

所属行业

房地产

发布时间

2021年7月26日

亿起看人口系列研究之四：

三胎放开，配套出台，一切才刚刚开始

核心观点：

三胎政策配套举措出台，在大众的预期之内，也标志着三胎政策的正式执行的开端，未来仍有很长一段路要走，更明确、更细致、更规范、更全面的政策将接踵而至，一切都在期待中，都在预期内。

且不说三胎政策是否能够缓解人口老龄化的问题，即使对于人口老龄化问题的应对发挥作用，其前提也是三胎政策能够发挥成效，真正使人们能够愿意有“三胎”。而且，即使三胎政策发挥作用，其作用可能也是偏长期的，改善老龄化问题持续严峻的形势，拉长人口老龄化变动的周期，并不是解决人口老龄化问题的唯一途径，而且单单靠三胎政策也不能有效解决人口老龄化的问题，长期有效的政策可能解决不了短期问题。

长期来看，三胎政策若能真正明显改善人口增长放缓的趋势，那么人口老龄化问题的严峻趋势也能得到一定程度的缓解，这一缓解只能说是拉老齡化增长的周期，不过快的进入到更加严峻的阶段，全社会的养老压力得到一定缓解。

相关研究：

2020H1 年报综述：规则已定，房企的空间还有多大？

2020年12月地产月报：房住不炒定位长期不变，2021更看好以长三角为核心的城市

2020年12月月度数据：全年销售17.4万亿，疫情冲击下房地产实现8.7%的增长

年度盘点：2020住宅成交结构性特征明显，高能级城市具备先发优势

行业研究：长沙为何会成为全国学习的范本？

企业研究：华南房企对外扩张的终极选择：占领长三角？

企业研究：从万科A看头部房企的成长与担当

企业研究：“重”装上阵，重新出发，且看绿城如何探底回升

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

引言

2021年7月20日《中共中央国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》(下文简称《决定》)公布,核心内容是**实施三孩生育政策及配套支持措施**,这一举措的出台可以说在大众的预期之内,可能也标志着**三胎政策的正式执行的开端**。7月26日,全国政协召开的“积极应对人口老龄化,促进人口长期均衡发展”专题协商会,主旨也在探讨三胎放开背景下的政策优化与成本分担问题。委员们认为,要认真落实三孩生育政策,完善配套措施,降低生育、养育、教育成本,改变生育意愿下降趋势。要引导社会各界树立正确的老龄社会观,推动建设老年友好型社会。

三胎政策放开未来仍有很长一段路要走,更明确、更细致、更规范、更全面的政策将接踵而至,一切都在期待中,都在预期内。

目录

引言	2
一、七普数据呈现出人口的十大特征.....	2
二、人口增长放缓趋势已经形成,短期内不会有过多的变动.....	3
三、人口政策根据国情不断变动,三胎政策也是应势而生.....	4
四、三胎政策是否能够有效解决人口老龄化问题?	6
五、完善配套落实是必要的,但也仅仅是个开端.....	8

一、七普数据呈现出人口的十大特征

5月国家公布了第七次人口普查的数据,数据出来之后,人口的特点清晰的呈现出来,一些问题也逐渐凸显。

第一、中国仍是人口大国,2020年人口总数还是高位上,全年人口总数达到14.12亿,较第六次人口普查数据增长5.38%,并非一些预期中的跌破了14亿或者13亿。

第二、人口增长在放缓,长周期来看,除了婴儿潮时期,和部分年份的出生率偶然反弹外(如2016年前后“二胎”政策放开),人口增长率一直保持着下降的趋势。2020年我国育龄妇女总和生育率为1.3,已处于较低水平,且已经处于国际通常所认为的1.5的“高度敏感警戒线。但客观上这也是2010年首次低于1.5,未来是否会继续低于1.5,陷入低生育陷阱还不好说,还是需要看后续关于人口生育等等相关的政策,但由于历史的高基数,人口出生率大趋势上走低趋势难以有明显的逆转,但偶然间由于外力推动的出生率波动或可出现。

第三、老龄化人口达到了13.5%,又到了新的高位,老龄化问题已经比较严峻。各个城市之间存在很大的差异性,部分城市的老龄化率高于整体的人口老龄化水平;除西藏外,其

他 30 个省份 65 岁及以上老年人口比重均超过 7%，其中，12 个省份 65 岁及以上老年人口比重超过 14%。

第四、上海、北京等核心城市和东北等经济发展相对的滞后的城市，其老龄化为问题都比较凸显，核心城市问题可能在生育意愿，欠发达地区主因或在人口的外流，非劳动年龄人口成为城市的留守群体。

第五、核心城市群依旧是人口的集聚地，长三角区域、珠三角等长期仍将持续吸引人口的流入，这一趋势不会改变。伴随人口的集聚，各项有利的政策一定会配套而生，城市人口结构将不断优化，基础设施建设持续完善，城市建设和治理不断升级，经济发展动能更充足。

第六、东三省和一些经济发展滞后和产业基础薄弱的区域或城市，人口流出的趋势仍在延续，第七次人口普查显示，东北三省常住人口为 9851 万人，比 2010 年第六次全国人口普查减少了 1101 万人，在全国的占比也由 2010 年的 8.18% 降至 6.98%，下降了 1.20 个百分点，而且这一趋势可能会长期持续。落户地区各方面条件已经不再满足人口的生存和生活所需，向更加适宜，生活便捷度更高的地方转移是必然的趋势，当前人们的意识与老一辈有很大的差异，或者说新一代的人口已经不再有太多所谓“根”的执着，不再认为出生地是根的所在，不愿意移动，而是向着经济更好、产业更好、生活更好的地方转移，父辈也或保持跟随，而且这种倾向性很难改变，除非落后地区真的能够经济和产业等发展水平突飞到高台阶，但短期内实现难度较大，像城镇化，真正实现城镇化的居民大概率很难再返回，即使有所谓的逆城镇化，可能也是更多意义上的小范围逆城市化。

第七、家庭小型化趋势明显，平均每个家庭户的人口为 2.62 人，这主要在于在新的环境下，居民生活习惯、人口流动等各个因素综合作用决定，短期内可能很难会有明显的变化。

第八、居民人口质量提升，15 岁及以上人口的平均受教育年限由 9.08 年提高至 9.91 年，文盲率由 4.08% 下降为 2.67%，较第六次人口普查有明显的提高。

第九、全国城镇常住人口总数 9.02 亿人，占全国总人口的 63.89%（2020 年我国户籍人口城镇化率为 45.4%），即常住人口口径的城镇化率达到 63.89%，达到了历史的新高水平，距离十四五规划目标的 65% 的城镇化率已经相差不多，完成城镇化率的目标难度不大。就这一客观数据来看，拉长时间轴来看，中国的城镇化进程一直在稳步推进，并且进展良好，但横向上看，中国当前的这一城镇化率水平距离国际发达国家和地区仍有较大的差距，中国的城镇化发展仍有漫漫长路。

第十、不同区域或城市内部的城镇化水平分化明显，如中国香港、深圳、上海等城市，城镇化率或达到 100%，或在 80% 以上，而有些城市则徘徊在 50% 左右的水平，这种地区间的差距客观存在，而经过时间的积累，城镇化率必定会持续向上，但各个城市之间的不同步性也可能一直存在。

当前人口特征的呈现由多种因素综合作用而成，了解其历史成因才更有助于去我们更好的对症下药。

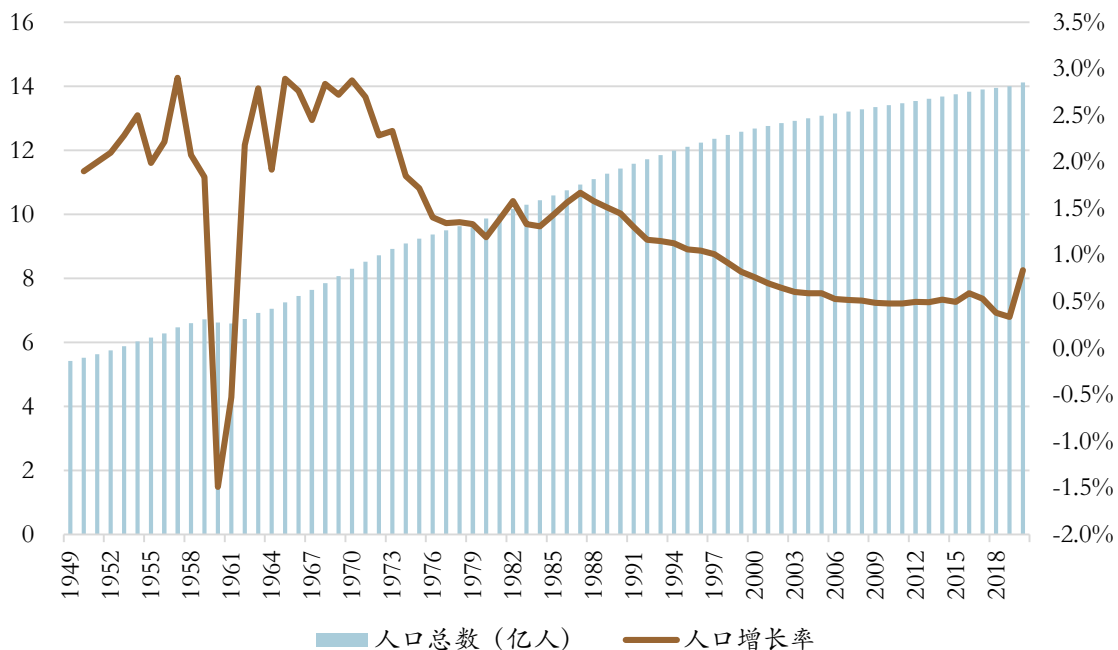
二、人口增长放缓趋势已经形成，短期内不会有过多的变动

在人口普查数据出台之前，行业翘首以盼，对于人口普查的结果有多种猜测，人口增长

放缓是大家已经形成的共识，这毫无疑问，因为从更长的时间周期来看，人口的增长率一直保持着下降的趋势，虽然期间由于特殊的政策干预，或者说政策的调整，出生率有过短暂的回升，但持续时间都较短，而且作用也并不明显。

2021年第七次人口普查数据公布后，人们的预期得以证实和纠正，人口总数仍在14亿总量上，中国仍是世界上人口最多的国家，2010至2020年人口平均增长率为0.53%，已经处于世界较低水平。

图表：中国历年人口增长率走势



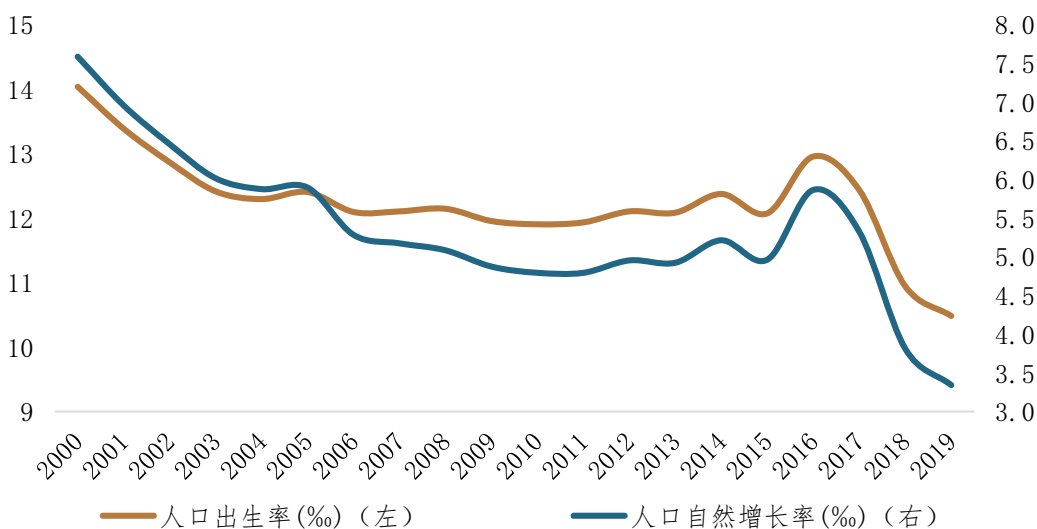
资料来源：亿翰智库，wind，国家统计局

三、人口政策根据国情不断变动，三胎政策也是应势而生

在中国的人口增长历程中，政策的作用不可忽视，“计划生育”政策是伴随人口发展过程中诞生的对于人口变动的干预性政策，1982年9月“计划生育”被定为基本国策，同年12月写入宪法，主要目的就是提倡晚婚、晚育，少生、优生，从而有计划地控制人口。

“计划生育”政策作为基本国策之一，也在不断的更新调整，2015年10月，中共十八届中央委员会第五次全体会议公报指出：促进人口均衡发展，坚持计划生育的基本国策，完善人口发展战略，全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策，积极开展应对人口老龄化行动。全面二胎政策实施之后，人口增长率及出生率在2016年确实有了一定程度的反弹，但是很快政策作用便逐步消退，人口增长率再次回归到原先状态。

图表：中国人口出生率及自然增长率情况



资料来源：亿翰智库，wind，国家统计局

2021年5月31日，中共中央政治局召开会议，审议《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》并指出，为进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施。

可以看出，计划生育政策一直处于放松的状态，可见中国的人口发展整体已在政策的管控之下，但是人口问题的严峻形势也在逐步显现：

(1) 计划生育政策虽取得了良好成效，人口增长的趋势被遏制，人口增长率在1%以内持续向下，但对于“陷入低生育率陷阱”仍需要高度警惕；

(2) 人口老龄化的趋势已经愈发明显，13.5%的人口老龄化率表明老龄化已经成为当下最严峻问题；

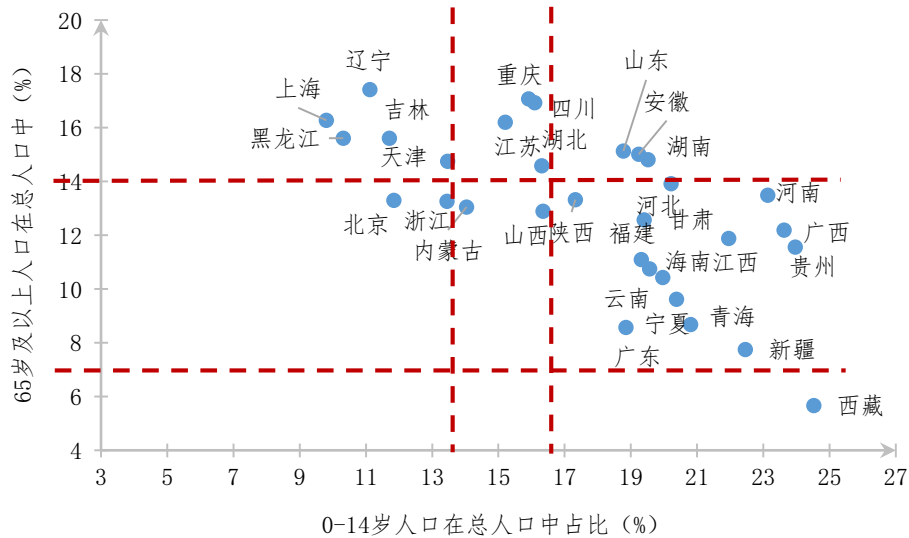
(3) 人口老龄化已经成为全国性问题和挑战，各个区域或城市都有一定的人口老龄化压力；

(4) 区域或城市的人口老龄化问题成因并不一致，但是解决人口老龄化问题的紧迫性一致；

(5) 核心城市人口老龄化问题更加凸显，而这不仅仅是短期靠人口增长就能解决的问题；

(6) 部分城市由于人口流动等原因造成人口老龄化问题凸显，这一问题也不可能通过提高人口生育率来解决，更需要有真正针对于老龄人口本身的政策对症下药。

图表：七人普各省、市、自治区 0-14 岁与 65 岁以上人口占比情况



资料来源：亿翰智库、国家统计局

注：横坐标代表 0-14 岁人口在总人口中占比，纵坐标代表 65 岁及以上人口在总人口中占比。图表中两条竖线分别代表 0-14 岁人口在总人口中占比 15%、18%；两条横线分别代表 65 岁及以上人口在总人口中占比 7%、14%。如果 0-14 岁人口在总人口中占比低于 15%为超级少子化，15%-18%为严重少子化；如果 65 岁及以上人口在总人口中占比介于 7%-14%为轻度老龄化，14-20%为中度老龄化。

四、三胎政策是否能够有效解决人口老龄化问题？

可以看出，计划生育政策的逐步松绑，都涉及一个核心问题，有效应对人口老龄化问题，从政策面出发，政策的本质是希望能够通过外力提高人口的增长，提高人口总量，进而拉低人口老龄化水平，即降低人口老龄化的斜率，降低每一阶段人口老龄化的压力。

三胎政策放开，包括相关配套政策的出台，其核心目标之一也是为了有效应对人口老龄化的问题。就人口老龄化问题来说，13.5%的人口老龄化数据意味着 65 岁及以上人口总数达到 1.9 亿人，也就是说眼下，近 2 亿老年人口面临养老问题，这一问题已经迫在眉睫，短期内就需要有有效的举措去保证这一群体的养老问题得以解决，直接针对于老龄人口本身的政策才能有助于缓解当前人口老龄化的问题。

其实当前解决老龄化问题，需要有足够的资金支持，只有足够的资金支持，相关针对解决老年人口的举措才更容易落地，如养老产业、养老机构等，这些都需要大量的资金支持。观察行业内养老产业或者说养老机构做的相对有成效的可能会想到陈东升先生的泰康之家（查阅资料可知，泰康在全国已布局的 23 个长寿社区，其中 8 已经开业），这一高端养老品牌之所以能够经营良好，很大原因可能在于泰康这一体系的支撑，若非如此，养老业务的发展会受到比较显著的限制，而且泰康之家定位高端，真正能够入住的群体其实也是有限的。在庞大的老龄人口群体中，绝对比例的人群是无法支付起入住费用的。

由于泰康之家的高端定位，所以其选址于能级较高，或者经济实力强，城市基本面较优

的城市，否则一般城市的支付力也难以匹配，倘若真的将这一品牌产品扩展到能级较低的城市，同样的养老条件配置，消费者无力支付不说，即使企业愿意给予入住者足够的优惠，企业的回报遥遥无期，就企业本身来说，主观意愿可能也不会强。

图表：泰康之家全国分布情况

区域	城市	项目名称	状态
华北	沈阳	泰康之家·沈园	
	北京	泰康之家·燕园	已开业
华中	武汉	泰康之家·楚园	已开业
	长沙	泰康之家·湘园	
	郑州	泰康之家·豫园	
华东	上海	泰康之家·申园	已开业
	上海	泰康之家·锦绣府	已开业
	苏州	泰康之家·吴园	已开业
	杭州	泰康之家·大清谷	已开业
	南昌	泰康之家·赣园	
	厦门	泰康之家·鹭园	
	宁波	泰康之家·甬园	
	合肥	泰康之家·徽园	
	南京	泰康之家·苏园	
	青岛	泰康之家·琴园	
	福州	泰康之家·福园	
	温州	泰康之家·鸥园	
华南	广州	泰康之家·粤园	已开业
	三亚	泰康之家·三亚海棠湾度假区园	
	南宁	泰康之家·桂园	
	深圳	泰康之家·鹏园	
西南	成都	泰康之家·蜀园	已开业
	重庆	泰康之家·渝园	

资料来源：亿翰智库，企业官网

其实也可以看到，房地产行业也有一些企业在养老地产或者说养老业务上有过探索和尝试，但是真正能够持续坚持，并规模化发展的企业还是少数，原因可能是多方面的，资源、技术、人才等可能都会影响其发展，但是核心可能还在于回报周期长，资金需求量大，大家其实都还没有找到真正有效且适用的盈利模式，都还在摸索阶段，所以很多企业仅仅还是停留在试水阶段，既未上升为战略业务，也未定义未主航道业务。

我们且不说三胎政策是否能够缓解人口老龄化的问题，即使对于人口老龄化问题的应对发挥作用，其前提也是三胎政策能够发挥成效，真正使人们能够愿意有“三胎”。而且，即使三胎政策发挥作用，其作用可能也是偏长期的，改善老龄化问题持续严峻的形势，拉长人口老龄化变动的周期，并不是解决人口老龄化问题的唯一途径，而且单单靠三胎政策也不能有效解决人口老龄化的问题，长期有效的政策可能解决不了短期问题。

长期来看，三胎政策若能真正明显改善人口增长放缓的趋势，那么人口老龄化问题的严

峻趋势也能得到一定程度的缓解，这一缓解只能说是拉长老龄化增长的周期，不过快的进入到更加严峻的阶段，全社会的养老压力得到一定缓解。

五、完善配套落实是必要的，但也仅仅是个开端

不管三胎政策能不能应对人口老龄化问题，政策最本质的归属都是希望放开三胎政策能够改善人口增速下滑的局面，提高人口增长率，给予经济增长更多活力，所以后续配套政策的出台是预期之中，也是必然会持续跟进的。相似的计划生育政策调整（二胎放开）未取得持续性效果，其制约因素或也会成为三胎政策无法发挥理想成效的原因。

如果没有有效的政策以辅助，即使政策的作用可能也是极其有限的，两端趋势可能会相对明显：一端在落后地区人们可能会适当增加生育孩童，其核心可能是一种传统意识存在，能够通过多生，或者多生男孩，一来在同一群体中彰显自身的力量，二来通过数量的多，来增加脱贫致富的概率，只要有一个孩子能够成功走出贫困，整个家庭都有希望，“养儿防老”终能实现。另一端可能在经济条件优越的群体，即使多生，生育、养育、教育等各项成本的支出并不构成负担，对生活、工作等不造成影响和负担，这类群体也有再生育的条件。但即使两个群体都有再生育的条件，但其影响也是有限的，越来越多的人不会再把生孩子作为人生的依托，也不再寄希望于通过生育子女来实现养老目标。

我们在“亿起看人口系列研究之三”中也提到，影响人口增长或者说影响人们生育的主要因素，有主观因素的制约，也有客观意愿的配合，人们对于生育的看法不再完全取决于外部政策的制约，就政策面来说，三胎政策既已放开，也就意味着从国家、从政府的角度上说，生育的权利已经放给居民，生育也开始走向“市场化”，政策限制的担忧可以不用顾及，生不生，生多少，自己决定，政策会尽可能保证居民生育的实现。

所以未来政策的侧重点就在于怎么去潜移默化的改变人民已经形成的不婚不育、丁克等婚育观念，并解决好居民生育二胎、生育三胎的后顾之忧。7月20日出台的《决定》提到多项关于三胎政策的配套举措，其中既涉及婚育观念，也涉及各项具体降成本、减负担措施。

第一、婚育观念上，侧重于倡导、鼓励。“尊重生育的社会价值，提倡适龄婚育、优生优育，鼓励夫妻共担育儿责任，破除高价彩礼等陈规陋习，构建新型婚育文化”。对于生育观念的影响更多的还是停留在倡导和鼓励上，而且不婚不育，婚后丁克等观念的形成也有一定的时间沉淀，而且可能也多是主观意愿驱使，外部力量的作用短期可能并不明显。

当前，其实有很多的未婚人群，这些人除了有主观的晚婚意愿外，也有一部分群体属于被动式的未婚，因为适婚人群不匹配、高价彩礼、“有房有车”等硬件约束，结婚是结不起的，特别是一些农村地区，结不起现象非常普遍，这就会直接影响生育率和人口的变动趋势，高价彩礼，“有房有车”等都是带有主观意愿的，政策也不容易有好的突破口快速改善这一现状。

第二、降低成本、减轻负担，最大化解“生”的后顾之忧，愿意“生”。当下，很多人即使结了婚，即使有生育的计划，可能也并不愿意多生，因为“安全感”不强，多生给人的生活和工作带来了较大的负担。从生育到养育再到教育，每个环节都需要人力无力，这对于居民来说更会增加“不安全感”，所以并不会有较强的生育意愿，更不愿意去付诸行动。

《决定》中第六部分的主题内容就是“降低生育、养育、教育成本”，从四方面降成本、

减负担:

其一、(十八)完善生育休假与生育保险制度。严格落实产假、哺乳假等制度……做好城乡居民医保参保人生育医疗费用保障,减轻生育医疗费用负担。

其二、(十九)加强税收、住房等支持政策。结合下一步修改个人所得税法,研究推动将3岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除……地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。

其三、(二十)推进教育公平与优质教育资源供给。推进城镇小区配套幼儿园治理,持续提升普惠性幼儿园覆盖率,适当延长在园时长或提供托管服务。推进义务教育优质均衡发展 and 城乡一体化,有效解决“择校热”难题……推动放学时间与父母下班时间衔接……平衡家庭和学校教育负担,严格规范校外培训。

其四、(二十一)保障女性就业合法权益。规范机关、企事业等用人单位招录、招聘行为,促进妇女平等就业。为因生育中断就业的女性提供再就业培训公共服务……依法协商确定有利于照顾婴幼儿的灵活休假和弹性工作方式……

其实,成本高对于居民生育的制约是直接的,即使有生育的意愿,但在高昂的成本和代价下,居民也不会再想要去生育。住房、教育、女性就业可能是其中最关键的几项,在大城市生活的大多数不是房奴,可能就是租房居住的一族,“住”这一端的负担已经使居民不堪重负,如果再需要生育更多的孩子,对于居住空间的需求就更甚,一来孩子的居住空间需要满足,二来,孩童也需要有人照顾,或家中老人,或请专业月嫂或保姆照顾,这多需要有更高的住房条件,可能不仅仅是空间大小,环境也同样重要,国家也在不断出台政策鼓励发展保障性住房、租赁住房,如果能够以保障性住房、租赁住房替代商品住房以缓解居民的住房压力,那也是最佳选择之一,但保障性住房、租赁住房建设如何有效推进,这类型的房屋背后所附带的资源是否能够满足居民的需求,租售同权是否能够实现,什么时候能够实现,都将影响居民的生育,“养不起”问题依然解决不了。

在教育上,优质教育资源的稀缺或是错配可能无法满足人民的需求,而且学校的教育时间与父母上班时间可能存在一定的重合,父母未下班,学校已放学,谁来照顾已经放学的孩童。学校也会提倡为学生减负,而实际上确实为家长和学生加负,各种辅导班、兴趣班、辅导班风生水起,家长又需要承担起各种“班”的高昂费用,即使生了,可能也“教”不起。

眼下政策已经开始从各方面着手减轻“生、养、教”带给居民的负担,而从政策的情况来看,未来可能还有很长的一段路需要走,当前的政策还是集中于“推进”、“推动”等相对偏温和的字眼上,后续各项政策的细化推进仍值得期待,只有真正明确的、细致的、约束性更强的政策才更容易出成效,也易监管和改善。2021年7月下旬,《中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》(以下简称《意见》),既要减轻学生过重作业负担,进一步提升课后服务水平,有明确全面规范校外培训行为,这可能也是“三胎政策”配套政策完善不可或缺的一环。

三胎放开,配套出台,一切才刚刚开始。

政策原文链接:[中共中央 国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定 中央有关文件 中国政府网 \(www.gov.cn\)](http://www.gov.cn)

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码