期待后续鼓励生育政策的出台；



②由于受到我国人口流动日趋频繁和住房条件改善年轻人婚后独立居住等因素的影响，家庭户规模继续缩小，由此衍生出的小户型、高品质等住房需求值得进一步关注；

③人口流动加速，人口向经济发达的东部沿海区域、核心城市群和都市圈进一步集聚，这部分地区仍存在较大房地产市场发展潜力；

④人口老龄化程度进一步加深，将进一步促进“银发经济”的发展，老龄化社区服务存在较大需求和发展空间；

⑤我国新型城镇化进程稳步推进，城镇化率达到 63.89%，但距离发达国家 70%-80%的城镇化率区间仍有距离，仍具备潜力与空间，对房地产市场仍有较大支撑；

⑥我国经济社会持续发展，为人口的迁移流动创造了条件，人口流动趋势更加明显，流动人口规模进一步扩大。

接下来，更详细的第七次人口普查数据将陆续公布，人均住房面积等住房相关指标也将对后续房地产市场发展产生较大影响，敬请关注后续解读



联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268866 传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138

南京 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼
邮编：210001
电话：025-86910268 传真：025-86910200

成都 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-86053600 传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59600194 传真：027-59600145

苏州 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1602室
邮编：215021
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

宁波 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F
邮编：315100
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路口五彩国际25楼2510室
邮编：230031
电话：0551-64903210 传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层
邮编：330000
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层
邮编：450000
电话：0371-86560068 传真：010-56319191

石家庄 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室
邮编：050000
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

沈阳 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室
邮编：110000
电话：024-22559187 传真：024-22559187

西安 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室
邮编：710077
电话：029-87237100 传真：029-87237100

济南 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0532-58555306 传真：010-56319191

青岛 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

昆明 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号写字楼3901
邮编：530000
电话：0771-2099960 传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

东莞 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室
邮编：523076
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191