



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居建材等行业的联动效应！  
中经区域与地产微信号：zjqy\_2013

**B12** | 平安不动产竞逐养老地产 浙江桐乡项目尚处“概念”阶段  
**B16** | 春兰空调：霸主凋零？

新闻电话 / (010)88890196

B9~B16

# “最严限购令”下天津楼市调查

## 限购力度或衰减，“人才引进”政策沦为开发商“解套”法宝

本报实习记者 夏晨翔 记者 颜世龙 天津报道

“没有购房资格也能买，我们可以等两年。”“你可以办人才引进，一个月就能落户买房。”

今年3月31日，天津市政府出台限购政策，规定外地户籍人员在本市范围内（滨海新区除外）购房需提供3年内连续缴纳2年以上社保或者个人所得税

证明，此次调控被当地视为“最严限购令”。

但是，《中国经营报》记者近日走访天津限购区域楼市发现，远东城、实地海棠雅筑等多个在售项目均公开表示“外地人不限购”。购房者可以先支付首付，通过第三方机构代缴两年的社保、个税，或者代办人才引进落户之后，再进行网签。

对此，记者分别致电上述项

目开发商，截至发稿前，远东城和实地海棠雅筑项目开发商电话始终无法接通。而某项目开发商一位办公室工作人员则表示，销售人员所做承诺并非个人行为，系向公司争取的一种优惠政策。

那么，类似“优惠政策”是否违规？记者致电致函天津市国土资源与房屋管理局，但截至发稿前并未收到回应。



图为天津海棠雅筑售楼部现场。夏晨翔/摄影

### 等你两年

对于尚未缴满两年社保或个税的外地购房者，开发商可以“等两年”。购房者只需先付首付，在两年内取得购房资质，即可进行网签。

“外地人也可以买，不限购。”在位于天津市宝坻区的某项目售楼部，一位销售人员如是说。该项目曾于今年3月25日推出一期共计816套房源，当天即全部售罄。但由于3月31日出台的限购政策，导致很多外地户籍的购房者没有“资质”，便退出了部分房源。随后，退出的房源又于今年8月份重新开盘并全部售完。

而所谓的“资质”即连续缴纳两年以上的社保或者个人所得税。“上有政策，下有对策。”该销售人员告诉记者，对于尚未缴满两年社保或个税的外地购房者，开发商可以“等两年”。购房者只需先付首付，在两年内取得购房资质，即可进行网签。

而对于外地投资客户，销售人员表示同样可以“等两年”。

在远东城项目售楼部前，记者发现看房者络绎不绝，其中不乏内蒙、辽宁等外地牌照车辆。一位熟悉该项目的房产中介向记者透

露，很多外地客户在此购买多套房源进行投资，一套挂在自己名下，别的可以挂在父母或者子女名下。

并未在津就业，又是如何为其缴纳社保或个税？一位远东城项目销售人员告诉记者，此类购房者只需寻找一家代办机构，一次性支付两万元费用，该机构便会为客户逐月缴纳两年的个人所得税，从而获得购房资格：“现在天津有很多这种机构，我们也可以帮忙联系。”

能“帮忙联系”的还有实地海棠雅筑项目。据了解，该项目则要求客户同时缴纳社保和个税，每月费用为两千元左右，两年共计四万八千元。对此，该项目销售人员表示：“主要是为了防止政策变化。”

在调查中，记者发现，“以现在的价格，买两年后的房子”是多个项目销售人员吸引客户前去购房的普遍说辞。

但是，这种“空挂”资质究竟有无风险？北京京润律师事务所律师张志同律师分析称，两年的期限比较长，不确定的因素也会增加。目前楼市调控仍在不断加码，如果未来两年的社保或者个税变成三年、五年，甚至一刀切，不再以此作为购房条件，那么销售方完全可以以购房者没有资格等问题进行毁约。

上海海耀律师事务所郭亚全律师指出，由于购房者没有及时办理网签，那么在房管部门的系统中是不会显示相关信息的。如果开发商对房子进行二次销售，甚至“一房多卖”，购房者仅有的草签合同，并不能完全保障自身权益。

天津市宝坻区不动产登记事务中心则表示，只要购房者满足购房资格，即可顺利通过网签，而对于在此之前购房者与开发商签订的“两年之约”等协议，或许存在风险，但是并没有明确的禁止规定。

### 人才引进快速落户

外地客户可以落户到该公司的集体户口中，并补交三个月的社保，而且天津社保并未全国联网，客户如在外地有社保无须中断。

记者调查发现，相比空挂资质“等你两年”的邀请，更为快速的“人才引进”落户政策也成为开发商向外地客户力推的另一种购房“捷径”。

“你可以凭借天津市的人才引进政策办户口。”另一位海棠雅筑销售人员告诉记者，办理人才引进只需一个月，落户完成就可以进行正常网签和贷款。据其介绍，办理人才引进只需满足35岁以下，本科学历即可。

对此，记者以28周岁、本科学历、外地户籍、无天津工作的身份分别前往中国北方人才市场和天津市河西区人口服务管理中心进行咨询，却被告知无在津工作单位的人员无法办理落户。中国北方人才市场人事代理部一位工作人员还告诉记者，该机构只面向有合作关系的单位，不针对个人办理业务。

天津市河西区人口服务管理中心一位工作人员同样表示，办理人才引进落户一般会将户口落到所在单位或者人才市场的集体户口中，这需要由负责的专员携带相关证件

来办理，但是申请者除了要满足相对应的年龄与学历要求外，还必须要有工作单位和已缴纳三个月以上的社保证明。此外，记者还了解到，按照正常流程申请，两个月之内即可拿到准迁证，而且无需任何费用。

那么，面对并未在天津工作的购房者，开发商是如何操作的呢？一位远东城销售人员告诉记者，年龄和学历为硬性条件，但是未在天津工作的客户可以通过代办机构办理，费用约为四万八千元。

随后，记者致电一家名为“天津智学教育”的代办机构，一位刘姓工作人员在确认记者学历和年龄之后，随即表示可以办理。据其介绍，外地客户只需提供学位证、毕业证、户口本、身份证等相关证件，即可在一个月时间拿到准迁证。

“人才市场跟我们公司有合作，为我们提供户口页，具有落户性质。”刘姓工作人员告诉记者，外地客户可以落户到该公司的集体户口中，并补交三个月的社保，而且天津

社保并未全国联网，客户如在外地有社保无须中断。

记者从天津市人社局求证得知，目前天津市社保仅为全市联网，缴纳社保的人员是否存在两地缴费情况仍无法查验。由此，购房者只需达到年龄和学历要求，即可快速获得天津市户口和购房资格，原本引进人才的政策成了开发商促销渠道之一。

对此，中原地产首席分析师张大伟表示，事实上，这是全国很多城市都存在的现象，限购政策在落实过程中，或多或少会因为宽松的户籍政策而变得影响有限。

张志同认为，为办理购房资质所缴纳的费用，通常情况下并不会开具收据或证明，而第三方机构人员的流动性也比较强，如果未来开发商无法按时交房，或者因为房价上涨想另行收费甚至毁约，就可以以购房者弄虚作假骗取购房资格为由，在法律上申请撤销相关合同。彼时，购房者可能会“财房两空”。

下转 B12

# 服务首都和全国文化中心建设 北京电影学院文创园 深耕影视文化产业链

文/左岸

11月底的北京，渐入寒冬。在北京电影学院影视文化产业创新园（平房园区）（以下简称“北影文创园”）内，车辆往来不断，五个穿着军绿色大衣的剧组服务人员在“星影制作中心”1号影棚外忙碌着收拾道具。据介绍，这是北京城区较大的影棚集群，影棚内正在筹备录制的是中央电视台大型综艺节目《我要上春晚》。

出1号影棚向前直行约100米，是一排仿故宫建筑，飞檐斗拱，雕梁画栋，格外气派。据介绍，这里有园

### 推动创业孵化

在北影文创园的“星影空间”内，有6幢共享办公楼，这里聚集了许多围绕影视文化产业链展开的创业团队，创业者办公于此，享受专业服务于此。北影时代（北京）文化有限公司副总裁赵伟表示：“这里类似于中关村的创业大街，以共享办公为核心，同时提供了办公所需的商业配套等设施。”

进入“大师讲堂”空间，一个巨型环形书架上摆放着各类影视文化产业培训和专业书籍，据介绍，这里主要为入驻园区的创业人员提供沙龙、培训的场所。“‘星影空

### 深耕影视产业链

“我们给自己的定位是专业文化产业内容运营商，以影视全产业链内容运营为核心，整合了影视产业上下游40余种细分行业，从资金、人才、市场三个方面为创业孵化和产业运营提供‘一站式’服务。”万子千表示。

在解决资金问题方面，北影文创园通过北京文化产权交易中心为企业提供融资服务。据介绍，这个平台围绕影视产业的不同产品和环节进行了创新设计，在影视剧投融资

区的大戏楼剧场和北京文化产权交易中心影视资产交易服务。大戏楼剧场主要作为文化演出舞台，北京文化产权交易中心是园区的金融产品创新平台，为影视产业提供交易平台。隔着一片绿化区，不远处是“星影空间”，为创业者提供共享办公室和商业配套。

“我们的定位是专业文化产业内容运营商，以影视全产业链内容运营为核心，整合了影视产业上下游40余种细分行业，为创业孵化和产业运营提供‘一站式’服务。”园区运营方北文时代（北京）文化有限公司总裁万子千表示。

间’在设计时就融入‘互联网+’的理念，排练室、音乐室等所有共享空间和场馆都实现了互联网化管理，入驻人员在使用前通过平台申请，生成二维码，即可进入场地。这样一来既实现了场地利用率的最大化，又减少了管理成本。”赵伟表示。

创业孵化是一个复杂的操作系统，需要连接内容供应商、市场和政策等多方资源。为了给创业团队提供“一站式”的服务平台，北影文创园围绕着资金、人才、市场等方面搭建了多个平台，并积极创新

方面，平台每年会有近30场的路演，500多家投资机构参与，解决了项目与资本信息不对称的问题。项目和投资方在此“碰撞”，好的项目可以在这里找到合适的投资，投资方也可以在这里发掘出好的项目，比如今年已经进行了《新萍踪侠影》《大明国子监》《足球王者》《终于等到你》等项目的路演。

平台还提供票房收益权投融资服务。“当一部电视剧已经卖给电视台了，行业里通常会压一个账期，比



在大戏楼剧场举办的星影戏剧节中，来自北京电影学院、中国传媒大学、清华大学等多所高校优秀戏剧团体参与竞演。

左岸/供图

流通机制。赵伟强调：“我们不是要做‘房东’，简单地收取租金，我们一定是从产业培育、产业孵化、扶持创业的角度去运营。”

北影文创园围绕这个平台每年举办四季主题活动，包括跨年庆典、电影季、音乐舞蹈季、戏剧季等。目前正在进行的是“星影戏剧节”，园区面向全国高校举办大学生戏剧竞演活动，类似活动每年有两百多场。

“比如11月26日的那场竞演，来自北京的一个高中戏剧联盟，里面都是一些喜欢戏剧的孩

子们，现在他们上大学后又聚集在一起，自己排话剧来参加我们的竞演。”赵伟表示，艺术最重要的是给它一个实践机会，园区搭建这个平台的初衷就是做大学生创业和孵化。目前大戏楼剧场的活动有一些是非盈利性的，很多评委来自投资机构，他们希望通过这种活动来发掘出有投资价值的团队和项目。

为降低创业者前期的创业成本，园区运营方与北京市文化科技融资租赁股份有限公司（简称“文科租赁”）合作，为符合条件的人驻

涉及到的内容都可以在这个平台上寻求到资金支持。

在人才供给方面，人力银行作为园区人力资源服务商，开发了多种针对创业者的人力资源管理工具，建立了影视人才数据库，为各个产业环节的企业提供个性化的人才服务方案，帮助创业者准确地获取满足发展需求的各种人才。

在市场和资源对接方面，“北文影市”线上平台定位影视文化服务集群，以影视资本为支撑，涵盖剧本孵

企业提供资金支持。文科租赁是由北京市文资办、北京文投集团等单位发起成立的，是国内率先一家以文化资产融资租赁为主业的公司，一直致力于解决文化企业融资难、融资贵等难题。

截至目前，园区内共有16家企业获得近3000万元的融资支持。此外，为支持创业者入驻园区，北京银行、华夏银行等金融机构，通过个人信用贷款、文创企业贷款等多种方式，为入驻园区的创业者解决创业资金紧缺的困境。

此外，为了更好地扶持创业

者，园区管理方还邀请了数十位影视行业大咖为创业者提供创业指导，邀请相关政府部门开展政策宣讲，组织工商、财务、税务、法律等方面的培训，为创业者提供了“投资+孵化”的完善创业平台。

北影文创园在创业孵化等方面的成绩得到了政府部门的支持和认可。据万子千介绍，园区及入驻企业先后多次获得北京市文化创意产业发展专项资金、朝阳区文化创意产业发展引导资金、国家文化产业创新实验区建设发展引导资金等各项政府资金的支持和奖励。

我们的核心。我们要靠真正正正的硬内容、实实在在的真的内容在行业里面立足。”万子千表示。

对于园区未来发展规划，万子千认为，园区要通过“产学研一体化”的建设平台，聚集国内外品牌影视文化创意企业，努力建设成为国际知名、国内领先的影视文化产业研发和产业化基地、科技成果转化辐射源和战略性新兴产业策源地，服务首都和全国文化中心建设，带动中国影视文化创意产业发展。