

# 中国城市大趋势

这本书从中国一线城市、省会城市、三四线城市、城市群和都市圈、国家对城市的战略布局、随人口变化而变迁的城市历史动向、市民从小到老阶段对于城市的选择这七个方向，对中国的城市特征进行了聚焦。从中我们能知道中国各个地区单个城市的资源及定位、城市与城市之间的关系，城市规划发展政策的来龙去脉，以及与市民息息相关的在重大人生节点上对于城市的选择。关于人们生老病死的一切都在城市中没日没夜地发生着，我们如果能更清楚地了解城市生命特征，掐准它的脉搏，必然会接受更多城市带来的便利，与城市相融，更好地生活其中。

站在历史角度，每个城市有它的地理、资源特征，站在现今发展角度，每个城市有它的定位、作用。城市的发展不是一朝一夕，靠的是沉淀，规划长远，结合自身特征，发挥所长，与周边城市共谋发展，在规模效应等作用下，与城中的人更好地融合。

21世纪第三个十年，中国城市格局变化的几个趋势：广州、深圳不会跌出一线城市；一省一城，「强省会」时代到来；经济重心南移，南北差距取代东西差距；扩张、收缩并存，中小城市「鹤岗化」；大城大圈，抱团竞争取代单打独斗；陆权复兴，内陆城市重回高光时代；人口拐点将至，抢人大战白热化；楼市分化，房价普涨沦为过去式。

最近几年，「北上深杭」取代「北上广深」、「北上深重」取代「北上广深」等说法不绝于耳，广州、深圳乃至上海都成了挑战对象。未来，粤港澳三地深度融合是大势所趋，这一局面会进一步巩固广深的领先优势。不难预测，新一线城市竞争无论如何激烈，短期都难以对一线城市构成实质性挑战。

都市圈以「1小时通勤圈」为基本特征，以同城化为发展目标的空间格局。广佛肇、深莞惠、苏锡常、南京都市圈等均为相对成熟的现代化都市圈，成员城市地缘相近、文化相通、人缘相亲，地理边界几近消失，产业协同化发展，人口流动频繁，跨城通勤群体众多，由此带动一体化发展。目前，都市圈交通一体化发展基本成形，跨城地铁、城轨基本成网。未来，都市圈将向产业集群协同发展、公共服务均等化、户籍互认、规划一体化、土地指标互认等方向发展，都市圈将会变成更大意义上的城市，从而提升城市竞争的层级和能量。届时，衡量城市综合实力的，将不再是单个城市的发展成果，而是整个都市圈的竞争力。

当人口从高增长步入低增长乃至负增长时代，人口早已不再被视为负担，而是资源和财富，抢人大战的爆发就有了必然性，而争抢的不只是高学历人才，还有劳动力人口。这种人口格局，已经带动户籍制度的全面松绑，「零门槛落户」在众多城市已经开花，未来绝大多数城市的户籍都将「名存实亡」。即使如此，也有诸多中小城市不得不面临人口持续外流的压力，失去了人口增长的支撑，城市规划、房产价格都有可能面临新的调整。

「北上广」取代「京沪穗」之说，一开始并未得到主流媒体的认可。直到 2011 年，还有学者愤愤不平，认为「北上广」取代「京沪穗」是文化退步，声称不能将文化降格至纯粹代码的高度。网络话语对于主流话语的颠覆，无时无刻不在发生。作为一线城市代名词，「北上广」与「京沪穗」的表述并不存在高下之分，所谓文化退步更是无稽之谈。十多年过去了，「北上广深」的概念早已深入人心，而「京沪穗」逐渐淡出，至于「京沪穗鹏」之类的概念，则从头到尾都没有任何市场。

北上广深之所以能位列一线城市，至少有四点理由：一是四大城市的生产总值位居全国前列，为第一阵营；二是这些城市都有相当强的区域辐射力；三是都有一定的优势性主导产业，这些产业在区域甚至全国都有举足轻重的地位；四是都有一个强大的城市群作为依托，城市群为其发展壮大提供了广阔的腹地。

就优势产业来看，北京的互联网、科创、文化，上海的金融、汽车、集成电路、生物医药，广州的汽车、电子、商务贸易，深圳的高科技、互联网等在全国都有相当大的影响力。城市群更不用说，中国有 3 个世界级城市群——长三角、粤港澳大湾区、京津冀，正是这三大城市群，承载起 4 个一线城市。

北上广深是国内现在四大一线城市，但最早的一线城市却是京津沪。

天津淡出的背后，是广州和深圳的先后上位。广州的区位优势丝毫不弱于天津。广州本就是千年商都，且作为中国最早开埠的城市之一，明清时期曾经占有「一口通商」的垄断之利，商都之名蜚声海内外。1957 年，第一届广交会召开，自此创下了连续 60 多年举办的纪录，更奠定了广州作为国际商贸中心的特殊地位。此外，广州作为中国的「南大门」、国家中心城市，还是国际综合交通枢纽、国际航空枢纽，立足粤港澳大湾区，辐射整个华南地区，影响东南亚，这些区位优势巩固了广州的一线城市之位。与广州不同，深圳则是从小到大、从无到有的类型。

深圳「摸着石头过河」，创下了无数个第一，深圳的巨大蜕变，发生在最近十年。这十年，正是中国产业转型升级的十年，深圳凭借着高科技产业布局，从「世界工厂」摇身一变成为首屈一指的科创中心，在历次经济周期波动中岿然不动，生产总值先后超越广州、香港，站稳第三城的位置。

「一线」是发展的结果，而非为城市加冕的皇冠，更非一劳永逸的荣誉。任何城市，一旦失去发展动力和改革锐气，城市地位不可避免会节节下降，这是所有城市都必须警惕的。

相比直辖，都市圈和城市群才是大势所趋。

上海在 2035 年总体规划里的城市定位「五中心」为：国际经济中心、金融中心、贸易中心、航运中心和科技创新中心。

北京不仅是中国互联网的主要发源地，更是互联网企业最为集中的互联网第一城；不仅是金融监管、决策部门的集聚地，还是大型金融机构云集的金融中心；虽然制造业

已经退出主要经济支柱产业，但北京仍旧是科技创新的高地；不仅是交通物流意义上的国际综合交通枢纽，而且是服务贸易对外开放的积极探索者……

从近几年的数据来看，北京以超过 30 家的总量连续多年稳居全国第一，不仅聚集了以字节跳动、美团、百度、京东、小米、滴滴、贝壳、新浪为代表的龙头企业，而且不乏以央视网、新华网、人民网为代表的主流新媒体矩阵。相比而言，深圳、杭州拥有的中国互联网百强企业数量均不足 10 家。究其根本，互联网经济深入各大领域，不仅包含了传统的新闻门户、电子商务、社交、游戏，还包含了新兴的电子政务、网络直播、在线教育、网络安全、短视频、本地生活，以及与产业相关的工业互联网、云计算、互联网金融、大数据等。能在互联网各个细分领域均有所长的只有北京，深圳更长于社交、游戏和电子政务等，杭州则以电商、互联网金融、云计算为主。

在互联网产业方面，北京有着其他城市不具备的独特优势。作为信息革命的重要载体，互联网是资金密集型和技术密集型产业，对风投、人才和网络基础设施的要求相对较高，北京恰有全国规模最大的风投资金，又不乏高素质人才，同时网络基础设施建设一直走在前列。

虽然「四中心」定位里并无国际金融中心的身影，但金融业已经成为北京当之无愧的第一大支柱产业。北京在金融管理、决策、信息、科技、服务、财富管理等方面均有相当大的优势，金融业对北京经济的拉动作用日益明显。

与上海、深圳更多集中于产业层面的创新不同，解决重大、关键的「0 到 1」的问题是北京国际科创中心的一个重要功能。北京承担着大量基础研究的重任，着眼于原始科技创新，且更多围绕支持量子科技、脑科学、人工智能、区块链、纳米能源、应用数学、干细胞与再生医学等新科技革命和产业变革前沿领域，肩负着我国科技自立自强的时代重担。

作为经济中心，上海显然不是一些人只看到的华丽的金融中心外表，而是工业、金融、贸易、互联网全面开花，几乎在每个产业上都有一争之力。上海不只是金融业发展的高地，更是首屈一指的科创高地和实体经济重镇，在集成电路、大飞机等尖端科技领域更不乏竞争力。

陆家嘴摩天大楼的拔地而起，让许多人记住了上海国际金融中心和国际大都市的桂冠，却忽视了上海一直以来都是中国最大的工业城市之一。

如果要找一个产业来体现上海制造业的科技含量，那么非集成电路莫属。集成电路是信息科技产业的「心脏」，不仅关乎核心科技自主可控的战略布局，更关乎科技强国、制造强国的未来。上海在集成电路领域的超前布局，体现了一线城市的担当和科技实力。

长期以来，上海虽然一直不断得到政策支持，但若无改革锐气和探索勇气，是无法承担如此重大的国家战略和使命责任的，也无法始终保持中国经济第一大市的地位。

一线城市，从来不是简单以生产总值论高下，更不是以房价作为评判标准。能否成为一线城市，需要考虑经济、地理、人口、金融、科技、交通、教育、文化、医疗、都市圈、城市群等综合因素。

广州是全世界唯一千年不衰的商业城市，这个说法广为流传。如果单论世界城市，广州确实称得上「唯一」。

不可否认的是，在分税制模式下，广州为中央和省内财政都做出了巨大贡献。值得一提的是，广州、深圳两个一线城市在广东占有重要分量，深圳财政无法大力支援广东省内建设，这一重担必然要落到广州身上。这就在事实上形成了广州不仅要支援粤东西北而且还要支援中西部建设的格局。

虽然在经济竞争力上，深圳霸榜各大榜单，风头甚至盖过了上海。但在教育上，尤其是中小学教育上，深圳与北上广仍旧存在着巨大差距。

在中西部省份，尤其是在一些劳动力众多的人口大省，省会往往具有较多的资源虹吸优势和政策优势，因而容易形成「强省会」，武汉、成都、西安就是最受关注的三大强省会。这些省会之所以被冠上「强省会」的称号，不仅是因为省会生产总值占比高，与副中心城市之间存在明显领先优势，而且本身也是经济强市，生产总值在全国名列前茅。

「强省会」的形成，既有历史成因，也有通过行政手段或政策利好助推的因素。目前，我国主要的「强省会」城市，如成都、武汉、西安，在过去一直都是传统的大区中心，对所在省份乃至区域都有着相当大的影响力。如成都之于西南地区，武汉之于中部地区，西安之于西北地区。后来这些城市又被陆续确立为国家中心城市，正是其区位优势和经济影响力的体现。可以说，「强省会」的出现，本身就是历史积淀和经济发展带来的结果。除了历史因素之外，一些地方通过行政手段做大「强省会」，比如通过合并周边地市，做大自身的经济总量、城市面积和人口规模。

做大「强省会」，还是经济发展规律和城市竞争的必然。一个省份，如果连一个显眼的大城市都没有，恐怕参与区域竞争的机会都没有，遑论在重大国家战略中获得一席之地。在中心城市、都市圈、城市群战略日益明显的今天，没有中心城市，就没有引领者，无论是人口竞争还是产业竞争中，都缺乏领头羊。成都、武汉、郑州、西安之所以能在这一轮城市竞争中脱颖而出，成为名副其实的网红城市，与省会的强势崛起不无关系。

用马太效应对抗马太效应，用大城市对抗大城市。这恐怕是中西部省份的最佳选择。做大省会，做大中心城市，进而做大都市圈和城市群，从而在城市竞争中抢得先机，这不仅是 2020 年的趋势，更会是未来 10 年的大势所趋。

国家中心城市，处于我国城镇体系的最高层级，属于塔尖城市，与区域中心城市、地区性中心城市和县域中心城市相对应，构成全国完整的城镇体系。按照官方文件说法，国家中心城市是居于国家战略要津、肩负国家使命、引领区域发展、参与国际竞争、代表国家形象的现代化大都市。可以看出，不同于以行政级别界定的副省级市，

也不同于以城市人口规模体量衡量的超大特大城市，国家中心城市更突出其地理区位、人口布局、空间形态、战略定位和区域辐射力，具有不可替代性。截至 2021 年，我国共确立了九大国家中心城市：北京、上海、广州、重庆、天津、成都、武汉、郑州、西安。

九大国家中心城市批复情况：

一般而言，要想成为国家中心城市，至少需要满足以下几个条件。一是区位优势。区域中心城市、交通枢纽和科教文卫中心，中心性是第一位的。二是经济优势。城市经济实力要强，区域辐射力要广，人口吸引力要强，否则难以起到引领作用。三是在国家「双循环」战略中的发展优势。既要有对外开放的引领作用，又要有以庞大人口体量和超大市场规模为代表的内循环支撑，在消费、外贸等领域处于引领地位。四是城市群优势。一个强大的城市群，是中心城市存在和发展的重要前提之一。没有城市群作为依托，中心城市的实际作用并不高。

国家中心城市，代表的是更高的城市层级，有助于进一步提高城市知名度和能级，在区域竞争和国家战略的竞夺中获得优势。城市知名度很容易理解，就像新一线城市的概念甫一问世就得到地方政府和民间的广泛认可一样，国家中心城市这一概念背后附着的地位独特性和战略重要性，就足以让所在城市获得知名度的提升。与相对较虚的知名度相比，国家中心城市能带来一系列实际利益。行政力量对于城市发展的影响力仍然巨大，一些国家战略和政策资源会优先向国家中心城市倾斜，相关的改革探索也会优先从国家中心城市开始试点，而相关的国际会议、全国赛事也会优先考虑这些城市，这是给国家中心城市带来的最直接效果。更关键的是，一旦成为国家中心城市，则意味着获得所在地区发展的主导权，无论是都市圈的整合还是城市群的整合，都将如虎添翼，这对于存在多个经济强市的省份显得尤为重要。

一个城市能不能成为国家中心城市，不是简单的行政命令或规划文件就能敲定，而是城市自身发展和市场选择的结果。国家中心城市，与其说是对城市的加冕，不如说是对城市既有地位和发展潜力的确认。换言之，这是经济发展的结果而非原因。国家中心城市并非万能药，它只能推动都市圈和城市群的融合，却不一定能将城市经济提升到新的高度。

成为副省级，不仅意味着级别直接晋升，还能带来更强的资源配置能力。无论是向上争取国家项目还是延揽更多产业，都能带来意想不到的利好。

五个经济特区发展迥异，背后的原因相当复杂，但有几点基本已经成为共识。一是地缘优势的不同，导致了各个经济特区面临着不同的发展空间。二是主导产业的差异。三是改革锐气的持续性。

在中国的行政区划中，县、县级市与市辖区虽属同一级别，但定位有着巨大差别。县更偏重于农业管理模式，重点发展农业及相关产业，而县级市和市辖区侧重于城市管理模式，重点发展二三产业。县和县级市的财权、规划权、社会经济管理权限都相对独立，看上去自由度更大、施展空间更足，但市辖区与整个城市关系更为紧密，能享

受到中心城区的外溢效应，有利于整个城市的资源整合，更容易享受到地铁等公共资源的辐射，从而走入城市化浪潮的「快车道」。对于城市来说，撤县设区不只是名头上更为好听，还能增加市区范围，扩充发展腹地，将一些偏远郊县升格为市区，有利于城市持续的向外扩张，以及产业转移和招商引资。同时，郊县升格为市辖区后，城区人口、市区人口规模随之而提升，这无疑能带动城市能级的变化，有利于整个城市的长远发展。这在地铁建设中体现得最为直观。根据 2018 年国务院办公厅发布的《关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》，申报建设地铁的城市一般公共预算收入应在 300 亿元以上，地区生产总值在 3000 亿元以上，市区常住人口在 300 万人以上。

盲目「撤县设区」也会带来一系列问题。县改区之后，县城的独立性大打折扣，财权大部分要上缴市级层面，自主性不复存在。同时，在一些「市弱县强」的区域强行推进撤县设区，还会带来「小马拉大车」的问题，县城不得不去支援市区，资源被迫向中心城区聚集，导致原来县城的发展受挫。

北方经济翻盘的第一大希望，在于京津冀协同发展。北方经济翻盘的第二大希望，在于黄河流域生态保护和高质量发展这一国家战略。北方经济翻盘的第三大希望，在于「强省会」。

经济十强省份：

中西部部分省会与次大城市生产总值对比：

「一市独大」是把双刃剑。一方面，做大「强省会」，是经济集聚和人口集聚的必然结果，也是世界上大城市的发展规律所在。省会变强，不仅有利于起到引导区域发展的作用，而且还能在国家战略、产业竞争、人才争夺战中获得一定优势，从做大省会到反哺省域普通地市，也是区域均衡发展的可行选择。另一方面，「一市独大」也会带来一定的弊端。省会城市虹吸效应过于突出，普通地市发展空间必然受限，无论是产业还是人口都被省会虹吸而去，自身的良性发展难以为继。同时，省会城市过大，也会带来资源承载力不足、高房价等问题。

与四川 7 个区域经济中心城市相比，湖北仅将襄阳、宜昌定位为副中心城市。湖北构建了「一主引领、两翼驱动、全域协同」的区域发展布局（见表 3-3），「一主引领」指的是武汉和武汉都市圈，「支持武汉做大做强」仍是既定方向。但在武汉之外，以襄阳、宜昌为代表的副中心城市的作用将会日益提升。「襄十随神」「宜荆荆恩」分别作为两翼而存在，一北一南，共同引领湖北区域发展。襄阳、十堰、随州、神农架为北部列阵，宜昌、荆州、荆门、恩施为南部列阵。

如果说国内区域差距最大的莫过于东西部地区，那么省内差距最大的非广东莫属。广东有无数种身份：中国经济第一大省、工业第一大省、财政第一大省、人口第一大省、养老金第一大省……但在广东省内，粤东西北还有多个地市生产总值排在全国城市百名之外，部分城市人均 GDP 不及全国平均水平。

县城房价能否得到维持，不仅要看政策有无支持，也要看县城能否迅速拉近与地级市乃至省会之间公共服务方面的短板，更要看最终能否吸引到足够多的人——尤其是年轻人定居落户。

没有人，房子恐怕什么都不是，人口持续流出的县城，高房价恐怕难以维持。

收缩型城市可以分为四类，收缩的原因不尽相同，未来发展的空间也相对迥异。第一类是资源枯竭型城市。因资源而生，同样因资源枯竭而衰退。第二类是产业变迁导致的收缩。一些重工业城市，由于产业结构过于单一，加上技术创新能力不足，无法适应产业转型升级的需求，不得不面临产业衰退和人口外流的双重危机。第三类是偏远城市的收缩。这里的偏远，不只是地理意义上的偏远，更多是相距中心城市、都市圈、城市群意义上的偏远。不靠近中心城市，不在大都市圈之列，也未能纳入主要的城市群，本身又缺乏资源支撑，在城镇化的时代浪潮中，人口最容易流出。第四类是大城市周边的收缩。由于大城市虹吸效应的存在，周边城市人口不断向核心城市涌入，从而导致人口、产业出现阶段性空心化的现象。

收缩型城市，难以支撑起大规模的公共设施建设。无论是公共设施建设，还是地铁建设，都需要庞大的人口规模作为前提。人口越多越聚集，规模效应就越突出，地铁建设的人均成本就越低。

收缩型城市并非没有发展转机。在大城市群、都市圈辐射范围内的收缩，只是阶段性现象，只要能迅速融入都市圈战略，在不远的未来就能获得来自中心城市的溢出。而偏远地区的收缩型城市，可以基于自然环境优势转型发展生态旅游业或养老产业，一些有相应基础的城市可以借鉴昆山、张家港等地的经验，向高新产业转型。道路虽然艰难，但并非没有希望。

北京有两重身份：作为首都的北京，作为城市的北京。作为首都，北京最重要的定位当属「全国政治中心」，这是一个首都理应具有的功能和属性。而作为城市，北京则是一个以第三产业为主、金融互联网科技创新等产业高度发达的一线城市。北京的完整定位为「全国政治中心、文化中心、对外交往中心和科技创新中心」，城市功能齐全，人口众多，在全国乃至世界都有举足轻重的影响力。

没有一个城市群，能像长三角覆盖范围之广。与大湾区不同，长三角共划分为六大都市圈：上海大都市圈、杭州都市圈、苏锡常都市圈、南京都市圈、合肥都市圈、宁波都市圈。

与城市群的单一功能相比，湾区一般都有 11 强中心城市 + 港口群 + 产业群 + 城市群」的多重效应。粤港澳大湾区之外，世界其他三大湾区——旧金山湾区、纽约湾区、东京大湾区均是如此。

粤港澳大湾区主要城市定位：

19 个城市群发展定位：

国家综合立体交通网主骨架及枢纽：

中心城市、都市圈、城市群，正在成为我国新型城镇化的主要载体。中心城市指的是区域内具有突出影响力和辐射力的超大特大城市，而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小时通勤圈为基本范围的城镇化空间形态，城市群则是多个中心城市和都市圈构成的连绵城市带。可以说，都市圈是城市群的中心地带，也是发展最为成熟、同城化程度最高的区域，培育现代化都市圈成为国家推进城市群建设的突破口。目前，我国有19个国家级城市群、数十个都市圈，但真正接近成熟的只有3个：上

国家综合立体交通网主骨架及枢纽：

中心城市、都市圈、城市群，正在成为我国新型城镇化的主要载体。中心城市指的是区域内具有突出影响力和辐射力的超大特大城市，而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小时通勤圈为基本范围的城镇化空间形态，城市群则是多个中心城市和都市圈构成的连绵城市带。可以说，都市圈是城市群的中心地带，也是发展最为成熟、同城化程度最高的区域，培育现代化都市圈成为国家推进城市群建设的突破口。目前，我国有19个国家级城市群、数十个都市圈，但真正接近成熟的只有3个：上海大都市圈、广州都市圈、深圳都市圈。

深圳一直在寻求扩容之路。这些年，深圳合并东莞、惠州的传闻不绝于耳，深圳「直辖」的消息更是满天飞，当地官方不得不出面回应：传闻毫无事实根据。显然，无论是直辖还是吞并，可能性都微乎其微。真正的解决路子不在吞并更不在直辖，而在飞地经济和大都市圈扩容。

广东五大都市圈：

鄂州虽然体量不大，但地位相当重要。鄂州是「中国孟菲斯」的有力竞争者之一，孟菲斯位居美国中南部，是全球首屈一指的航空物流枢纽。这个人口仅有百万规模的小城，借助航空物流，创造了巨大的就业空间，带动了相关制造业的发展。

广州有广交会，上海有进博会，北京有服贸会，三大一线城市各自拿到了一个国家级展会。

关于东北衰落，官方、学界和民间观点纷呈。究其根本，东北衰落至少有几个方面的原因。一是东北产业结构过于单一，对传统重工业尤其是资源型工业过于依赖。其二，「投资不过山海关」的困境。其三，民营企业不够发达。其四，生育率下滑、人口持续流失的双重困境。其五，气候因素。气候因素也是讨论最为热烈但实际上影响最小的原因。

东北振兴，开方子不难，但如何落实却成了问题。

中国城市规模评级：

所谓零门槛，指的是不再设置一些与落户无关的限制，诸如学历、房产、社保、居住年限等，而是仅以合法稳定居所、合法稳定工作作为简单前提。不管在大城市有没有



房，不管属不属于高学历人群，无论有没有缴纳足够年限的社保，都有机会获得落户资格。

这场抢人大战，既抢高学历人群，也抢普通劳动力人口。前者关乎产业转型升级的未来，各大城市普遍将新一代信息技术、人工智能、智能装备、新能源、生物医药、新材料作为战略性主导产业，而这些产业无疑都需要高端人才作为支撑。这正是一二线城市不约而同放开学历落户的大背景所在。后者关乎整个城市发展的基本盘，一些承接了劳动力密集产业的中西部省份，普遍需要引导劳动力回流，通过松绑落户吸引更多劳动力就有了现实迫切性。更关键的是，房地产「短期看金融，中期看土地，长期看人口」的论断成为共识，人口数量和增长态势决定了许多地方房价的未来，无论是为了短期的「托楼市」还是为了资产价格长期的稳定，抢人的重要性无论如何强调都不为过。

户口这种东西，总是在稀缺的时候才显得珍贵，当所有城市都大开其门之时，则会迅速失去吸引力。户口之所以重要，表面原因是捆绑了教育等福利，深层原因是城市具有吸引力。换言之，只有城市有吸引力，户口才会值钱。如果城市失去吸引力，那么户口的福利价值也就大打折扣。

政策变化的背后，是国人对待生育的思维发生了翻天覆地的变化。从最早的「人多力量大」到后来的「人口负担论」，再到如今的「人口资源论」，生育理念已经彻底变了。

人口形势逆转乃至负增长，到底会带来哪些影响？其一，人口不是负担，而是资源，劳动力供给一旦减少，必然对经济增长形成拖累。其二，劳动力人口减少，老龄化人口增多，必然对经济增长形成拖累，同时加大财政和整个年轻一代的负担。其三，延迟退休已经箭在弦上，离落地为时不远了。「十四五」规划提出实施渐进式延迟法定退休年龄。

中国楼市 20 多年的上行史会给人一种错觉：楼市只涨不跌，而一旦楼市上涨，就是全国普涨行情。

从资产角度看，一个国家年轻人口越多，越容易形成资产泡沫，而老年人增多之后，当初的资产泡沫没有这么多人来接盘，资产回报率可能会下降，这对房地产的影响尤其大。出生人口呈现下滑趋势，老龄化程度不断加深，人口已经呈现「倒金字塔」结构的话，对于房地产将会带来长期而深远的影响。

楼市普涨时代告终，分化时代到来，对我们有何警示？其一，无论楼市基本面如何变化，中心城市仍旧有价值。其二，与大城市毗邻的都市圈成员，仍有相当大的空间。其三，没有人口流入的城市要谨慎。其四，未来，比房价更重要的是安全性和流动性。

在教育资源仍不均衡的当下，想要终结学区房显然不可能。但越来越多的政策大变局，将学区房的投资属性打得七零八落。还要不要投资学位房？对于这个问题，答案并非「是」和「否」那样泾渭分明。学位房到底还能不能投资，关键要看投资的是什

么样的学位房。其一，不要豪赌顶尖学区房，次顶级的学区房或许性价比更高。其二，投资单个学位房，不如投资拥有优质教育资源聚集的区域。其三，在学区房选择上，老破小优于老破大。其四，跟着白领和金领群体走。一个地方的教育是否优质，与学校的底蕴有关，也与家长和社区的氛围有关。其五，扩大护城河，不要只盯学区房一个概念。

高考，究竟选城市还是选大学？对于高分考生来说，选大学自然是第一位的，能上北大清华自然不会舍近求远到别的地方；对于排名处于中游，或者在多个高校之间犹豫的考生来说，城市与大学必须做出权衡。而对于一般考生来说，城市的重要性有时候比大学犹有过之。

哪些是高考意义上的好城市？第一类是教育大城和教育强城。哪些城市属于教育大城？一个衡量标准是高校数量。另一个衡量标准是在校大学生数量。第二类是教育强城。大不等于强，高等教育是否强，要看是否有足够多的一流高校和一流人才。一个指标是研究生数量。第二个指标是双一流大学。第三个指标是世界 500 强高校。无论是哪一份榜单，都指向了一个共同的结论：中国的大学尤其是一流大学主要集中于北上广以及部分强省会城市，南京、武汉、西安遥遥领先，而深圳、苏州、无锡、佛山等经济强市在高等教育上并不突出。第三类是人口涌入之地。如果能将就学城市与择业城市结合而来，那么无疑能在未来少走许多弯路。第四类是有钱的城市。所谓有钱的城市，一个指的是经济强市，另一个则是教育经费充裕的城市。另一种是教育经费充裕的城市。一般而言，理工科院校教育经费普遍高过文科院校，而高校所在省份财力更为充沛的，教育经费也就相对更为充裕。还有一些大学作为地方高校而存在，其他不乏经费爆棚的存在。

不要选错城市。其一，尽量到大城市去。其二，尽量避开三无城市，既不属于省会，也不是经济强市，更不靠近就业所在地的城市。这些地方过去因缘际会，获得名校落地，但一无财力，二无优势产业，三无充分的就业空间，未来发展可能受限。其三，重点高校优先选城市，普通高校选城市兼顾选专业。其四，城市群时代，不一定都要挤到北上广。

毕业生为何在远离北京？一个原因是北京落户门槛过高。第二个原因是北京虽然综合实力突出，但并非经济中心和制造中心，与先进制造业相关的就业机会更多集中于广东和上海。第三个原因是顶尖名校的学生纷纷挺进体制，部分选择到地方从政。

从乡村到城市，从小城市向大城市，这是城镇化发展的基本规律。为什么人们要向大城市汇集？不仅是因为这里有一流的公共配套和相对完善的法治文明，高密度的企业和丰富的工作机会，而且因为只有在大城市才能找到丰富多彩的生活，更关键的是，相对于小县城，这里有更多不用靠关系就能成功的可能。

新事物为什么几乎都是从大城市发端的？地铁为何不能向中小城市拓展？原因很简单，大城市有足够多的人口。更准确地说，大城市有足够多异质性的人口。人口多了，就有了规模优势，交易成本和基础建设成本就会被摊薄。所以我们看到，大城市

的地铁和公交线路能够无缝覆盖到角角落落，而小城市连公交车都寥寥无几。除了房价、医疗、教育之外，大城市诸多商品的价格甚至比小城镇还要便宜。

人口有异质性，这就意味着每一种口味都能寻觅到属于自己的天堂。众多的审美个性，决定了再小众的体验都会有存在的基础。这在文化上体现得更为突出。虽然每一个城市都会有一座图书馆，但只有在大城市里，你才能看到私人博物馆、美术馆或各式沙龙乃至演唱会。

虽然经济发展和互联网的普及正在不断熨平大城市与小城镇之间的鸿沟，但有些差距始终是无法弥合的。

乡村不是田园牧歌式的，大城市也不是想象得那么差劲，不是每个人都有逃离北上广的资本.....这是经过这么多年「返乡体」的悲情熏烧后我们应该明白的基本现实。

说到底，适合自己才是最好的。如果想要寻求安稳的生活，且与父母相依相伴，小城市的体制内或许是好的选择。如果想要获取更高的收入、追求更具挑战性的生活，体验更加丰富多彩的人生，大城市或许能提供更多空间。

中国即将步入深度老龄化社会，养老已经成为上亿人的刚需。与高考、就业和投资逻辑不同，养老看重的不是经济实力和就业空间，而是生态环境、医疗设施、生活便利性和居住成本。一个地方如果空有良好的生态环境却无相应的医疗配套，或者医疗配套一流但成本高昂且不宜居，都谈不上是养老意义上的好城市。

主要城市空气质量排行：