

近日,包括南京六合、天津中关村及海南三亚在同一段时间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,三亚此次人才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、实现产城融合大发展。

## 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》)

