

过去三年哪些城市扛起生育大旗



2022年，中国人口增长的转折点。这一年，全国出生人口956万，是自1950年以来首次跌破千万，较三年前大幅缩减35%。

人口大市一向是生育主力，如今却渐渐显露疲态。四大直辖市出生率集体走低，重庆出生人口三年锐减42%；杭州、长沙这样的经济、人口“双万”大城市，都难以成为生育主力军；周口、徐州等经济发展较缓的户籍人口大市，也再难再现昔日荣光……

过去三年，究竟哪些城市在扛起全国生育大旗？

直辖市出生人口集体下滑 重庆锐减42%降幅最大

怎样的出生人口水平，算是扛起全国生育大旗？我们以2022年数据来定个标准——全国337个地级及以上城市/地区/州/盟，出生人口956万，平均每地不足3万。因此，出生人口超过10万，可以算是绝对的生育主力；超过5万，也算得上中坚力量。

直辖市是中国塔尖城市，行政级别高，且经济发达、人口庞大。虽然出生率普遍偏低，但在千万级别的人口规模下，出生人口也是相当可观的。

2016年起国家实施“全面二孩”政策，因此，各大城市均在此后两年迎来一波生育小高峰。2016年，重庆、上海、北京出生人口分别达到36.4万、21.8万、20.2万，2017年天津出生人口11.9万，迎来政策放开后的最高值。2019年，四大直辖市出生人口虽较高峰时有所下滑，但仍是生育主力。重庆、北京、上海、天津出生人口分别为33.3万、17.5万、16.9万和10.5万，均居全国前列。彼时，全国人口出生率为10.41‰，重庆还微高于全国，达到10.48‰。

疫情三年，四大直辖市出生人口大幅下滑，其中降幅最严重的就是重庆。2022年，重庆出生人口19.2万，较疫情前锐减42%，远超35%的全国均值。

要知道，重庆是全国第一人口大市，2022年常住人口3213.34万，较2019年增加了25.5万。而且，重庆虽然是重点城市中少有的人口净流出城市，但外流人口已连续9年持续减少。也就是说，重庆常住人口在不断回流、增加，但出生人口却大幅下滑。

这背后，除了育龄妇女减少、生育观念变化等原因外，疫情带来的收入减少也是重要因素。据统计，重庆不仅是工资最低的直辖市，还是过去五年间工资增幅最低的直辖市。甚至若扣除物价因素，重庆2020年与2022年城镇私营单位就业人员年平均工资实际陷入负增长。这对于年轻人来说，无疑是雪上加霜。

还有一个因素是，回流重庆的人口，适婚适育的年轻人或许并不是主力。2019年，重庆16—59岁人口占比61.26%，60岁及以上人口占比20.6%；2022年，16—59岁人口占比提高0.74个

百分点，60岁及以上人口占比却提高了1.56个百分点。老年人口的增幅，远适龄劳动人口要多。

降幅同样比较严重的，还有天津。天津尚未公布2022年出生人口和出生率，但其2020年起出生人口已持续低于10万人，2021年仅7.3万人。天津出生人口减少与其总人口下降不无关系——2022年天津常住人口1363万，较疫情前减少22万。这个降幅，在四大直辖市乃至24个万亿GDP城市中，都是最高的。

情况相对稳定的，是上海和北京。2022年，上海出生人口10.8万，较疫情前减少36%。北京虽未公布详细数据，但从人口出生率(5.67‰)来看，出生人口应该能保持在12万左右，较疫情前减少约30%。虽然两大城市去年都遭受疫情冲击，但对于生育的影响并没有太大，经济的快速恢复与稳步发展，或是重要因素。

“双万”大城市表现参差不齐 广深蓉扛起生育大旗

除四大直辖市之外，经济发达、人口庞大的省会城市和计划单列市，理论上也是生育主力。不过这些城市的出生人口数据，其实也并非都很高。

过去三年，全国共有9座省会城市、计划单列市经济总量超过万亿、常住人口超过千万且人口增量超过30万，是绝对流量大城市。其中出生人口超过10万的，只有广州、深圳、成都、西安等寥寥几座城市。

人口规模较大且年龄结构最年轻的深圳，是绝对的生育主力军。深圳市卫健委公布的数据显示，2022年全市常住产妇数达到15.1万人，这一数据在全国城市中应该仅次于重庆了。此外，过去三年深圳的降幅仅有21%，远低于全国均值。虽然产妇数并不等同于出生人口，但可以作为参考。

广州同样是生育主力，且降幅较小。2022年，广州出生人口10.96万，较2019年(13.98万)减少约22%。值得注意的是，广州统计局公布的出生人口是户籍人口口径，若以常住人口来算，数据应该还更高一些。广深成为生育主力，背后是传统生育文化影响、外来年轻人占比高、经济产业发展向好、收入水平普遍较高的多重加持。

成都与重庆极为相似，出生人口数据不俗，但降幅也相对较高。成都市卫健委公布的数据显示，2019年成都常住人口出生数据21.7万，2020、2021年分别为17.6万、15.5万，两年减少约29%。可见川渝人民的婚育观，确实发生了较大的变化。

西安是已公布数据的城市中，出生人口降幅最低的。2022年，西安常住人口出生数据10.81万，较2019年(12.45万)仅减少约13%。作为西北唯一的国家中心城市，西安近年经济产业发展迅

猛，人口集聚度持续提升，生活成本又相对较低，对婚育相对友好。

还有几座城市算得上生育主力，比如郑州和武汉。2022年，郑州市出生人口9.8万人，与10万相差无几。相较2019年的11.4万人，郑州过去三年出生人口降幅仅有14%。武汉2022年户籍出生人口7.9万，若以常住人口统计，大概率也能在10万。

近年流量大城市杭州和长沙，户籍出生人口都不超过10万。2019年，杭州、长沙户籍出生人口都在9.1万左右，2021年分别仅有7.2万和6.4万，降幅达22%和29%。2022年杭州、长沙均未公布具体数据，但出生率都低于2021年。其余城市如青岛2022年出生人口仅有5.2万，较2019年大幅减少41%。人口在900万量级的经济强市，如南京、宁波、济南等，出生人口也都在5万上下徘徊。

户籍人口大市荣光不再 出生人口普遍跌破10万

流量大城市也并不全是生育主力，那么，户籍人口大市是否在默默扛起生育大旗？

截至2022年底，全国共有17座城市户籍人口超过千万。其中除了重庆、上海、北京、天津、成都、石家庄、广州、西安等8座重点城市外，还有9座普通地级市，包括周口、南阳、保定、临沂、阜阳、邯郸、徐州、菏泽和商丘。

与常住人口大市不同的是，周口、南阳等9座普通地级市经济发展水平普遍不高，人口外流比较严重。也就是说，它们的常住人口要大幅低于户籍人口，常住出生人口自然也低于户籍出生人口。

普通的户籍人口大市，出生人口基本已跌破10万大关。比如周口和南阳，人口总量在1200万量级，但2022年出生人口分别仅有7.7万、6.6万，较疫情前的12万大幅缩水。

那么，若以规模更大的户籍人口来算，这些城市的出生人口能不能超过10万？这个问题，可以参考徐州——2019—2021年，徐州户籍出生人口分别为10.7万、10.7万和7.8万；2022年户籍人口出生率6.4‰，低于2021年的7.56‰，因此出生人口恐怕已不足7万。

出生人口超过10万，算是绝对的生育主力，比如重庆、上海、北京、广州、深圳、成都、西安，它们无一不是经济产业发达、人口规模庞大的顶尖城市。出生人口超过5万，也算是中坚力量，大部分人口流量大城市和户籍人口大城市，都属于此列。更多的城市出生人口已不足5万，其中甚至包括沈阳、大连、长春、哈尔滨、宁波等人口较多的重点城市。

如今全国出生人口持续走低，各地“抢人大战”自然是愈演愈烈。生育主力手握巨大优势，却也不能高枕无忧。发展，依然是硬道理。 **本报综合消息**

多地推出“以旧换新”购房政策，将对楼市产生哪些影响？

换手机、换汽车……不少人可能已经习惯通过平台以旧换新。但如果是换房，也有途径实现“买新卖旧一条龙”吗？

近期，为了释放新房购买力、提升房地产市场的流动性，不少城市尝试推出“以旧换新”购房政策。有了房地产开发企业和经纪机构的联手，能否真的让“换新”无后顾之忧？

多地加入鼓励“换新购”行列

买房对于个人和家庭来说无疑都是件大事。若是想置换新房，手头资金却不充足，则又会多一层顾虑：若等着旧房子先卖掉，心仪的新房已售出怎么办？

已有多地针对这一环节展开探索。10月20日，据“宁波住建”公众号消息，由宁波市住房和城乡建设局指导，宁波市房地产业协会主办的住房“换新购”活动正式启动，首批34个楼盘加入“买新卖旧”。

宁波此次推出的所谓“换新购”服务，指的是购房者出售二手住房、换购新建商品住房。主要分为三个步骤：一是签署协议，明确房源；二是锁定房源，优先售卖；三是根据成交与否，履行合约。

可以看出，“换新购”服务和购房者自行房屋置换的差别，主要在于有相关机构参与和推动这一流程。对于不少人担心的原房源卖不出去的问题，宁波此次明确：在协议规定期限内(倡议期限为30至90天内，具体以协议约定为准)，经纪机构通过“优先卖”服务，帮客户通过线上流量倾斜、经纪人端线上线下聚焦推广加速二手住房销售。

宁波市房地产业协会相关负责人表示，推出“换新购”服务模式，支持“以小换大”“买新卖旧”，旨在更好发挥一二手房市场梯度消费和联动效应，加快房产置换效率，更好地满足市民改善住房的需求。同时，也切实减轻市民购房负担、享受更多实惠，提升市场活跃度，促进房地产市场平稳健康发展。

此外，据江苏省连云港市住建局官网10月17日消息，连云港在《关于进一步促进住房消费活跃房地产市场的通知》中提出，鼓励房地产企业、经纪机构为参与“换新购”的购房者提供专属房源和优惠方案。

同时，连云港也更进一步，提出探索“卖旧换新”新方式，对已出让未建设含有配建保障性住房的开发项目，允许缴纳保障性住房易地建设费，由国企平台限期收购“卖旧”的房屋作为保障性住房或人才房使用，保障“换新”无后顾之忧。

各地对“以旧换新”的推进也各有特点。浙江省海宁市日前发布房产新政，其中提到鼓励房产“以旧换新”，2023年9月27日至2024年9月26日期间，鼓励房企购买意向购房人的存量房，对房企购买存量房的，给予企业总购房款2%的财政补贴。

能否大范围推广？

如此看来，目前各地推出的“以旧换新”主要有两种情况：一是购房者缴纳定金锁定新房后，中介挂牌旧房并在一定期限出售，卖出则合同生效，反之则退还定金；二是购房者通过补差价购得新房，房企或其他第三方出手收购旧房。

“‘以旧换新’不是新的政策，这两年各地都有创新，它不是简单的中介帮忙卖二手房和买新房。”易居研究院研究总监严跃进指出，一个重要区别就是旧房的出售是有兜底机制的，这使得换房的确定性增加了，对于房企加快去库存和改善型住房消费需求释放等都有积极的作用。

“有了‘换新购’的动作，尤其是对于有改善需求的购房群体，可以激活新盘的销售。再加上近期落地的首付比例降低等措施，有助于改善需求的楼盘去库存。”镜鉴咨询创始人张宏伟表示，但这一流程也存在一定风险，比如购房者买了新盘，但是旧房子没有卖出去，想要退定金或者退房，往往流程上比较复杂。

据不完全统计，截至目前已有徐州、淄博、南京、济南、宁波等至少10城推出了“以旧换新”活动，徐州、南通、海宁等城市还提供了官方换房补贴。此前9月初，山东省淄博市发起的“以旧换新”省心购房活动，全市首批12家房地产开发企业和房地产经纪机构代表签署合作协议，便在当时引发了市场的广泛关注。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，“以旧换新”这一楼市新举措的推进过程中，关于旧房的价值评估显得尤为重要。考虑到二手房交易周期长，为了尽快出售房产，业主可能需要在价格方面做出一定让步。

“在当下很多三四线城市新房去化难的背景下，房企有着很强的参与热情，谁抢到了这波置换需求，谁就更容易在当下市场环境下取得先机。”58安居客研究院院长张波认为，但要注意的是，如果购房者提前锁定了房源，这一房源将不能在市场上另行出售，若是后续旧房卖出不顺利，无形中也会拉长新房去化周期。 **本报综合消息**