

所属行业

房地产

发布时间

2021年8月9日

亿起看人口系列研究之七：

未来人会往哪里流？

核心观点：

以城市群为核心的发展趋势已经形成，优势显著的各城市群已经明确，长三角、大湾区、环渤海等区域的先发性非常显著。各个城市群内都有虹吸作用或者辐射作用强大的更小范围的小区域或者城市，像长三角的环沪区域、苏锡常区域、南京及周边，大湾区的深圳及周边，广州及周边，西南的成渝，环渤海的北京、天津，这些城市及小区域的发展本身具有优势，而且能够带动周边城市和区域更快发展壮大。

无论城市发展到什么程度，其本质都是以人为核心，人的流动方向将决定城市的前景，城市群一体化发展的趋势或长期持续，人口也将不断向经济实力更强、基础条件更优的地区流动，这是自然规律，人口聚集处才是搭建场景、附加内容的场地，也是利润实现的地方。对于人口流出的地区倒也不必非要强制留人，让资源的效能最大化或更有意义

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核心城市

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

根据国家统计局数据, 2020 年中国 GDP 总量超过 100 万亿, 这也是中国经济总量首次超过 100 万亿, 并且成为全球唯一一个实现正增长的经济体, 全球第二大经济体的地位稳固。根据第七次人口普查数据, 2020 年中国人口总数也超过了 14 亿人, 仍然是全球人口最多的国家之一。虽然从经济总量上看, 中国经济的增长态势可喜, 但是中国经济发展面临的形势依然严峻, 中美贸易摩擦等仍是冲击中国经济增长的因素之一, 而且, 若去看人均 GDP 的变动, 虽然 2020 年人均 GDP 水平达到 1 万美元, 但在国际范围内, 与发达国家仍有着较大距离, 中国的经济发展仍有提升空间。

中国经济的增长伴随着城市群、都市圈建设的完善和城镇化进程的持续推进, 而正由于城市群的完善, 城镇化的深入, 人口的流动也在保持着同步性, 无论是经济发展、城市群建设、城镇化推进, 其核心都在于人, 若无人这一要素, 这些目标的实现也无甚大的意义。而同时也由于人口这一要素的存在, 经济发展、城市群建设、城镇化的推进才更有动力。

未来中国的经济发展仍然需要依托于城市群是的建设完善, 经济的总量已经到了绝对高位, 未来的重心也一定是在完善城市群建设的基础上, 提高经济发展的质量, 提高人均 GDP 水平, 做好内需提升, 做好人口服务。

目录

引言	2
一、城市群建设的本质在于以人为核心	2
1.1 区域协同发展的路径确定, 本质还是以人为核心	2
1.2 城市群之间的差异有其客观缘由, 且差距会一直存在	4
二、人口向城市群流动是长期化的趋势	5
三、人口流出问题也依然严峻	6
四、人口向上集中是自然规律, 不必要非得强制阻碍	7
五、大城市问题逐渐暴露, 利益分配链条重构或势在必行	9

一、城市群建设的本质在于以人为核心

1.1 区域协同发展的路径确定, 本质还是以人为核心

从顶层设计层面上看, 城市群建设、区域协调发展、人口城镇化都保持着战略定力, 诸如中央政治局会议、中央政治局会议的重要会议也不断在提及相关内容, 并不断推动这一进程的深入。

2015 年至 2016 年政策的表述核心在于推进以人为核心的城镇化, 促进区域发展, 注重人口经济和资源环境空间均衡; 2017 年十九大则提出区域协调发展, 其后区域协调发展的论述一直保持着连贯性, 而这种表述的变化实质上也是根据经济形势做出的适应性变化。

共同富裕是社会主义的本质规定和奋斗目标,也是我国社会主义的根本原则。而共同富裕并不是平均主义,而是允许差异化的存在,鼓励一部分地区、一部分人先富裕起来,先富带动后富,这就更相当于国民收入分配中,更加注重效率,而不是为了所谓的公平拖累经济的发展,只有真正底子足够牢固坚实的时候,才可能有公平可言,否则基础不牢,底子不厚,盘子不大,公平可能也没有实现的基础。

在城市群建设上来说,逻辑是一致的,城市之间和城市群之间也需要遵循共同富裕的发展原则,允许不同城市和城市群之间有差异,有优先级,倘若一味的希望平均主义,那么整体的发展都会被拖累,整体的节奏都是缓慢,既无效率更无公平。当各城市群的发展体系化、系统化之后,再以区域协同发展,一体化发展带动整体的发展质量提升,先富带后富,先效率后公平。

眼下来看,以城市群为核心的发展趋势已经形成,优势显著的各城市群已经明确,长三角、大湾区、环渤海等区域的先发性显著。各个城市群内都有虹吸作用或者辐射作用强大的更小范围的区域或者城市,像长三角的环沪区域、苏锡常区域、南京及周边,大湾区的深圳及周边,广州及周边,西南的成渝,环渤海的北京、天津,这些城市及小区域的发展本身具有优势,而且能够带动周边城市和区域更快发展壮大。当城市群本身发展成熟时,人口的流动也就理所当然了,所以城市群的发展与人口城镇化的进程是保持着同步推进的状态。**区域协同发展,一体化发展除了迎合经济发展的诉求外,本质上还是迎合人的根本需求,从根本上解决人的问题。**

图表: 中央经济工作会议与中央政治局会议关于区域协同发展的论述

20201218	中央经济工作会议	要充分挖掘国内市场潜力,以改善民生为导向扩大消费和有效投资,完善支持社会资本参与的机制和政策,更加注重民生基础设施补短板, 推动新型城镇化和区域协调发展
20200730	中央政治局会议	要以新型城镇化带动投资和消费需求,推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新
20191212	中央经济工作会议	要加快落实区域发展战略,完善区域政策和空间布局 ,发挥各地比较优势,构建全国高质量发展的新动力源,推进京津冀协同发展、长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设,打造世界级创新平台和增长极。要扎实推进雄安新区建设,要提高中心城市和城市群综合承载能力
20181221	中央经济工作会议	促进区域协调发展 。要统筹推进西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展。目前京津冀、粤港澳大湾区、长三角等地区发展呈现出许多新特点,规模经济效应开始显现,基础设施密度和网络化程度全面提升,创新要素快速集聚,新的主导产业快速发展,要推动这些地区成为引领高质量发展的重要动力源。要增强中心城市辐射带动力,形成高质量发展的重要助推力。要推动长江经济带发展,实施长江生态环境系统性保护修复,努力推动高质量发展。要推动城镇化发展,抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作,督促落实2020年1亿人落户目标,提高大城市精细化管理水平

20171218	中央经济工作会议	实施区域协调发展战略 。要实现基本公共服务均等化,基础设施通达程度比较均衡,人民生活水平大体相当。京津冀协同发展要以疏解北京非首都功能为重点,保持合理的职业结构,高起点、高质量编制好雄安新区规划。推进长江经济带发展要以生态优先、绿色发展为引领。要围绕“一带一路”建设,创新对外投资方式,以投资带动贸易发展、产业发展。支持革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区改善生产生活条件。推进西部大开发,加快东北等老工业基地振兴,推动中部地区崛起,支持东部地区率先推动高质量发展。科学规划粤港澳大湾区建设。提高城市群质量,推进大中小城市网络化建设,增强对农业转移人口的吸引力和承载力,加快户籍制度改革落地步伐。引导特色小镇健康发展
20171018	十九大	实施区域协调发展战略 。加大力度支持革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区加快发展,强化举措推进西部大开发形成新格局,深化改革加快东北等老工业基地振兴,发挥优势推动中部地区崛起,创新引领率先实现东部地区优化发展,建立更加有效的区域协调发展新机制。以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局,加快农业转移人口市民化。以疏解北京非首都功能为“牛鼻子”推动京津冀协同发展,高起点规划、高标准建设雄安新区。以共抓大保护、不搞大开发为导向推动长江经济带发展。支持资源型地区经济转型发展
20161214	中央经济工作会议	要继续扎实推进以人为核心的新型城镇化,促进农民工市民化 。要深入实施西部开发、东北振兴、中部崛起、东部率先的区域发展总体战略,继续实施京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设三大战略
20161214	中央经济工作会议	要继续扎实推进以人为核心的新型城镇化,促进农民工市民化 。要深入实施西部开发、东北振兴、中部崛起、东部率先的区域发展总体战略,继续实施京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设三大战略
20151218	中央经济工作会议	推进城镇化,要更加注重以人为核心。促进区域发展,要更加注重人口经济和资源环境空间均衡
20141209	中央经济工作会议	优化经济发展空间格局 。要完善区域政策,促进各地区协调发展、协同发展、共同发展。西部开发、东北振兴、中部崛起、东部率先的区域发展总体战略,要继续实施。各地区要找准主体功能区定位和自身优势,确定工作着力点。要重点实施“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带三大战略,争取明年有个良好开局。要通过改革创新打破地区封锁和利益藩篱,全面提高资源配置效率。推进城镇化健康发展是优化经济发展空间格局的重要内容,要有历史耐心,不要急于求成

资料来源:亿翰智库

1.2 城市群之间的差异有其客观缘由,且差距会一直存在

不同城市(群)、都市圈之间发展的差异性存在有其客观性存在,而且这种差异性会长期持续:

(1) 不同的城市(群)、都市圈自身禀赋、基础条件存在差异性,不同阶段内,所能享受到利好也有一定差异;

(2) 随着经济发展诉求的转变,城市经济发展模式已无法适应趋势,只能陷入落伍或被淘汰的境地,如在“三去一降一补”的诉求下,一些高能耗的产业发展势必会受到限制,所以一些城市在逐渐没落,与其他城市拉开距离;

(3) 城市的地理位置,对接的资源、能量存在不同的差异性,如沿海城市可能整体比

内陆城市发展更快,深圳由于对接中国香港,相当于更接近资本市场,所以更容易吸引企业,吸引资本流入,形成发展良性循环;

(4) 一部分地区依仗原有的优势,创新改造的动力不足,因此其发展停留在原地,纵然原有优势突出,但持续内部消耗,或者说陷入内卷,与其他地区的差异也在逐步缩小,甚至被赶超;

(5) 由于经济发展需求的变化,资源要素在不同城市(群)、都市圈的分配会有所不同,能够最大化发挥资源优势的地方一定会更多的吸纳资源的聚集;

(6) 政策力量主导,政府有意识引导资源要素在不同区域内流动,并给予配套的政策支持;

(7) 特定的历史时期内,不同的区域,政府发展的决策会有特定指向性,如为了推进改革开放,而设立的深圳特区、浦东新区。1980年8月26日,第五届全国人大常委会第15次会议决定批准,在深圳市境内划出327.5平方公里地域设置经济特区,四十余年来,深圳已从GDP不到3亿的小渔村,一跃成为GDP近3万亿(2020年GDP总量2.8万亿)的国际都市,2020年在中国各城市中排名第三。1990年,中共中央和国务院决策开发浦东,30余年来,浦东新区已从荒凉郊野变成国际化大都市的核心区,这令全球侧目。

资源要素的流动中,人是其中核心所在,人也必然向着要素充裕、条件更好的地区聚集,在要素的不断循环流动创新过程中,资源要素的合力叠加,地区的发展进入正向循环,强者恒强法则也将呈现。

二、人口向城市群流动是长期化的趋势

从第七次人口普查公布的数据情况来看,核心城市群依旧是人口的集聚地,长三角、广东、京津冀、广东、成渝四个区域的人口总数达到58732万人,较2010年的第六次人口普查增加5372万人,同比增长10%,四个区域人口总数占比达到42%,较第六次人口普查时提高2个百分点。

图表:两次全国人口普查四大区域人口及GDP变动情况

区域	人口总数(万人)				GDP总量(万亿)			人均GDP(元)		
	第六次	第七次	变动	增速	2010	2020	增速	2010	2020	增速
京津冀	10441	11037	596	6%	3.56	8.64	143%	34102	78276	130%
江浙沪皖	21561	23521	1961	9%	8.07	24.47	203%	37444	104040	178%
粤	10432	12601	2169	21%	3.78	11.08	193%	36211	87899	143%
成渝	10926	11573	647	6%	1.97	7.36	273%	18071	63598	252%
四大区域合计	53360	58732	5372	10%	17.39	51.55	196%	32582	87766	169%
人口/GDP总量	133281	141178	7897	6%	40.15	101.60	153%	30125	71965	139%
四大城市群占比	40%	42%	-	-	43%	51%	-	-	-	-

资料来源:亿翰智库

人口向经济条件好、产业基础牢等地区移动是自然规律,因为城市群的发展必然是以人

为中心的, 更好的经济实力、产业基础, 代表着较便捷的生活, 较高的生活水平, 更能满足居民的更高需求; 另一角度来说, 有人口的流入, 整个区域或城市本身的动能才是更足的, 各项配套也会同步持续完善, 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。

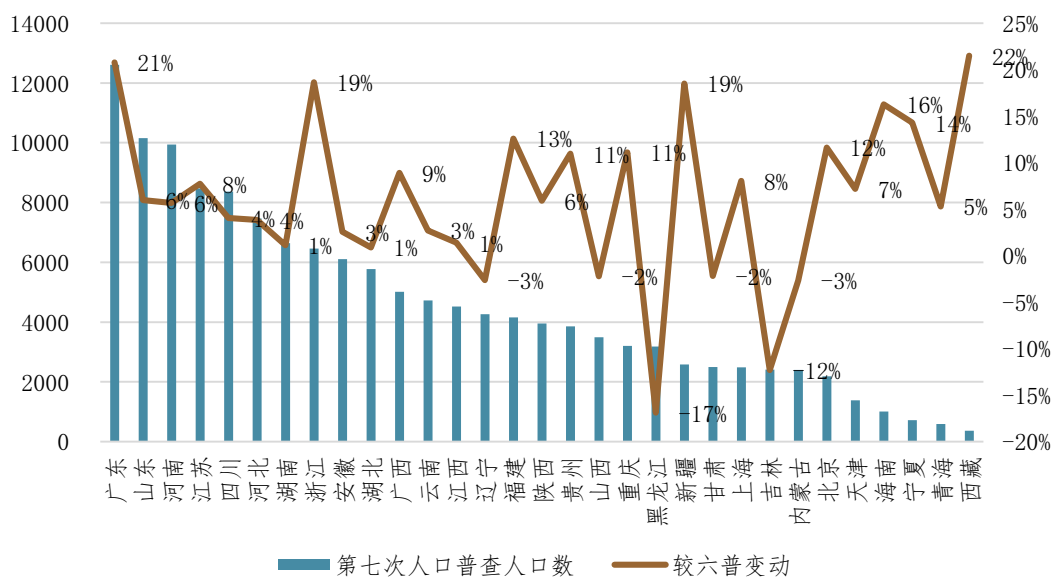
人们为什么都愿意向核心的城市群流动? 无非核心城市内各项资源优势太强, 能够享受到更高的便利, 有教育的资源、医疗的资源、交通配套的资源, 这也是为何核心城市的房价较高, 而且连带着周边城市的房价也高的最本质原因, 倘若没有这种资源的加持, 任何城市、任何区域都没有太大的差别。也正由于城市本身的资源禀赋的加持, 其吸收资源的能力也就越强, 这其中有个正向的对应关系。

从长远视角来看, 长三角区域、大湾区、成渝等区域的人口流入趋势不会有明显的改变, 国家层面也一直在鼓励、引导区域协同发展、一体化的建设, 不同城市之间可以实现资源的共享, 同城化的趋势越来越明显。

三、人口流出问题也依然严峻

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, 其中黑龙江省常住人口总数为 3185 万人, 较第六次人口普查下降 17%, 吉林省常住人口总数 2407 万人, 较第六次人口普查数据减少 12%, 辽宁省常住人口总数 4259 万人, 同比减少 3%。除东三省之外, 常住人口减少的省份还有山西省、甘肃省、江西省、内蒙古, 毫无疑问, 常住人口总数减少的省份, 其经济条件、产业结构等都有很大的提升空间。

图表: 各省市自治区第七次人口普查情况 (万人)



资料来源: 亿翰智库

经济发展相对滞后的区域, 常住人口总数减少的趋势将长期持续。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,而是更愿意向着经济更好、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让自身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。很多城市其实在基础设施建设上其实也同样投入了较大的精力,但是受限于各种客观条件的制约,即使在基建上投了了精力、时间、资源,没能拥有发展成效显著的产业链条存在,或者说没有体系化的产业集群形成,城市对于人口的吸引力也是不足的,即使有心吸引人口,没有能够支撑人口留存的产业基础,城市留人的实力总归是有缺陷的。

其实,我们也会经常听到一些地方存在鬼城、空城,房价如白菜价,这些城市虽然有一定的产业存在,但是这种产业对人的吸引力是不够的,没有体系化的基础实力,单点的条件并不能有持续的吸引力,假如一个城市只有一些煤炭产业,其他的辅助的配套条件并不完善,人们可能选择暂时于此地逗留,但未必愿意长久安家于此。

这几年,一些城市也在不断的开启抢人大战,根据亿翰智库监测的信息,各个城市为了吸引人口,门槛持续放低,各种补贴层出不穷,从政策效果来看,各种吸引人口的政策由于优惠措施的配套条件存在,短期内常住人口总数有了提高,但是长期来看,作用并不显著,原因在哪呢?城市没有留住人口的一揽子的举措,城市本身的资源条件存在一定局限,人们的需求不能得到全方位的满足。

四、人口向上集中是自然规律,不必要强制阻碍

上文我们也提到,很多城市群或者省份内一定会存在先发优势明显的城市,人口向上聚集的趋势持续。从七普数据来看,除直辖市之外,西安、西宁、银川、长春四座城市常住人口占全省总人口的比例超过 30%,其中青海西宁 2020 年常住人口总数为 246.8 万人,占全省总人口的比例达到 41.66%,较 2010 年提高 2.41 个百分点。西安 2020 年人口总数达到 1295.29 万人,占陕西省人口总数的比例达到 32.77%,较 2010 年提高 10.08 个百分点,也成为人口占比提高最快的城市。成都、海口、武汉、沈阳等城市的人口总数省内占比超过 20%,

以人口大省河南为例,第七次人口普查数据显示,2020 年河南省人口总数达到 9936.6 万人,其中郑州市人口总数为 1260.1 万人,占比达到 12.68%,成为全省唯一一个常住人口超过千万的城市,且一举成为河南省内人口最多的城市,而 2010 年第六次人口普查时,郑州常住人口总数排名全省第三,城市本身的人口聚集和吸纳能力显著增强:第一、2020 年郑州常住人口较 2010 年增加 397 万人,增长 46%,其中市辖区(含航空港区)人口达到 765.5 万人,外地流入的人口成为郑州常住人口大量增加的最主要原因。第二、人口集聚水平高,郑州市城镇化率 78.40%,比 2010 年提高 14.91 个百分点,城镇化水平远高于其他省辖市,人口集聚能力明显提升。

图表：各省市典型城市第六次、第七次人口普查人口占比情况（万人、%）

省份	地区	人口数	比重			省份	地区	人口数	比重		
			2020	2010	变动				2020	2010	变动
陕西	西安	1295.29	32.77	22.69	10.08	浙江	杭州	1193.60	18.49	15.99	2.5
宁夏	银川	285.91	39.69	31.62	8.07	青海	西宁	246.80	41.66	39.25	2.41
四川	成都	2093.78	25.02	18.8	6.22	辽宁	大连	745.08	17.49	15.29	2.2
吉林	长春	906.69	37.66	31.94	5.72	江苏	苏州	1274.83	15.04	13.3	1.74
海南	海口	287.34	28.5	23.6	4.9	新疆	乌鲁木齐	405.44	15.68	14.27	1.41
湖南	长沙	1004.79	15.12	10.72	4.4	河北	石家庄	1064.05	14.26	13.29	0.97
湖北	武汉	1232.65	21.34	17.1	4.24	山东	青岛	1007.17	9.92	9.1	0.82
广东	深圳	1756.01	13.93	9.99	3.94	江苏	南京	931.47	10.99	10.17	0.82
云南	昆明	846.01	17.92	13.99	3.93	江苏	无锡	746.21	8.81	8.1	0.71
河南	郑州	1260.06	12.68	9.17	3.51	福建	福州	829.13	19.96	19.29	0.67
山西	太原	530.41	15.19	11.77	3.42	浙江	宁波	940.43	14.57	13.97	0.6
甘肃	兰州	435.94	17.42	14.14	3.28	山东	济南	920.24	9.06	8.47	0.59
贵州	贵阳	598.70	15.53	12.45	3.08	内蒙古	包头	270.94	11.27	10.73	0.54
广西	南宁	874.16	17.44	14.48	2.96	江苏	常州	527.81	6.23	5.84	0.39
福建	厦门	516.40	12.43	9.57	2.86	河南	洛阳	705.67	7.1	6.97	0.13
安徽	合肥	936.99	15.35	12.53	2.82	江苏	徐州	908.38	10.72	10.9	-0.18
内蒙古	呼和浩特	344.61	14.33	11.6	2.73	福建	漳州	505.43	12.17	13.04	-0.87
辽宁	沈阳	902.78	21.2	18.53	2.67	福建	泉州	878.23	21.14	22.03	-0.89
广东	广州	1867.66	14.82	12.17	2.65	吉林	吉林	362.37	15.05	16.08	-1.03
江西	南昌	625.50	13.84	11.31	2.53	浙江	温州	957.29	14.83	16.76	-1.93

资料来源：亿翰智库，各省统计局

备注：1、比重=各地区人口总数/省（自治区）人口总数*100%；2、变动=2020年比重-2010年比重。

从各个省市自治区公布的数据来看，多个地区人口总数并不足百万，如内蒙古的阿拉善盟、河北的辛集、云南的迪庆等等，占省内人口总数的比例大多不足2%。2020年河北辛集的常住人口总数为59.46万人，人口占比为0.8%。

图表：人口总数低于100万的地区

省份	地区	人口数（万人）	比重（%）		
			2020	2010	变动
内蒙古	乌海市	55.66	2.31	2.16	0.15
	阿拉善盟	26.24	1.09	0.94	0.15
河北	辛集	59.46	0.8	0.86	-0.06
吉林	长白山管委会	6.11	0.25	-	0.25
	梅河口市	50.93	2.12	2.24	-0.12
云南	怒江	55.27	1.17	1.16	0.01
	迪庆	38.75	0.82	0.87	-0.05
四川	阿坝藏族羌族自治州	82.26	0.98	1.12	-0.14
湖北	潜江	88.65	1.54	1.65	-0.11
	神农架	6.66	0.12	0.13	-0.01

资料来源：亿翰智库，各省市统计局

对于诸如此类人口基础薄弱的城市，其本身的需求基础也是薄弱的，在这些城市内，如

果说一味的想要通过改善城市治理，完善城市配套去吸引更多人口流入或者说阻止人口流出，难度可能也比较大，因为这些城市的基础可能是薄弱的。如果需要去留住人口，那么一揽子的配套措施缺一不可，且不说做建设的难度有多大，即使建设做的成功，其效果可能也难如预期，因为与区域内发展较好的城市而言，其起点已然落后，即使要追赶到与其他城市同等水平，耗费的精力和资源可能是天量，而且本身两者的差距已经很大，在其他优势城市已经享受足够的资源便利，何必退而求其次。

对于人口基础薄弱，经济发展之后的区域而言，也无需非要耗费与成效并不匹配的精力去吸引人口或者说阻止人口流出，而是想方设法让现有的资源优势发挥到最大，经济发展的优势固化，做好现有人口的公共服务建设，让现有的人群生活更便捷，生活水平更高。倘若资源型的城市，如旅游资源、矿产资源等等，可以让现有的资源效能更高，经济增长的动力更足，提高人均GDP，提升幸福感，这对于整个经济的发展都是有很大助益存在。

人口向上的聚集是城市发展到一定阶段的必然结果，当城市越发成熟，基础条件更优、配套更完善，人口必然向着更加便利的方向流动，而这些区域内表现较优的城市，其本质上也是拥有了更丰富的资源，人口也是跟随着资源的方向流动，这种趋势不会有本质改变。倘若要逆转这种人口流动的趋势，除非其他城市内部的发展达到一定水平，居民的需求能够得到有效满足，居民无需将需求的实现寄希望于其他地方实现。

五、大城市问题逐渐暴露，利益分配链条重构或势在必行

当前各个区域的发展趋势已经相当明确，但是伴随城市群发展完善的同时，一些问题也在逐渐暴露出来，如居住、交通、资源要素价格高涨等问题。单一城市的地理边界是有限的，城市的容量也有上限约束，所以伴随人口的持续进入，城市的资源总量未必能够覆盖每一个个体，这就会产生一种不均衡，甚至于不公平的状态：

第一、“外乡人”在为城市做着贡献。作为谋生于大城市的每个个体，职业不分高低，都在为这座城市的发展做着贡献，但在城市的认知中，这些人还是不被整座城市认可，以至于会被认为“外地人”，而这些群体也会从心理上认为是“在他乡”而非“在家乡”。这一群体，实实在在的在为这座城市此刻的发展做出努力和贡献，其缴纳的养老金或许就是在供养着所谓本地的老龄人群。

第二、分配存在不公平性，“城市贡献者”无法享受同等的资源。这一群体在为城市的发展做着努力，但是其享受到的资源其实是并不匹配的，户籍制度的约束，高房价的客观限制，这些群体可能连真正融入大城市的机会都没有，无途径成为本地人，也无力承担高房价，只能是生活在本地的“外乡人”。

第三、本地的歧视是存在的，这种心理上的认知短期内很难改变。本地居民对外地人的歧视处处存在，甚至于在工作中也会被问到“你是本地户口吗？”等等。这种认知上的优越感可能是与生俱来的，在心底深处根深蒂固，很难说能够有什么有效的方式短期内去改变这种心理的认知。

这种城市对于“外来人口”排斥是否对城市的发展更好？这种认知带有一定狭隘性，只要是为这座城市做着贡献的人都该同等的享受着这座城市的资源，政府也在有意识去改变这

种不公平的分配机制:

其一、核心城市的人口总数硬性约束有所放开。限制人口并不能从根本上解决问题,其实很多核心城市老龄化问题更加严峻,城市的养老负担较重,限制了人口的总数,实质上也是在压制城市发展新动能,如果是这样,三胎放开的意义又何在?限制人口总数并不能让城市发展的更好,反而可能会加重城市发展的负担。

其二、推动保障房、租赁住房建设。这些民生属性较强的建设领域,其实政策已经持续很长一段时间,但是其各种附加条件的约束,进展并不是非常顺利。就租赁住房而言,它是否能够代替人们的购房需求,在租金收入上,其租金设置是否是真正有需求的人们能够负担的?很多机制体制的建立,可能会有一定的优先级和参照群体,而且往往是一些中等偏上的群体参照,这样的情况下,真正的刚需群体的需求实质是很难满足的。为什么在中国大家没有普遍养成租房的习惯,而是条件允许的情况下,即使付出较大的代价,依然愿意去购房,因为资源分配本身非绝对公平的,租房与购房所能享受到资源是不一样的,租房之后,生活、生存、发展本身的很多问题并没有解决,租售并不同权。所以政策的制定有时也需要更精准。更有针对性,参照真正适宜的群体,而非以平均化的视角或者以顶端的需求去做出行动,那政策的效果可能并不能如预期。

租赁住房、保障性住房建设发展的主体是谁?房地产企业、政府,还是社会资本?如果这些群体参与,又该以何种方式参与,如何让各方诉求都能达成一致,进而调动各方参与的积极性。如果寄希望于通过房企去承担这一责任?那么又该如何去做到全方位的保障?其一、对于房企,租赁住房、保障性住房的回报周期长,资金占用量大,一般企业不太可能有太高的意愿去主动经营。原先的发展模式下,企业可以通过房地产的快周转来获得资金,投入到这一领域当中,而今整个房地产行业的资源压缩的趋势明确,利润不断被抽取,即使土拍中有限地价举措,但实质上土地价格可能不降反升,利润微薄,且外来资金有限,做租赁住房、保障性住房的意愿更被无限打击,所以企业端可能会通过提高租赁价格的方式来做租赁住房;其二、租赁住房、保障性住房本质上都是为了更好的实现民生诉求,是社会保障领域的重要举措,但若租金高企或房屋居住条件不佳,那么消费者或无力承担高房租,或真正的需求无法被满足,这与政策的初衷显然背道而驰。

其三、问题并不完全在需求,从供给端解决问题可能会更有效。人口的流动必然伴随着要素的流动,人口与资源要素之间要保持一致性,否则很多问题自然就会产生。相较于充足的需求,核心城市的资源可能是稀缺的,这就不见得能够很好的去满足人们的需求。既然人们愿意让条件较好的城市流动,那么城市本身是不是更应该去整合更多的资源,公共服务做的更好,让充裕的需求得到有效的满足,而不是一味的去压制需求的诞生,一味的硬性的去压制需求,城市本身的发展未必能够有好的突破。也不难见到一些城市由于太固守,本身的动能不足,对原先的积累消耗占据主导,城市发展停滞不前,可能还会走下坡路。

其四、土地是最紧缺的资源,如果能够跨区域搭建起利益链条,那将事半功倍。土地指标的跨区域调配可能是一些城市想要去做的尝试,但是每个城市之间又有着很大的利益竞争存在,所以各个城市之间的资源调配就会存在很多困难和挑战,但若是其中的利益链条能够搭建完成,各个城市之间能够很多的实现利益共享,那么很多问题就能够迎刃而解。其实,当前的区域协同发展、一体化发展导向,就是一种利益再分配,利益链条搭建的尝试,各个区域之间虽然发展的差异性客观存在,但是各有自身的优势存在,互相借助优势,同步实现

利益贡献,利益一体化才是一个比较理想的状态,倘若都只是想要借他人之力为自己做嫁衣,或者相互之间互相推诿,那么发展的内生力一定会大打折扣。现在我们会看到一些人,工作在一城,睡在另一城,其实这就是两座城市之间的利益共享,对两座城市的发展都是有益的,情况如此,那为何不再考虑一个更加两全其美的办法,大家的利益都能最大化。

无论城市发展到什么程度,其本质都是以人为核心,人的流动方向将决定城市的前景,城市群一体化发展的趋势或长期持续,人口也将不断向经济实力更强、基础条件更优的地区流动,这是自然规律,人口聚集处才是搭建场景、附加内容的场地,也是利润实现的地方。对于人口流出的地区倒也不必非要强制留人,让资源的效能最大化或更有意义。

【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