

中原地产数据显示,从全国范围看,2019年以来超过160个城市对外发布了各种类型的人才政策,与2018年同期相比上涨幅度超过40%,大部分城市人才政策和住房政策有关联。除了人才新政外,部分一线城市在购房资格认定和税收减免等层面进行了政策微调。

业内人士表示,对于地方需要的人才,不应该简单地推入房地产市场,人才更多应该与产业政策挂钩;能留住人才的是产业,而不是买一套房。

超160个城市人才政策密集发布

多地购房政策微调

密集发布人才政策

11月以来,人才政策发布持续出现井喷现象。从全国范围看,累计超过20个城市在11月发布不同形式的人才吸引政策。包括佛山、南京、上海、成都、中山在内的近10个城市,对人才购房资格、购房补贴进行了详细说明或者补充。

12月4日,佛山市住房和城乡建设局发布了《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》操作指南,根据操作指南,持有优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才,在佛山市限购区域购房,需提交优粤佛山卡(验原件收复印件)等材料;在佛山市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的非本市户籍人才,需提供学历证书或职业资格证书(验原件收复印件)以及劳动合同或营业执照等材料。此外,佛山市人才购房新政还提到了人才类别,满足操作指南中的相关条件后,在佛山市限购区购买一手房或二手房都可以。

多个一线城市也加入了人才新政调控队列。11月20日,上海自贸区临港新片区管委会发布支持人才发展若干措施,放松了住房限购政策,符合条件的本科及以上学历个人在缴纳个税或者社保年限3年后,即可在临港新片

区购房。

从人才界定看,上述发布人才新政的地区设定的人才准入门槛普遍较低,不少地区加大人才范围。以南京地区为例,南京近期出台了《2020年南京市人才购买商品住房办法(试行)》,新政基本实现了对各类人才的全覆盖。不仅实现了学历型、技能型、管理型、经验型海内外人才悉数在列,还囊括了重点企业教育、医疗领域、机关事业单位等领域。南京市称,全市可售商品房均对人才优先供应;按人才购房最优先、其他购房人递进的顺序选房。

中原地产首席分析师张大伟对记者表示,对于地方需要的人才,不应该简单地推入房地产市场,人才更多应该与产业政策挂钩,对于人才的居住也更应该以保障类型住房为主。

诸葛找房数据研究中心国仕英表示,目前很多城市针对人才政策进行了进一步深化,但其政策都是针对特殊城区或者特殊群体,并不是全面的人才政策。人才政策放宽并不是限购的放松,只是在引进人才方面一定程度上扩大了潜在购房者群体。目前房地产市场调控处于高压态势,并没有放松迹象,此类政策并不会对当地楼市产生较大影响,大家仍需理性看待。

一线城市现微调

除了人才新政外,部分一线城市在购房资格认定和税收减免等层面进行了政策微调。

广州市近期对外地户籍购房要求进行了调整,规定在广州市连续缴纳60个月社保、个人所得税,可以叠加一起使用。

深圳市则在近期调整了普通住宅的认定标准,将容积率在1.0以上、单套建筑面积144平方米以下的认定为普通住宅。这类住宅可享满两年免征增值税等政策红利,从而减轻买卖双方交易成本。

张大伟表示,从央行到地方发布了部分与楼市相关的政策。一线城市中,深圳地区调整了普通住宅标准,给了市场较多想象空间。此外,部分城市公积金政策有所宽松。未来大部分城市都有可能在人才购房、首套房信贷支持、公积金政策等方面释放有利于稳定房地产市场的政策。

中指研究院指出,展望2020年,针对房地产行业的调控将注重多方面平衡,继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”,同时按照“因城施策”的基本原则,适度保持政策优化的空间和灵活性。

从需求端看,“房住不炒”主基调不会改变,预期将更趋理性。但城镇化推进及改善型需求的持续释放将形成有力支撑,销售面积下行幅度有限。

从供应端看,行业融资环境难有明显改观,房企资金压力依然偏大,预计2020年新开工面积存调整压力。

(据《中国证券报》)