

所属行业

房地产

发布时间

2021年5月11日

## 亿起看人口系列研究之一：

### 全国第七次人口普查验证市场四大预期！

#### 核心观点：

#### 一、人口增速放缓，东北三省常住人口总共下降 10%

第七次全国人口普查数据显示我国总人口仍然呈增长趋势，但是增长速度放缓，第七次人口普查较年平均增长率为 0.53%，较 2000-2010 年下降 0.04 个百分点。北京和上海常住人口突破新高，然而，辽宁、吉林和黑龙江人口较第六次人口普查分别下降 3%、12%和 17%。

#### 二、人口老龄化趋势更为明显，65 岁以上人口占比 13.5%

第七次人口普查显示，65 岁以上的人口占比是 13.5%，说明中国人口老龄化趋势更为明显，但是尚未进入中度老年化社会。从人口的变化趋势来看，年轻的劳动力在老去，而计划生育也影响了人口的增长。未来政策制定方面，需要重视人口年龄结构问题。为了长远发展，还需要优化年龄结构。

#### 三、城镇化率继续提升，城镇人口比重增长至 64%

城镇化率继续提升。第七次城镇人口比重已经达到 64%。我国经济结构不断优化，产业结构由第一产业向第二、第三产业转变，使得农村的常住人口占比下降，城镇化率不断提高，人口由乡村向城镇流动的趋势进一步深化。

#### 四、人口向城市群聚集，四大城市群常住人口占 42%

经济发展强劲以及落户政策放开，也使得越来越多的人向经济较好，产业较为丰富的城市聚集。从第七次人口普查的结果看，长三角，大湾区，京津冀和成渝地区人口在总人口中占比 42%，较 2010 年增长了 2%。一方面是以上城市群经济基本面较好，产业聚集，因此，人口吸附能力强。另一方面，近几年新型城镇化建设逐步推进，号召推动常住人口较少的城市放开落户限制，落户便利将有助于留住更多的劳动力。

#### 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

李慧慧

Yjtz12016 (微信号)

lihuihui@ehconsulting.com.cn

## 引言

2021年5月11日,国家统计局公布了全国第七次人口普查结果,数据显示,2020年11月30日24点总人口为141178万,较第六次人口普查人口增加7206万人,增长5.38%,年平均增长率为0.53%。从统计数据看,第七次全国人口普查结果与市场预测情况基本相符,数据呈现四大特征:(1)人口增速放缓;(2)人口老龄化愈加明显;(3)城镇化继续推进,但是推进速度放缓;(4)城镇化向城市群化发展。

人口是关乎经济增长的重要因素。劳动力是各类经济增长模型中的重要变量,意味着劳动力将以各种各样的形式影响经济增长。随着社会进步,人口质量出现了分化,高素质的劳动力还将为经济增长增香添色。人口也影响着房地产行业。城市人口多寡,将决定房地产市场的需求,人口的变动也将影响房地产价格的走势以及成交结构。

在第七次人口普查结果出炉之际,亿翰智库推出了“亿起看人口”专题研究,后续研究将以人口为切入点,关联城镇化、房地产等相关主题,希望通过系列研究,以加深对于人口、经济以及房地产市场的认知。

## 目录

引言.....	2
一、人口增速放缓,东北三省常住人口总共下降10%.....	2
二、人口老龄化趋势更为明显,65岁以上人口占比13.5%.....	4
三、城镇化率继续提升,城镇人口比重增长至64%.....	4
四、人口向城市群聚集,四大城市群常住人口占42%.....	5

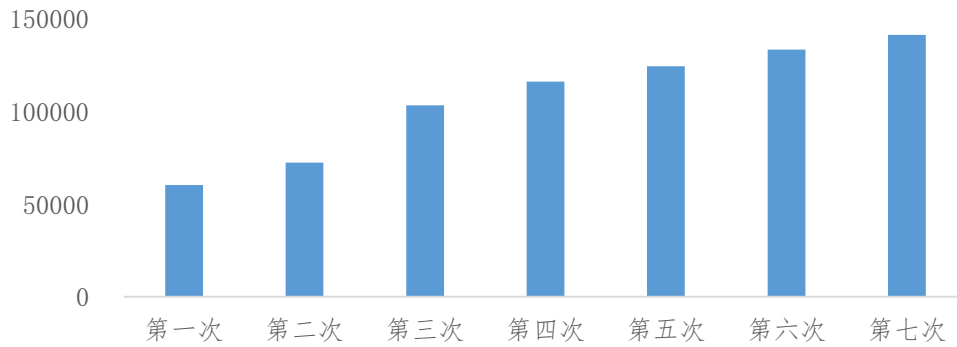
### 一、人口增速放缓,东北三省常住人口总共下降10%

第七次全国人口普查数据显示我国总人口仍然呈增长趋势,但是增长速度放缓,同时,不同区域的人口变化方向也差异巨大。

第七次人口普查较第六次增加7206万人口,增长5.38%,年平均增长率为0.53%。根据统计局数据,2000-2010年平均增长率0.57%,因此,2010-2020年年平均增长率较2000-2010年下降0.04个百分点。

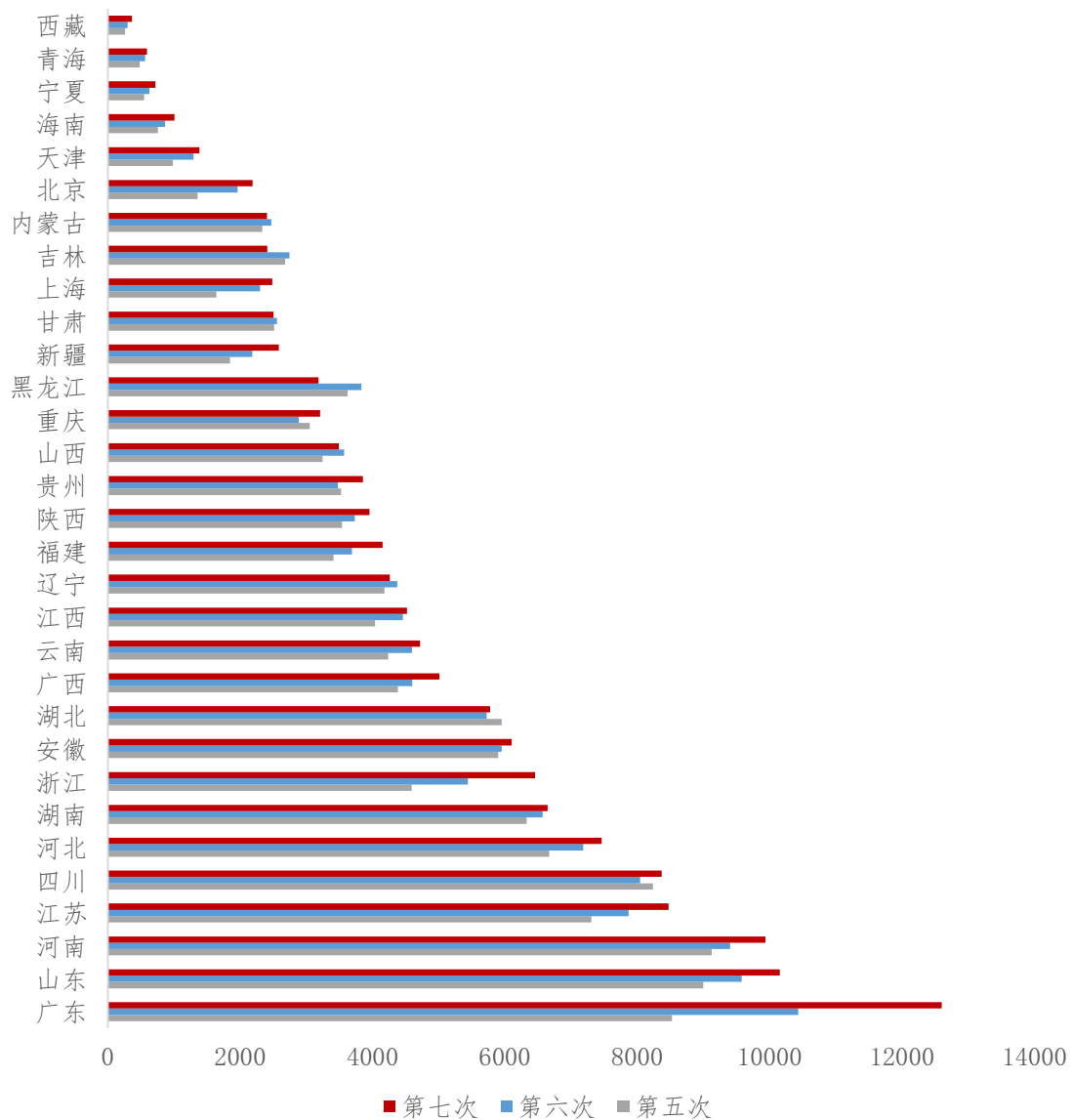
从区域数据看,北京和上海常住人口突破新高,分别达到了2189万人和2487万人。然而,辽宁、吉林和黑龙江人口分别为4259、2407和3185万人,较第六次人口普查分别下降3%、12%和17%,其中吉林和黑龙江是仅有的两个较第六次人口普查下降超过10%的省份,普查数据显示东北三省人口缩减,吉林和黑龙江尤为明显。

图表：历次人口普查全国人口数据（万人）



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：31个省市自治区第五次-第七次人口普查情况（万人）



资料来源：亿翰智库、国家统计局

## 二、人口老龄化趋势更为明显，65 岁以上人口占比 13.5%

从第五次、第六次和第七次人口普查的情况来看，2010-2020 年人口老龄化加速也得到了验证。以上三次人口普查的结果显示，65 岁以上的人口占比分别是 7.1%，8.9% 和 13.5%。2000 年第五次人口普查中，65 岁以上人口约 8827 万，2010 年达到了 11893 万，而 2020 年达到了 19064 万。根据联合国的统计标准，65 岁以上人口占比高于 7%，为轻度老龄化，占比高于 14% 为中度老龄化。在这一标准下，中国 2000 年已经进入人口老龄化，并且老龄化趋势越发明显，但是截止 2020 年第七次全国人口普查标准时点，中国尚未进入中度老年化社会。

人口老龄化加剧主要原因可能是新中国成立至计划生育政策出台前，人口快速增长，而这一部分人逐渐进入老年阶段。同时，计划生育政策出台后，人口增长速度放缓，人口总量缓慢爬坡。综合来看，计划生育前爆发式增长的人口老去，而计划生育后新生儿人口下降，这导致老年人口占比增长，老龄化凸显。

具体来看，新中国成立后，我国经济向好，社会稳定，医疗设施水平提高，使得人口出生率提高，死亡率下降，人口出现爆发式增长。根据国家统计局公报信息，1953 年第一次全国人口普查时全国总计 6 亿人口。30 年后，1981 年第三次全国人口普查显示，人口总量已经超过 10 亿。

1982 年计划生育确定为国策，在“少生”、“优生”等号召下，人口增长速度放缓。从绝对量来看，第四次（1990）、第五次（2000）、第六次（2010）以及第七次（2020）的人口增长绝对量分别是 12813、8259 和 9020 和 7206 万人口，人口增量呈下跌趋势。

另外，我国经济高速发展，2020 年 GDP 达到了 101.6 万亿元。国家经济的强盛也带动了教育升级，科技进步。根据发达国家的经验，居民的受教育程度加强，结婚年龄也随之后移，并且女性更加独立，甚至有较多的适龄的女性不愿意结婚，或者结婚后不愿意生育，这也影响了人口增长，间接促使老龄化更为明显。

从人口的变化趋势来看，年轻的劳动力在老去，而计划生育也影响了人口的增长。近年来，人口增速放缓，人口红利消散逐渐成为了社会广泛讨论的话题。“二孩政策”出台，“放开计划生育”进入两会提案等，这意味着人口总量和人口老龄化问题受到了关注，未来计划生育有望放开，生育权回归家庭。经济的增长需要新鲜血液，从本次人口普查的结果来看，在未来的政策制定等方面，需要重视人口年龄结构问题。为了长远发展，还需要优化年龄结构。

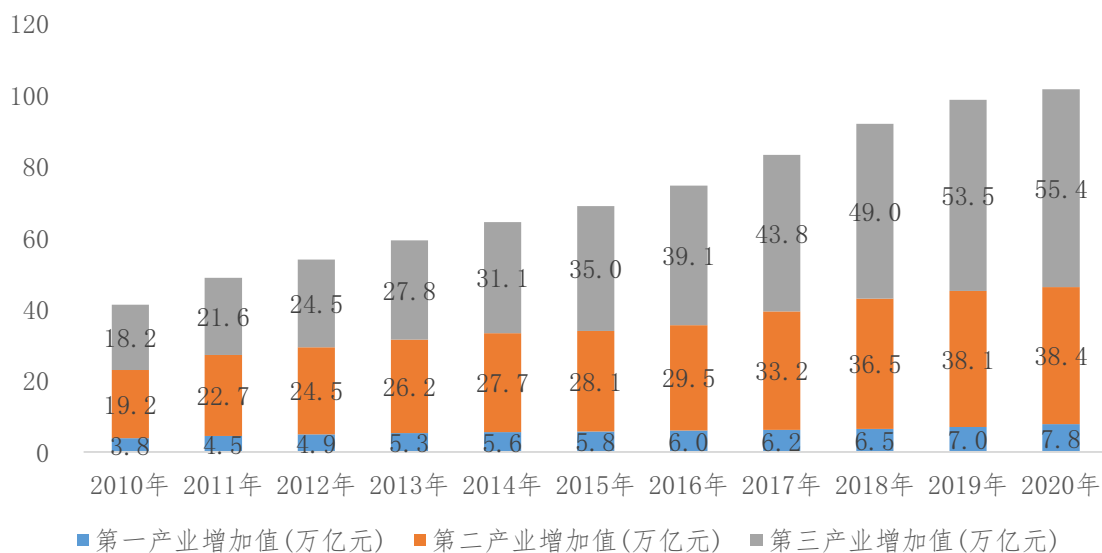
## 三、城镇化率继续提升，城镇人口比重增长至 64%

城镇化率继续提升。第五次和第六次人口普查时的城镇人口比重分别为 37% 和 50%，第七次已经达到 64%。

从三大产业对经济的贡献数据看，2010 年我国第一产业生产总值在国内生产总值中的

占比为 7.7%，2020 年下降至 7.7%。相对应的是，第三产业相应的占比则由 2010 年的 44.2% 提升至 2020 年的 54.5%，这说明我国经济结构不断优化，产业结构由第一产业向第二、第三产业转变。另外，随着科技不断进步，农业也不断加大了科技的引用力度，因此，农村的常住人口占比下降，城镇化率不断提高，人口由乡村向城镇流动的趋势进一步深化。

图表：2010-2020 年国内生产总值构成



资料来源：亿翰智库、国家统计局

#### 四、人口向城市群聚集，四大城市群常住人口占 42%

经济发展强劲以及落户政策放开，也使得了越来越多的人向经济较好，产业较为丰富的城市聚集。从 2020 年第七次人口普查的结果看，长三角，大湾区，京津冀和成渝地区人口在总人口中占比 42%，较 2010 年增长了 2%。

一方面是以上城市群经济基本面较好，产业聚集，因此，就业需求量大，人口吸附能力强。另一方面，近几年新型城镇化建设逐步推进，号召推动常住人口较少的城市放开落户限制，落户便利将有助于留住更多的劳动力。

图表：四大城市群人口变动情况（万人）

区域	第六次全国人口普查	第七次全国人口普查	变动	增速
京津冀	10441	11037	596	6%
江浙沪皖	21561	23521	1961	9%
粤	10432	12601	2169	21%
成渝	10926	11573	647	6%

资料来源：亿翰智库、国家统计局

人口数量是决定住房需求的直接要素，人的基本生活需求简化为衣食住行，其中“住”就与房地产行业紧密相关。具体来看，人口多寡对应住房需求的大小；人口的区域分布和流动趋势是房企投资布局时考虑的重要因素；人口的年龄结构也许“藏”着“地产+”类业务商机。第七次人口普查结果出炉后，人口问题值得进一步关注与研究。

## 【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