



內地搶人大戰

下篇

安居才能樂業。在內地四川成都、陝西西安、天津等50多個城市掀起的「搶人大戰」中，樓市意外地成為了搶眼的存在。人才的湧入為當地樓市注入了一針「強心劑」，不少城市房價暴漲，甚至一度陷入「房荒」，這讓「搶人大戰」一時間備受質疑。有不少聲音認為，這是在變相繞開房地產限購開門，「鬆綁」調控政策。全國房地產商會聯盟主席顧雲昌向香港文匯報記者表示，地方人才爭奪助推了部分城市房地產成交及價格預期，是此輪房價快速上漲的重要因素之一。 ■香港文匯報記者 馬琳 北京報道

周一清晨，窗外飄起了濛濛細雨，在北京工作的劉先生還是決定帶著老婆到天津去碰碰運氣。隨着一周前天津「海河計劃」出台，在北京漂泊多年的他們，希望能借此將老家的戶口遷至這座距離北京百公里以外的直轄市，並最終在這裏安家置業。

「早上8點半前，我們就趕到了天津武清的一家行政許可服務中心，不過外面已經排起了大約200米的人龍。其實，很多人都跟我們一樣是來諮詢的。雖然知道現在相對苛刻的落戶新政對我們這種在外地有工作的人來說，落戶幾乎是不可能的，但還是想當面問問。」劉先生說。

落戶買房為更好教育資源

在他看來，天津戶口的吸引力在於可以給沒有北京戶口的孩子更好的教育資源。「天津高考一本錄取率在內地來說非常高，房價也沒有北京那麼貴，落了戶買個房，孩子就可以獲得天津的教育資源了。在北京，就算我買了天價的學區房，沒有戶口也白搭。」

在京津冀的樓市版圖裡，天津一直不是熱點地區，甚至比不上環京的燕郊、固安等地的人氣。但這一切因「海河英才行動計劃」（以下簡稱「海河計劃」）發生了改變。24小時不到，30萬人申請落戶的速度，瞬間點燃了因限購政策沉寂已久的天津樓市。

劉先生坦言，他的原計劃是拿到戶口後，在天津買一個學區房，如果孩子在北京上學有困難，就把老人接過來在天津照顧孩子上學。「可能跟我想差不多的人有不少，在行政大廳排隊的時候，時不時就有中介在人群中散發名片，說落戶後可以找他們買房，我看有些人已經在現場開始諮詢了。」

據媒體報道，在5月16日「海河計劃」公佈後，天津不少新建商品住宅的人氣和銷售量大幅攀升，甚至有樓盤創下單日突破百套的銷售紀錄。天津濱海新區某項目的負責人李文指出，在「海河計劃」出台後的第一個周末，僅周六一天，他所在的項目就接待了數十組看房人，當天簽約25套，是今年以來成交最高的周末。而此前往往一天都很難成交一套。

顯然，「海河計劃」改變了很多人對於天津樓市未來的預期。據「我愛我家研究中心」的數據顯示，2017年，天津新房成交了1,280萬平方米，假設每套成交房產90平方米，2017年天津成交的新房套數約為14.2萬套。而「海河計劃」的申請落戶人一天就突破了30萬，龐大的落戶大軍讓人們看到了天津樓市未來的購買力與房價的想像空間。

住建部忙約談12城市控樓市

天津二手房市場也聞風而動。據「貝殼研究院」數據顯示，5月16日以來，內地知名二手房中介「鏈家地產」在天津的業務量持續增長。其中，新政後首個周末預約看房的業務量是平時周末的兩倍。另據「諸葛找房」的數據顯示，5月16日以來，天津二手房掛牌房源漲價數量出現暴漲，18日漲價房源數量為375個，至22日這一數據達到了1,040個。但價格漲幅目前還不是很大，平均單個樓盤總價上漲10萬元人民幣左右。

天津樓市的異動，只是本輪內地「搶人大戰」引發樓市反應中的一環。此前，成都、西安、南京、鄭州等多個內地二三線城市出台的人才落戶政策，也直接在當地房地產市場掀起波瀾。因此，有不少人質疑，各地推出人才新政變相地降低了限購門檻，這是在為樓市「鬆綁」。而今年「五一」前後，住建部緊急約談的12個房價領漲城市中，多數城市都推出了人才引入政策。

入戶成都兩年方能購房

作為內地較早推行先落戶後就業的人才引入政策的城市，成都去年短短一年間實現了房價翻倍。2017年7月，成都市正式發佈《成都實施人才優先發展戰略行動計劃》，只要具有普通全日制大學本科及以上學歷，45歲以下，憑畢業證即可申請辦理落戶手續。截至目前統計，9個月來，共有17.62萬人通過人才新政落戶成都。

與人口加速湧入相比，成都住宅土地供應沒有增加反而有所減少。數據顯示，2017年成都中心城區住宅用地比2016年減少了90公頃，同比減少了32.7%；商服用地少了55公頃，同比減少了42.3%。

供需失衡讓市場一致看漲成都樓市，在去年短短一年間，房價也確實實現了翻倍增長。中國房價行情網數據顯示，成都的房價由2017年初的8,808元每平方米已經上漲至2018年初14,699元每平方米，上漲幅度達到了67%。業內人士分析認為，人才引進政策是引起成都樓市井噴的原因之一。

為平抑房價，今年5月15日晚，成都調整了樓市限購政策，新遷入戶籍人士的購房資質被取消。新政規定，戶籍遷入成都市未滿24個月的購房人，在成都市穩定就業並連續繳納社保12個月以上方能新購住房。西南財經大學經濟學院副教授劉璐表示，成都對樓市限購政策的調整，有利於把不正常的投機性需求擠出市場，保護真正的剛需性購房，緩解市場供需矛盾。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，成都對樓市調控政策的調整，可以說是對人才引入政策的一次「打補丁」，這樣基本杜絕了以人才落戶為渠道炒房的可能。

放寬戶籍「意外」鬆綁樓市 天津新房單日銷售破百套

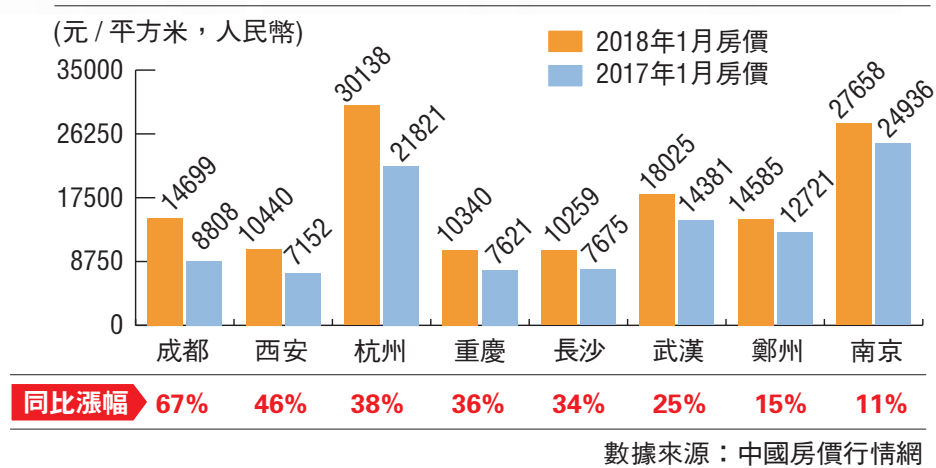
搶人惹搶房 限購淪空文

■在武漢「大學生八折購房」樓盤——臨空港青年城售樓部裡，購房者們正在遞交材料登記。 網上圖片



■購房者參觀樣板間。 網上圖片

主要城市房價漲幅情況



擰緊調控「閘門」限購限售

專家解讀

對於如火如荼的「搶人大戰」推高房價，全國房地產商會聯盟主席顧雲昌透露，各地的人才新策大大降低了落戶門檻，這使得與樓市調控政策緊密相關的戶籍限制被輕易撬開。雖然這並不是地方的初衷，但客觀上，大量人口的湧入確實是此輪二三線城市房價快速上漲的重要因素之一。人才湧入增加了購房需求，同時也拓展了城市產業發展後價值上升的空間，助推了二三線城市的房地產成交及價格預期。

那麼，如何給這一場因人才而起的「樓市熱」降溫？今年「五一」前後，住建部緊急約談了成都、太原、西安等12個城市，再次強調，堅持房地產調控目標不動搖、力度不放鬆。隨後，不少城市升級了樓市調控政策，通過加碼限購、限售等時段，再次擰緊了樓市調控「閘門」。

供給側發力解決供需錯配

顧雲昌認為，從需求端入手調控房價可能是一把雙刃劍，雖然在短時間內可以起到一

定效果，但被抑制的購房需求早晚會釋放，若後續集中爆發反而會引發房價更大的波動。因此，從長遠看，還是應該從供給側發力，以徹底解決大城市的樓市供不應求問題。在土地供給方面，要改變土地供應地區性錯配問題，減少三四線城市、增加一二線城市的土地供應；調整規劃中工業用地、產業用地多而居住用地配置少的問題；加快城鄉一體化發展，尤其是在特大城市周邊，探索集體土地建租賃用房的可能。

■香港文匯報記者 馬琳

30萬人閃電落戶 西安鬧「房荒」

在古都西安，30萬人的閃電落戶，讓西安一度陷入「房荒」。去年春，西安發佈了《關於進一步吸引人才放寬我市部分戶籍准入條件的意見》。今年，西安加大了人才引進力度，實施了號稱「史上最寬鬆」的戶籍政策，高學歷人才（本科以上）上傳學歷和身份證照片，在校大學生上傳學歷和身份證即可在線辦理落戶。

至4月中旬，西安當年中新增落戶人口攀升至30萬。而這一數字在2016年僅為9.27萬，2017年全年也只有25萬。大量新落戶人口讓西安樓市瞬間陷入了供不應求的尷尬境況。數據顯示，今年西安市預計推向市場的房源不足23萬套。新落戶人口的購房需求以及當地潛在購房者提前入市而到來的購房需求集中釋放，使得「還有房嗎」、「沒了」成為當下西安樓市的日常寫照。「房荒」也使得西安市房管局不得不緊急下發通知，要求開發商採取公證摇号方式公開銷售。當地房價也在銷量的帶動下快速攀升。據《中國住房市場發展月度分析報告》數據，今年3月西安房價同比上漲62.69%，位列樣本城市第二位；環比上漲5.1%，位列樣本城市第一位。過去五年基本維持在6,000元至7,000元每平方米的房價，借力「搶人大戰」成功晉級「萬元俱樂部」。

陝西省房地產研究會會長王聖學指出，西安當下的房地產市場過熱，直接原因是受西安去年冬季治污減霾措施影響，使得樓市施工量減少，蓋房速度減慢，造成供不應求，房源緊張。但落戶後的買房置業需求在一定程度上加大了這種供給緊張。

蜂擁效應誘發樓市震盪

微觀點

地方政府各出奇招招攬人才，以期帶動城市發展，這本無可厚非。但無序的搶人落戶政策，令這場人才爭奪戰，誘發了新一輪樓市異動，值得反思。

內地的樓市限購政策多與戶籍掛鉤。此次地方政府就相放開戶籍，去招攬人才，卻又未對房地產市場作出合理規劃，這讓房價意外地搶了人才的风頭，成為這一輪「搶人大戰」的第二戰場。

如果我們假設，地方的人才引入政策不直接提供「房票」，而是提供人才公寓等住房便利，局面會如何？首先，投機者無法借助人才引入政策獲得購房資質，以繞過「限購」去炒房；其次，新進人才購房意願打折扣，有優惠的租賃住房過渡，很多人不會馬上去買房；再者，也避免了本地人擔心房價上漲而恐慌入市的地步。

也就是說，地方政府應該在政策制定過程中，更具有預見性，而不是簡單地將引入人才推向房地產市場。希望各地政策制定者能夠吸取教訓，不要讓人才莫名背上了推升房價暴漲的原罪，也避免新興城市在高房價的「腳鍊」中負重成長。

■香港文匯報記者 馬琳

