



行业透视 | 长三角城市常住人口指标有多强？

马千里、邱娟

2021-07

克而瑞研究中心

长三角城市常住人口指标有多强？

克而瑞研究中心/马千里、邱娟

长三角地区是我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，在全国经济版图中具有举足轻重的战略地位，以占全国 3.7%的土地面积，聚集了全国 17%的人口，贡献了全国 21%的商品房销售规模，成为我国房地产发展最为成熟的地区。为进一步探究其原因，下文我们结合“七普”数据，聚焦影响房地产基本面的人口相关指标，对长三角下辖的 41 个城市的人口相关数据进行梳理分析，从而为房企投资拿地提供参考性建议。

一、 规模变动：常住总人口增量占全国 1/4，杭州、苏州增量均超 200 万

就整体来看，长三角三省一市 2020 年常住人口总量 2.35 亿人，较 2010 年增加了近 2000 万，占全国的 1/4；人口增幅高达 9%，远超全国平均水平 5.38%，人口聚集规模和速度在全国表现均较突出。

就三大主要经济区来看，人口增速略逊于经济发展比较均衡的粤港澳地区（港、澳数据暂缺，这里仅指广东省域），明显高于京津冀地区。

表：长三角 41 城市近 10 年常住人口增长情况（万人）

排序	城市	增幅	增量	排序	城市	增幅	增量
1	杭州	37%	323	22	蚌埠	4%	13
2	金华	32%	169	23	舟山	3%	4
3	合肥	26%	191	24	镇江	3%	10
4	宁波	24%	180	25	亳州	3%	15
5	苏州	22%	229	26	芜湖	3%	10
6	嘉兴	20%	90	27	扬州	2%	10
7	丽水	18%	39	28	滁州	1%	5
8	无锡	17%	109	29	宿州	-1%	-3
9	南京	16%	131	30	宣城	-1%	-3
10	湖州	16%	47	31	马鞍山	-2%	-4
11	常州	15%	68	32	黄山	-2%	-3
12	台州	11%	65	33	泰州	-2%	-10
13	上海	8%	185	34	池州	-4%	-6
14	阜阳	8%	60	35	六安	-5%	-21
15	绍兴	7%	36	36	淮安	-5%	-24
16	衢州	7%	15	37	淮北	-7%	-14
17	南通	6%	44	38	安庆	-7%	-31

18	徐州	6%	51	39	盐城	-8%	-55
19	宿迁	6%	27	40	淮南	-9%	-31
20	温州	5%	45	41	铜陵	-16%	-25
21	连云港	5%	20				

资料来源：各省、市统计局

分城市来看，**省会或中心城市表现比较突出**，杭州、苏州、合肥、上海、宁波、南京等六个城市近十年人口增量均超 100 万人。究其原因，主要是由于这些城市**新兴产业发展迅猛，加之人才政策的利好**，吸引了大量的人口导入，如杭州近十年常住人口增长了 37%，增量高达 323 万人，**无论是增幅，还是增量，在长三角均居于首位；即使放眼全国**，近十年人口增量也仅次于深圳、广州、成都、西安和郑州等五个城市。

此外，金华、无锡、嘉兴等城市表现也比较突出，或是近十年人口增幅超三成，或是人口增量达百万人。**其中金华表现尤为突出**，近十年人口增幅高达 32%，增幅在长三角城市中仅次于杭州，人口增量高达 169 万，在长三角三四线城市中居于首位。

人口增速之所以如此突出，是因为金华电子商务产业发达，不仅仅市区人口增长迅猛，义乌、东阳等县级市都有较好的产业基出，譬如闻名全国的义乌小商品贸易，东阳横店影视行业，以义乌为例，“七普”数据显示 2020 年其常住人口达 186 万人，较 2010 年人口普查时（123 万）增幅高达 51%，其也成为浙江人口最多的县级市。

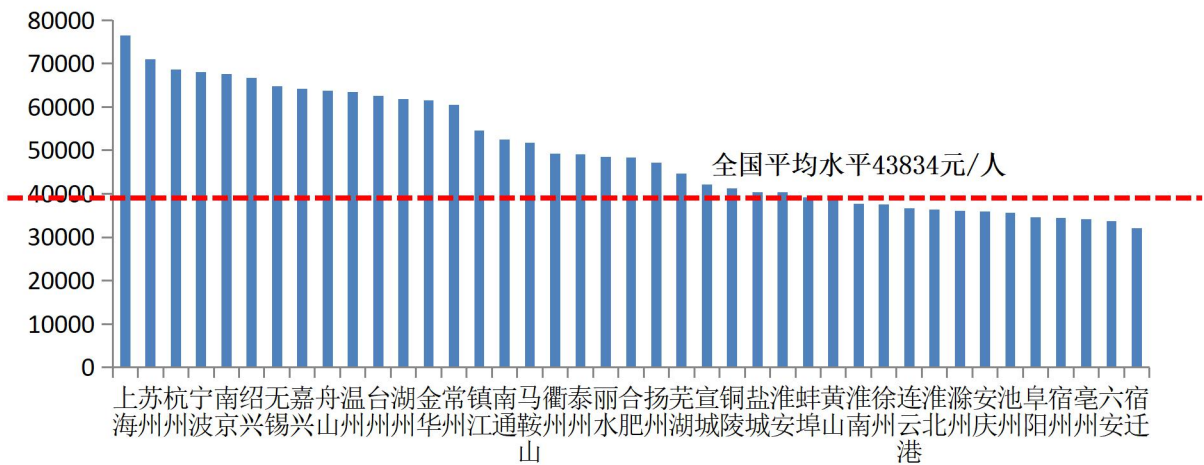
二、 收入水平：上海居民收入领先全国，民营经济助力下江浙购买力进一步提升

从收入水平来看，长三角 41 个城市中有 23 个城市城镇居民人均可支配收入超过全国平均水平 43834 元/人，尤其是上海、苏州两城，2020 年城镇居民人均可支配收入均超 7 万元/人，**其中上海城镇居民可支配收入高达 76437 元/人，居全国之首**；其次，杭州、宁波、南京、绍兴、无锡、嘉兴、舟山、温州、台州、湖州、金华、常州等城市城镇居民人均可支配收入均超 6 万元/人，在全国也居于前列。

究其原因，主要是由于长三角地区是我国经济最具活力、产业最为发达的区域，也是一带一路和长江经济带的重要交汇点，伴随着长三角一体化上升至国家

战略，三省一市也迎来了更多的发展机会。以杭州为例，互联网行业尤为发达，而这些行业恰恰是高薪行业，因此其城镇居民人均可支配收入居于全国前列。

图：长三角三省一市 41 城市 2020 年城镇居民人均可支配收入（元/人）



数据来源：各城市统计局

但是评价一个城市购买力不能单看收入水平，还要看其物价水平，尤其是房价水平，房价收入比就是一个很好的衡量指标，由于收入水平相对较高，加之江、浙地区民营经济比较发达，因此购买力明显优于其他地区。

值得注意的是，虽然上海由于房价水平较高，房价收入比已超 20，远超过 7-8 的合理区间，购房难度较大；但与北京、深圳同类城市相比，由于其收入水平的领先优势，其购买力还是略胜一筹。

三、 教育水平：12 城大学学历比重超全国平均，宁、沪两城仅次于北京

“七普”数据显示，长三角 41 个城市之中，有 12 个城市大学生（含大专及以上）比重超过全国平均水平 15.47%，其中南京和上海均超过 33%，仅次于北京的 41.98%，居民教育素质在全国处于领先水平。除南京和上海外，杭州、合肥、苏州、无锡和常州等 5 个城市表现也比较突出，大学生比重均超 20%。

原因当然是多方面，一方面，中心城市一般高校数量众多、高等教育资源比较丰富、在校生数量较多，典型如上海和南京，以南京为例，2019 年普通高等学校高达 53 所（不含部队院校），在校大学生（含研究生）数量就高达 88 万人之多；另一方面，这些城市往往产业比较发达，有大量高收入的工作机会，进而

吸引了大量的高学历人才，杭州即使一个典型的例子，其政府工作报告显示，2020年杭州市新引进35岁以下大学生43.6万人，较2019年实现翻番，人才净流入率继续保持全国第一，这也进一步推升了杭州的大学生比重。

图：长三角地区每10万人口中拥有大学（大专及以上）学历人数TOP10城市（人）

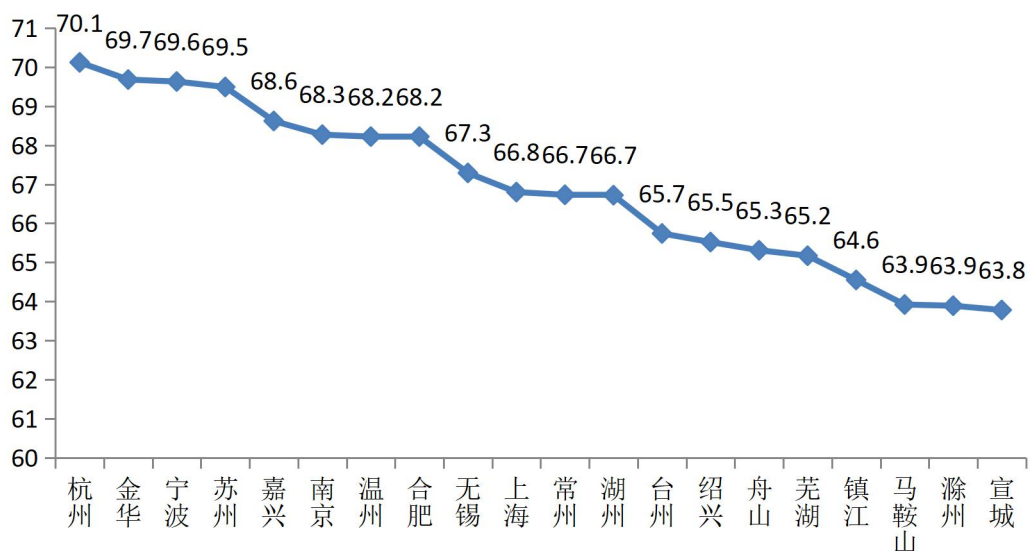


四、 年龄结构：杭州劳动力人口占比超七成，人口红利依然存在

过去的20年，我国经济保持高速发展，很重要的一个原因就是拥有巨大的人口红利；但是随着经济的高速发展，人民的婚育理念逐渐发生了巨大变化，少生或不生的人口比例逐渐增加，加之人们越来越长寿，这就造成了劳动力比重的降低，人口红利逐渐消失。

“七普”数据显示，2020年我国15-59岁人口比重约为63.35%，与2010年第六次全国人口普查相比，下降了6.79个百分点。而长三角三省一市41个城市中，有半数城市劳动力人口占比超全国平均，其中杭州在长三角41城中居于首位，劳动力比重高达70.12%，与2010年全国平均值持平。即使放眼全国，也只低于广东省下辖的深圳、广州、珠海、佛山、东莞和中山等少数城市，杭州的人口红利依然存在。不仅如此，考虑到杭州的劳动力教育水平相对较高，其人口红利的溢出效益会更强。

图：长三角地区15-59岁劳动力人口比重TOP20城市（%）

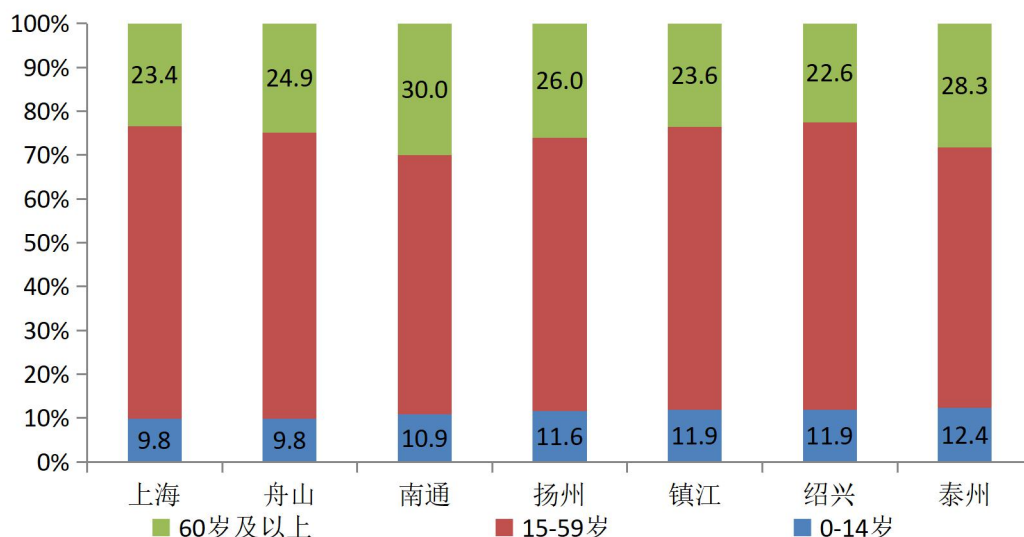


资料来源：各城市统计局

值得注意的时候，深圳、广州、珠海、佛山等城市虽然劳动力人口比重较高，但是这些城市的大学生比重均低于杭州，教育素质不佳。以东莞为例，虽然其劳动人口比重高达 81.41%，居于全国首位，但是其居民受教育水平较低，大学生比重仅有 13%，不及杭州的一半，也低于全国平均水平；占比最高的人口是初中生，占比高达 42%，多以低端产业工人为主，这部分人群收入普遍不高，因而影响了购房需求的基本面。

此外，还有一点必须要警惕的是，虽然长三角地区劳动力比重整体由于全国，但是长三角 0-14 岁儿童比重明显低于全国平均水平，尤其是上海、舟山、南通等城市，0-14 岁儿童比重仅占一成，少子化十分严重；不仅如此，这类城市通常也是老龄化比较严重的城市，典型如南通，60 岁以上老人占比 30.01%，在长三角居于首位，同时其 0-14 岁儿童占比仅有 10.9%，略高于上海和舟山，老龄化和少子化均十分严重，人口红利已经在快速消融。

图：长三角地区典型老龄少子化城市各年龄段人口占比 (%)



资料来源：各城市统计局

综上，由于长三角地区经济比较发达、收入水平比较高，人口吸引力比较强，近十年常住人口增量近 2000 万，占全国人口增量的比重高达 25%，其中上海、苏州、杭州等中心城市人口增量尤为突出，多超过百万人，**人口集聚能力十分突出，这意味购房需求蓄水池提供了充裕的源泉。**

从人员素质上来看，无论是购买力，还是年龄结构、教育水平等方面，长三角地区 41 个城市中均有半数城市优于全国平均水平，**在人口素质上面表现尤为突出**；尤其是上海、苏州、杭州、宁波、南京等中心城市，在这些方面综合表现比较突出，可谓“天选之子”，结合 2020 年房地产市场来看，这些城市房价上涨趋势也比较强劲，这类城市可以归为最佳潜力城市。

而浙北和苏南的城市虽然在教育水平和劳动力比重上不及上述核心城市，但由于民营经济发达，购买力也不容小觑，尤其是近十年人口增量比较突出的金华、嘉兴等城市，需求支撑性较佳，市场也可高看一眼。