

从“买房落户”到“租房落户” 多地放宽落户政策开启“抢人大战”

“取消房贷利率下限”“首付比例下降至最低15%”“买房即可落户”……近期的房地产行业政策频出,一、二线热点城市的楼市政策都迎来更新,而与楼市政策关系密切的户籍政策调整,也透露出城市间人才资源争夺再度升级。

自5月起,武汉、杭州、沈阳、南京、佛山、合肥等多地调整楼市政策,宣布支持购房落户,甚至是“租房落户”的政策,吸纳外来人口,谋求扩大居民购房需求,从而促进楼市库存消化。

中国企业资本联盟副理事长柏文喜在接受媒体采访时表示,楼市政策和户籍政策之间存在密切联系,两者相互作用。随着中国经济的转型升级,人才成为城市发展的关键资源。“人才争夺”在一定程度上促进了人才流动和城市发展,但也可能导致一些城市过度依赖人口增长而忽视了可持续发展。建议城市在“抢人”的同时,更加注重人才的培养和留存,提高本地人才的竞争力。

楼市限购调整

5月17日,央行房地产金融政策“三箭齐发”。当天,国家统计局也发布2024年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,4月份,全国新建商品房销售面积、金额同比降幅较大。房地产市场调整态势未改,各线城市房价继续下行。

基于不断下行的楼市行情,全国多地已经跟进“5·17新政”,许多一、二线城市继续调整楼市政策,房地产政策与户籍政策的“房户联动”尤其明显。

目前,上海、广州、深圳三大一线城市,已经从多维度优化楼市政策,调整限购、降低非本地户籍居民购房门槛、支持公积金支付首付款等措施开始执行。

5月27日,上海市四部门联合发布《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》,明确调整优化住房限购政策。

优化非户籍居民购房条件,缩短非户籍居民购房所需缴纳社保或个税年限。将非户籍居民购房所需缴纳社保或个税年限从“连续缴纳满5年及以上”调整为“连续缴纳满3年及以上”,新城以及南北转型等重点区域的非户籍人才购房相应从“连续缴纳满3年及以上”调整为

“连续缴纳满2年及以上”,自贸区临港新片区的非户籍人才购房继续执行“连续缴纳满1年及以上规定”。

二线城市的楼市政策优化中,全面取消限购,降低首付比例、降低公积金贷款利率等政策都已实施。相较于一线城市优化住房限购的“房户联动”,二线城市在“房户联动”政策则更为彻底、激进,“买房落户”甚至“租房落户”的模式都已出现。

北京社会科学院副研究员王鹏表示,由于一些城市的购房资格与户籍挂钩,所以户籍政策往往决定了哪些人可以在特定城市购房。而楼市政策的调整,如限购、限贷等,会直接影响到购房者的购买能力和意愿,从而间接影响户籍迁移的选择。

“当楼市政策放宽,如取消或放松限购,可能会吸引更多外来人口购房并落户,从而推动户籍人口增长。户籍政策的放宽,如降低落户门槛,会吸引更多购房者进入市场,扩大购房需求,从而提振楼市。”王鹏称,房地产政策与户籍政策相辅相成,合理的“房户联动”有利于实现吸引人口流入和楼市消化库存的积极局面。

多地放宽落户条件

记者梳理发现,5月,全国已有多个城市先后推出买房或租房即可落户政策,其中就包括合肥、南京、佛山、沈阳等城市。而且,放松落户限制的城市名单,正逐步扩散至热点二线城市。

继2月份降低积分落户门槛之后,南京再度放宽落户要求。时隔6年,南京市重启“买房落户”的政策颇受关注。5月11日,南京市公安局发布的《关于合法稳定住所落户有关事项的通知》中提到,进一步放宽落户条件,在本市拥有合法稳定住所且实际居住的非南京户籍人员,可以直接办理落户。

2023年,南京常住人口954.7万人,“十四五”的目标是突破千万,迈入超大城市行列。“七人普”后,南京人口增量已经连续三年居全省第一。2023年,南京新增人口5.59万人,离千万人口目标,只差不到50万人。

5月15日,“合肥发布”官方微信公众号发布《合肥市关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》,从实施购房补贴、优化销售政策等十方面出台楼市调控政策。其中,最引人注目的就是

“买房可实现全家落户”。

短短5天内,南京、合肥两大热点二线城市相继优化落户政策,推出“买房落户”政策,被认为是,通过放宽落户条件,吸引年轻人、新市民前来落户,释放楼市内需和消费潜力。

然而,在人才争夺中,还有比南京、合肥“买房落户”政策更为激进的城市,推出了“租房落户”政策。

5月13日,佛山发布《关于稳定居住就业入户事项调整的通知》,自2024年5月13日起施行。在佛山市持自有合法产权住宅房屋,或在佛山市合法稳定就业满3年(连续缴纳社会保险满3年,或连续经商满3年,可互补叠加)并有合法稳定住所(含租赁)的非佛山市户籍人员,可以申请入户,共同居住生活的配偶、未成年子女可以随迁。在佛山市高明区办理居住登记且连续居住半年以上,有合法稳定住所(含租赁)的非佛山市户籍人员,可以在该区申请入户,共同居住生活的配偶、未成年子女可以随迁。

与佛山同为珠三角制造业强市的东莞,今年也推出了类似的策略。

根据4月28日东莞发布的《关于深化户籍制度改革实施意见》,从6月1日起,东莞开始施行经常居住地登记户口制度。非莞户籍居民在东莞合法稳定居住就业,参加东莞社会养老保险,持有东莞有效《广东省居住证》连续满1年,即可申请入户东莞,申请人配偶及未成年子女可以随迁。

5月12日,沈阳市人民政府办公厅印发《沈阳市进一步促进外来人口落户若干政策措施》明确,在沈租赁住房即可落户。在沈阳市城镇地区租赁住房的外地居民,其本人及近亲属可在沈阳市落户。

早在去年年底,青岛市就发布了《关于进一步深化户籍制度改革的通知》,明确规定“在城镇租赁住房居住并办理租赁合同备案和居住登记的人员,本人及其配偶在青岛无合法产权房屋的,在房屋租赁期间可以申请集体户落户”,即所谓的“租房即可落户”。

除了租房可落户的政策规定之外,青岛此次户籍改革还进一步扩大了可落户房屋类型范围,除住房之外,产权证登记为商住、商用等类型的房屋都在扩大范围中。也就是说,购买商住商用房屋的,同样可以落户青岛。

王鹏表示,随着一线城市成本上升和竞争加剧,二线城市看到了通过吸引人才提升自身城市竞争力的机会。因此,各地放松落户限制已成为重要趋势,长远来看,人口、人才持续流入,不仅能促进城市产业升级,而且将为楼市提供更多住房需求,利好楼市发展。

柏文喜表示,从“买房落户”到“租房落户”的政策趋势,反映了中国城市化进程中对人口流动和居住需求认识的深化。而政策的转变,也说明政策制定者开始重视租房市场的发展,认识到租房同样能够满足居民的居住需求,并且有助于缓解购房压力,促进房地产市场的健康发展。

抢人才也抢人口

近年来,各地纷纷出台各种人才政策,或推出政策礼包,吸引高校毕业生和高质量人才落户当地,以此提升地方经济社会发展的内涵质量和城市竞争力。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,当前城市之间的竞争归根结底是人口、人才的竞争。人口、人才持续导入,城市经济活力才会更强,城市才会更有竞争力。将住房政策与人口、人才政策相结合,有利于促进人口人才流入,一定程度对购房需求释放也会起到促进作用。

如今,“抢人”已不仅是抢人才,而且是更为广泛的抢人口。

为何诸多二线城市纷纷出台优惠的人才政策,打开“买房落户”“租房落户”的窗口,投身于白热化的“人才争夺”呢?

柏文喜表示,二线城市加入“抢人”的根源是城市竞争和产业发展的需要。随着中国经济的转型升级,人才成为城市发展的关键资源。城市之间为了吸引人才,增强自身的竞争力,会通过提供优惠的落户政策、改善公共服务、提供职业发展机会等手段来吸引人才。此外,产业发展需要相应

的人才支撑,二线城市通过“抢人”,可以为本地产业发展提供人力资源保障,促进经济结构优化和产业升级。

王鹏认为,“抢人”反映了二线城市对人才的渴求和发展愿望,是城市间竞争的一种体现。通过吸引人才和外来人口流入,有利于城市加快经济发展和产业升级,提高城市竞争力。

当然,如果“抢人大战”仅仅实现人口流入和常住人口增长是不够的,关键还在于如何留住人、用好人。

柏文喜建议,城市要做好后续配套工作,完善公共服务体系,比如教育、医疗、交通等,以满足新增人口的需求;优化就业环境,创造更多就业机会,提供职业培训和创业支持;推进租售同权改革,保障居民的基本居住权利等。

王鹏认为,城市在吸引人才的同时,要注重提升城市自身实力和服务水平,以留住人才并发挥其作用。加大政府投入,提升城市基础设施和公共服务水平,为人才提供更好的生活和发展环境。

落户后的资源配置是关键

在王鹏看来,租房落户政策可以吸引更多外来人口,使城市人口结构更加多元化,同时新落户的居民将带来消费增长和劳动力供应,促进城市经济发展。正因如此,随着城市化进程的推进和人口流动的加剧,未来有可能有更多城市执行租房落户政策。

不过王鹏也提到,租房落户能否顺利推进,较为核心的问题在于落户后的资源配置。“新落户居民的子女可能面临入学难,尤其是优质教育资源紧张的地区。此外,租赁房屋的不稳定性可能导致居民频繁更换住址,预计将给户籍管理带来难度。”王鹏说。

记者注意到,虽然部分城市官宣了租房可落户,但并非有了当地户口就“万事大吉”,能否实现租售同权成为不少业内人士关注的重点。

以佛山为例,除了户籍要求外,拥有所属学区的房产也是重要的入学依据之一。家长需提供房产证或购房合同等证明材料,证明孩子及其监护人在该区域有稳定住所。而对于非佛山本地户籍家庭,佛山等地实行积分入学制度。这涉及家长的社保缴纳年限、居住年限、工作情况等多个方面的评

分,积分达到一定标准后,孩子才有机会入读公立学校。

比如,佛山南海中心小学和灯湖中学属于佛山教育资源的第一梯队,前者头顶“南海TOP1”光环,后者是千灯湖唯一的公办中学。

据贝壳找房,距离灯湖中学约900米的某小区,二手房挂牌均价为4.6万元/平方米;距离灯湖中学600米的另一个小区,二手房挂牌均价为4.3万元/平方米。两者所在的千灯湖片区的整体挂牌均价为2.8万元/平方米,要高出其他片区不少。

“户籍迁移后的教育问题和租赁房屋的户口地址问题,可能是未来不少城市在推进租房落户过程中会面临的问题。”产业观察家洪仕斌提到。

中指研究院则分析称,推进落实租购同权,有利于提升新市民、青年群体通过租房解决住房问题的积极性,进而对稳定房地产市场价格预期、推进新型城镇化进程有重要意义。但综合来说,我国公共资源尤其是优质教育资源空间分布不均衡问题较为突出,租购同权存在较多阻碍,政策大范围落实仍需时间。 本报综合整理 编辑:蒋世龙

讲文明 树新风 公益广告



环境保护在心中 垃圾分类在手中

中共青岛市委宣传部