

“买房落户”到“租房落户” 多地人才争夺再升级

本报记者 黄永旭 西安报道

“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升级。

进入5月，南京、杭州、合肥、沈阳、佛山等多个城市相继调整楼市政策，放宽了落户政策，降低落户门槛，明确支持“买房落户”，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《中国经营报》记者采访时表示，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。

限购调整

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等开始执行。

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。

其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%，降幅比上月扩大0.5个百分点。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.5%和0.6%，降幅均比上月扩大0.2个百分点。

二手住宅方面，4月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.1%，降幅比上月扩大0.4个百分点。二、三线城市二手住宅销售价格环比均下降0.9%，降幅均比上月扩大0.4个百分点。

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等开始执行。

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。

优化非沪籍居民购房条件，缩短非沪籍居民购房所需缴纳

社保或个税年限。将非沪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沪籍人才购房相应从“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沪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。

北京社科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。

落户宽松

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。

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，南京再度放松落户要求。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

人口争夺

二线城市加入“抢人”的根源是城市竞争和产业发展的需要。

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。

如今，房地产市场仍处于调整态势，许多热点城市通过放宽落户政策，吸引外来人口购房，“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

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，被业内认为是，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。

5月13日，佛山市出台新政，明确即日起持有佛山房产即可入

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



近20城推出“购房即落户”，多地掀起新一轮“抢人大战”。

视觉中国/图

户。且在随后政策中指出，在本市合法稳定就业满3年(连续缴纳社会保险满3年，或连续经商满3年，可互认叠加)并有合法稳定住所(含租赁)的非本市户籍人员，可以申请落户。

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来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。

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公共服务水平，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。

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公共服务水平，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。

多城新规减少新房公摊面积 得房率提升渐成趋势

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

随着房地产供求关系转变，自去年以来，监管层提出要在供给侧进行优化，满足市场对于“好房子”的需求。

住房和城乡建设部(以下简称

多城优化容积率新规

5月17日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市建筑设计规则》(2024年修订版)，在楼层高度、部分公共空间的面积计算及具体住宅设计等多个方面均有突破。

比如，在各受市场关注的公摊面积计算规则上，深圳明确避难层、机房等公共空间列为“不计容积率”。针对高层住宅楼层问题，新规提出，新型产业用地(M0)中主导用途的建筑高度不得超过250米，住宅和宿舍的建筑高度不宜大于150米。若以常见的普通住宅层高来计算，这意味着住宅将被限制在50层以内。

据了解，根据目前施行的《商品房销售管理办法》，商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，套内建筑面积部分为独立产权，分摊的共有建筑面积部分为共有产权。公摊的建筑面积包括电梯井、管道井、楼梯间、门厅等公共区域。一般建筑楼层越高，公摊面积越大。

在住宅设计上，深圳新规还放松了阳台尺寸和飘窗面积规定。据了解，此前深圳新建住宅阳台的进深不能超过2.4米，而新规明确“计一半面积的阳台进深不超过2.4米，超过部分的水平投影面积应全部计入规定建筑面积”，意味着阳

台可以把进深做大。此外，凸窗的进深由0.6米增加到0.8米，意味着飘窗的面积也将增大。

在深圳发布新规之前，广东省佛山市、惠州市也于近期发布了房地产及建筑行业的规定，均优化了住宅容积率计算规则。

比如佛山的规定中，对于新出让的住宅用地，规定住宅套内阳台的“折半”计容积率上限由套内建筑面积的18%提高至20%；取消对单个阳台的进深和面积限制；取消凸(飘)窗窗台与地面高差小于0.45米需计容的要求。

惠州的规定明确，建筑物屋顶的公共梯间、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房等辅助用房不计入容积率建筑面积，但不计入容积率建筑面积的总数不得超过屋顶面积的25%；规划设计条件约定建成后无偿移交政府的配套设施不计入容积率建筑面积；结构净高不超过2.10米、窗台高度不小于0.45米，进深不超过0.80米的住宅建筑飘窗不计入容积率建筑面积；面积小于3万平方米的用地，住宅建筑首层用作建设停车库的建筑面积，不计入容积率建筑面积，但层高应不大于4.5米。

除了减少公摊面积外，惠州还鼓励开发商建设高品质住宅，利用

市优化增量住房的一大发力点。近日，包括深圳、湖北等在内的多个省市发布建筑新规，对于住宅容积率计算方式进行修改，在减少公摊面积的同时，并对阳台、飘窗等户型设计要求进行调整，进而提高购房者获得感。

挑高、错层的大阳台打造户属空中花园。户属空中花园中不小于两个自然层高的部分不计入容积率建筑面积且不计入产权面积；支持住宅建筑设置层高不小于两个自然层高、可供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台，该平台不计入容积率建筑面积，且不纳入公摊面积。

广东省城院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，佛山和惠州计容积率和公摊新规，本质上是增加套内面积从而降低单位购房价格和成本，变相降低了房价，有利于提升消费者购房的积极性。

据他介绍，按照佛山的新政，套内面积可以做到建筑面积的90%以上，这样建筑面积90平方米的房子可以做到三房，而原来只能做到两房，实际上起到了控制总价的情况下，助力改善性需求的效果。

据了解，早在去年11月份时，广州市就对建筑容积率计算规则做出调整，将住宅套内半开敞空间半计容的比例由原不超过套内建筑面积的15%放宽至20%，并允许设置一个满足连续开敞率不低于40%的主景观阳台，不限制其进深。同时，对于套内建筑面积超过144平方米的复式住宅，其客厅、起居室挑空部分层高基准值由原6米放宽为7.2米。

供给端向“好房子”看齐

李宇嘉指出，上述计容积率修改和公摊新政并不是产品的创新，而是通过调整规划指标以提高购房者的获得感。

据他介绍，实际上通过阳台和飘窗面积增加得房率此前也一直一直是开发商常用的销售思路。不过，在容积率规则未调整前，开发商常用“打擦边球”的方式“偷面积”，以提高项目竞争力，此类行为以往常被认为是不合规的。“现在将其规则化，如果所有土地、开发商都这么做，就会被市场认为是理所当然。”

面对房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，去年中央作出了重要的战略部署，其中之一就是构建房地产发展新模式。

对于新模式，倪虹于去年11月份对外作出解读，其中首要的就是始终坚持“房住不炒”的定位，以满足刚性和改善性住房需求为重点，努力让人民群众住上更好的房子。再从好房子到好小区、好社区、好城区，进而把城市规划好、建设好、治理好，为人民群众创造高品质的生活空间。他已多次强调，要“下力气建设好房子”，鼓励企业研发好产品、好材料、好设备，鼓励多行业跨界协同合力建造绿色、低碳、智能、安全的好房子。

今年4月30日，中央政治局会议明确提出要统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。在优化增量住房方面，业内预计优质地块和高品质住

房供给有望增加，以满足人民群众对优质住房的新期许。

具体到城市层面，以北京为例，近几年，北京在住宅用地出让时要求开发企业承诺项目要满足绿色建筑二星级标准、采用装配式建筑且装配率达到60%等要求，部分地块还要求参与现场摇号竞买的须提交《高标准住宅建设承诺书》，整体对建筑标准提出了更高的要求。

今年4月份，北京住房公积金中心发布的征求意见稿明确提出，对使用住房公积金贷款购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工，贷款额度最高可上浮40万元。

记者了解到，提高得房率，也是不少城市优化增量住房的一大发力点。越来越多的新房项目开始将得房率当成营销卖点，一些得房率较高的项目也更受购房者青睐。

近日，记者在北京市场了解到，今年首个“带方案入市”的住宅项目已进入蓄客阶段。据了解，在新模式推动下，去年下半年住建部指导中国勘察设计协会组织开展了“全国首届‘好房子’设计大赛”，北京和南京两个重点城市各自选定一个赛题地块，而北京最终选定昌平区生命科学园三期地块。今年3月份，该地块吸引了18家房企参与报名竞价，最终由石家庄创世纪竞得，近期，该项目对外公布由龙湖操盘，定名为“龙湖·观萃”。

值得注意的是，根据此前出让信息，该项目可以结合北方气候特点合理设置阳台，阳台建筑面积不超过住宅总建筑面积8%，进深不得超过1.5米。

在该项目位于朱辛庄的一处临时接待厅内，置业顾问告诉记者，“270°空中浮岛阳台是项目的一大卖点，预计得房率将在80%~95%。此外，项目还将设置架空层和风雨连廊，增加住户社交空间。”据其介绍，项目近期已接待客户超过300组，多在北京北部通勤的年轻客群。

据中原地产首席分析师张大伟介绍，北京此前几年“限竞房”扎堆入市，在降低购房门槛的同时，得房率却普遍较低。彼时，89平方米的小三居户型局促，得房率一般只有75%。而最近开发商新规划的户型得房率已经普遍超过了80%。

据了解，目前，已有越来越多的省市鼓励在供给端加大优化力度。比如湖北省鼓励高品质住宅开发，对架空层、空中花园等给予免计容奖励，优化阳台、入户花园等设计规范，支持企业建造好房子。

中指研究院华中市场分析师李国政介绍，今年湖北省上市的部分新楼盘，在户型设计与品质方面有明显提高，第四代住宅也陆续面世，实现了以供给激活需求的目的。武汉、十堰的高品质住宅，都出现了“日光”的案例，起到了市场风向标的作用。