

多地“抢人救楼市” 户籍改革或为“分类调控”助力

如今楼市已进入一个“敏感期”，任何风吹草动都可能引起市场情绪波动。日前，广东、海南及武汉等地陆续推出户籍制度改革，逐步放松落户限制，引发社会关注。不少市场人士认为，此举一方面意在增强城市对人口的集聚力，另一方面“抢人”也可能带来“曲线救市”，给限购的楼市增加大量的刚需购买力。

多地降低落户门槛 楼市注入消费活力

武汉市日前下文规定，从7月1日起，毕业超过2年的普通高校高校毕业生或留学回国人员，在武汉就业创业，具备本科或研究生学历，提供学历学位、劳动合同、1年社保缴纳证明以及合法住所证明，或者自主创业且本人为法人代表的，均可在武汉市落户，此前，毕业2年内在武汉就业创业的高校毕业生才可在武汉落户。

目前，武汉楼市政策规定，武汉户籍家庭最多可购买两套住房，非武汉户籍家庭需在武汉纳税或者缴纳社保2年以上，且仅限购1套住房。相关部门测算，新政策实施后，每年至少吸引10万名大学生落户武汉，这也意味着每年将新增10万名购房资格人。

为抢抓这一政策红利，武汉多家开发商都

向记者表示，正在重新梳理手中被限购的客户，以挖掘新的购房人。

其实，广东、海南、贵州等地早就启动了大规模的户籍改革，为楼市注入了潜在购买力。无锡5月1日起实施户籍新政策，凡购买商品住房60平方米以上者，准予本人、配偶和未成年子女落户。一个月后，海口也开始类似改革，实行“购房入户”式户籍改革。随后，贵州也宣布全面开放落户限制，鼓励更多人在中心城镇、城市落户安居。

近日，广东省更是将从投靠入户、大学生入户以及外来常住人口入户等领域进一步调低门槛。凡在城市有固定住所、就业的大学本科以上学历毕业生，均可在广东省大中城市落户。

户籍改革恰顺应“分类调控”精神

随着人们经济交往越来越密切，流动性也越来越频繁，户籍制度改革的呼声也越来越强烈。有关部门制定的《关于加快推进户籍制度改革的意见》要求，到2020年，基本形成以合法稳定住所和合法稳定职业为户口迁移基本条件、以经常居住地登记户口为基本形式，城乡统一、以人为本、科学高效、规范有序的新型户籍制度。

有业内人士表示，户籍制度的调整恰好体现了今年楼市“分类调控”的精神。对一线城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求，限购政策不退出；而对于库存量比较大的城市，要控制供地结构、供应结

构。

尽管中央关于“分类调控”的方向已定，但地方政府却不知从何“下手”。“如果直接取消限购，会引起较大的舆论反弹。但是，通过户籍改革新政策来‘抢人’，既回应了社会的关切，也提高了购房人口基数，刺激了当地楼市。”中原地产首席市场分析师张大伟表示。

有评论认为，当前，中国楼市已处于从短缺到过剩、劳动力从过剩转向短缺的转折期。在此背景下，购房入户将成为多数城市稳定楼市的最有效措施，同时也将揭开城市竞争和治理模式的全新一页。



长期影响楼市有限 三四线城市或更加分化

当前，全国楼市下行趋势明显，其中一个重要原因是，之前两年多的楼市火爆消化了大量刚需购买力，现存刚性需求与库存及新房的数量不匹配，寻找消费者成为许多房企的当务之急。业内预测，通过户籍松绑提高购房人口基数，刺激楼市销售，将成为许多城市的“救市”方向。

长三角和珠三角通过率先改革户籍，诱使中西部地区的打工者从一人打工变成全家落户，呈现出“一江春水向东流”，将成为未来几年中国民工潮的新动向。一方面，外地人落户容易了，会有一定数量的人口导入当地市场，限购带来的买房资格难题迎刃而解，给楼市带来可观的刚需购买力，有利于库存主力户型住房的消化。

另一方面，本就依靠外出务工者回乡置业的三四线城市楼市则面临着更大的分化。中国指数研究院华中市

场总监李国政认为，三四线城市户籍吸引力普遍不及一二线城市，一二线城市户籍放开后，部分在此务工的外地人则放弃回乡置业，选择留下来购房安家，因此，三四线城市房地产市场将面临大量的购买力流失。

不过，有市场人士表示，新政策只是对楼市调控政策的微调，对市场影响不大。“户籍改革是城镇化建设的一个环节，并非针对房地产，短期影响有限。”李国政表示，“在当前的市场形势下，房企更多需要自救，而不是一味依赖于政府的行政手段，应基于经济形势、行业发展的周期性变化，尽早制定出科学的战略，规避潜在的风险和危机”。

专家认为，在楼市的现状下，调控政策应逐步从行政性调控转向市场化调控，注重发挥市场机制的作用，促进楼市更加科学平稳发展。

■ 免费豪华大巴 ■ 免费午餐
■ 独家购房特惠 ■ 精美礼品

看房直通车

免费报名中

6月28日（星期六）
上午8点整准时发车

■ 报名热线：0632-3127930 15216328052
■ 候车地点：枣庄日报社门前

枣庄日报看房直通车