

七普掘金系列一：人口迁移的新格局

华泰研究

2023 年 11 月 21 日 | 中国内地

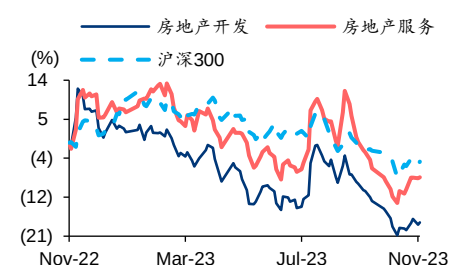
专题研究

房地产开发
房地产服务

增持 (维持)
增持 (维持)

研究员	陈慎
SAC No. S0570519010002	chenshen@htsc.com
SFC No. BIO834	+(86) 21 2897 2228
研究员	刘璐
SAC No. S0570519070001	liulu015507@htsc.com
SFC No. BRD825	+(86) 21 2897 2218
研究员	林正衡
SAC No. S0570520090003	linzhengheng@htsc.com
SFC No. BRC046	+(86) 21 2897 2087
联系人	陈颖
SAC No. S0570122050022	chenying019881@htsc.com
	+(86) 755 8249 2388
联系人	戚康旭
SAC No. S0570122120008	qikangxu@htsc.com
	+(86) 21 2897 2228

行业走势图



资料来源：华泰研究

全国人口迁移迎接新格局，具备人口吸引力的区域地产发展空间更可持续

在全国人口总量不再快速增长、流动人口规模扩大的背景下，各地区的经济发展水平与各类引才行动推动人口流动与增长呈现出新的格局。由此带来的房地产业发展机遇也将随之变化。省市的发展将不再一荣俱荣，寻找具备人口持续增长潜力的地区也将是产业的核心命题。从过去十年来看，具备持续人口吸引力的城市往往拥有更好的地产销量和房价韧性，展望未来，结合七普和大数据结论来看，除了传统的一线城市和省份城市之外，全国重点城市群以及具备人口吸引力的新一线城市的发展空间值得关注，未来将具备更强生命力。

人口增长格局：从聚焦到均衡，内陆逆袭，省会城市崛起

六普到七普，21 个省市人口均实现增长，4 个省市由六普负增长转为净增长；6 个省市人口由净增长转为负增长。相较六普期间人口聚焦，七普的省市人口增长更为均衡。从机械增长角度测算，人口净流出的省份有 14 个，是带动省份常住人口下降的主要因素。重点城市角度，42 个重点城市七普期间人口平均增长 23%，高于全国平均水平。27 个省会中 19 个省会七普人口增速快于六普，且省会城市人口增速较六普提升 5.3pct，为各类城市中提升最多。

人口流动格局：流动人口规模大幅增长，集聚与回流并存

我国整体呈现流动人口规模大幅增长，省内流动占比提升的特点。22 年末人口超百万的城市群人口占总人口比重达 30.5%，人口向城市群流动的趋势明显。人口向东南流动的趋势延续，部分中西部城市承接人口回流。城市群角度：1) 长三角增长势头依然保持；2) 长江中游、京津冀、关中平原等占总人口比例连续 20 年下降；3) 山东半岛、成渝、中原地区等占全国比例由六普下降转为七普上升。城市层面，人口以省内城市间流动为主，省会城市是流动人口的首要选择，七普 27 省会人口占全省人口的比例均有所上升，人口流出省份的省会七普人口增量仍高于该省其他地级市。

城市人口战略：迎接潮起潮落，着力吸引人才

随着人口红利逐步退却，城市人口发展将进入潮起潮落新阶段，城市发展的政策和人口更多绑定，城市如何脱颖而出？我们认为：1) 关注产业综合吸引力，关注区域经济增速、人均收入、产业吸引力等；2) 关注城市的公共资源与服务水平与城市交通可达性，如学校、医院、高速公路、机场吞吐量等；3) 关注人口流入配套政策，近年来重点城市放宽落户政策所带来的人才争夺战；4) 关注高学历人才吸引力和留存率，我们注意到近五年应届本科生在新一线城市就业的比例稳步上升。

风险提示：客观环境限制风险；人口流动偏好变化风险；行业政策风险；行业下行风险。

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

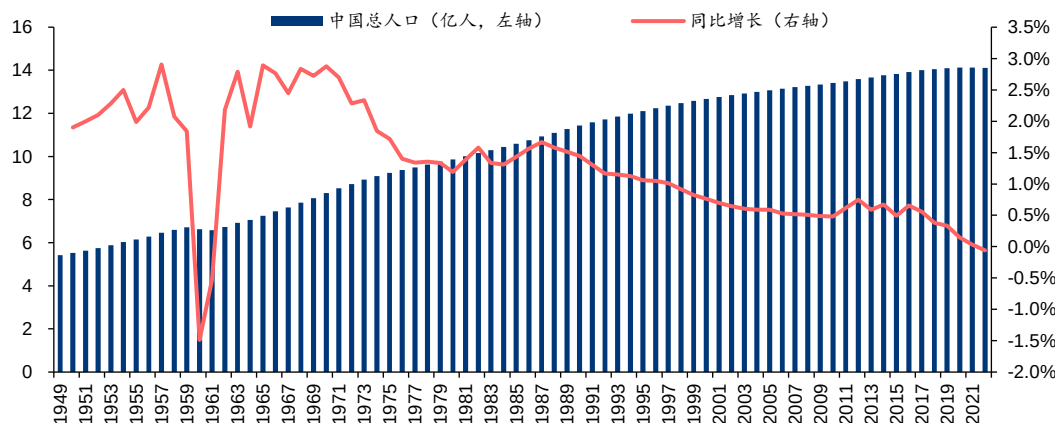
正文目录

人口增长格局：从聚焦到均衡，内陆逆袭，省会城市崛起.....	3
省市人口格局：内陆省份逆袭	3
人口增长拆分：内生增长还是外部流入？	5
城市人口格局：省会城市逐步崛起	7
人口流动格局：流动人口规模大幅增长，集聚与回流并存.....	9
区域流动：城市群快速发展，东南沿海仍具备吸引力	9
新型城镇化背景下，人口加快向城市群流动	9
人口向东南沿海流动趋势延续，部分中西部城市承接人口回流	10
城市流动：省内城市间流动为主，省会城市是主要流向地	11
人口以省内城市间流动为主	11
省会城市是区域人口主要流向地	12
城市人口战略：迎接潮起潮落，着力吸引人才	13
人口新格局，城市发展进入新阶段	13
哪些城市更具人口吸引力？	15
关注产业综合吸引力	15
关注公共资源与服务水平	16
关注交通可达性	17
关注人口流入配套政策	18
关注人才吸引力和留存率	20
具备人口吸引力的城市将具备更可持续发展的产业空间	23
风险提示	24

人口增长格局：从聚焦到均衡，内陆逆袭，省会城市崛起

2022 年中国人口总量第一次负增长，而流动人口规模正成为各省市人口变化的主要影响因素。各地区的经济发展水平与各类引才行动推动人口流动与增长呈现出新的格局。随着各个重点城市数据逐步披露，让我们得以看到更多城市人口变化的剪影。对于新流动格局的刻画及未来城市发展脉络的探寻是我们此次人口系列报告想要展现的核心要点。

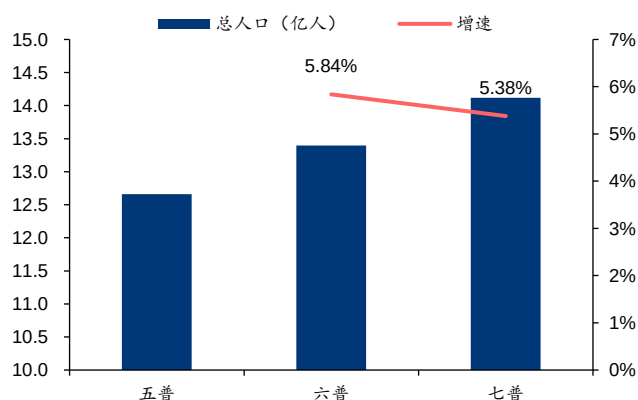
图表1：中国总人口及其同比（1949-2022）



资料来源：国家统计局，华泰研究

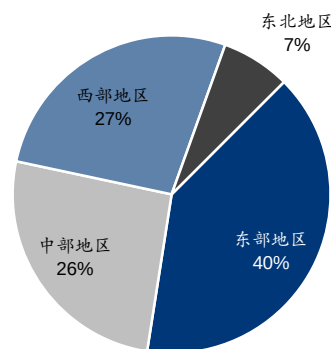
根据第七次全国人口普查结果，全国人口为 14.12 亿人¹，与 2010 年六普的 13.40 亿人相比，增加 7205 万人，增长 5.38%，较六普增速 5.84% 降低 0.46pct。从人口分布的区域格局看，东部地区人口为 5.64 亿人，占 40.0%；中部地区人口为 3.65 亿人，占 25.9%；西部地区人口为 3.83 亿人，占 27.2%；东北地区人口为 0.99 亿人，占 7.0%，分别较六普占比提升 2.0、下降 0.9、提升 0.1、下降 1.2 个百分点。

图表2：五普、六普、七普中国全国人口数



资料来源：国家统计局，华泰研究

图表3：七普全国人口分布（按地区划分）



资料来源：国家统计局，华泰研究

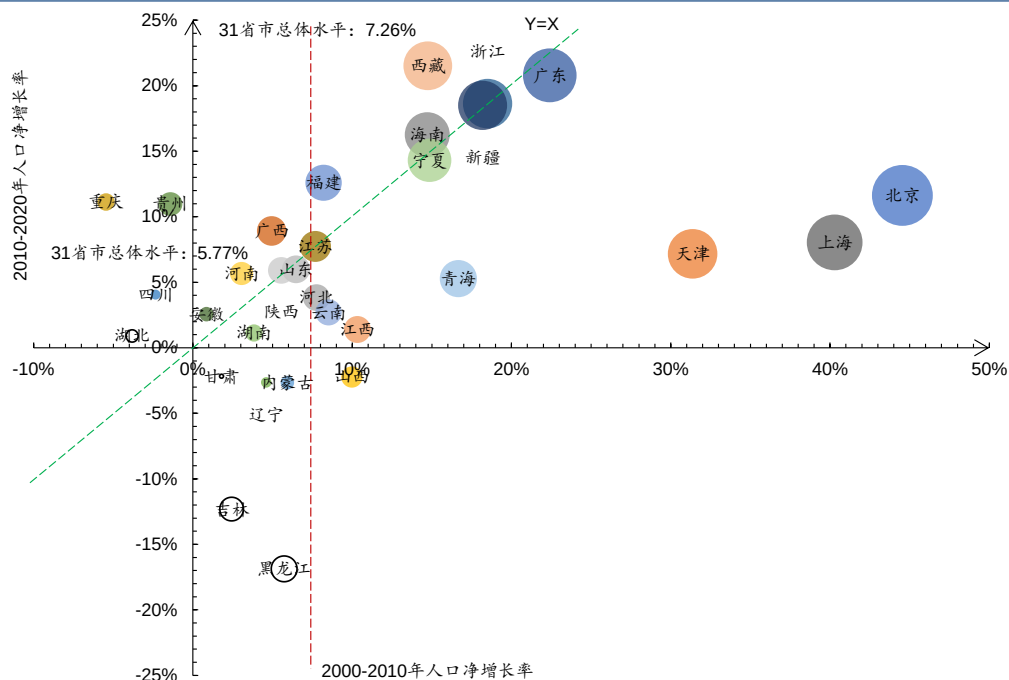
省市人口格局：内陆省份逆袭

六普和七普期间的人口增长格局有所变化。根据各省份六普、七普期间的人口变动数据，大部分省市依然保持人口净增长的趋势，我们将 31 省市（含自治区、直辖市）分为三类：

- 1) 常住人口在六、七普均实现净增长的省市：北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、安徽、福建、江西、山东、河南、湖南、广东、广西、海南、云南、西藏、陕西、青海、宁夏、新疆。
- 2) 常住人口由六普负增长转为七普净增长：重庆、四川、贵州、湖北。
- 3) 常住人口由六普净增长转为七普负增长：黑龙江、吉林、辽宁、山西、内蒙古、甘肃。

¹ 全国人口是指大陆 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员。

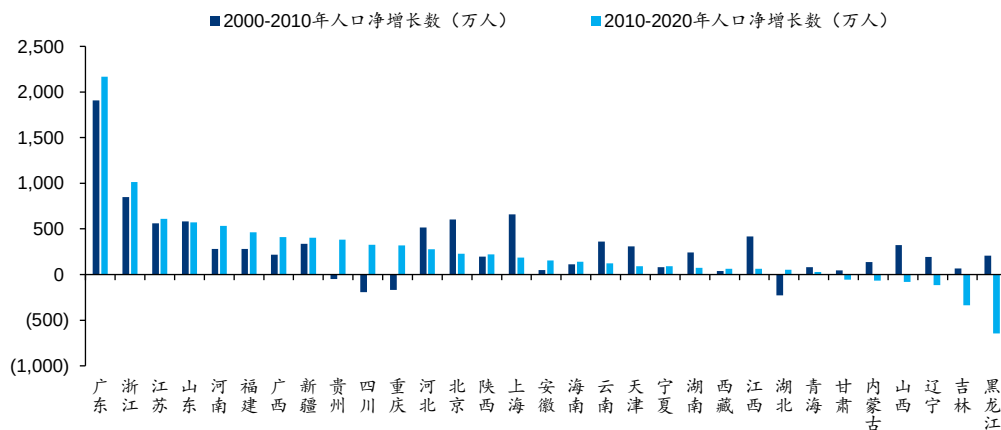
图表4：各省份常住人口六普、七普及其合计增长率



注：横坐标轴表示 2000-2010 年人口净增长率，纵坐标轴表示 2010-2020 年人口净增长率，气泡大小表示合计人口净增长率。
资料来源：国家统计局，华泰研究

从人口变化绝对额来看，六普至七普期间常住人口净增长绝对额 TOP5 省份为广东（2169）、浙江（1014）、江苏（609）、山东（573）、河南（534），主要为珠三角、长三角经济发达省份以及传统人口大省；负增长绝对额 TOP5 省份为黑龙江（-646）、吉林（-338）、辽宁（-115）、山西（-80）、内蒙古（-66），主要为东北等地区。（单位：万人）

图表5：各省份六普及七普期间人口净增长数



资料来源：国家统计局，华泰研究

人口增长拆分：内生增长还是外部流入？

如何理解全国省份人口增长的动力来源？我们根据人口学家塞缪尔·普雷斯顿（Samuel H. Preston）在《人口统计学：人口过程的测量与建模》(Demography: Measuring and Modeling Population Processes)一书中写到人口变动的平衡方程，对人口的增长进行拆分。

人口变动的平衡方程：

$$N(T)=N(0)+B[0,T]-D[0,T]+I[0,T]-O[0,T] \text{ 其中:}$$

$N(T)$ =时间 T 该人口中的存活人数； $N(0)$ =时间 0 该人口中的存活人数；

$B[0,T]$ =时间 0 和 T 之间该人口中的出生数； $D[0,T]$ =时间 0 和 T 之间该人口中的死亡数；

$I[0,T]$ =时间 0 和 T 之间的迁入人数； $O[0,T]$ =时间 0 和 T 之间从该人口迁出的人数；

则人口增长数=出生人口-死亡人口+人口流入数-人口流出数

同时，根据统计局计算人口自然增长率的公式：

$$\text{人口自然增长率} = (\text{出生人口} - \text{死亡人口}) / [(\text{上年末总人口} + \text{年末总人口}) / 2]$$

年末常住人口-上年末常住人口=人口流入数-人口流出数+年平均人口×人口自然增长率

即：1) 常住人口净增长=人口净流入数+人口自然增长数

2) 人口净流入数=常住人口净增长-人口自然增长数

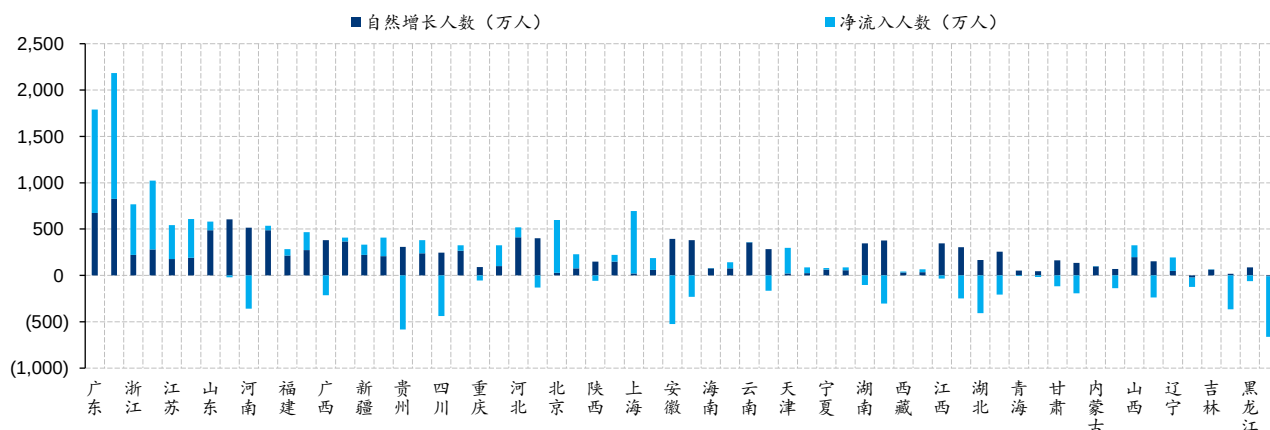
经过计算，将人口增长进行两因素拆分后，七普 14 个省份出现人口净流出，较六普 13 个增加 1 个；分别为黑龙江、吉林、湖南、江西、山西、安徽、湖北、甘肃、云南、内蒙古、河北、辽宁、山东、青海。另外 17 个省份为人口净流入。

图表6：七普各省份人口净流入/净流出数（万人）

城市	广东	浙江	江苏	重庆	新疆	福建	北京	贵州	上海	陕西	海南	天津	四川	河南	广西	宁夏	西藏
人口净流入	1358	741	418	224	200	196	150	141	127	70	68	64	60	49	42	32	31
城市	青海	山东	辽宁	河北	内蒙古	云南	甘肃	湖北	安徽	山西	江西	湖南	吉林	黑龙江			
人口净流出	-16	-19	-98	-132	-139	-165	-194	-206	-232	-237	-246	-303	-365	-652			

资料来源：国家统计局，各省份统计局，华泰研究

图表7：各省六普、七普人口增长数划分（前柱为六普、后柱为七普数据）

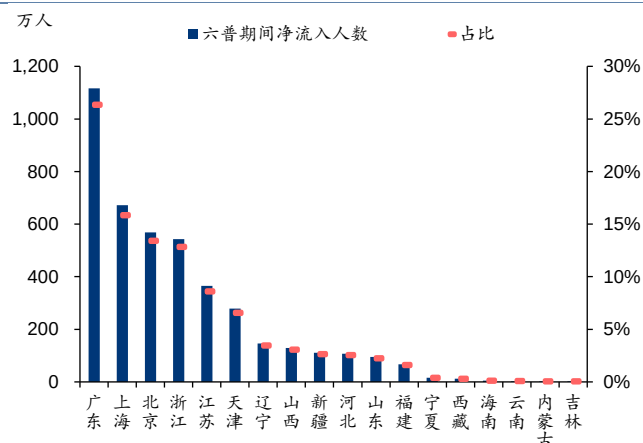


注：每个省份对应两条柱子，前柱为六普、后柱为七普数据。

资料来源：国家统计局，华泰研究

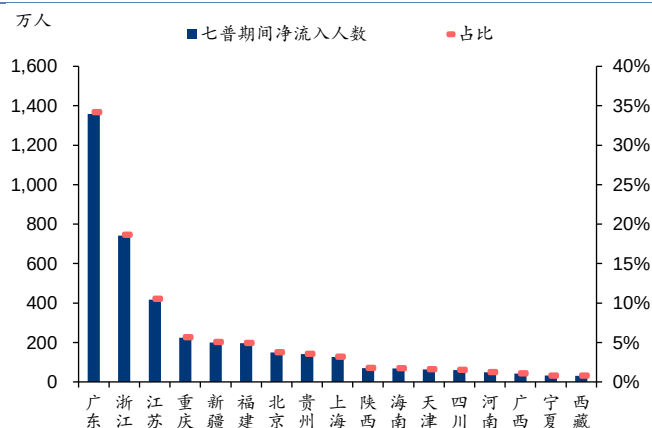
从占比来看，七普常住人口净流入绝对额 TOP5 省份为广东、浙江、江苏、重庆、新疆；占总净流入人口的比例分别为 34.2%、18.7%、10.5%、5.6%、5%，合计占比 74.1%。人口净流出绝对额 TOP5 省份为黑龙江、吉林、湖南、江西、山西；占总净流出人口的比例分别为 21.7%、12.1%、10.1%、8.2%、7.9%，合计占比约 60.0%。

图表8：各省六普期间净流入人数占总净流入人口比例



资料来源：国家统计局，华泰研究

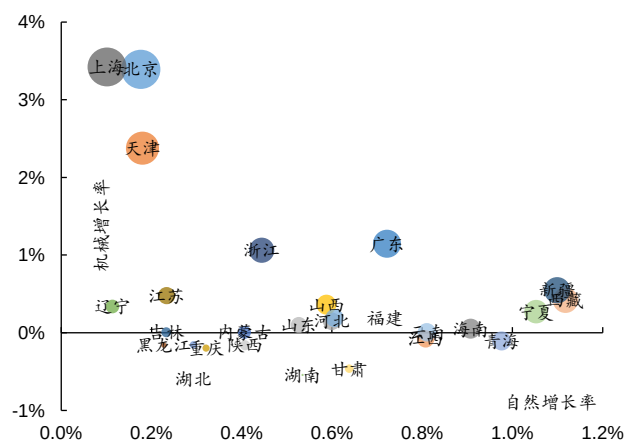
图表9：各省七普期间净流入人数占总净流入人口比例



资料来源：国家统计局，华泰研究

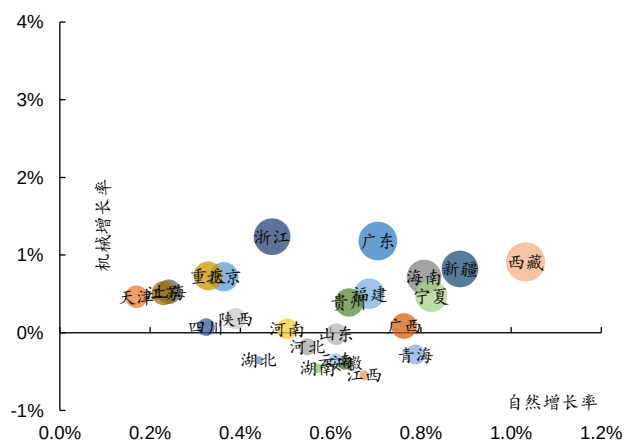
七普期间，人口增长格局较六普更加均衡。不同于六普期间的人口聚焦，七普人口增长较多的省份有所增加。六普期间，北京、上海、天津的 10 年常住人口复合增长率远远领先其他省份，而在七普期间，浙江、广东、西藏、新疆、海南、宁夏等省份的常住人口复合增长率也均有所提升。

图表10：各省六普人口十年平均增长率拆分



注：1) 机械增长率即为人口净流入增长率。气泡大小为 10 年平均人口净增长率。2) 该图没有显示负值气泡，所以不含安徽、河南、广西、四川、贵州。
资料来源：国家统计局，华泰研究

图表11：各省七普人口十年平均增长率拆分



注：1) 机械增长率即为人口净流入增长率。气泡大小为 10 年平均人口净增长率。2) 该图没有显示负值气泡，所以不含黑龙江、吉林、辽宁、山西、内蒙古、甘肃。
资料来源：国家统计局，华泰研究

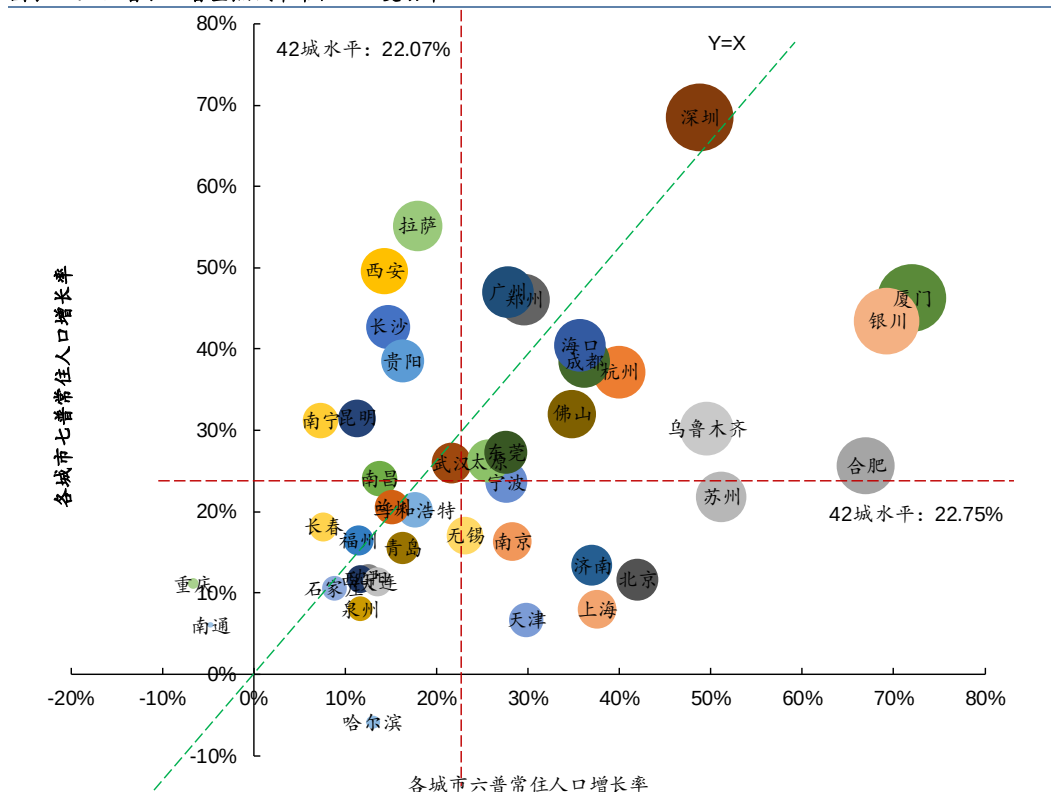
城市人口格局：省会城市逐步崛起

城市口径，我们按直辖市、省会、副省级、2022GDP 超万亿城市四标准筛选出 42 个城市：

- 1) 直辖市：北京、上海、天津、重庆；
- 2) 省会城市：广州、杭州、南京、合肥、成都、西安、长沙、武汉、福州、贵阳、昆明、南昌、济南、石家庄、郑州、太原、呼和浩特、兰州、海口、南宁、沈阳、长春、吉林、拉萨、西宁、银川、乌鲁木齐；
- 3) 省会城市以外的副省级城市：深圳、厦门、宁波、青岛、大连；
- 4) 2022GDP 超万亿城市：苏州、无锡、南通、佛山、东莞、泉州。

六普、七普期间 42 样本重点城市人口分别平均增长 22%、23%，高于全国水平（7.3%、5.8%），七普期间增速上升 1pct；20 年间合计增长率 50%，比全国水平高 36 个百分点。其中涨幅前五城市分别为厦门（151.5%）、深圳（150.6%）、银川（142.8%）、合肥（109.7%）乌鲁木齐（94.8%）；后五城市分别为南通（1.00%）、重庆（3.72%）、哈尔滨（6.34%）、石家庄（20.22%）、泉州（20.59%）。

图表12：六普、七普重点城市常住人口变动率

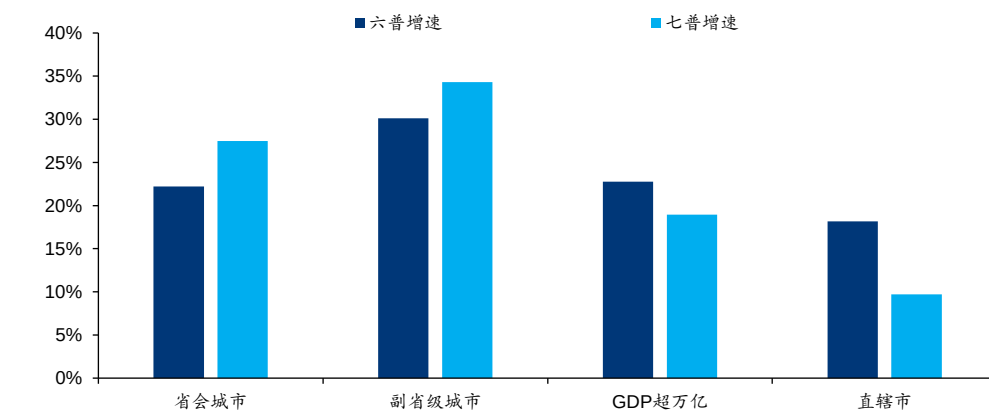


注：横坐标轴表示 2000-2010 年人口净增长率，纵坐标轴表示 2010-2020 年人口净增长率，气泡大小表示合计人口净增长率。
资料来源：国家统计局，华泰研究

省会城市正在逐步崛起。省份城市的七普人口增速快于其他类别城市。27 省会城市中，19 个城市七普人口增速上升，而且省会城市人口七普增速较六普上升 5.3%，为各类城市最高。而直辖市与 GDP 超万亿城市的七普人口增速有所放缓，分别下降 3.85、8.47 个百分点。

- 1) 人口七普增速快于六普的城市：拉萨、西安、长沙、南宁、贵阳、昆明、深圳、广州、重庆、郑州、南通、长春、南昌、兰州、福州、海口、武汉、呼和浩特、成都、石家庄、太原、西宁，共 22 个城市，除深圳、重庆、南通外，其余 19 个城市均为省会城市。
- 2) 人口七普增速慢于六普的城市：合肥、北京、上海、苏州、银川、厦门、济南、天津、乌鲁木齐、哈尔滨、南京、无锡、宁波、泉州、杭州、佛山、大连、青岛、沈阳、东莞。共 20 个城市，其中 8 个城市为省会城市。

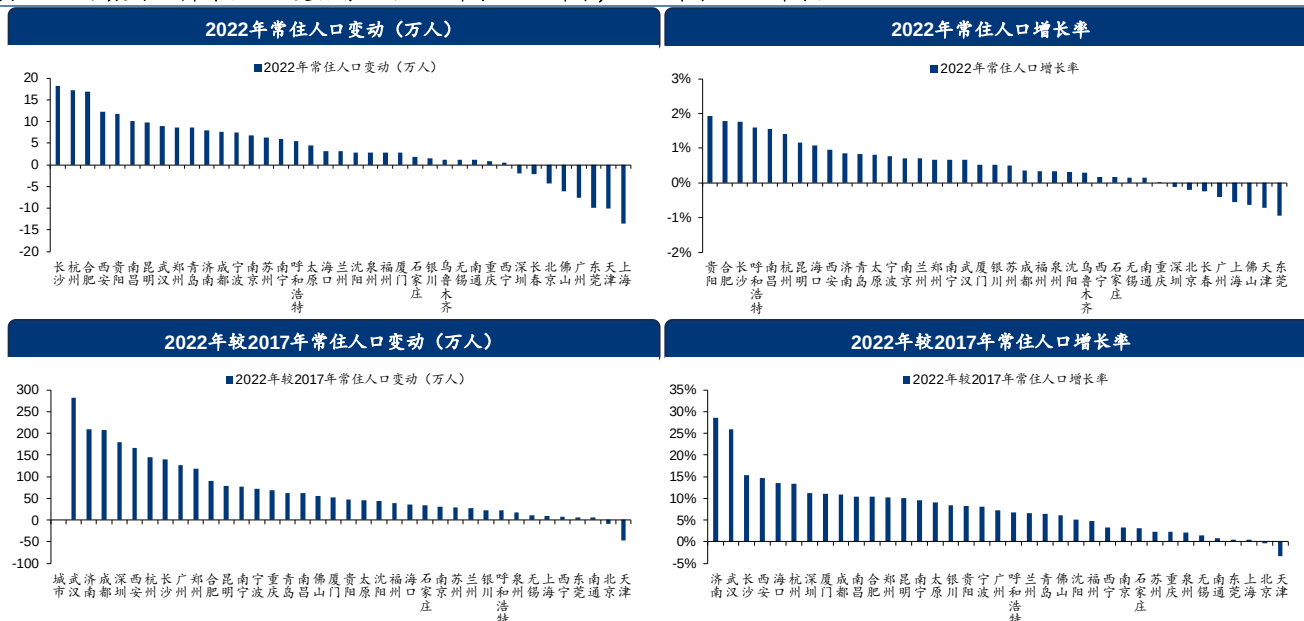
图表13：六普、七普重点城市分类别常住人口变动率



资料来源：国家统计局，华泰研究

如果把目光聚焦到最近五年来看，过去五年（2017 年末-2022 年末）人数增长前五的城市分别为武汉（283）、济南（209）、成都（208）、深圳（179）、西安（166）；后五的城市分别为天津（-47）、北京（-9.7）、南通（5.4）、东莞（5.5）、西宁（7.9）。2022 年人口增长前五的城市分别为长沙（18.1）、杭州（17.2）、合肥（16.9）、西安（12.3）、贵阳（11.8）；后五的城市分别为上海（-13.5）、天津（-10.0）、东莞（-10.0）、广州（-7.7）、佛山（-6.0）。（单位：万人）

图表14：近期重点城市常住人口变动情况（2017 年末-2022 年末，2021 年末-2022 年末）



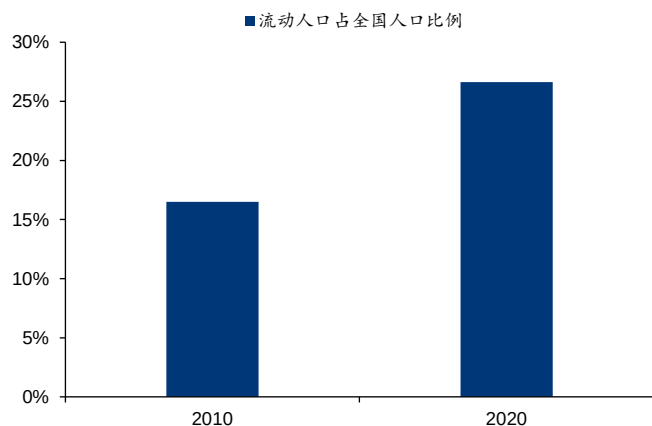
注：由于本报告撰写时各城市最新人口数据尚未完全披露，所以 2022 年人口增长的数据，城市范围在 42 城市中剔除了长春、大连、哈尔滨、拉萨、乌鲁木齐 4 个城市，在进行近五年的对比时，在上述基础上再剔除乌鲁木齐（2020 年前的统计公报统计数为户籍人口统计口径）。

资料来源：国家统计局，华泰研究

人口流动格局：流动人口规模大幅增长，集聚与回流并存

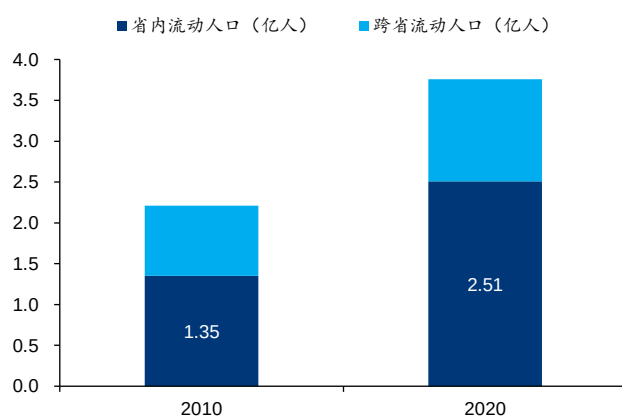
我国整体呈现流动人口规模大幅增长，省内流动占比提升的特点。七普数据显示，2020年，我国流动人口规模约3.76亿人，较2010年增长约70%；流动人口占全国人口比例约27%，较2010年的17%提升10pct。流动人口中省内流动人口/跨省流动人口分别约2.51/1.25亿人，较2010年分别增长86%/45%。2020年，省内流动人口占总流动人口的比例约67%，较2010年的61%提升6pct。

图表15：流动人口占全国人口比例



资料来源：国家统计局，华泰研究

图表16：中国流动人口及其划分



资料来源：国家统计局，华泰研究

区域流动：城市群快速发展，东南沿海仍具备吸引力

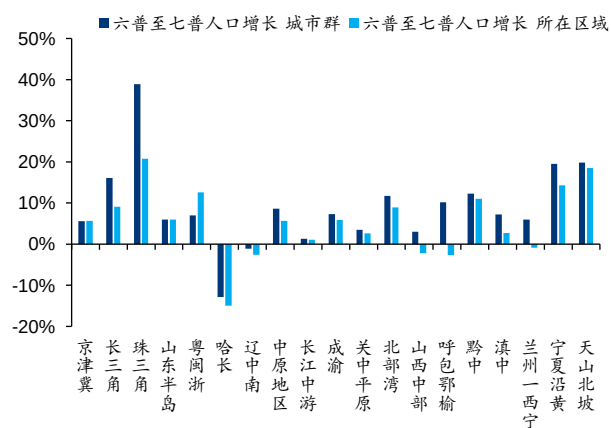
新型城镇化背景下，人口加快向城市群流动

“深入推进以人为核心的新型城镇化战略，持续促进农业转移人口市民化，完善以城市群为主体形态、大中小城市和小城镇协调发展的城镇化格局。”

——《“十四五”新型城镇化实施方案》

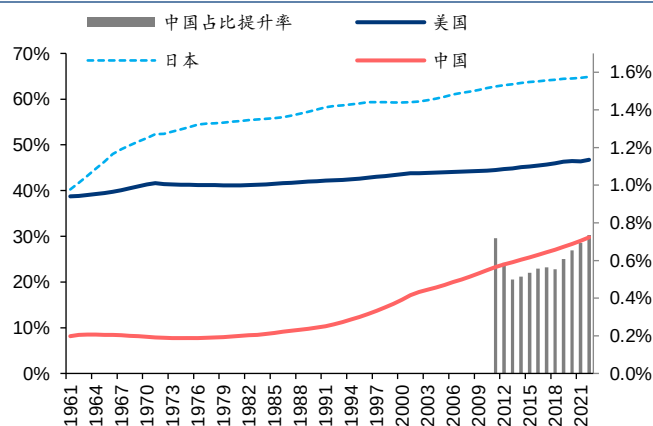
在新型城镇化的背景之下，人口向城市群流动的趋势明显。我国人口超过100万的城市群人口占总人口比重在持续上升。截至2022年，我国人口超100万的城市群人口占总人口比重约30.52%，较2020年的29.03%提升1.49pct，年均提升0.74pct。截至2022年，美国、日本的人口超100万的城市群人口占总人口比重约46.96%、65.07%，我国人口集聚程度还有提升空间。分城市群来看，除京津冀、山东半岛、粤闽浙、哈长城市群外，其他城市群的人口增长率都要大于所在区域的人口增长率。

图表17：六普至七普人口增长—城市群及所在区域的对比



资料来源：《我国人口时空分布特征与流动趋向》²，华泰研究

图表18：中美日人口超过100万的城市群人口占总人口比重



资料来源：世界银行，华泰研究

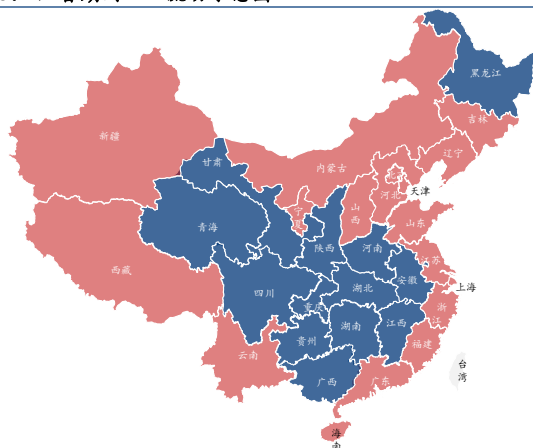
² 庞亚君.我国人口时空分布特征与流动趋向[J].宏观经济管理, 2023(06): 60-69.

人口向东南沿海流动趋势延续，部分中西部城市承接人口回流

人口流入区域：江苏、浙江和广东均仍为人口流入重地。六普期间，人口机械流入最多的省份 TOP5 为广东、上海、北京、浙江、江苏；而七普人口机械流入最多的省份 TOP5 为广东、浙江、江苏、重庆、新疆，江浙地区及广东仍是人口流入重地。

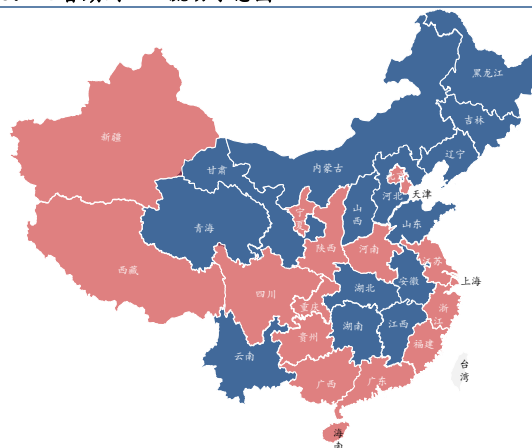
人口流出区域：渝贵川承接人口回流，由六普净流出转为七普净流入。人口流出方面，六普期间人口流出最多的省份以中西部为主，流出最多的省份分别为安徽、河南、贵州、广西、四川；七普期间，渝贵川人口反流出为流入，而流出最多的省份分别为黑龙江、吉林、湖南、江西、山西。

图表19：六普期间人口流动示意图



注：红色代表净流入，蓝色代表净流出。
资料来源：国家统计局，华泰研究

图表20：七普期间人口流动示意图



注：红色代表净流入，蓝色代表净流出。
资料来源：国家统计局，华泰研究

城市群角度仍可看出人口向东南沿海集聚，中西部承接人口回流的态势。具体到城市群有以下要点：1) 长三角的增长势头依然保持，占全国总人口比例连续 20 年以较快速度上升，六普、七普人口占全国比例提升 0.88pct、1.05pct。2) 长江中游、京津冀、关中平原、辽中南占全国总人口比例连续 20 年下降。3) 山东半岛、成渝、中原地区、黔中占全国比例在六普期间下降、七普期间转为上升。其中中原地区七普期间占比增幅最大，由六普的占比下降 0.21pct 转为七普上升 0.86pct；成渝地区由六普下降 0.06pct 转为七普上升 0.1pct。

图表21：各城市群五普、六普、七普人口及占全国人口比例

	五普			六普			占比较五普变动	七普			占比较六普变动
	城市群	人口规模 (万人)	占全国总人口比例	城市群	人口规模 (万人)	占全国总人口比例		城市群	人口规模 (万人)	占全国总人口比例	
	长三角	12164	9.8%	长三角	14224	10.7%	0.88pct	长三角	16520	11.7%	1.05pct
	长江中游	11893	9.6%	长江中游	12490	9.4%	-0.20pct	长江中游	12652	9.0%	-0.40pct
	成渝	9959	8.0%	京津冀	10455	7.8%	-0.17pct	京津冀	11037	7.8%	-0.02pct
	京津冀	9010	7.3%	山东半岛	9579	7.2%	-0.06pct	成渝	10275	7.3%	0.10pct
	山东半岛	8997	7.2%	成渝	9576	7.2%	-0.06pct	山东半岛	10153	7.2%	0.02pct
	粤闽浙	6946	5.6%	粤闽浙	7697	5.8%	0.19pct	粤闽浙	8238	5.8%	0.07pct
	中原地区	6412	5.2%	中原地区	6591	4.9%	-0.21pct	珠三角	7802	5.5%	0.59pct
	哈长	4631	3.7%	珠三角	5616	4.2%	0.49pct	中原地区	7158	5.1%	0.86pct
	珠三角	4288	3.5%	哈长	4893	3.7%	0.22pct	关中平原	4405	3.1%	-0.55pct
	关中平原	4066	3.3%	关中平原	4257	3.2%	0.08pct	北部湾	4402	3.1%	-0.07pct
	北部湾	3543	2.9%	北部湾	3940	3.0%	0.10pct	哈长	4260	3.0%	0.07pct
	辽中南	3108	2.5%	辽中南	3313	2.5%	0.02pct	辽中南	3276	2.3%	-0.16pct
	黔中	2634	2.1%	黔中	2603	2.0%	-0.17pct	黔中	2922	2.1%	0.12pct
	滇中	1999	1.6%	滇中	2182	1.6%	0.03pct	滇中	2338	1.7%	0.02pct
	山西中部	1395	1.1%	山西中部	1563	1.2%	0.05pct	山西中部	1609	1.1%	-0.03pct
	兰州—西宁	1221	1.0%	兰州—西宁	1316	1.0%	0.00pct	兰州—西宁	1396	1.0%	0.00pct
	呼包鄂榆	916	0.7%	呼包鄂榆	1083	0.8%	0.08pct	呼包鄂榆	1193	0.8%	0.03pct
	天山北坡	826	0.7%	天山北坡	965	0.7%	0.06pct	天山北坡	1155	0.8%	0.10pct
	宁夏沿黄	411	0.3%	宁夏沿黄	507	0.4%	0.05pct	宁夏沿黄	606	0.4%	0.05pct

资料来源：国家统计局，华泰研究

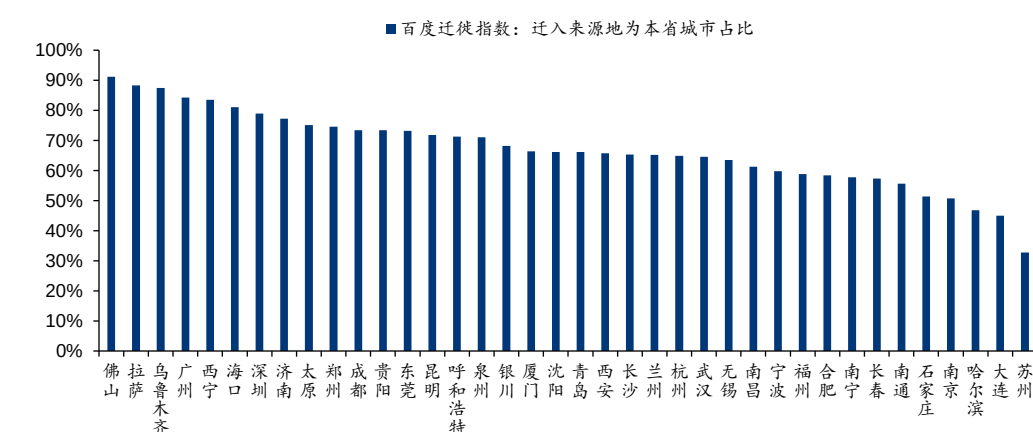
城市流动：省内城市间流动为主，省会城市是主要流向地

人口以省内城市间流动为主

我们选取 2023 年春节前一周春运期间，迁徙规模最大的一天（2023 年 1 月 16 日），分别以 38 重点城市（42 城不含北上广深）为目的，统计人口出发地的情况；通过统计返回重点城市的人口都由何处出发，来了解这些重点城市人口流动倾向。

人口以省内城市间流动为主。据百度迁徙数据，2023 年春运迁徙中，38 重点城市（42 城不含北上广深）的春运迁徙迁入来源地中省内其他城市的占比最多。除哈尔滨、大连、苏州三城市分别仅有 47%、45%、33%的人来自于省内，其余城市省内迁入占比均超过 50%。

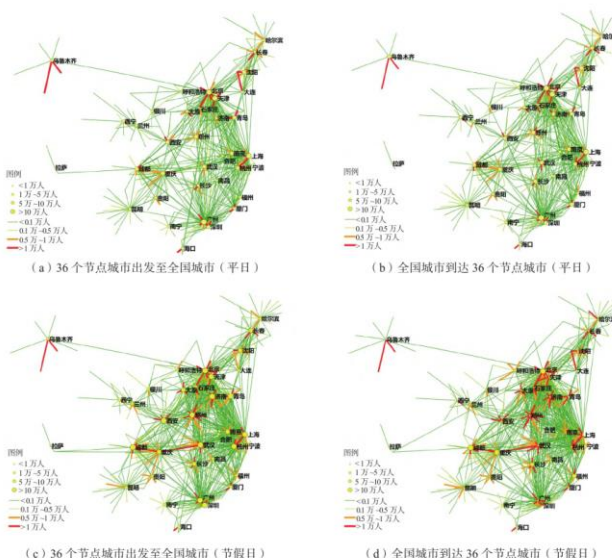
图表22： 百度迁徙指数：2023 年春运迁入来源地为本省城市占比



资料来源：百度迁徙指数，华泰研究

廖创场³等利用手机信令数据，将 36 个节点城市与全国城市间的人口联系强度与流入、流出强度进行分级制图表达。整体而言，多数强联系集中在节点城市的地理邻接区域，表面大部分人口流动依旧集中在局部区域，较大空间跨度的人口流动较少。

图表23： 36 个节点城市与全国城市的人口联系强度（空间示意图）



资料来源：《基于手机信令数据的中国人口流动网络空间结构特征研究》，华泰研究

³ 廖创场，郭仁忠，郭文华，贺彪，李晓明，洪武扬，李敏敏，李亚星. 基于手机信令数据的中国人口流动网络空间结构特征研究[J]. 自然资源信息化, 2022 (05): 16-23.

省会城市是区域人口主要流向地

而省会城市作为经济、政治中心具备很大的人口吸引力，是流动人口流向地的首要选择。六普至七普，27 省份省会人口占全省人口的比例均有所上升。省会人口占比上升较多（5%以上）的城市依次为长春（9.9%）、西安（9.4%）、银川（8.2%）、成都（6.2%）、拉萨（5.1%）。据七普数据，省会人口占全省人口比例较高（20%以上）的城市依次分别为西宁（41.6%）、银川（39.7%）、长春（37.8%）、西安（32.0%）、哈尔滨（31.6%）、海口（28.4%）、成都（25.0%）、拉萨（23.7%）、武汉（21.3%）、沈阳（21.3%）。

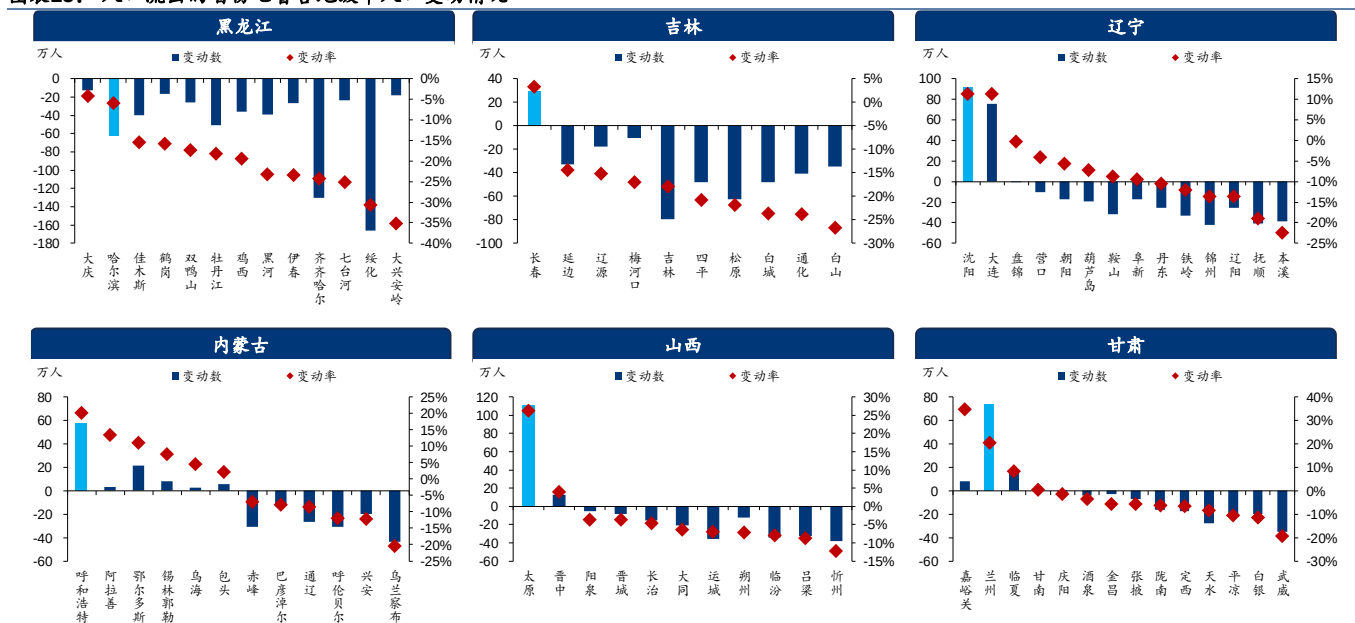
图表24：六普、七普各省会城市常住人口占全省常住人口比例及其变动

省会城市	2010年	2020年	省会人口占全省比例变动	省会城市	2010年	2020年	省会人口占全省比例变动
长春	27.94%	37.79%	9.85pct	南宁	14.45%	17.42%	2.97pct
西安	22.67%	32.04%	9.36pct	合肥	12.52%	15.35%	2.83pct
银川	31.49%	39.66%	8.17pct	沈阳	18.52%	21.32%	2.80pct
成都	18.79%	25.01%	6.22pct	呼和浩特	11.60%	14.34%	2.75pct
拉萨	18.59%	23.71%	5.13pct	广州	12.16%	14.79%	2.63pct
海口	23.56%	28.38%	4.82pct	南昌	11.30%	13.84%	2.54pct
长沙	10.72%	15.12%	4.40pct	杭州	15.97%	18.45%	2.48pct
武汉	17.10%	21.34%	4.25pct	西宁	39.20%	41.63%	2.43pct
昆明	13.98%	17.92%	3.94pct	乌鲁木齐	14.27%	15.65%	1.39pct
哈尔滨	27.75%	31.57%	3.82pct	石家庄	14.13%	15.05%	0.92pct
郑州	9.17%	12.68%	3.50pct	南京	10.17%	10.99%	0.82pct
太原	11.76%	15.20%	3.44pct	福州	19.27%	19.93%	0.66pct
兰州	14.13%	17.43%	3.30pct	济南	8.47%	9.05%	0.58pct
贵阳	12.42%	15.52%	3.09pct				

资料来源：国家统计局，华泰研究

人口流出省份的省会城市七普人口增量仍要高于该省其他地级市。据七普数据，有 6 个省份人口七普录得负增长，分别为黑龙江、吉林、辽宁、内蒙古、山西、甘肃；但其省会人口占全省的比例依然有所上升，我们将这 6 省的省会与其他地级市人口对比发现：除黑龙江外其余 5 省的省会城市人口均为增长且是该省所有地级市中人口增长最多的。说明即便该省人口在减少，省会城市人口仍相对具有韧性。

图表25：人口流出的省份七普各地级市人口变动情况



资料来源：国家统计局，华泰研究

城市人口战略：迎接潮起潮落，着力吸引人才

人口新格局，城市发展进入新阶段

研究人口增长有助于我们未来判断不同城市的政策空间和发展导向。随着人口的增长和流动呈现新格局，城市发展也将逐步进入新的阶段，新型城镇化的背景下，不同城市在发展的定位和模式等方面有所区别，但一个明确的趋势在于城市发展的政策和人口更多绑定。

2016 年政府工作报告首次提及“人地钱挂钩”，各地方政府积极探索，山东、安徽、河南、浙江等省份均出台了相应政策。2022 年 4 月，《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》发布，提出“完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策”。如 2023 年以来中央政策多次提及在超大特大城市积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，来推进新型城镇化和房地产行业新模式。

图表26：中央及地方探索人地挂钩的相关政策

城市	省份	政策文件	主要内容
2016 年 9 月	山东	《关于加快推进农业转移人口市民化加快建立财政转移支付、省级投资基金安排、城镇建设用地增加规模同农业转移人口市民化挂钩机制（以下简称“三挂钩”机制）》	建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制， 坚持“以人定地、地随人走”原则 ，依据上一年度进城落户人口数量和用地标准，合理确定城镇建设用地增加规模，保障农村转移进城落户人员的用地需求，促进土地城镇化与人口城镇化相协调。
2020 年 12 月	山东	《关于进一步深化户籍管理制度改革统筹推进新型城镇化建设和乡村振兴战略，促进人口和劳动力合理有序流动，落实“人地钱”挂钩机制。促进城乡融合区域协调发展的通知》	
2017 年 11 月	河南	《河南省建立城镇建设用地增加规模《办法》提出，《“人地挂钩”要坚持以人定地、人地和谐原则。要创新土地资源配置方式，完善用地管理制度同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制，明确相关部门职责，建立政策实施跟踪分析机制，不断提高用地管理科学化、规范化水平。制的实施办法》	《办法》对推行“人地挂钩”提出了具体措施，要求实行差别化用地标准。要按照大中小城市和小城镇协调发展的要求，依据现状人均城镇用地水平和城镇规模，实行差别化进城落户人口新增城镇建设用地标准。
2017 年 12 月	安徽	《关于提高户籍人口城镇化率 加快全面落实农业转移人口市民化“人钱挂钩”政策。进一步扩大农业转移人口市民化奖励资金规模，用于奖励推进新型城镇化若干政策的通知》	农业转移人口市民化任务完成情况较好的市。全面落实农业转移人口市民化“人地挂钩”政策。实行差别化进城落户人口城镇新增建设用地标准。鼓励各地将自然村庄集中搬迁安置与解决企业用地指标结合起来。
2021 年 5 月	浙江	《关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》	推进以人为核心的新型城镇化，健全农业转移人口市民化长效机制， 探索建立人地钱挂钩、以人定地、钱随人走制度 ，切实保障农民工随迁子女平等接受义务教育，逐步实现随迁子女入学待遇同城化。促进大中小城市与小城镇协调发展。

资料来源：中央政治局，国务院，华泰研究

图表27：新发展模式的重点政策多围绕人口大城展开

城市	场合	主要内容
2019 年 2 月 21 日	《关于培育发展现代化都市圈是城市群内部以超大特大城市或辐射带动功能强的大城市为中心、以 1 小时都市圈的指导意见》	通勤圈为基本范围的城镇化空间形态。
2021 年 3 月 13 日	十四五规划	完善城区常住人口 500 万以上的超大特大城市积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例，鼓励取消年度落户名额限制。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。巩固东部沿海地区和超大特大城市开放先导地位，率先推动全方位高水平开放。
2022 年 12 月 26 日	龚正《加快转变超大特大城市发展方式》	超大特大城市必须加快转变发展方式、率先探索中国式城市现代化，在推进中国式现代化、全面建设社会主义现代化国家中发挥标杆引领作用。
2023 年 4 月 28 日	中央政治局会议	在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。
2023 年 7 月 14 日	国务院常务会议	审议通过《关于积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步推进“平急两用”公共基础设施建设，是统筹发展和安全、推动城市高质量发展的重要举措。
2023 年 7 月 21 日	国务院常务会议	审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。
2023 年 7 月 24 日	中央政治局会议	适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。

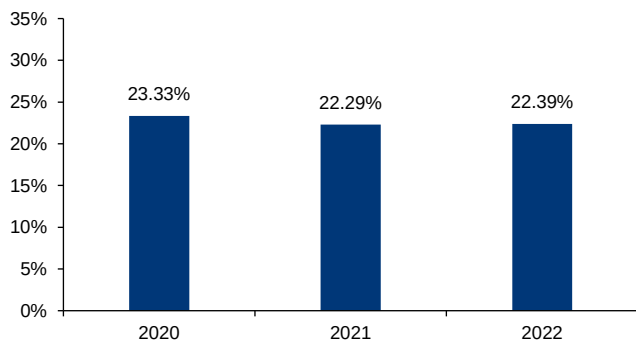
资料来源：中央政治局，国务院，华泰研究

图表28：我国超大、特大城市划分（不含苏州）

类别	城市
超大城市 (城区常住人口超过 1000 万)	上海市、北京市、深圳市、重庆市、广州市、成都市、天津市
特大城市 (城区常住人口 500-1000 万)	武汉市、东莞市、西安市、杭州市、佛山市、南京市、沈阳市、青岛市、济南市、长沙市、哈尔滨市、郑州市、昆明市、大连市

资料来源：求是网，华泰研究

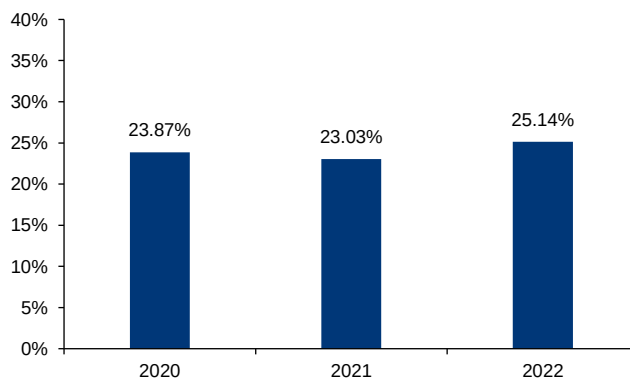
图表29：21 城销售面积占全国比例约 22-24%



注：21 城市分别为上海市、北京市、深圳市、重庆市、广州市、成都市、天津市、武汉市、东莞市、西安市、杭州市、佛山市、南京市、沈阳市、青岛市、济南市、长沙市、哈尔滨市、郑州市、昆明市、大连市。

资料来源：国家统计局，华泰研究

图表30：21 城新开工面积占全国比例约 23-25%



注：21 城市分别为上海市、北京市、深圳市、重庆市、广州市、成都市、天津市、武汉市、东莞市、西安市、杭州市、佛山市、南京市、沈阳市、青岛市、济南市、长沙市、哈尔滨市、郑州市、昆明市、大连市。

资料来源：国家统计局，华泰研究

随着人口增长与流动格局的演变，城市也将进入新的发展阶段。有的城市仍快速“成长”，如苏州官方发布指出由于苏州工业园区被划入苏州城区后，苏州城区的人口为 512.5 万人（七普数据），按此标准，苏州成为特大城市。同时，根据住建部数据，杭州、西安、济南、合肥、青岛、长沙、哈尔滨 7 个城市 2014 年城区人口都在 500 万人以下；随着城市逐渐“成长”，分别在 2015、2018、2019、2021、2018、2021、2020 年人口达到 500 万以上，晋升为特大城市。

而有些城市则相反，以五普、六普、七普均有数据的 635 个城市为例，七普人口较六普下降（人口减少）的城市达到 333 个，较六普人口减少的城市 228 个增加了 105 个。

图表31：根据七普数据，我国城区人口 300 万人以上的城市

	总人口 (万人)	城市城区人口 (万人)	城区人口占比
南宁市	874.16	456.75	52.25%
石家庄市	1123.51	442.39	39.38%
厦门市	516.40	436.38	84.51%
太原市	530.41	404.97	76.35%
贵阳市	598.70	382.69	63.92%
合肥市	936.99	377.76	40.32%
乌鲁木齐市	405.44	373.03	92.01%
宁波市	940.43	360.88	38.37%
无锡市	746.21	357.09	47.85%
福州市	829.13	353.58	42.65%
长春市	906.69	342.59	37.78%
南昌市	625.50	334.75	53.52%
常州市	527.81	308.82	58.51%

资料来源：国家统计局，华泰研究

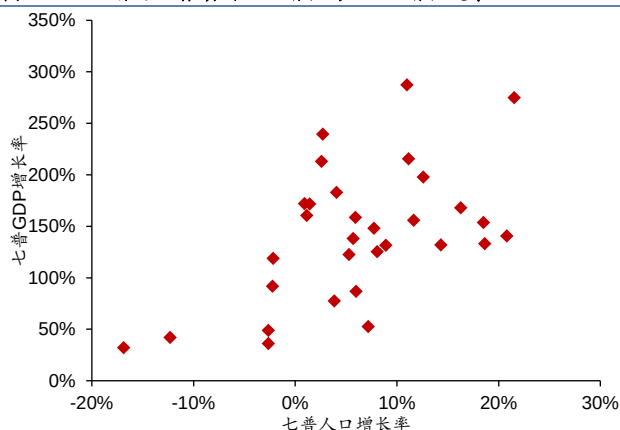
因此，保持人口的竞争力，将是城市未来发展的重要课题。城市如何脱颖而出？我们从人口吸引力和人才吸引力两个角度，重点分析人口流动的主要驱动因素及新时代人才的流动倾向。

哪些城市更具人口吸引力？

关注产业综合吸引力

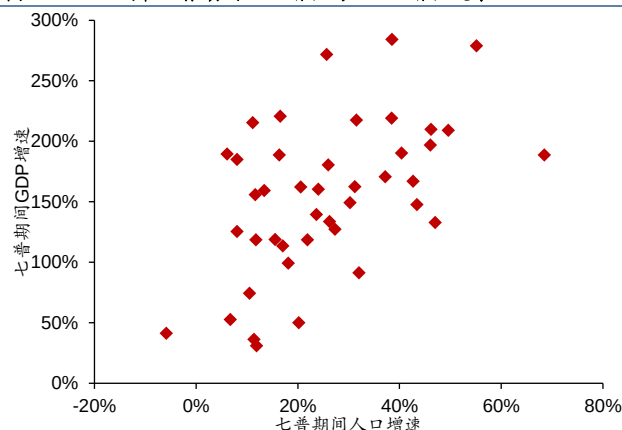
以经济增速来评估产业综合吸引力。我们以经济增长水平衡量城市产业综合吸引力，据我们统计，六普至七普期间 GDP 增长较快的城市，人口增长率也相应处于前列。31 个省份层面，七普 GDP 增长率（2020 年/2010 年）TOP15 省份里，8 个省份为七普人口增长率 TOP15；42 个城市层面，七普 GDP 增长率 TOP20 城市里，14 个城市为七普人口增长率 TOP20，均超过半数以上。

图表32：31 省份七普期间人口增长与 GDP 增长关系



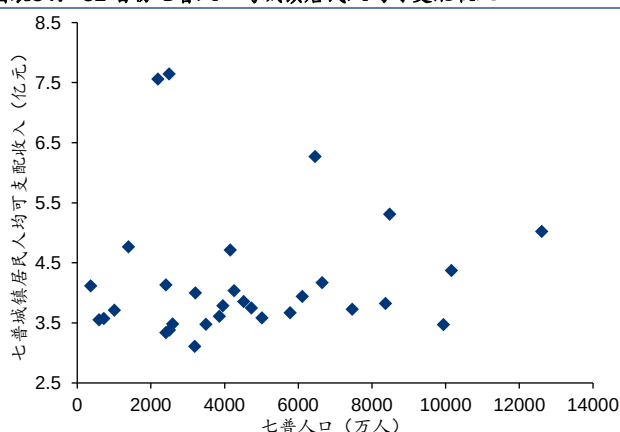
资料来源：国家统计局，华泰研究

图表33：42 城市七普期间人口增长与 GDP 增长关系



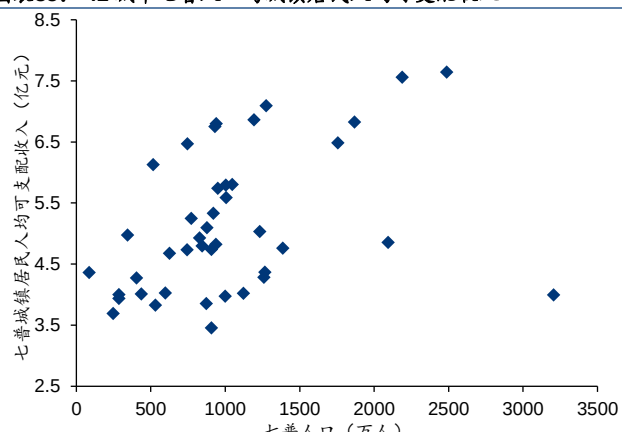
资料来源：国家统计局，华泰研究

图表34：31 省份七普人口与城镇居民人均可支配收入



资料来源：国家统计局，华泰研究

图表35：42 城市七普人口与城镇居民人均可支配收入

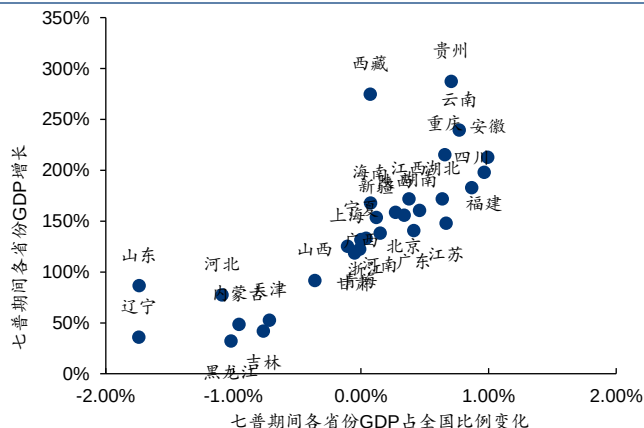


资料来源：国家统计局，华泰研究

以人口由六普负增长转为七普正增长的渝贵川中西部三省为例，2010 年国务院发布《关于中西部地区承接产业转移的指导意见》，随着我国劳动密集型产业向中西部转移，十年间，渝贵川三省 GDP 分别增长 215%、287%、183%，分别位于全国各省 GDP 增速第 4、1、7 位；占全国 GDP 比例分别上升 0.66pct、0.71pct、0.87pct，位于占比提升的省份第 7、5、3 位，经济增长十分迅速。随着经济快速发展，渝贵川三省实现人口回流，常住人口分别由六普增长-5.46%、-1.42%、-2.34%转为七普净增长 11.12%、10.97%、4.05%。其中，重庆、贵州的人口增速均高于全国平均水平（5.77%）。

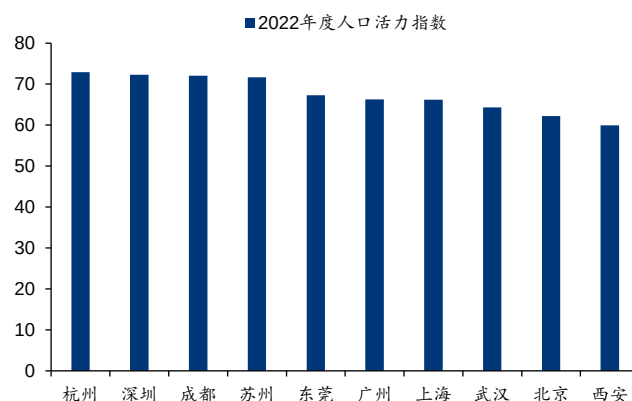
另外，据百度地图发布的 2022 年度人口活力指数（由人口吸引力、人口聚集 2 项关键指标构成），城市指数排名前十依次分别是杭州、深圳、成都、苏州、东莞、广州、上海、武汉、北京、西安；其中有八个城市为 2022 年全国 GDP 前十强城市。

图表36：各省七普期间 GDP 增长及各省份 GDP 占全国比例变动



注：横轴为七普各省份 GDP 占全国比例变化，纵轴为七普各省份 GDP 增长。
资料来源：国家统计局，华泰研究

图表37：2022 年人口活力十强城市

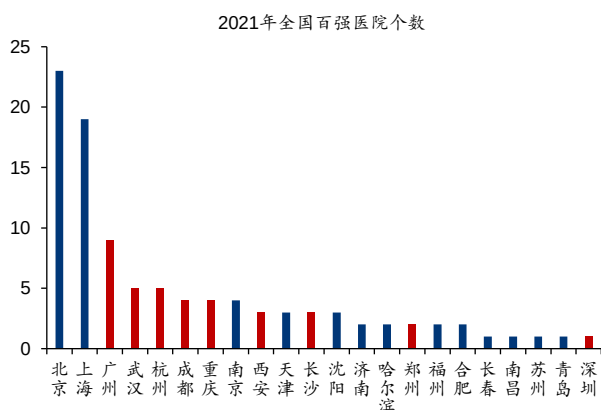


注：人口活力指数由人口吸引力、人口聚集 2 项关键指标构成。
资料来源：百度地图《2022 年度中国城市活力报告》，华泰研究

关注公共资源与服务水平

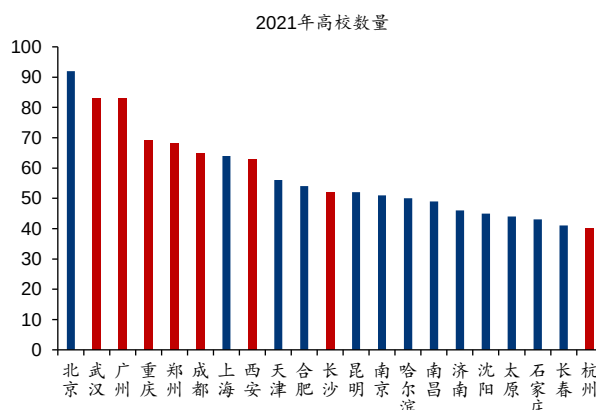
公共资源与服务水平是人口吸引软实力。人口更倾向于向能够提高更高的公共资源与服务水平的城市聚集。医疗和教育水平较能代表城市的软实力。医疗方面：我们可以看到重点城市人口数和全国百强医院数量以及床位数呈现明显相关。除深圳、佛山、郑州外，七普期间人口增长 TOP10 城市均拥有 3 家及以上的全国百强医院。教育方面：重点城市人口数和高校数量以及教师数量明显正相关。七普常住人口 TOP10 城市有 8 个城市均为拥有高校个数 TOP10 城市。

图表38：2021 年重点城市全国百强医院个数



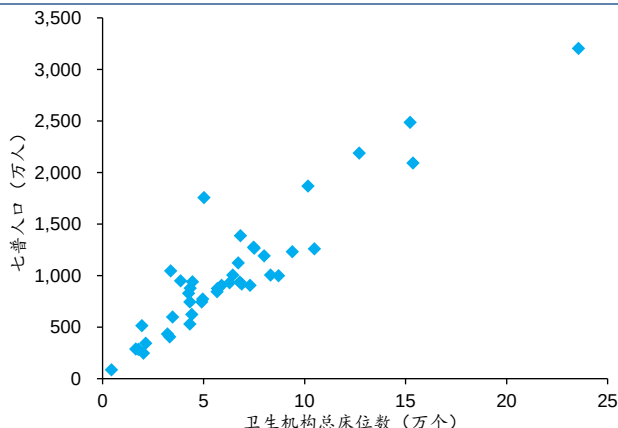
注：红色为人口增长 TOP10。
资料来源：复旦版《2021 年度中国医院综合排行榜》，华泰研究

图表39：2021 年高校数量超过 40 个的城市



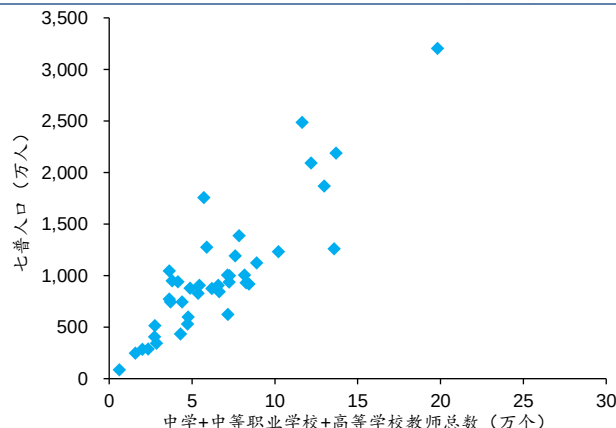
注：红色为人口增长 TOP10。
资料来源：华泰研究

图表40：各城市七普人口与卫生机构总床位数



资料来源：华泰研究

图表41：各城市七普人口与学校教师总数（含中学，中职，高校）

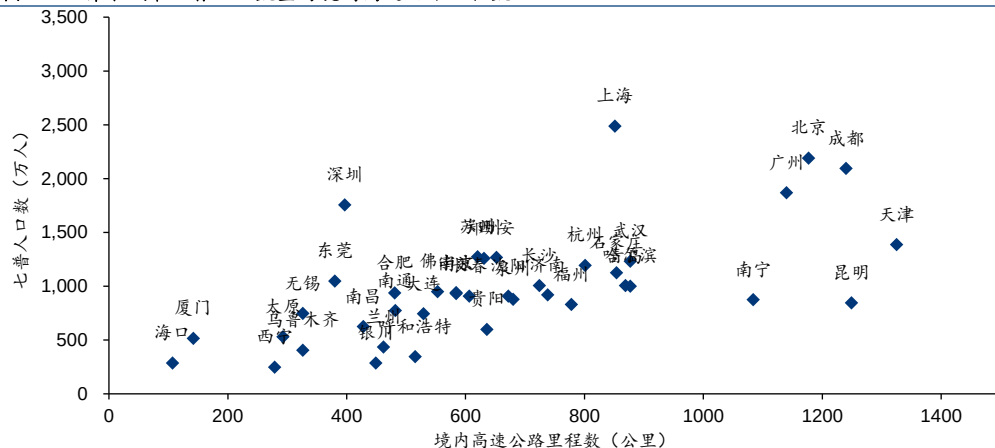


资料来源：华泰研究

关注交通可达性

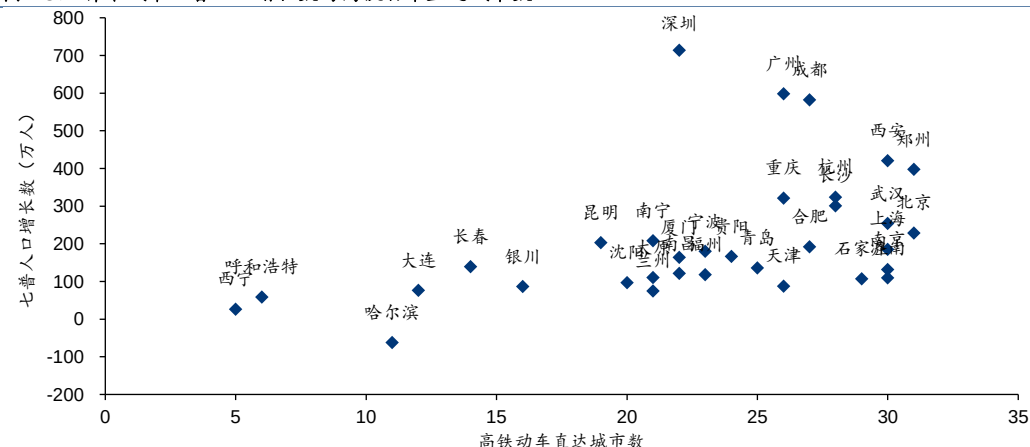
城市交通可达性也是影响人口流入的因素之一。作为城市基础设施，更为便利的出行方式与更高的交通可达性对人口流入有促进作用。我们将交通可达性分为三个方面，高速公路、高铁动车和飞机。作为城市最基础的出行基础设施，城市的高速公路里程数与人口数存在相对明显的相关关系。而高铁与飞机则更能反映城市与其他城市的联系程度，各城市通过高铁动车能够直达的城市越多，机场的吞吐量越大，反映城市的交通更为便利，与其他城市联系更为紧密，对人口的流入有一定促进作用。

图表42：样本城市七普人口数量与境内高速公路里程数



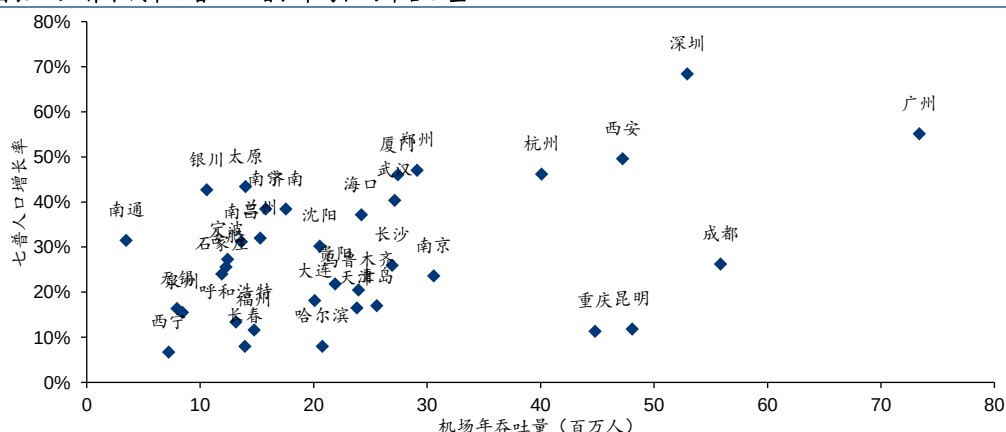
资料来源：，华泰研究

图表43：样本城市七普人口增长数与高铁动车直达城市数



资料来源：，华泰研究

图表44：样本城市七普人口增长率与机场年吞吐量



资料来源：，华泰研究

关注人口流入配套政策

落户政策调整是城市主动竞争的利器。2016 年，国务院发布《推动 1 亿非户籍人口在城市落户方案》。我们梳理了 2016 年以来，重点城市人口的逐年变动情况。2016-2022 年，人口增长 TOP10（150 万以上）的城市落户政策均有不同程度宽松。

其中以成都、武汉、西安、长沙最为明显，落户政策放宽之后人口明显增长。2017 年，西安放开普通大中专院校毕业生落户限制；成都实行全日制大学本科及以上学历毕业生凭毕业证落户制度；长沙推行先落户后就业，全日制本科及以上学历即可办理落户手续；2020、2021 年，武汉分别放开大学生配偶未成年子女随迁，取消重点人群中心城区落户限制。2016-2022 年，成都、武汉、西安、长沙人口分别增长 411.5、313.1、311.6、213.8 万人，分别位列 42 重点城市的 1、4、5、9 名。

图表45：2016-2022 年重点城市人口增长情况（单位：万人）

城市	省份	属性	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	合计
成都	四川	省会城市	172.90	60.60	62.50	59.60	52.88	25.42	7.60	441.50
深圳	广东	副省级城市	87.30	91.96	78.81	44.28	45.61	12.15	(1.98)	358.13
武汉	湖北	省会城市	15.85	14.67	16.81	13.10	111.45	132.24	9.01	313.13
西安	陕西	省会城市	42.00	104.00	57.00	44.00	32.00	20.30	12.29	311.59
广州	广东	省会城市	83.43	67.89	51.86	33.08	36.45	13.40	(7.65)	278.46
济南	山东	省会城市	10.11	8.81	13.92	144.83	29.37	13.36	7.90	228.30
郑州	河南	省会城市	50.00	45.00	41.00	30.00	25.06	14.14	8.60	213.80
长沙	湖南	省会城市	30.76	43.91	25.06	35.56	41.23	19.14	18.13	213.79
杭州	浙江	省会城市	23.00	31.10	33.30	35.90	32.30	26.80	17.20	199.60
重庆	重庆	直辖市	40.00	34.00	19.00	25.00	17.42	7.01	0.91	143.34
合肥	安徽	省会城市	20.60	20.90	20.30	23.10	20.69	9.51	16.90	132.00
南宁	广西	省会城市	23.30	24.50	21.80	20.60	20.26	9.12	5.89	125.47
昆明	云南	省会城市	20.68	21.70	21.00	21.84	21.07	4.19	9.80	120.28
宁波	浙江	副省级城市	14.60	17.50	21.20	17.90	11.03	13.97	7.40	103.60
南昌	江西	省会城市	14.90	17.50	9.50	12.40	11.50	18.25	10.06	94.11
佛山	广东	GDP超万亿	10.43	25.22	26.05	17.10	6.75	11.37	(6.03)	90.89
青岛	山东	副省级城市	16.40	10.60	9.80	10.90	14.87	18.50	8.54	89.61
贵阳	贵州	省会城市	21.90	19.71	8.33	11.38	4.08	11.53	11.81	88.74
厦门	福建	副省级城市	11.00	13.00	18.00	16.00	4.40	11.60	2.80	76.80
太原	山西	省会城市	13.22	13.19	13.14	11.68	7.23	8.69	4.41	71.55
福州	福建	省会城市	7.00	19.00	11.00	7.00	5.13	12.87	2.80	64.80
沈阳	辽宁	省会城市	9.20	10.10	13.80	9.90	12.31	4.79	2.90	63.00
苏州	江苏	GDP超万亿	23.11	8.24	4.79	4.06	4.08	9.95	6.32	60.55
海口	海南	省会城市	8.10	9.20	9.20	9.30	10.04	3.46	3.17	52.47
石家庄	河北	省会城市	8.30	9.53	7.17	7.96	20.39	(3.04)	1.88	52.19
南京	江苏	省会城市	16.40	5.51	5.19	3.77	3.31	10.87	6.77	51.82
东莞	广东	GDP超万亿	17.01	21.64	5.55	1.73	1.16	7.02	(9.98)	44.13
兰州	甘肃	省会城市	7.77	8.65	7.22	7.14	7.27	2.49	3.10	43.64
银川	宁夏	省会城市	9.84	10.21	4.65	18.84	(4.97)	2.29	1.48	42.34
呼和浩特	内蒙古	省会城市	6.10	5.40	3.50	4.20	4.01	4.95	5.55	33.71
泉州	福建	GDP超万亿	6.00	6.00	3.00	3.00	2.23	6.77	2.90	29.90
无锡	江苏	GDP超万亿	7.32	7.50	3.70	2.90	0.81	1.74	1.13	25.10
上海	上海	直辖市	9.00	(1.00)	9.00	6.00	6.09	2.34	(13.54)	17.89
西宁	青海	省会城市	3.50	3.20	1.80	2.70	2.20	0.76	0.44	14.60
南通	江苏	GDP超万亿	1.00	0.80	0.50	2.94	0.22	0.64	1.10	7.20
北京	北京	直辖市	7.00	(1.00)	(2.00)	(2.00)	(0.69)	(0.71)	(4.30)	(3.70)
天津	天津	直辖市	4.00	(33.00)	(27.00)	2.00	1.60	(13.60)	(10.00)	(76.00)

资料来源：国家统计局，华泰研究

图表46：部分重点城市最新落户政策

城市	政策文件	政策内容
成都	《成都市户籍迁入登记管理办法实施细则》	一、学历人才落户：45 周岁(含 45 周岁)以下的普通高校全日制大学本科及以上学历的非本市户籍毕业生(含国外取得学历人员),可凭毕业证申请入户；35 周岁(含 35 周岁)以下的普通高校全日制大学专科学历非本市户籍毕业生(含国外取得学历人员)可凭毕业证在成都东部新区和近郊区申请入户；普通高校全日制大学专科学历的非本市户籍毕业生，在毕业次年 12 月 31 日前，可在工作单位所在地申请入户。 二、专业技术人才落户：普通高校全日制大学专科学历的非本市户籍毕业生，在毕业次年 12 月 31 日前，可在工作单

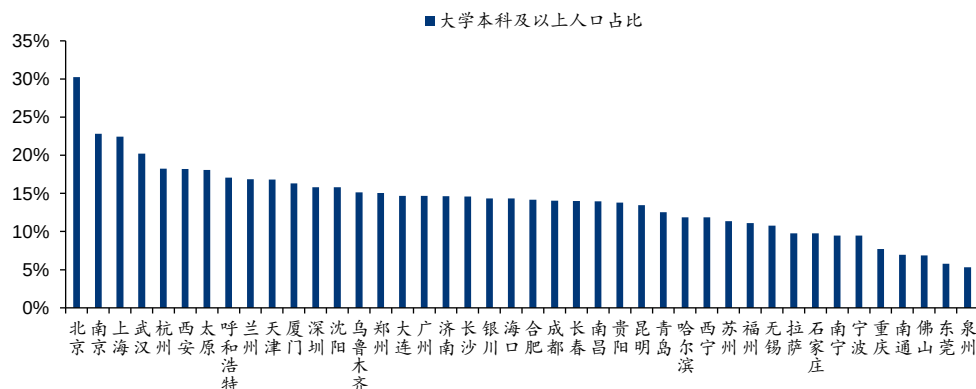
城市	政策文件	政策内容
		位所在地申请入户。 三、技能人才落户：在成都现用人单位连续工作满 2 年及以上的非本市户籍技能人才，经单位推荐、市人力资源和社会保障局技能人才服务中心认定后，可申请入户。
深圳	《深圳市人民政府关于印发深圳市户籍迁入若干规定的通知》	一、应届生入户：大专 35 周岁以下，本科 45 周岁以下； 二、在职人才引进：（一）全日制大专，年龄未超过 35 周岁；全日制本科以上学历，年龄未超过 45 周岁；（二）申请落户时，最少需要 1 个月深圳社保记录，且社保在缴状态，落户期间社保不要中断或变更； 三、留学生入户：（一）年龄在 45 周岁以下。（二）取得深圳市《出国留学人员资格证明》。（三）在国外学习并获得学士以上学位的留学人员（包含已获得居住国永居权、留学国再入境者资格），或者是在国外高等院校/科研机构进修一年以上、取得一定成果的访问学者或博士后等进修人员。
杭州	《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》	（一）已在市区落实就业单位的 35 周岁以下（以下不含本数，下同）的普通高校大专学历毕业生，可在市区办理落户；45 周岁以下普通高校硕士研究生可按“先落户后就业”的原则，在市区办理落户。 （二）45 周岁以下具有技师及以上职业资格（或职业技能等级二级及以上证书）、35 周岁以下具有高级工职业资格（或职业技能等级三级证书），在市区工作且已由工作单位正常缴纳 6 个月及以上社会保险（不含补缴），并在市区有合法稳定住所的技能人才，可在市区办理落户。技能人才落户时可随迁配偶、未成年子女，不受婚龄条件限制。
武汉	《市人民政府关于调整完善落户政策相关条件的实施意见》	一、调整大学生落户及随迁条件。积极推动高等院校在校生、毕业生在汉落户，大学生年龄条件不变，大学生的配偶以及未成年子女可随迁落户。二、男不满 45 周岁、女不满 35 周岁的非本市户籍人员在主城区（包括蔡甸、江夏、东西湖、黄陂、新洲区，下同）、功能区（包括东湖高新区、武汉经开区〈汉南区〉、武汉化工区，下同）就业创业的，由就业创业满 2 年调整为就业单位缴纳或者个人（含灵活就业人员，下同）缴纳本市企业职工基本养老保险连续 6 个月以上（不含补缴），创业的正常经营 6 个月以上，均可申请落户。
西安	《关于进一步放宽西安部分户籍准入条件的通知》	一、学历落户：1、普通高等院校、中等职业学校（含技校）毕业，或具备国民教育同等学历的人员及留学回国人员。2、具有本科（含）以上学历的，不受年龄限制；具有本科（不含）以下学历的，年龄在 45 周岁（含）以下。 二、全国在校大学生落户西安只需学生证和身份证。 三、专业人才落户申请条件：1、《西安市 A、B、C 类人才认定实施细则》、《西安市 D、E 类人才分类认定办法》认定的 A、B、C、D、E 类人才。2、拥有属于自主知识产权的专利或者专有技术人才。3、受到市级以上评定表彰的各类专业人才。
广州	《广州市引进人才入户管理办法》	符合下列条件之一，来本市创业或就业的人员，可申请将户籍迁入本市：（一）经我市认定或审核确认的高层次、高技能人才（点击查看具体要求）。（二）具有博士研究生学历，或具有博士学位，或具有高级职称的人员，年龄需在 50 周岁以下。（三）具有硕士研究生学历，或具有硕士学位的人员，年龄需在 45 周岁以下。（四）具有国内普通高校全日制大学本科学历并有学士学位，或具有国（境）外学士学位，或具有中级职称的人员，年龄需在 40 周岁以下。（五）符合条件的各类技术人才。
济南	《济南市人民政府关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》	一、符合《中共济南市委济南市人民政府关于深化人才发展体制机制改革促进人才创新创业的实施意见》中人才分类目录确定的国内外顶尖人才(A 类)、国家级领军人才(B 类)、省级领军人才(C 类)、市级领军人才(D 类)、高级人才(E 类)，及省、市人才工作领导小组认定的其他高层次、高技能人才本人、配偶及未婚子女； 二、取得博士、硕士学位(含教育部认定的留学归国取得同等学位人员)，或具有副高级以上专业技术职务资格的专业技术人员、高级技师本人、配偶及未婚子女； 三、50 周岁以下，具有中级以上专业技术职务资格，或工人技师以上职业资格，签订劳动合同且按规定参加本市城镇职工养老保险的人员本人、配偶及未成年子女； 四、45 周岁以下，具有国家承认的研究生学历或本科学历（含教育部认定的留学归国取得同等学历人员），签订劳动合同且按规定参加本市城镇职工养老保险的人员本人、配偶及未成年子女。
郑州	《郑州市人才落户政策实施办法（暂行）》	全面放开对高校毕业生、职业（技工）院校毕业生和留学归国人员的落户限制。专科以上毕业生、职业（技工）院校毕业生，凭毕业证来郑即可申请办理落户手续。
贵阳	《贵阳市公安局全面实施“三最”户籍政策工作方案》	凡是有固定居所、有落户贵阳意愿的申请人，无论是购房、租房、投靠亲属，均可落户；凡是企事业单位申请办理集体户的，一律不设门槛，取消集体户需满 50 人才可设立的条件；凡是在贵阳务工、求学、创业的个体申请人，均可落户在实际居住地派出所集体户。
长沙	《关于贯彻和落实强省会战略的行动方案（2022—2026 年）》	经认定 45 周岁（含）以下、具有专科及以上学历（博士、硕士不限年龄）或中级及以上专业技术资格的人才，可凭毕业证或专业技术资格证书直接落户。
合肥	《合肥市人民政府办公厅关于印发推动非户籍人口在城市落户实施方案的通知》	全面开放放宽落户限制。全面放宽农业转移人口落户条件，以农村学生升学和参军进入城镇的人口、举家迁徙的农业转移人口以及新生代农民工为重点，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。
北京	《北京市引进毕业生管理办法》	原则上毕业生本科不超过 26 周岁，硕士研究生不超过 30 周岁，博士研究生不超过 35 周岁。毕业生还需满足以下条件之一：（一）硕士及博士毕业生；（二）北京地区高校、京外地区“双一流”建设高校的本科毕业生。主管单位指导用人单位与毕业生协商确认后，选择工作满半年或三年办理落户。
上海	《上海市引进人才申办上海市常住户口办法》	用人单位引进的人才在沪工作稳定且依法参加社会保险，符合下列条件之一的，可以申办本市常住户口：1.高层次人才：1)具有博士研究生学历并取得相应学位或具有高级专业技术职务任职资格的专业技术人员和管理人员。2)获得省部级及以上政府表彰的人员。3)列入省部级及以上人才培养计划的人选。4)国家重大科技专项项目、国家重点研发计划项目和本市重大科技项目负责人及其团队核心成员。2.重点机构紧缺急需人才。3.高技能人才。4.市场化创新创业人才。5.专门人才和其他特殊人才

资料来源：各地政府网站，华泰研究

关注人才吸引力和留存率

七普数据显示，高学历人才向重点城市流入，部分新一线城市吸引力较强。42 重点城市合计大学本科及以上人口（下称高学历人才）占 6 岁以上人口的 14.7%，显著高于全国水平的 8.0%。其中北京、南京、上海、武汉高学历人才占比为 42 城最高，均超过 20%，分别为 30.3%、22.8%、22.5%、20.2%。除北京、上海两个一线城市，部分成为“新一线城市”的省会、副省级城市，如南京、武汉、杭州、西安的高学历人才占比也处于重点城市前列，“新一线城市”正逐步进入高学历人才视线。

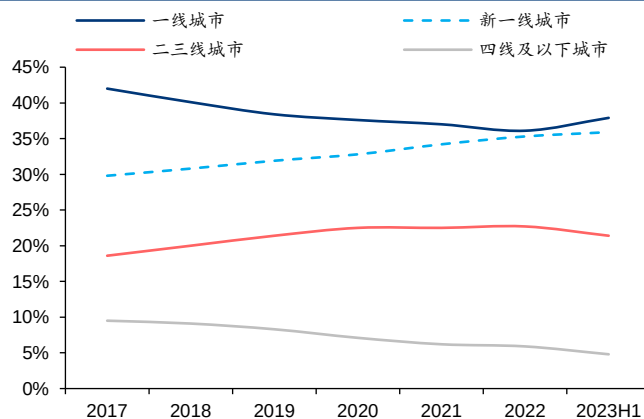
图表47：第七次人口普查 42 重点城市大学本科及以上人口占比



资料来源：国家统计局，华泰研究

新一线城市对人才的吸引力不断提高。据猎聘数据，人才投递新一线城市岗位的比例不断提高。2023H1，人才投递一线城市、新一线城市的占比分别约为 37.9%、35.9%，较 2017 年分别下降 4.1pct、上升 5.1pct。自 2017 年起，人才投递新一线城市占比与投递一线城市的占比差距有所缩小。据猎聘调查数据，2023 应届大学生在选择工作城市时，一线城市/新一线城市的投递人数占比分别为 37.32%/38.54%，遥遥领先二线城市/三线城市及以下的 14.75%/9.39%。在理想的工作城市方面，新一线城市拥有更高的占比，达 53.64%，显著高于一线城市/二线城市/三线城市及以下的 24.24%/15.76%/6.36%。

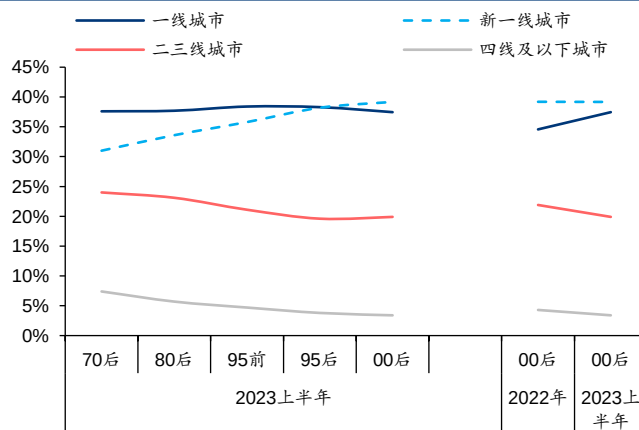
图表48：人才投递一线、新一线、二三线及其他城市的趋势



注：据《2023 城市商业魅力排行榜》，新一线城市指成都、重庆、杭州、武汉、苏州、西安、南京、长沙、天津、郑州、东莞、青岛、昆明、宁波、合肥。

资料来源：猎聘，华泰研究

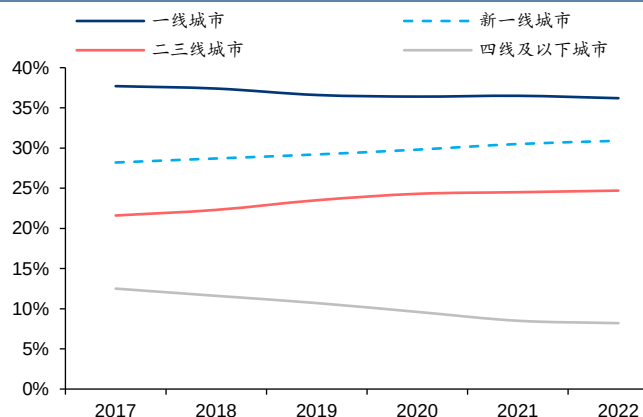
图表49：人才投递一线、新一线、二三线及其他城市的趋势（代际）



注：据《2023 城市商业魅力排行榜》，新一线城市指成都、重庆、杭州、武汉、苏州、西安、南京、长沙、天津、郑州、东莞、青岛、昆明、宁波、合肥。

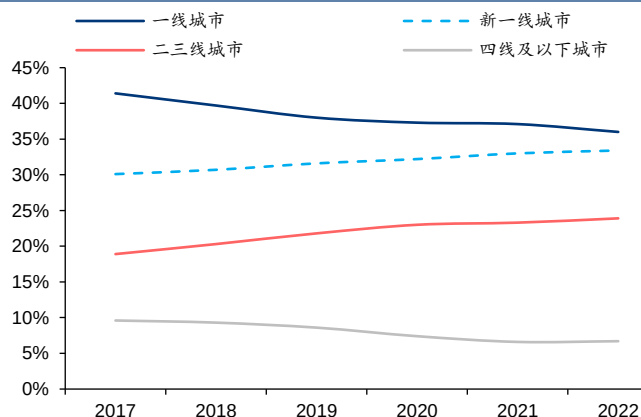
资料来源：猎聘，华泰研究

图表50: 70后人才投递一线、新一线、二三线及其他城市的趋势



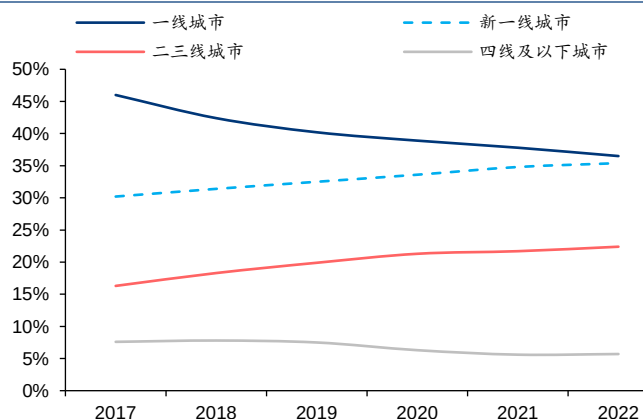
注: 据《2023城市商业魅力排行榜》,新一线城市指成都、重庆、杭州、武汉、苏州、西安、南京、长沙、天津、郑州、东莞、青岛、昆明、宁波、合肥。
资料来源: 猎聘, 华泰研究

图表51: 80后人才投递一线、新一线、二三线及其他城市的趋势



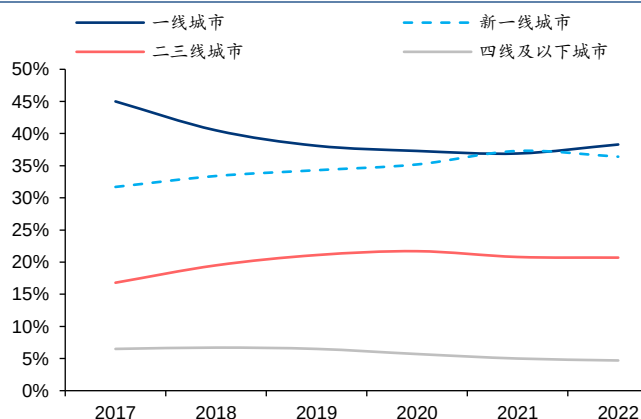
注: 据《2023城市商业魅力排行榜》,新一线城市指成都、重庆、杭州、武汉、苏州、西安、南京、长沙、天津、郑州、东莞、青岛、昆明、宁波、合肥。
资料来源: 猎聘, 华泰研究

图表52: 95前人才投递一线、新一线、二三线及其他城市的趋势



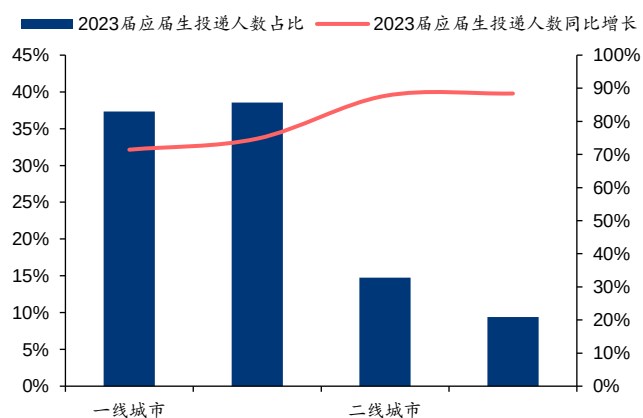
注: 据《2023城市商业魅力排行榜》,新一线城市指成都、重庆、杭州、武汉、苏州、西安、南京、长沙、天津、郑州、东莞、青岛、昆明、宁波、合肥。
资料来源: 猎聘, 华泰研究

图表53: 95后人才投递一线、新一线、二三线及其他城市的趋势



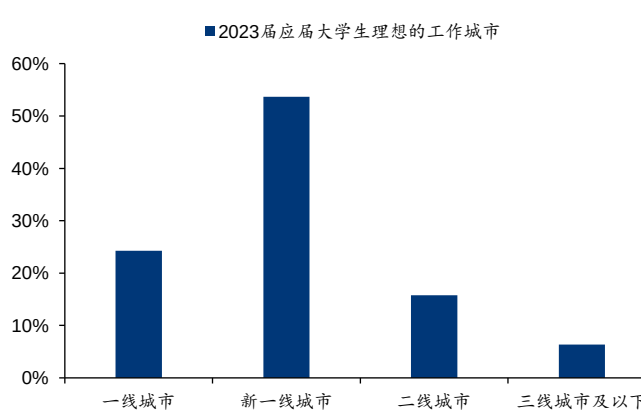
注: 据《2023城市商业魅力排行榜》,新一线城市指成都、重庆、杭州、武汉、苏州、西安、南京、长沙、天津、郑州、东莞、青岛、昆明、宁波、合肥。
资料来源: 猎聘, 华泰研究

图表54: 2023届应届生投递工作岗位城市能级占比



资料来源: 猎聘, 华泰研究

图表55: 2023届应届大学生理想的工作城市



资料来源: 猎聘, 华泰研究

具体到省市层面，高学历人才更倾向选择哪些省市？省份层面，C9 高校毕业生更倾向于选择北京、上海、广东。除哈尔滨工业大学与浙江大学外，其余 7 所学校毕业首选地均为学校所在地；而在次选就业地域中，9 所学校有 5 所学校的毕业生均选择广东；城市层面，据麦可思研究发布的《大学毕业生培养质量跟踪评价》，从近五年数据来看，应届本科生在新一线城市就业的比例稳步上升，2021 届本科生在新一线城市就业的比例（27%）较 2017 届（24%）增加了 3 个百分点，而在一线城市就业的比例从 2017 届的 22% 减少至 2021 届的 18%。其中杭州、苏州、成都外省籍毕业生流入增长明显。

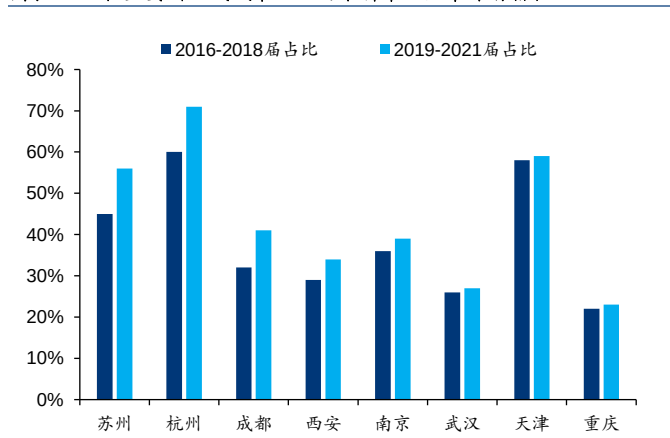
图表56：C9 高校毕业生就业省份

C9 高校	就业地域TOP1	就业地域TOP2	就业地域TOP3
北京大学	北京	广东	上海
清华大学	北京	广东	上海
复旦大学	上海	广东	浙江
上海交通大学	上海	广东	浙江
南京大学	江苏	上海	广东
浙江大学	华东	华南	华北
中国科学技术大学	安徽	上海	江苏
哈尔滨工业大学	广东	北京	黑龙江
西安交通大学	陕西	广东	北京

注：浙江大学为 2022 年数据，中国科学技术大学为 2021 年数据、清华大学、北京大学、复旦大学、上海交通大学、南京大学、西安交通大学为 2020 年数据，哈尔滨工业大学为 2019 年数据。

资料来源：各高校官网，华泰研究

图表57：在主要新一线城市就业的本科毕业生中外省籍占比

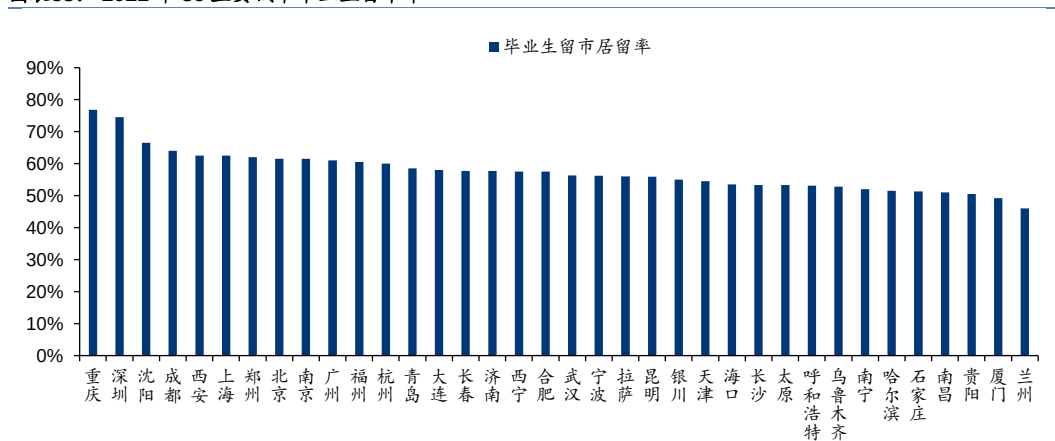


资料来源：麦可思研究，华泰研究

除了吸引人才，也要留得住人才。根据智慧足迹大数据，2021 年，36 重点城市中（42 重点城市中去除 6 个 GDP 超万亿城市），重庆毕业生总留市率排名第一，高达 76.7%，北上广深四座一线城市中广州市留市率最低，为 60.7%，排在第 10，可能和深圳分流有关。北京和上海的毕业生留市率分别为 61.3% 和 62.7%，排在第 8 和第 6。除上述一线城市，沈阳（66.6%）、西安（62.8%）、郑州（61.7%）和南京（61.1%）的毕业生本市留市率也排在前十，毕业生留在本地意愿较高。兰州（45.9%）、厦门（49.2%）、贵阳（50.5%）、南昌（51.3%）和石家庄（51.4%）毕业生本地留市率排名靠后。

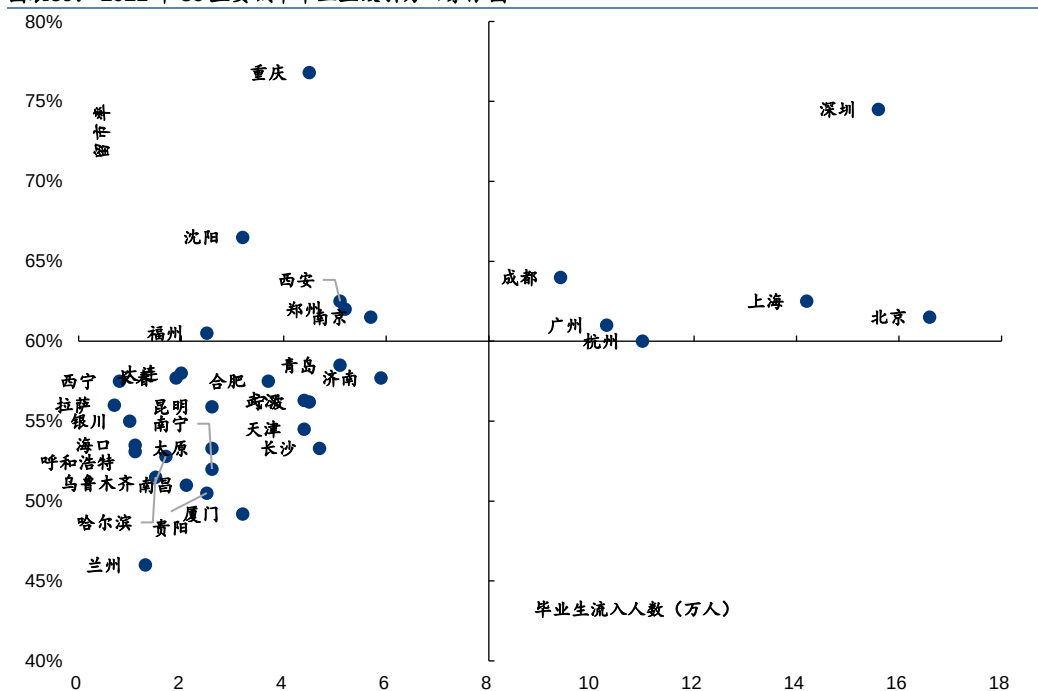
国家中心城市与区域中心城市的毕业生留市率均较高。留市率 TOP10 城市均为国家中心城市或区域中心城市。留市率 TOP10 城市里的重庆、成都、西安、上海、郑州、北京、广州 7 个城市均为国家中心城市，沈阳为东北区域中心城市、南京为华东区域中心城市、而深圳为华南区域中心城市，10 个城市均为国家中心城市或区域中心城市，反映人才更为青睐国家中心城市与区域中心城市。

图表58：2021 年 36 主要城市毕业生留市率



资料来源：智慧足迹大数据，华泰研究

图表59：2021年36主要城市毕业生吸引力四象限图

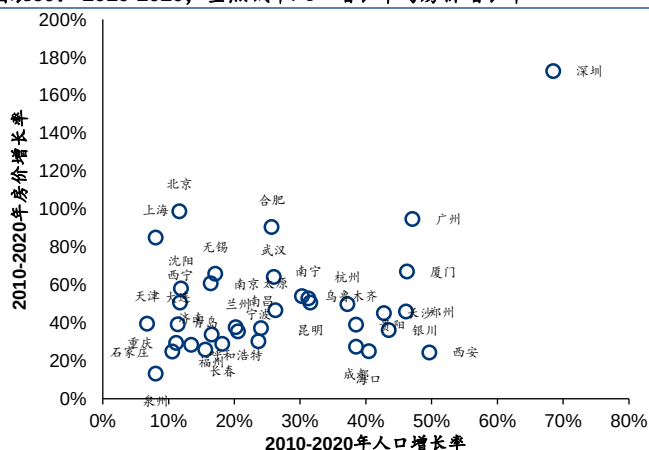


资料来源：智慧足迹大数据，华泰研究

具备人口吸引力的城市将具备更可持续的产业发展空间

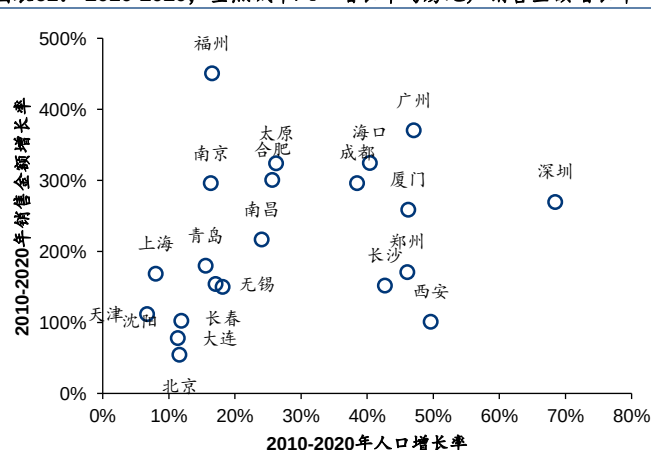
随着人口增速的放缓以及人口红利的下降，由此带来的房地产行业发展机遇也将随之变化。省市的发展将不再一荣俱荣，寻找具备人口持续增长潜力的地区也将是产业的核心命题。从过去10年来看，具备持续人口吸引力的城市往往拥有更好的地产销量和房价韧性，展望未来，结合七普和大数据结论来看，除了传统的一线城市和省份城市之外，全国重点城市群以及具备人口吸引力的新一线城市的发展空间值得关注，未来将具备更强生命力。

图表60：2010-2020，重点城市人口增长率与房价增长率



资料来源：国家统计局，华泰研究

图表61：2010-2020，重点城市人口增长率与房地产销售金额增长率



资料来源：中指研究院，华泰研究



风险提示

客观环境限制风险：人口流入导致人口数超出自然承载力，部分城市或将加大对人口流入的限制。

人口流动偏好变化风险：随着社会的发展和进步，在人民对美好生活的追求以及思想观念的转变之后，人口流动的偏好可能会有所变化。

行业政策风险：宏观流动性的变化、因城施策的调控政策存在不确定性，在新发展模式的指引下，住房、土地、金融、财税等房地产相关领域的制度存在调整优化的可能。

行业下行风险：房地产行业规模高峰可能已经过去，部分区域销售、拿地、新开工、投资等关键指标存在趋势性下行风险。

免责声明

分析师声明

本人，陈慎、刘璐、林正衡，兹证明本报告所表达的观点准确地反映了分析师对标的证券或发行人的个人意见；彼以往、现在或未来并无就其研究报告所提供的具体建议或所表达的意见直接或间接收取任何报酬。

一般声明及披露

本报告由华泰证券股份有限公司（已具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格，以下简称“本公司”）制作。本报告所载资料是仅供接收人的严格保密资料。本公司及其客户和其关联机构使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司及其关联机构(以下统称为“华泰”)对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，华泰可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。以往表现并不能指引未来，未来回报并不能得到保证，并存在损失本金的可能。华泰不保证本报告所含信息保持在最新状态。华泰对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司不是 FINRA 的注册会员，其研究分析师亦没有注册为 FINRA 的研究分析师/不具有 FINRA 分析师的注册资格。

华泰力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成购买或出售所述证券的要约或招揽。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，华泰及作者均不承担任何法律责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。华泰不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。

华泰及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，华泰可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，为该公司提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务或向该公司招揽业务。

华泰的销售人员、交易人员或其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。华泰没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。华泰的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。投资者应当考虑到华泰及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。有关该方面的具体披露请参照本报告尾部。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布的机构或人员，也并非意图发送、发布给因可得到、使用本报告的行为而使华泰违反或受制于当地法律或监管规则的机构或人员。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人(无论整份或部分)等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并需在使用前获取独立的法律意见，以确定该引用、刊发符合当地适用法规的要求，同时注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

中国香港

本报告由华泰证券股份有限公司制作,在香港由华泰金融控股（香港）有限公司向符合《证券及期货条例》及其附属法律规定的机构投资者和专业投资者的客户进行分发。华泰金融控股（香港）有限公司受香港证券及期货事务监察委员会监管，是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。在香港获得本报告的人员若有任何有关本报告的问题,请与华泰金融控股（香港）有限公司联系。

香港-重要监管披露

- 华泰金融控股（香港）有限公司的雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。
- 有关重要的披露信息，请参华泰金融控股（香港）有限公司的网页 https://www.htsc.com.hk/stock_disclosure 其他信息请参见下方“美国-重要监管披露”。

美国

在美国本报告由华泰证券（美国）有限公司向符合美国监管规定的机构投资者进行发表与分发。华泰证券（美国）有限公司是美国注册经纪商和美国金融业监管局（FINRA）的注册会员。对于其在美国分发的研究报告，华泰证券（美国）有限公司根据《1934 年证券交易法》（修订版）第 15a-6 条规定以及美国证券交易委员会人员解释，对本研究报告内容负责。华泰证券（美国）有限公司联营公司的分析师不具有美国金融监管（FINRA）分析师的注册资格，可能不属于华泰证券（美国）有限公司的关联人员，因此可能不受 FINRA 关于分析师与标的公司沟通、公开露面和所持交易证券的限制。华泰证券（美国）有限公司是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。任何直接从华泰证券（美国）有限公司收到此报告并希望就本报告所述任何证券进行交易的人士，应通过华泰证券（美国）有限公司进行交易。

美国-重要监管披露

- 分析师陈慎、刘璐、林正衡本人及相关人士并不担任本报告所提及的标的证券或发行人的高级人员、董事或顾问。分析师及相关人士与本报告所提及的标的证券或发行人并无任何相关财务利益。本披露中所提及的“相关人士”包括 FINRA 定义下分析师的家庭成员。分析师根据华泰证券的整体收入和盈利能力获得薪酬，包括源自公司投资银行业务的收入。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或不时会以自身或代理形式向客户出售及购买华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或其高级管理层、董事和雇员可能会持有本报告中所提到的任何证券（或任何相关投资）头寸，并可能不时进行增持或减持该证券（或投资）。因此，投资者应该意识到可能存在利益冲突。

评级说明

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力（含此期间的股息回报）相对基准表现的预期

（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数），具体如下：

行业评级

增持：预计行业股票指数超越基准

中性：预计行业股票指数基本与基准持平

减持：预计行业股票指数明显弱于基准

公司评级

买入：预计股价超越基准 15% 以上

增持：预计股价超越基准 5%~15%

持有：预计股价相对基准波动在-15%~5%之间

卖出：预计股价弱于基准 15% 以上

暂停评级：已暂停评级、目标价及预测，以遵守适用法规及/或公司政策

无评级：股票不在常规研究覆盖范围内。投资者不应期待华泰提供该等证券及/或公司相关的持续或补充信息

法律实体披露

中国：华泰证券股份有限公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：91320000704041011J

香港：华泰金融控股（香港）有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格，经营许可证编号为：AOK809

美国：华泰证券（美国）有限公司为美国金融业监管局（FINRA）成员，具有在美国开展经纪交易商业务的资格，经营业务许可编号为：CRD#:298809/SEC#:8-70231

华泰证券股份有限公司

南京

南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼/邮政编码：210019

电话：86 25 83389999/传真：86 25 83387521

电子邮件：ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 10 楼/邮政编码：518017

电话：86 755 82493932/传真：86 755 82492062

电子邮件：ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 18 层/

邮政编码：100032

电话：86 10 63211166/传真：86 10 63211275

电子邮件：ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 栋 23 楼/邮政编码：200120

电话：86 21 28972098/传真：86 21 28972068

电子邮件：ht-rd@htsc.com

华泰金融控股（香港）有限公司

香港中环皇后大道中 99 号中环中心 58 楼 5808-12 室

电话：+852-3658-6000/传真：+852-2169-0770

电子邮件：research@htsc.com

http://www.htsc.com.hk

华泰证券（美国）有限公司

美国纽约公园大道 280 号 21 楼东（纽约 10017）

电话：+212-763-8160/传真：+917-725-9702

电子邮件：Huatai@htsc-us.com

http://www.htsc-us.com

©版权所有 2023 年华泰证券股份有限公司