

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

今天，我们来讨论一个最近很热闹的问题，就是生育率的下降。根据国家统计局的数据，2018年全国新出生人口1523万，比2017年减少了200万，是很多年以来的最低数字。实际上，上次出生人口低于这个数，要回溯到三年自然灾害期间的1961年。**从1962年到2017年，半个多世纪了，每年的新出生人口数，从来没有这么低过。**

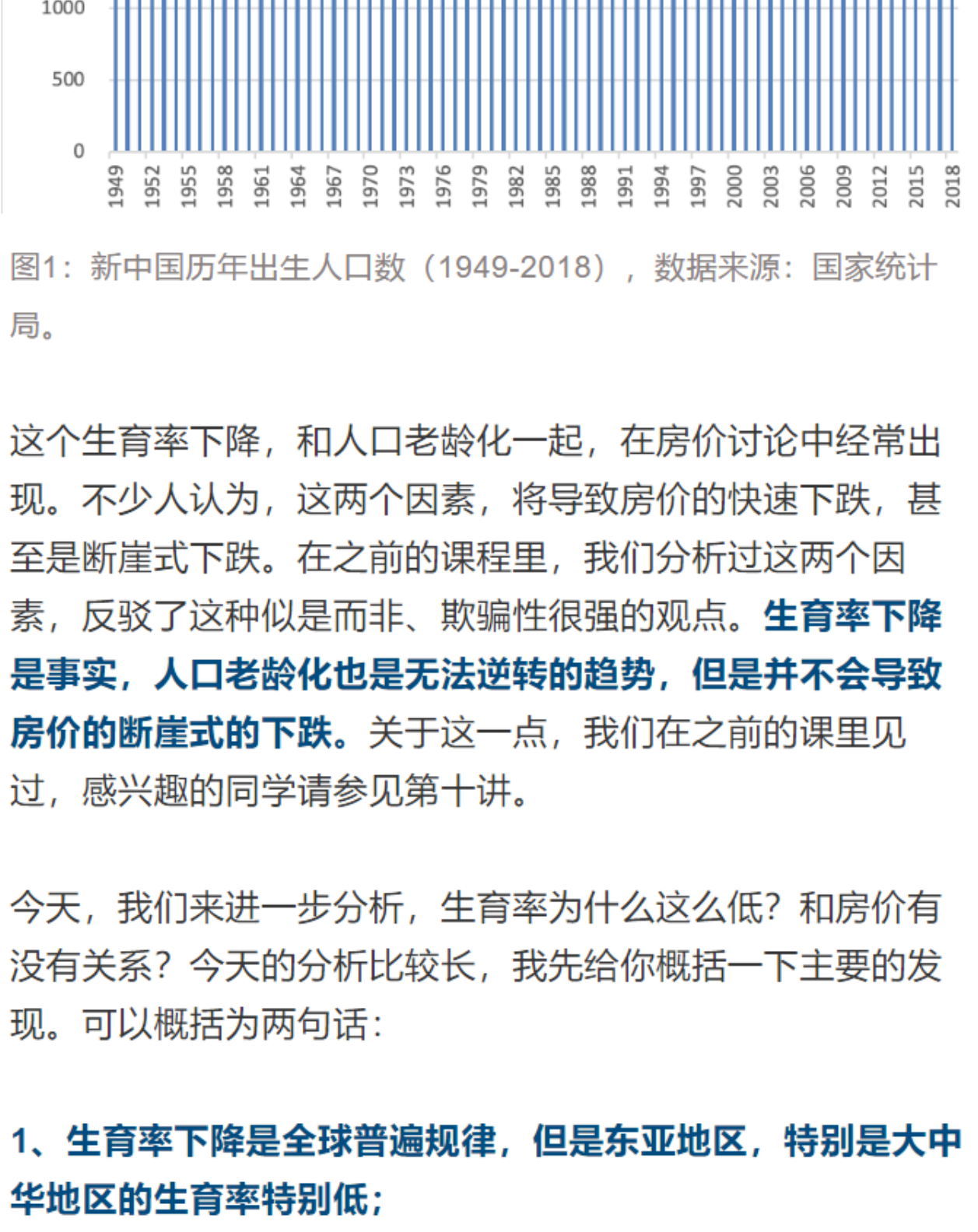


图1：新中国历年出生人口数（1949-2018），数据来源：国家统计局。

这个生育率下降，和人口老龄化一起，在房价讨论中经常出现。不少人认为，这两个因素，将导致房价的快速下跌，甚至是断崖式下跌。在之前的课程里，我们分析过这两个因素，反驳了这种似是而非、欺骗性很强的观点。**生育率下降是事实，人口老龄化也是无法逆转的趋势，但是并不会导致房价的断崖式的下跌。**关于这一点，我们在之前的课里见过，感兴趣的同学请参见第十讲。

今天，我们来进一步分析，生育率为什么这么低？和房价有没有关系？今天的分析比较长，我先给你概括一下主要的发现。可以概括为两句话：

1、生育率下降是全球普遍规律，但是东亚地区，特别是大中华地区的生育率特别低；

2、房价的快速上涨，增加了年轻人的负担，可能是东亚和华人地区生育率特别低的重要原因。

01 生育意愿下降

在分析之前，我们先来说一下计划生育。很多人认为，我国独一无二的计划生育政策，是生育率下降的主要原因。这个当然有一定道理，计划生育政策对生育率肯定多多少少有抑制作用。但是，仔细的分析发现，计划生育并不是生育率下降的唯一原因，甚至不是重要原因。换句话说，**即使没有计划生育，生育率还是大幅下降的。**我给你提供两个证据。

证据（一）：山西翼城是我国计划生育政策的特区，当年留下这么一个县做实验，不实行严格的计划生育。翼城的政策1985年开始执行，只要第一胎不早于24岁，30岁以后就可以再生一个。那么，翼城的生育率有没有比其他地方高很多呢？几乎完全没有。**事实上，1990年以来，翼城出生率和山西全省的出生率走势，几乎一模一样，都是单方向快速下降。**

从人口规模的增长看，翼城放松生育政策的效果，也没有导致人口总量的增加更快。从1982年到2000年（用两次人口普查数据对比），全国人口增速为26%，山西人口增速为30%，翼城不到21%，远远低于山西的增速和全国的增速。翼城的数据表明，放开二孩，生育率并没有提高，总人口数量增长甚至低于本省和全国增速。

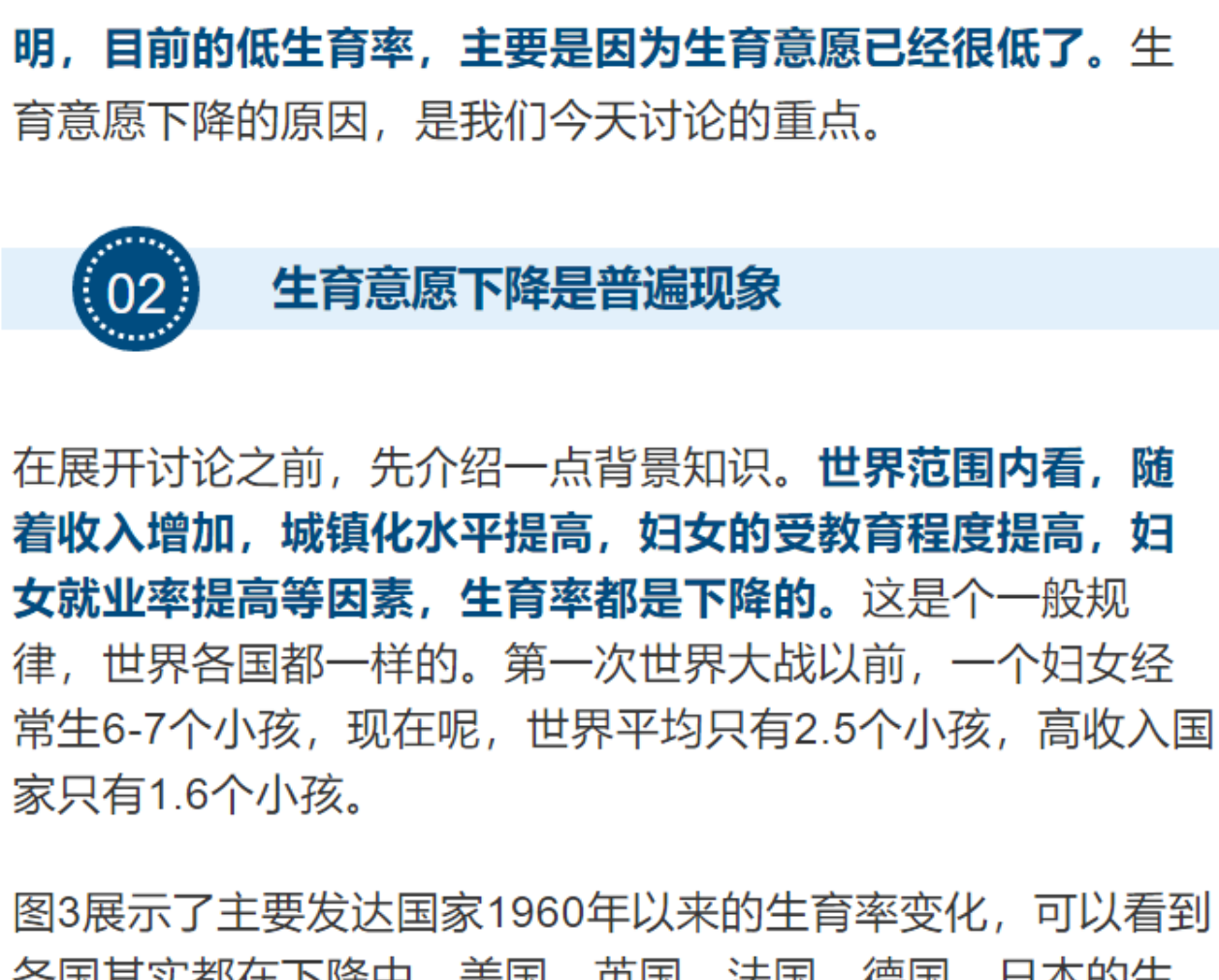


图2：山西翼城和山西省出生率比较。资料来源：韦艳和张力(韦艳和张力(2012), “发展型”或“政策型”生育率下降?《人口研究》，36(6))。

证据（二）：我国2016年放开二孩政策，本来希望生育率迎来一个大反弹。但是呢，**生育率小幅反弹之后，就很快开始下降，并没有因为放开二孩政策而持续上升**（从出生人数上看，2015年为1655万，2016年反弹到1786万，增加了131万。但是反弹仅仅持续了一年，2017年下降后到1723万，2018年快速下降为1523万，比2015年还低了130多万）。从数据上看，放开二孩政策，效果仅仅持续了2年，新出生人口增加了200万左右，对于增加人口数量的效果，可以说很小，几乎可以忽略不计。

此外，根据目前的数据，一个妇女总共只生1.5个小孩左右，远远没有达到两个小孩的水平。这就说明，从总体上而言，计划生育已经不是生育问题的主要约束。现实中当然存在这样的情况，就是一部分人不想生，另一部分人想生，但是被计划生育管住了。但是因为总体生育率远远低于2的水平，这个情况已经不严重了。**既然不是计划生育的问题，那么就说明，目前的低生育率，主要是因为生育意愿已经很低了。**生育意愿下降的原因，是我们今天讨论的重点。

02 生育意愿下降是普遍现象

在展开讨论之前，先介绍一点背景知识。**世界范围内看，随着收入增加，城镇化水平提高，妇女的受教育程度提高，妇女就业率提高等因素，生育率都是下降的。**这是个一般规律，世界各国都一样的。第一次世界大战以前，一个妇女经常生6-7个小孩，现在呢，世界平均只有2.5个小孩，高收入国家只有1.6个小孩。

图3展示了主要发达国家1960年以来的生育率变化，可以看到各国其实都在下降中。美国、英国、法国、德国、日本的生育率，从1960年的2-4个小孩，下降到现在的1.4-2个小孩，差不多降了一半。发达国家中，以色列的生育率是最高的，现在还有3左右。以色列的高生育率，一直都是人口学家重点管住的对象，一般认为和以色列的宗教传统（犹太教），以及非常注重鼓励生育的各种政策有关。

对于生育率的普遍下降，一般认为有两个解释。**一是人们更加重视孩子的质量，而不是数量。**因此少生孩子，但是生一个就养好一个，给他（她）最好的食物，最漂亮的衣服，最精巧的玩具，念最好的学校。**二是妇女的受教育水平上升，就业率上升，工资也上升，因此生小孩的时间成本增加了。**事业和孩子难以两全，有些人只好选择少生甚至不生小孩了。

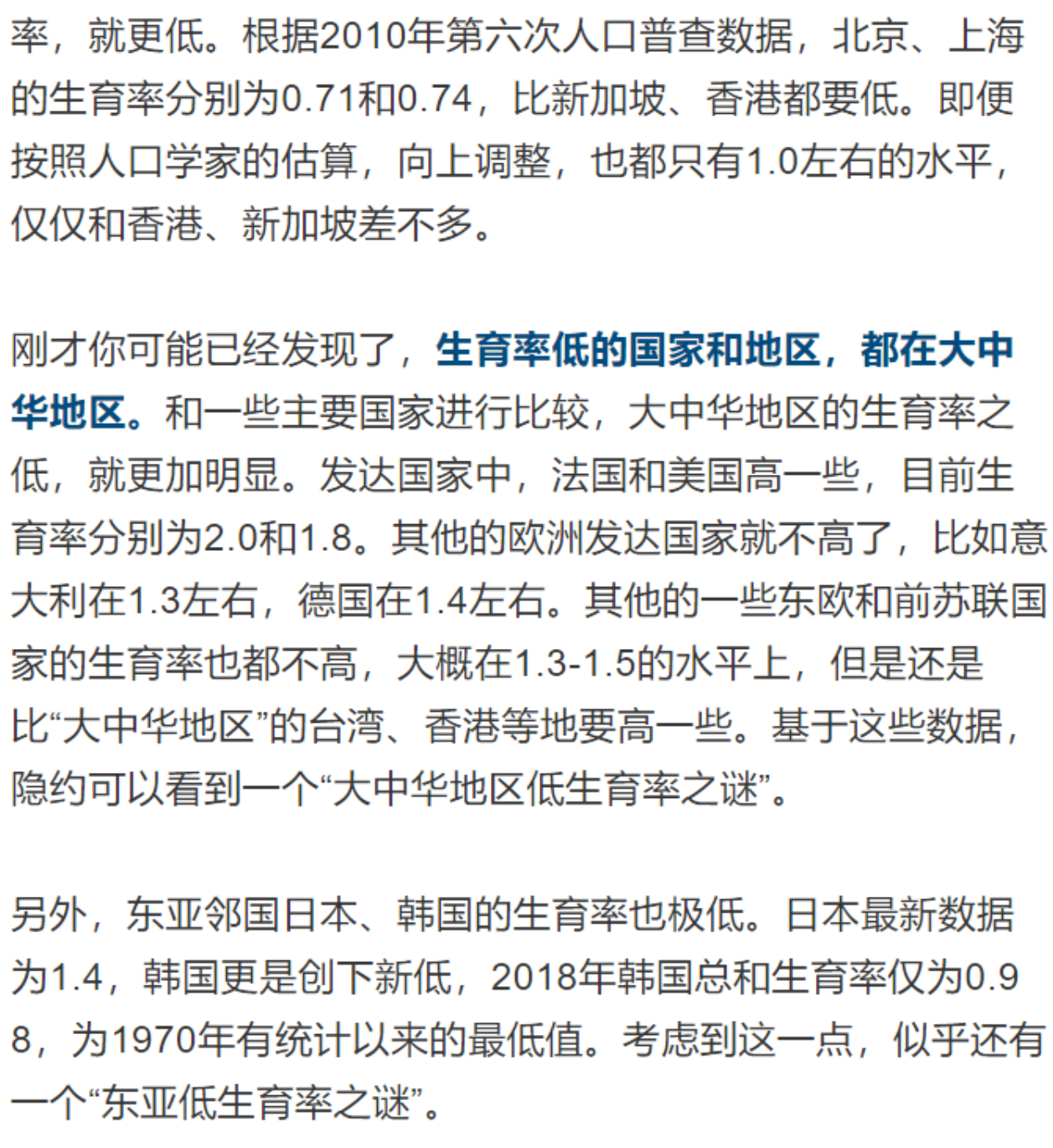


图3：主要发达国家的总和生育率（1960-2016），数据来源：世界银行。

03 东亚低生育率之谜

刚才我们说的，是生育率下降是一个一般规律，但是呢，如果仔细看，仔细比较一下全世界各国的生育率，**你会发现一个有趣的现象，就是东亚地区的生育率尤其低。**全世界5个生育率最低的国家（地区）都在东亚地区：新加坡（0.83）、澳门（0.95）、韩国（0.98）、台湾（1.13）、香港（1.19）（括号中的数字表示一个妇女一生中平均生的小孩的个数，2018年数据）。

这个排名包括了所有的国家和地区，也所以说，全世界生育率最低国家和地区，都在东亚（除了梵蒂冈，一个只有五百多人的小国。梵蒂冈是罗马教廷的所在地，主要是教会和神职人员，生育率接近0）。

刚才的5个国家和地区里面，没有中国。我国的生育率也很低，只有1.5左右。作为比较，世界平均生育率为2.5，OECD国家平均为1.6，人口自然替代生育率，即保持人口总数稳定的生育率，为2.1。

也就是说，我国的生育率水平很低，可以用三个“低于”概括：**（一）远远低于世界平均水平，（二）远远低于保持人口稳定的水平，（三）低于发达国家的平均水平。考虑到我国的收入仅仅是OECD国家的四分之一左右，可以说我国是“还没有变富裕，就不生小孩了”[1]。**

刚才这个“三低”，说的是全国的生育率。如果看大城市的生育率，就更低。根据2010年第六次人口普查数据，北京、上海的生育率分别为0.71和0.74，比新加坡、香港都要低。即便按照人口学家的估算，向上调整，也都只有1.0左右的水平，仅仅和香港、新加坡差不多。

刚才你可能已经发现了，**生育率低的国家和地区，都在大中华地区。**和一些主要国家进行比较，大中华地区的生育率之低，就更加明显。发达国家中，法国和美国高一些，目前生育率分别为2.0和1.8。其他的欧洲发达国家就不高了，比如意大利在1.3左右，德国在1.4左右。其他的一些东欧和前苏联国家的生育率也都不高，大概在1.3-1.5的水平上，但是还是比“大中华地区”的台湾、香港等地要高一些。基于这些数据，隐约可以看到一个“大中华地区低生育率之谜”。

另外，东亚邻国日本、韩国的生育率也极低。日本最新数据为1.4，韩国更是创下新低，2018年韩国总和生育率仅为0.98，为1970年有统计以来的最低值。考虑到这一点，似乎还有一个“东亚低生育率之谜”。

[1] 关于中国的生育率数据，有很多的争论，本文采用的是1.5这个较高的水平，也就是说本文的分析较为保守，可能高估了目前的生育率水平。国家统计局的数据是1.6，但是争议很大，大部分人口学家都认为高估了，因为这个是从样本只有1万人的育龄妇女的抽样调查的来的。2015年大范围的1%人口抽样调查数据，得到的结果是1.05，远远低于1.6。这个超低的生育率结果，也有很多争议。大部分人口学家认为，我国近年的生育率在1.2-1.5之间，比世界平均水平（1.6）要低一些。本文采用这个区间的上限。

04 高房价压低生育率

刚才我们列举了很多的数据，得出了一个“东亚低生育率之谜”。现在，我们来讨论如何解释这个谜。

东亚地区，以及东南亚的新加坡，传统上都是以儒家文化为基础，儒家文化向来重视子女和教育，和以色列的犹太文化一样重视子女和教育，不愿意生小孩是很奇怪的事情。尤其是，尽管世界各国生育率都在下降，为什么东亚地区，儒家文化区的生育率这么低呢？东亚地区并没有比欧美国家富裕，妇女的收入也没有比人家高，受教育程度和社会地位也没有比人家高。**看来，世界范围内的普遍下降解释不了东亚地区的生育率超大幅度的下降，要从这个地区的特殊性上找原因。**

翻阅文献，发现美国经济研究局2014年的一份新研究很有启发（Detting, L. J., & Kearney, M. S. (2014). House prices and birth rates: The impact of the real estate market on the decision to have a baby. Journal of Public Economics, 110, 82-100.）。该研究（利用1995-2007年间的美国数据）发现，**房价上升导致已经购房者的生育率上升，尚未购房者的生育率下降，原因在于尚未购房者的财富需要在买房子和生孩子之间分配。而已经购房者的房产增值意味着家庭财富上升，会对生育率产生正面影响。**

我看到这个研究的时候，很有点“一语惊醒梦中人”的感觉。**东亚的这些国家，这些年尽管经济增长不错，但是都经历过快速的房价上涨。**日本，韩国，中国的台湾，香港，都在1970-1990年代经历过快速的房价上涨。日本的房地产价格从1950年代到1990年代涨了大约40年，到1991年才泡沫破灭，是近代史上最为严重的经济泡沫。香港的房价从1980年以来几乎是一直上涨的（唯一的例外是1997-2003年），房价比北京上海贵一倍还要多。

中国也一样。**我国的住房商品化改革在1998年启动，房地产价格也一直在上涨，生育率也一直在下降。**从时间上看，房价的上涨和生育率的下降在时间上是一致的。

根据刚才这份美国的研究，房价上涨10%，导致生育率下降1%。我国统计局口径，2005年全国房价约3000元/平米，目前约8000元/平米，上涨约2倍，生育率就会下降20%。这对生育率有多大的影响呢？倘若以前是1.7，则下降到1.3；倘若以前是1.5，则下降到1.2；倘若以前是1.2，则下降到0.96。这个下降的幅度，和观测到的幅度差不多。根据这些数字，我们可以提出一个大胆的猜想，就是房价的快速上涨，对于降低生育率有很大的作用。

提出这个猜想，只是基于数据的一种猜测。从情感上，或者主观希望上，我很希望这个猜想是错的。对于年轻人而言，恋爱、结婚、生儿育女，是年轻人的头等大事。人类经过几十万年的进化，每一个个体，都是大自然鬼斧神工的杰作，蕴含着无穷的智慧和力量。**所以，高房价压低生育率，减少了人口，才是高房价的真正危害，最严重的危害，比其他危害都大很多。**

当然，生育率下降应该是受到各方面因素的综合影响，而不是房价上升一个因素导致的。其中年轻人因各种原因，负担太重，生不起孩子，养不起孩子的因素，大概是有的。生孩子，养孩子，那是要花很多钱的。倘若还要背一个房子，动不动就价值大半辈子的薪水，推迟生育、少生孩子大概已经是好的了，不生也是有可能的。**从这个角度看，对房地产市场进行调控，让房价增速不要太快，是完全有必要的。**

简单总结一下：

今天的课程就讲到这里，总结一下主要内容，概括成四句话。

1、我国2018年出生人口数创下半个世纪以来新低，放开二孩政策对于刺激出生率的作用很小，而且已经消散。现在生育率低的主要原因，是生育意愿低。

2、生育率下降是过去近百年来各国普遍规律，但是大中华地区和东亚地区的生育率更低，存在一个“东亚低生育率之谜”。

3、东亚国家在快速经济发展过程中，普遍经历过快速的房价上涨。我的一个猜测，是年轻人的各种负担重，包括购房负担重，压低了生育率。

4、从财富分配的角度，应该进行地产调控，防止房价增速过快，加大年轻人的负担，降低生育意愿。

今天的课程就讲到这里，感谢你的收听，我是北京大学徐远，我们下堂课再见。