

二线城市“抢人大战”成房价上涨原因

12 城房价都有“领涨”表现

对近期被约谈的 12 城进行划分,其中有 8 个省会城市——成都、太原、西安、海口、长春、哈尔滨、昆明和贵阳,加上一个计划单列市大连,以及其他 3 个城市:三亚、徐州和佛山。

有分析认为,12 城房地产市场出现非理性上涨是此次约谈的主要原因。

值得注意的是,12 城中没有一线城市的身影,此外,从 2016 年 10 月开始,国家统计局除逐月公布 70 个大中城市新建商品住宅销售价格变动情况外,还会重点关注 15 个热点城市的房价指数,此次住建部约谈的 12 城,除成都外,其余 11 城均不在 15 个热点城市之列,而佛山甚至都不在 70 个大中城市之列。

根据国家统计局公布的数据,记者梳理了除佛山外的 11 城 2018 年 1 至 4 月新建商品住宅与二手住宅销售价格指数情况,发现无论是新建商品住宅,还是二手住宅;无论是环比,还是同比涨幅,被约谈的城市中都有“领涨”的表现。以 4 月的情况为例,被约谈的海口、三亚、西安、太原、哈尔滨、贵阳等城市均位列 4 月房价环比涨幅前十位;哈尔滨新建商品住宅 12%,以及西安二手住宅 9.4%的同比涨幅更是位居 70 城之首。

诸葛找房统计的数据显示,12 城中已有多多个城市的商品住宅均价在 2018 年突破 1 万元,例如太原商品住宅均价在今年 1 月为 8790.37 元/平方米,到 4 月时已上

涨至每平方米 10820.93 元;再如今年 1 至 4 月同比涨幅均超过 11%的西安,其 1 月商品住宅均价为 9965.01 元/平方米,4 月时已上涨至 10338.45 元/平方米。

在被约谈的 12 个城市,上涨的不仅是商品住宅价格,还有商品住宅销售套数,部分城市自 2018 年以来销售套数大幅上涨。以昆明为例,其在 2018 年 1 月商品住宅销售套数为 2304 套,到 2018 年 4 月时上涨至 3463 套,涨幅超过 50%;大连的情况则更为夸张,其商品住宅销售套数从 1 月的 2853 套上升到 4 月的 4708 套,涨幅超过 65%;此外,成都、佛山和太原也有三成左右的上涨幅度。

住建部负责人 5 月 9 日就房地产市场调控问题约谈了成都、太原两市市政府负责同志。新华社消息显示,“五一”前住建部还约谈了西安、海口、三亚、长春、哈尔滨、昆明、大连、贵阳、徐州、佛山等 10 个城市政府负责同志。也就是说,住建部在“五一”前后就约谈了 12 个城市政府负责同志,而谈的内容都是房地产调控。

在约谈成都、太原两市市政府负责同志时,住建部再次强调,坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。这是继全国两会“部长通道”后,住建部再一次表明坚决调控的态度。

这已经不是住建部第一次使用约谈的手段。早在 2013 年 8 月,住建部就曾召集包括南京、郑州在内的 7 个二线城市进行座谈,以了解当前房地产市场状况、前期调控政策的执行情况及下一步调控政策。

住建部专家委员会副主任顾云昌在接受媒体采访时介绍说,在 2013 年、2016 年等楼市周期高点,都曾有过对热门城市和重点房企的约谈。其主要目的还是为了防止房价过快上涨,实现楼市平稳,并往往间接促使被约谈地方新政出台。

二线城市“抢人大战”成房价上涨原因

2017 年,武汉、长沙、成都等二线城市纷纷推出人才政策,吸引高学历人才落户,纷纷抛出“送房子”“送户口”“送钱”等措施。例如武汉宣布了一系列大学生留汉

优惠政策,包括安居落户、促进就业、支持创业、高效服务等方面,“力争 5 年内将 100 万大学生留在武汉”。作为教育资源丰富的省会城市,武汉对毕业于其市内高校

的本科生落户条件十分宽松,“只要留下,就是武汉人”;教育资源同样丰富的南京也出台了“凭毕业证申请落户”的“快速通道”。

进入 2018 年后“抢人大战”并没有停歇

3 月 23 日,西安市公安局宣布全国在校大学生仅凭学生证和身份证即可落户西安,就在新政宣布当天,西安就迁入 8000 多人;郑州市人才办数据显示,截至 2018 年 2 月初,各类人才落户 5264 人,接近去年人才落户总量的一半;武汉 2018 年的目标是确保留汉大学生在 25 万人以上,仅第一季度,大学毕业生留汉创业就业已近 10 万人。除二线城市外,三四线城市也加入了“抢人大战”。近期,东莞、潍坊和佛山等三四线城市都试图通过下调落户门槛,提高购房和租赁补贴等形式吸引人才。

这也引发了“抢人大战”是否会变相打开房地产调控,特别是限购闸门,“松绑”调控政策,以及其是否会导致房价上涨的忧虑。

陕西省房地产研究会会长王圣学在接受媒体采访时介绍说,从去年 3 月至今,西安增加了超过 30 万户籍人口,落户后的买房置业造成一定程度上的供给紧张。

对于“抢人大战”与房地产市场间的关系,中原地产研究院首席研究员张大伟评论说,“地方的人才政策不应该与房地产限购挂钩,对真正的人才应该直接提供居住房

源,单纯地将人才推向市场容易带来房地产市场的不稳定。”

思源地产市场发展部副总经理、首席分析师郭毅告诉记者,二线城市抢人大战是一个原因但并非主因。“被约谈的原因在于这些城市的投资需求过于旺盛,一部分原因是人才政策导致人口数量增加,更大的原因是城市产业发展导致人们对城市未来价值空间的高度预期。”她认为,通过人才政策落户上述城市的人口对住房的需求是“刚需”,但此次约谈针对的主要是“非刚需”的投资需求,也就是“炒房”。

被约谈城市迅速对政策“打补丁”

在新华社发布住建部约谈 12 城的消息后不久,一些城市升级了楼市调控政策。

例如 5 月 15 日晚调整调控政策的成都,其提出将限购对象由自然人调整为家庭;户籍迁入成都市未满 24 个月的购房人,在成都市稳定就业并连续缴纳社保 12 个月以上方能新购住房;父母投靠成年子女落户的,不得作为单独家庭购房。

对于新入户口购房条件的调整,成都房管局解释称,此前执行的限购措施对新入户口人员没有稳定就业且缴纳社保的要求,导致部分投机需求通过入户方式达到购房目的,进一步加剧供需矛盾。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,成都此次限购政策调整,属于对政策的一次“打补丁”,对于全国楼市调控有积极借鉴意义,其针对人才落户炒房、假离婚炒房、亲属投靠落户炒房等进行有效预防,具有针对性,后续全国其他城市可以积极模仿。

除了成都,有媒体统计发现,在住建部约谈的城市中,长春、哈尔滨、佛山、贵阳、西安、太原等 6 个城市近期相继发布调控新政,昆明、大连、徐州暂未跟进,海南发布全域限购政策,海口、三亚自然也在政策覆盖范围内。这些新出台的楼市调控政策也被认为是“打补丁”,其中包括:

长春从 5 月 2 日起,对自 2017 年 12 月 29 日之日后在长春市三环区域新购的非家庭唯一住房,以商品房备案合同签订日期为准,两年之内不得上市交易。

从 5 月 7 日起,在哈尔滨主城区 6 区区域范围内,取消建设单位网签合同备案信息注销期限,凡新购买商品住房(不包括二手住房)的,自商品房网签合同之日起满 3 年方可上市交易。

佛山则要求房地产开发企业合理安排开盘时间和销售方式,避免在夜间(17:30~次日 8:30)进行项目开盘或销售活动,对预计购房人数较多的项目,尽可能采用摇号等方

式进行销售。

西安市住建局则在 5 月 10 日发布公告表示,凡是在房产证或网签合同文本中规划用途或该商品房规划用途为“公寓”的,不论其土地用途、年限,均在限购范围内。

贵阳在 5 月 14 日出台包括 3 年内不得转让新建商品住房,限制多次反复申请公积金贷款,严打“首付贷”“假按揭”等市场违规行为的房地产调控政策。

此后是否还会有更多城市出台“新政”?郭毅分析称,“新一轮调控的核心逻辑是‘房住不炒’,只要有城市的楼市状况违背了这条原则,就会引起中央政府的密切注意,引来新的调控措施。”

易居研究院研究员詹毅凡在接受媒体采访时表示,在住建部约谈之后,成都、哈尔滨等部分城市立马出台了严格的限价政策遏制投机炒作,预计二季度部分热点城市楼市政策依然有收紧的可能。

(据新华网)