

全国最给力人才房补，嘉定何以如此“任性”

2015 年 10 月 31 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、马千里

近日，上海市嘉定区政府公布了《嘉定区优秀人才购房货币化补贴实施办法》，宣布对于本区域内首次购买商品住房的优秀人才，给予购房货币化补贴 45 至 60 万的购房补贴，在符合嘉定产业发展方向的企业、科研机构、负责规划建设的国企等单位任职、并具有硕士研究生学历或同等以上技术人即有资格申请。

购房补贴采用“1+X”形式发放，即申请当年度发放购房补贴总额的 60%，满 6 年起逐年发放购房补贴总额的 8%（满 10 年获得全额购房补贴）。享受购房补贴的人才自获得购房补贴起在嘉定服务期限为 10 年。申请购房补贴时购买的商品住房 5 年内限制交易。享受购房补贴后在嘉定工作不满 5 年的，退还实际所得购房补贴。若享受购房补贴的人才在嘉定服务期限超过 5 年不满 10 年的，离开嘉定后不再享受购房补贴。

覆盖范围再升级，今年最具诚意的、最给力购房补贴

其实人才待遇的极尽优渥方面，嘉定区政府早有传统。早在 2012 年，上海七区县曾经出台了类似的购房补贴政策，最高补贴达到了 200 万元，但大多还是为当时的“千人计划”而设立，覆盖面相对有限，在对于博士学历此类“广撒网”的标准上，住房补助大多寥寥，相比之下门槛最低、最给力的还是嘉定，为研究生以上学历开出了六折购房的优惠。

需要说明的是，嘉定区在 2012 年提出的“六折购房”，仅限于购买面积 70 至 90 平方米的限价房，并且限价房本来就是“同期销售同类物业的销售均价的 60%”，其实当时政府并没有直接的财政支出。所以与 2012 年相比，本次**不仅在选择范围上大大放开**，可以在楼盘、户型上有更多选择；并且**在政府方面也显得更有诚意**，真正拿出了“真金白银”补贴人才购房。

2012 年上海“千人计划”七区县租房购房优惠政策一览

区域	最高补贴	自身条件	仅博士学历 可获优惠
----	------	------	---------------

嘉定	“六折”购房	硕士学历以上	六折买房
闵行	80 万	中央千人计划或其他等同资格	每月 1000 元
奉贤	200 万	中央千人计划或其他等同资格	每月 800 元
宝山	120 平方米住房免租	中央千人计划或其他等同资格	
杨浦	每月 1000 元	本科学历以上（每人最多享受两年，每年不超过 100 人）	
普陀	100 万	中央千人计划或其他等同资格	
浦东	50 万元	海外高层次人才（金融、航运或高科技企业）	

注：对于人才供职单位，各行政区均要求符合自身发展目标；对于服务时间，各行政区也都有相应规定，篇幅所限，表中不再赘述。

资料来源：CRIC 整理

而若横向对比本年其他省市表现，本次嘉定新政也称得上是“最为给力”：

其一，力度足

相对于嘉定 200 万左右的套均总价而言，60 万的购房补贴相当于总房款的 30%，虽然立即兑现的仅有 60%（36 万），那也是相当于打了 82 折，对于月收入较高，但家庭资本积累不足的优秀人才而言，大大减轻了首付压力。并且与近年其他城市的补助力度相比，也是远远超出（见下表）。以同属一线城市的北京通州为例，博士最高补贴仅为 10 万元，二者补贴力度高下立判。

其二，门槛低

本次新政对于优秀人才标准的认定，仅需硕士研究生学历学位或其他等同资格即可申请。相比其他城市常见的“XX 市杰出英才”、“两院院士”等认定范围来说，本次嘉定新政**一方面是认定标准更为公开透明**，省去了相应人才“再过一关”的麻烦，**另一方面更重要的还是门槛更低**，毕竟相比福建、杭州的“两院院士”、“诺贝尔奖获得者”、“500 强 CEO”等标准，嘉定区的“硕士起步”实在有够平易近人。

其三，范围广

在就业单位认定上，虽然有规定必须在符合嘉定产业发展方向的企事业单位工作，但就目前嘉定的就业情况和产业结构来看，高学历的从业人员，主要还是务职于上汽、中科院、上海微波等企事业单位。**在符合政府认定企业这一方面，可以说已经覆盖了大部分硕士以上学历人才。**

2015 年典型城市购房补贴新政对比（按博士待遇排序）

发布时间	地区	最高购房补贴	申请人最高补贴门槛
10 月	上海	60 万	博士
8 月	宁波	300 万 (博士 15 万)	两院院士级学者， 500 强首席执行官或首席技术官等
8 月	马鞍山示范 园区	20 万 (博士 10 万)	高级经营管理人才
1 月	北京通州	100 万 (博士 10 万)	两院院士
1 月	深圳	10 年免租 (博士 1.2 万租房补贴)	杰出人才
5 月	温州	一套住房 (博士每月 900 元住房补贴)	A 类人才：两院院士级人才
4 月	杭州	一人一议住房解决	A 类人才：两院院士级人才
6 月	海南	50 万	知名互联网企业有 3 年以上工作经历的中层管理 人员和骨干技术人员，签订三年合同
10 月	慈溪	50 万	慈溪“上林英才”计划 A 类领军人才，省“千人计 划”、宁波市“3 3 1 5 团队计划”等
6 月	广州荔湾区	50 万	“荔湾区杰出人才”（不超 3 名）
10 月	福建自贸区	4 倍公积金贷款(总额 240 万)	A 类引进高层次人才 (14 类获奖或持有专利标准)
5 月	芜湖	公积金组合贷款利率 9 折	本科以上

资料来源：CRIC 整理

因此从“优秀人才”自身角度来看，综合以上几方面来看本次嘉定新政称得上是**今年最给力、并且来去自由的人才购房补贴**。即便 5 年内换工作去了他处，也只需退还购房补贴即可，不仅不用支付“违约金”，反而白白享受了若干年的 36 万元免息贷款。

但对于嘉定区政府而言，为何对优秀人才如此优厚，总是出台任性、甚至近乎宠溺的购房新政？我们认为其动机还是要落在嘉定区政府的当前发展战略逻辑上：

经济转型与科创中心战略压力面前，嘉定亟需引入人才推动创新

在全国经济增速下滑的大背景下，相对落后的嘉定急需新的增长点。相比上海全市而言，嘉定区产业结构、人均经济指标大多不占优势。嘉定虽然坐拥一批上汽、中科院等高精尖企业，但是第三产业发展氛围严重不足，受产业结构影响，目前嘉定人均 GDP、居民收入等指标均落后于全市平均，并且即便是在非市中心区域更应占优的人均居住面积指标上，嘉定区也只有 32.4 平方米，落后于全市平均水平。因此在全国经济增速下滑，第二产业制造业产能普遍过剩的大背景下，为了规避经济结构性风险，嘉定区势必需要在产业结构转型、经济创新上多下功夫。

2014 年嘉定与上海经济发展指标对比

指标	嘉定	上海
人均 GDP (万元)	7.23	9.73
第二产业比例	60.4%	34.7%
第三产业比例	39.2%	64.8%
城镇居民收入 (元)	40042	47710
城镇人均居住面积 (平方米)	32.4	35.1
专利授权总量同比	-6%	3.7%
技术合同成交金额同比	-10%	7.6%

数据来源：统计公报

上海科创 22 条等区域发展战略也是推动人才创新的重要背书。对于建立科创中心的嘉定战略，嘉定区委书记马春雷曾表示：“加快建设具有全球影响力的科技创新中心重要承载区，人才是嘉定未来制胜的关键法宝。” 据《嘉定数字报》报道，目前嘉定正在研究制定“十三五” 科技发展规划和科技创新中心建设“三年行动计划”。嘉定争取三年内“千人计划” 人才达到 100 名，引进 1000 名左右高层次创新创业和急需紧缺人才。

但创新企业、创新人才不足，已经成为近年嘉定发展痼疾。与全市相比，嘉定企业创新发展较慢，发明专利申请数量相对较少。据第三次经济普查数据，上海市开展研究与试验发展（简称 R&D）活动的规模以上工业企业法人单位比 2008 年增长 159.9%，而嘉定区开展 R&D 活动的工业企业为 198 个，增长 135.8%，

落后于全市平均水平。在专利授权总量增长上，据统计公报数据，2014 年上海全市增长了 3.7%，但嘉定却是同比下降 6%。

并且嘉定政府也承认，对照市委确立的“建设具有全球影响力的科技创新中心重要承载区”定位要求，目前嘉定在人才队伍建设方面还存在许多不足：**人才数量、质量和结构上还不够优化，人才创新创业绩效核心竞争优势不够凸显，高端人才创新团队比较缺乏。**并且在人才发展综合环境方面，中小微科技型企业融资难、融资贵的现象依然突出，专业化的第三方创业中介服务机构集聚度不高，人才综合服务平台建设没有真正形成“一站式”的服务体系。

打破科研壁垒促进万众创新，人才战略已是当前发展重中之重

需要指出的是，**嘉定区其实并不缺少高精尖科创企业**，目前区域内集中了中科院光机所、中科院微系统所、华东计算所、电动汽车研发中心等一大批国家级科研院所，同时也有同济大学、上海大学等 8 所高校，汽车风洞中心等重大科技基础设施。**但是由于这些企业大多为事业科研单位，太过“高冷”，目前来看并未形成很好的辐射作用**，区域内大众创业、万众创新的氛围不够浓厚，以至于其高技术企业法人单位数量在两次经济普查之间竟只是 0 增长。

针对现有科研单位辐射力度不足的现状，**嘉定区曾多次表态要深入推进人才强区战略**，将科技、产业、人才高度融合。一方面要院所和企业之间打破壁垒，促进科技资源共享和科研成果转化，目前，已有中科院、同济大学等高校等近 50% 的国家级实验室向区内科技企业开放。另一方面是搭建“先进技术创新与育成中心”孵化平台，将龙头企业的资源进一步开放，让小微企业可以得到更多技术指导，更快成长。

而这一切最终还是要落到人才导入上，在今年年中发布的“嘉定创业 321”住房保障计划中，表示希望每年设立 1 亿元的人才生活保障专项资金和人才创新创业专项资金；目标到 2017 年底为创业骨干提供 2000 套人才公寓，为各类创业人员筹措 10000 间“创客客栈”；全区各类顶尖人才创新团队达到 100 个，各类科技创新创业人才达到 50000 名。

分析到这里，我们对于本次略显“任性”的购房新政就不难理解了。**目前人才战略已是嘉定区发展的重中之重**，而本次购房新政作为打响人才战略的“第一枪”，或许更应该看作一次类似“千金买骨”的行为，代表着嘉定区政府引进创新人才、留住创新人才的坚定决心。

人口导入机会面前，楼市或迎来多项利好契机

因此，不论本次新政最终落地情况如何，可以确定的是，未来嘉定区还会有一系列针对各类型创新人才的扶持新政推出，引进人才的政策也会在未来 2-3 年内持续，**而大量的人口导入机会，也或许会在近两三年内到来。**

在确定人口导入利好的前提下，回到楼市上无需赘言太多。**目前嘉定区商品住宅年均成交量大约是 1.6 万套，商品住宅销售均价为 1.9 万元/平方米，在上海仅高于崇明、金山、奉贤。**若 2017 年嘉定区的“5 万名科技创新人才”、“10000 间“创客客栈”等目标能够成功兑现，三年间区域需求量将迎来质的飞跃：其一，这些科技创新人才不仅人数众多，最为重要是工作在嘉定，代表着最强刚性住房需求，即便 5 万名科创人才中只有 1/10 买房，已经是**全区年成交量 1/3 的购房需求机会**；其二，随着大量创新企业、创新人才的导入，会带来大量的第三产业服务业机会，有助于推动嘉定区商业服务业升级，**让库存高居不下的商办产品（近一年供求比 2.2）看到更多去化机会。**其三，这些购房者具有更强大的购买力，长期来看将推升嘉定板块的中高端需求能力，目前尚处低位的房价或有更多上涨的可能，**对于区内的宜居板块，土地市场的长线投资机会也不容忽视。**

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于克而瑞研究中心

克而瑞研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。