

近日，包括南京六合、天津中关村及海南三亚在同一时间段定向放宽人才购房限制，引起舆论热议。对此，专家认为，不可否认会变相刺激购房需求，但是板块内的放宽，对于楼市的整体影响较小，不会改变中央“房住不炒”的主基调。



定向宽松 新一轮人才购房政策来袭

定向放宽人才购房限制

10月15日，“南京六合区放松限购，外地人购房不再要求社保或完税证明”的消息在业内广为流传。多家南京媒体报道，南京六合不动产登记中心已确认，针对外地人的限购政策放松，目前已经开始执行。

同一天，天津发布了《关于天津市促进承接北京非首都功能项目发展的政策措施(试行)》征求意见的公告，对户籍暂未迁入天津市的职工，其家庭在天津无住房的，可在天津市购买住房一套，不再提供在津社会保险或个人所得税证明。

事实上，10月15日这一天，三亚相关政府部门也签发了《关于进一步完善人才住房政策的通知》(简称《通知》)，虽未公开披露，但是消

息快速在坊间传开。直至10月21日，该《通知》在三亚市住房和城乡建设局官网进行了正式披露。其中最受关注的是，实际引进并在三亚工作但尚未落户的各类人才，其中包括全日制大专及以上学历人才(含国外、境外高校毕业生)，符合琼人才局通〔2019〕24号文件精神缴纳个人所得税或社会保险的，可申请购买一套住房。

而在今年6月，三亚已经进行过一次人才购房政策的放松。与之前相比，三亚此次新政将人才购房政策降至大专以上，且社保、纳税期限有可能降至一年，进一步放宽。

人才政策更为下沉

值得关注的是，出台人才相关

政策并不是首次，已是去年以来的第三轮。

与之前相比，10月之后的新一轮人才政策不再含蓄，更具针对性，将人才引进直接与降低购房门槛挂钩。例如，天津10月15日的人才新政，仅在天津滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城试行一年，其中规定，对承接北京非首都功能疏解的项目，对户籍暂未迁入天津的职工，其家庭在天津无住房的，可在天津购买一套住房，无需社保或纳税证明。这说明，政策的出发点是为了配合北京相关产业转移战略，进而为相关职工提供购房优惠和保障措施。

还有此前，苏州吴中区向人才定向出售“优购房”，最高给予30%折扣。南京对在南京企业工作的博士提供买房、租房等一系列安居政策。

业内人士表示，此轮人才政策最大的特点是定向宽松，针对特定区域的特定人才或产业人才，出台针对性政策，其目的是为了吸引人才。

合硕机构首席分析师郭毅进一步表示，此轮人才政策最明显的特点是下沉到城市中具体产业板块，显示了各大城市的求才若渴，以及对人才引进的强烈需求。但是郭毅指出，人才政策应该是系统的，人才购房政策只是其中一环，还要加大产业政策的扶持力度，积极引进生活配套类设施，真正留住人才、实现产城融合发展。

业内称应防止非理性热度

此次的人才政策将人才吸引与购房限制直接挂钩。市场不禁怀疑，这是否会引起楼市波动？

58安居客房产研究院首席分析师张波表示，不可否认，人才政策

的落地的确会引发限购不同程度的放松。限购放松程度不同，对各地楼市热度的拉升效果也会有所差异，效果可能会天差地别。

张波指出，目前的城市松绑主要体现在两个层面，一类是“被松绑”。例如，近期天津的政策调整，主要目的是承接北京非首都功能疏解的项目，核心诉求并非放松调控，试点区域也有明确限制，对楼市市场层面的影响也会相对有限。另一类表现为“真松绑”。例如，南京六合、海南三亚的限购门槛有所降低，这些政策虽然是从人才入手，但对市场将带来实实在在的提升效果。

特别是三亚的人才政策，将人才限购政策降至大专以上，且社保、纳税期限有可能降至一年，具有普适性，涉及范围更大。中原地产首席分析师张大伟认为，三亚房地产市场明显“退烧”，人才政策有变相刺激房地产的嫌疑。

根据三亚市统计局的数据，1至8月，全市商品房销售面积为83.37万平方米，同比下降50.0%。

张波也认为，全域性大面积人才落户买房制度推行还应慎重，尤其是在限购层面。如果对社保或纳税期限要求放松过快、区域过大，那么，对于楼市非理性热度提升会起到催化作用，不利于“房住不炒”主基调的贯彻落实。

对于后续发展，张波表示，从人才引进的角度进行定向化楼市放松，预计今年四季度还会在不少城市推行。这一政策是否真正可吸引到相应人才则不能一概而论，一般来说指向性精准、明确的人才政策效果相对更突出。比如，天津中关村政策很难会有投资需求“钻空子”。

(据《新京报》)

