

人才争夺战的虚实与楼市调控加码的阵痛

2018年5月15日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、柏品慧

近期备受市场关注的12个热点城市相继被住建部约谈后，都在猜测何时政策加码之时，贵阳率先出台限售、成都“反复”酝酿，因地缘政治突然火热的丹东也快速出台调控政策，缓解市场炒作的房价上涨预期，房地产调控目标不变、力度不放松的总原则不变。但另一方面，各城市通过户籍政策、各类补贴纷纷加入人才争夺战，但这样的政策有显得特别“不合时宜”，尤其是在当前房地产调控预期微妙变化的当口，“先落户在买房”已经是诸多二线城市普遍做法，譬如海南全岛加码调控之后紧接着强力人才引进激励政策出台，这不免让人对出台激励措施的目的产生怀疑，造市托楼市还是为了长期发展，似乎二者兼有。

人才落户确保中长期经济发展，但短期托市预期加剧楼市供求失衡

近期，人才争夺战愈演愈烈，更多三四线城市加入人才争夺行列。不可否认的是，人才新政可谓是未雨绸缪，意在招揽更多高素质人才前来创业、就业，以期进一步挖掘城市中长期经济发展潜力，助推经济更好、更快发展。不过，当下各线城市纷纷出台人才新政显得特别不合时宜，一方面，在媒体大肆报道的渲染下，容易误导舆论走向，甚至引导不合理的市场预期，造成房价还得涨的错觉；另一方面，部分城市祭出购房补贴“杀手锏”，似有暗中“托市”之嫌。以上虞为例，分别给予博士、硕士、双一流本科生、普通本科生和紧缺专业大专生50万元、30万元、20万元、10万元的购房补贴。另外，限购城市落户人才还可以通过先落户后买房的方式，绕开现有限购政策，直接导致部分限购城市房地产市场出现过热征兆，成交量显著回升，房价更是加速上涨，明显有悖于人才政策初衷。譬如，截止目前西安共计吸引40万人才落户，很大一部分落户人才进入房地产市场，进一步加剧供求失衡的现状，倒逼房价上涨预期愈加强烈。

近期出台人才新政城市列表

省市	日期	政策名称	主要内容
海南	5 月 13 日	《百万人才进海南行动计划》	全日制大专以上学历、中级以上职称等人才，可在海南省工作地或实际居住地落户。各类高层次人才、硕士毕业生、“双一流”高校和留学归国本科毕业生以及相关创新、创业人才可在海南任一城镇落户。自落户之日起在购房方面享受本地居民同等待遇。
株洲	5 月 12 日	—	除了进一步加大对引进人才的安居保障、资金补贴、科研补贴力度外，系列政策更加注重以事业留人、以感情留人。比如，支持入选人才所在企业建设企业重点实验室、生产力促进中心、工程技术中心及技能大师工作室等，不断为人才搭建干事创业平台；出台高层次人才就医及配偶就业、子女就学实施办法等，解决人才来株发展的后顾之忧。
上虞	5 月 12 日	—	对于 2018 年 1 月 1 日后毕业或首次新引进到上虞区企业工作、签订 5 年劳动合同并依法缴纳社会保险满一年的全日制博士研究生，将每年给予补助 5 万元，全日制硕士研究生、“双一流”高校全日制本科生及高级技师每年 3 万元，其他全日制普通高校本科生每年 2 万元，紧缺专业全日制专科(高职)生、技师每年 1.5 万元，最长为期 5 年。 普通全日制本科及以上学历应届高校毕业生来上虞可以先落户、再就业，对于先落户但未就业的高校毕业生，每月给予 1000 元的求职补贴，但最长不超过 6 个月，并给予就业推荐。 对于来上虞参加招聘交流活动的毕业生，上虞将免费提供食宿，并按路程远近给予 300-1500 元的交通补贴。来上虞创业或由企业引进的大学生按学历分别给予博士生、硕士生和双一流本科生、普通本科生和紧缺专业大专生 50 万元、30 万元、20 万元、10 万元的购房补贴。
如皋	5 月 13 日	《关于加快推进人才创新创业发展的若干政策意见》	对企业全职引进的本科生（双一流大学）、硕士、博士研究生以及具有高级专业技术资格的专业技术人才，高级技师给予连续 3 年每年最高 2.4 万元的生活津贴补助。对顶尖人才给予 100 平方米左右人才公寓，3 年内免收租金。高层次人才可享受最高 100 万元购房补贴。在如皋创新创业的本科生（双一流大学）、硕士、博士研究生以及具有高级专业技术资格的专业技术人才和高级技师，在如皋购买商品住宅自住的，给予最高 10 万元的购房券。

资料整理：CRIC

房价为纲的调控红线不变，激励与加码的循环只能加剧市场波动风险

在各类激励政策喧嚣的背后，维持着房价上涨预期，市场过分炒作的风潮持续蔓延，必然带来约谈和楼市调控政策的加码，最典型如近期的贵阳、长春和成都，联系到政策加码时间的先后关系，说明**这类城市落地调控加码也是中央授意**，预示着**本轮调控政策有望贯穿更长的时间周期**。**房价乃是调控政策变化的重要监测信号，更是不能碰的“红线”**。典型如丹东，受惠于地缘政治稳定向好，短期内房价出现“暴涨”，紧缩调控迅速出台也属意料之中，这在东北地区省会以外城市尚数首例。预计**那些房价上涨过快的城市将是调控重点所向，被约谈甚至落地调控政策的可能性更大**。

不过，**调控加码也都尚未突破现有“四限”政策，力度相较温和**，贵阳、丹东相继落地限售新政，成都则升级限售。鉴于贵阳、丹东前期均是典型的风险城市，因此，地方政府做法只能“纠结”，既想呵护刚

刚回暖、启动的房地产市场，毕竟对很多城市而言，房地产市场依然是最坚实、最迅速见效益的财政来源。何况才初尝甜头，马上打压下去着实不舍，但又不能不有所作为、任由市场恣意炒作。**正基于此，我们认为截止目前包括杭州、苏州、武汉在内的 11 个不限售的二线城市和诸多三四线城市为了缓解房价上涨压力，将有很大可能快速跟进落地限售和完善限购措施。**

近期出台调控政策城市列表

城市	日期	政策名称	主要内容
贵阳	5 月 11 日	《市人民政府办公厅关于切实做好促进房地产市场健康稳定发展有关工作的通知》	各区（市、县）和开发区要结合商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序。其中，白云区要显著增加供地，同时加快供地节奏；观山湖区、乌当区和经济技术开发区要增加供地。在我市购买的新建商品住房，3 年内不得转让，购买时间以签订《商品房买卖合同》时间为准。
长春	5 月 11 日	《关于进一步规范商品房预售管理的通知》	商品房实际成交价格不得高于预售申报价格，否则不予网签。
丹东	5 月 14 日	《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的意见》	非本地户籍人员在限制区域内购买的新建商品住房，自签订商品房买卖合同备案满 2 年并取得不动产权证书后，方可上市交易。非本地户籍人员申请商业性个人住房贷款，在限制区域内购买新建商品住房，根据金融风险情况，按照银行相关规定分类执行。限制区域范围为振兴区中心南路以东、江湾西路以西、黄海大街（浪东线）以南、鸭绿江大道（滨江西路）以北。
成都	5 月 15 日	《关于进一步完善我市房地产市场调控政策的通知》	限购对象由自然人调整为家庭；户籍迁入成都市未满 24 个月的购房人，应在我市稳定就业并连续缴纳社保 12 个月以上方能新购住房；父母投靠成年子女入户的，不得作为单独家庭购房等。在全市范围内新购买的商品住房或二手住房，须取得不动产权证满 3 年后方可转让。

资料整理：CRIC

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居企业集团·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。

>>>关于克而瑞研究中心

易居企业集团的专业研发部门，组建十余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，已经连续第 8 年发布中国房地产企业销售排行榜，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，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。