



“抢人大战”升级 二线城市打开房企投资窗口

人口
迁入和聚
集能给城市
带来经济活力和
消费需求,更重要
的是,流入人口的购房需
求将在短期内改变当地楼
市下行的趋势。

新春伊始,各地就发出空前的“抢人”大招。截至目前,2019年内发布各种人才引进与落户等政策的城市已经超过16个。其中,南京、西安等二线城市落户政策的接连出台,在让外界感慨二线城市抢人力度的同时,也让业界不免猜测未来房企投资的重心或将从之前火热的三四线城市向二线城市偏移。

“抢人大战”升级

2月14日,南京市公布了修订后的《南京市积分落户实施办法》,从办法的细则来看,加分指标中房产、年龄、婚姻、落户区域等加分政策均有变化。其中,新政中房产的指标对积分落户的影响权重再度升高。近日西安市放出史无前例的“抢人大招”,则更吸引眼球:具有本科(含本科)以上学历的,不受年龄限制;具有本科(不含本科)以下学历的,年龄在45周岁(含45周岁)以下;全国高等院校在校大学生,均可迁入该市落户。

截至目前,2019年内发布各种人才引进与落户等政策的城市已经超过16个。这一轮“抢人大战”中,二线城市最多,力度也最大,包括西安、南京、合肥等城市,力度空前。

进入2019年,之前那些尝到甜头的城市继续加码,从分布看,城市基本全面开花,人才标准继续降低,很大程度已经开始变成了劳动力之争。特别是西安、南京等城市,在2018年力度空前的基础上继续加码人才政策。

中原地产首席分析师张大伟分析,各地人才政策将直接影响房地产市场的变化。过去两年全国多个城市房价出现了反弹,其中这些城市大部分都发布了力度空前的人才政策。特别是部分二线城市,房价上涨加速,最主要的一个原因就是人才政策变相地放开了限购等政策。

亿翰智库研究人士指出,落户政策进一步放宽带来的住房刚需,一定程度上有利于房地产市场对冲下行周期。

二线城市有望成下阶段 投资重点

“人才战略出台,短期内对当地楼市无疑是个利好,量价齐升成为房企投资的重要风向标。”一位楼市观察人士指出,经济放缓和楼市持续下行是这些城市出台人才新政的主要原因之一。

数据显示,2019年1月,全国30个重点城市整体成交2146万平方米,环比下跌31%,同比也有14%的降幅。城市人才政策变相降低了限购门槛,人口快速进入将改变当地房地产格局,带来楼市上涨预期。

该人士指出,二线城市在城市级别、GDP水平、辐射能力上原本对企业的吸引力就很大,二线城市购买力也旺盛,曾一直是房企投资的重点区域。但此前严格的限购限价调控政策抑制了当地楼市续期。同时,上一轮房价上涨的一轮中,二线城市的土地价格也处在高位,这令部分房企开始转战三四线城市寻求避险。

但如今形式已经发生了变化,此前部分企业下沉三四线城市战略可能将会有所调整。一方面,当前三四线城市改善型需求家庭平均居住面积已远高于一二线城市。贝壳研究院最新发布的《2018年居住报告》显示,三四线城市家庭的人均居住面积达到了28.3平方米,远高于一二线城市。表明这些城市后期改善需求非常弱,需求只停留在首套住房层面,因此后劲不足,未来房价支撑有限。

刚需家庭也通过上一轮棚改实现了居住升级,而随着棚改货币化逐渐退出,未来三四线城市的发展空间较为有限,此前在三四线城市投资比重较高的房企如恒大、万科、碧桂园等销售增速都出现了下滑。

上海易居房地产研究院此前发布的《100城住宅价格报告》显示,2018年,三四线城市房价在连续10个月环比上涨的基础上,12月首次出现止跌现象。另外,随着近两年三四线城市楼市宏观调控逐步强化,消费者对于楼市的未来走势产生观望,返乡置业随之降温。

除了三四线城市外,一线城市未来在相当一段时间内仍将处于严格的调控状态,没有太多悬念。

二线城市则不同。当前各省加强以省会为核心的二线城市集中建设和资源聚集,二线城市高铁网络日臻成熟,再加上新一轮“抢人大战”启幕,二线城市将有望成为下阶段开发商的投资重点。对房企而言,如何找到最具竞争力的二线城市才是关键。

警惕市场波动风险

中原地产研究中心统计数据显示,2019年1月,40个一二线城市卖地2525.9亿元,同比减少15.4%,环比减少32.4%。2019年开年全国多城市

土地成交依然处于调整期,房企对非优质类土地相对慎重。

克而瑞研究中心研究总监杨科伟认为,2019年土拍市场底价成交将是常态,建议房企将投资核心回归一二线城市。这些城市的市场需求支撑更稳定,长期去化有保证,应谨慎进入弱二线以及多数三四线城市。

业内人士指出,二线城市有机会借人才战略增加对房企的吸引力。这些城市不可能直接松绑限购政策,却可以采用迂回战术,间接为楼市打开一个口子。落户宽松、购房首套不限购、提供购房补贴是大部分二三线城市发布的主要人才政策,目前看,全国一线城市严格的限购,叠加高房价,使得很多人才难以居住,这种情况下,二三线城市更有吸引力。

“一些城市没有做好吸引人才后如何留住人才的准备,简单地吸引会导致房地产市场波动。”张大伟表示,目前大部分城市的人才政策,只考虑到了用降低门槛吸引人才,但吸引来的很多是购房者,而且甚至有可能出现炒房客借助人才政策在不同城市购房落户的可能性。人才对应的应该是产业,否则只能导致当地房价的短期波动,而无法对当地经济产生持续正面的影响。

另一位业内人士也发出警示,部分城市人口引进的门槛过低,很大程度上是为了吸引购房者。容易带来房地产市场的不稳定,这对后续房企投资也会带来更多不确定因素。

(据《北京商报》)

