

人才战略对房地产市场的影响分析

杨扬

天津市国土资源和房屋管理研究中心

DOI:10.32629/bd.v3i8.2603

[摘要] 确保人才战略的精准性和科学性,不仅能够为土地制度改革以及房地产税的全面深化奠定基础,还能为各项房地产长效机制的有效建设提供相应的空间保障。而从某种程度上讲,人才战略会直接影响到房地产市场的发展,因此,本文就人才战略对房地产市场的影响进行具体分析,并从多方面入手,对相关内容展开论述,希望能够为房地产市场的发展提供相应的借鉴。

[关键词] 人才战略; 房地产市场; 影响分析

当前阶段,人才引进已经成为了国内市场发展的重要趋势,根据相关人员的统计,目前我国已经有很大一部分城市出台了相应的人才引进政策,而这些政策涉及内容广泛,包括创业补贴、生活补贴、住房补贴以及直接落户等多个方面,而这些政策的实施,也值得我们进行深入的分析,即,人才引入会对房地产市场的发展带来怎样的机遇?而人才战略的实施又会对房地产市场造成怎样的影响呢?这些问题还需要相关领域对其进行深入的研究。

1 各地对人才的引入情况

根据相关统计数据发现,从2017年10月开始,之后的短短3个月,国内就有20多个城市出台了相应的人才引进战略,而很多二三线城市在实施人才引进战略的过程中,也不乏针对人才的住房问题,落实了房地产松绑以及激励补贴等政策,甚至部分城市对人才定义不断放宽,将人才定义在大专层次。

而随着人才战略的实施,各大城市中的房地产市场也发生了很大的改变,其中也出现了一定的矛盾性问题,即不断加强同调控措施,又出台相应的人才引进措施,而二三线城市成为了调控政策主要影响的对象,但为了更好的获取人才资源,很多城市又开始了人才奖励及补贴政策,而根据调查发现,“大棒与甜枣”双重影响的情况在各地仍在进行,一方面是人才引进战略不断深化,而另一方面却是房地产市场调控日渐收紧^[1]。

2 人才战略对房地产市场的积极影响

对于很多的二线和三线城市而言,人才的大量流入,必然会对所在区域房地产市场的发展产生一定的推动作用。这些二三线城市通过制定相关政策,吸引刚需购房者和人才到城市当中进行购房置业,使城市当中的库存压力能够得到有效的缓解。部分城市结合战略发展及储备人才等方面的需求,对引进人才出台了相应的补贴政策和奖励政策,这使得所在区域的房地产市场获得了更高的成交量,而想要将人才留住,解决住房问题是最为基本的条件,受到这种人才引入趋势的影响,城市人口数量的增多以及各项政策的实施,确实推动了房地产市场的升温^[2]。

而人才引进政策缺失可以提升房地产的成交量,例如部分城市在出台较为宽松的户籍准入政策以后,又对该项政策进行了持续的优化,在其政策当中,对于获得相应资格的人才,可以对建筑面积较大的公寓进行配租,且在一定期限内免收租金,且在购买住房的过程中,也可以获得高额的资金补贴政策。而随着该市户籍政策的发展,其户籍手续得到了有效的简化,对于条件符合要求的申请者,仅需要在手机上就能进行落户操作。根据调查发现,该市在三个月当中,落入人口达到了20余万,且这个数量还在快速的提升。而这些人员在进入城市当中以后,其中大部分的人都要购置住房,这也对房地产市场的发展产生了巨大的拉动作用。在这种情况下,该市的商品房以及二手住宅销售价格不断上涨,每个月的销售价格增长都能达到同比的8.4%-11.3%。

而相关专家也明确指出,一个城市当中的人才储备是其发展的重要因素,而目前各城市之所以进行“抢人大战”,其主要目的就是为了对城市的快速发展进行有效的维护,但在此过程中,需要对各地吸引人才过程中落实的定向放松限购政策以及放低落户门槛的政策保持注意^[3]。

各地通过住房补贴的发放对人才进行吸引,从本质上来讲,也是间接的放松了房地产市场的限制,相关业内人士也明确指出,一线城市进行严格的限购,其房价一直居高不下,导致一些人才无法在城市落地,而二三线城市在房价方面相对较低,如果能够将购房条件放松,在给予相应的住房补贴,必然能够对一定数量的人才进行吸引。

而在我国,住宅市场较为火爆的城市,均为人口净流入城市,而人才的大量迁入,必然会提升住宅需求量,例如一些城市计划在未来五年当中对100万名人才进行引入,单纯的从住宅需求方面来看,在实施人才战略以前,这些城市的人均住房面积仅有35.7平方米和39.1平方米,如果在引进的100万名人才当中,有10万人在购房方面有所需求,那么在未来的五年当中新增购房需求就能够达到357万平方米以及391万平方米。而在实际当中,10万人只是一个保守的数字,这些引入的人才,他们必然要购房或者是租住二手房,这就意味着,这100万的人才将会成为所在区域房地产市场的主力^[4]。

3 人才战略对房地产市场发展的负面影响

而在针对人才落实各项措施,推动房地产市场发展的同时,也要对其中的负面影响保持重视。在落实人才引入制度以后,部分二三线城市中的房地产市场热度不断提升,很多地方出现了“捆绑销售”、“全款付”以及“一房难求”等热词,甚至在部分楼盘当中出现了激烈的“抢房”事件,导致房价飞涨,同时还出现了“房荒”的情况。

而相关人员针对这种现象明确指出,之所以这些城市当中出现“房荒”现象,与该城市的人口增长具有非常密切的关联,在2016年,某市的户籍新增人口还不足10万人,而2017年其新增人口却直接达到了20余万,到了2018年,该市为了对高素质的人才进行吸引,又出台了一些新的户籍政策,规定只要是大专毕业生,运用毕业证以及身份证即可在本市落户,此外,相关技术人员也被纳入到了落户行列当中,只需要有技能证书和身份证即可,而在过去几年中,该市想要实现落户,至少要提交五六项证明才能实现^[5]。

部分城市在人口引入方面设置的门槛较低,很多时候并不是为了对人才进行吸引,从某种程度上来讲,他们就是为了对购房者进行吸引,而相关媒体则发出文章指出,人才引进战略使用低门槛,制定相应的“人才”落户政策,实际就是间接的将调控政策放松,如将限购情况放松。而需要指出的是,地方在落实人才政策的过程中,应该运用长远的眼光,不应该将其与房地产限购建立联系。因为人才政策与房地产限购进行捆绑,并不具备长远发展空间,而且简单的向市场推送人才,也会对房地产市场发展的稳定性造成不利影响。

而目前上述情况已经得到政府部门的高度重视,根据相关报道,住建部负责人针对这种情况明确指出,房子是用来住的,而不是用来炒的,要准确把握房子定位,坚定不移的落实其居住功能。在此基础上,要对调控主体责任制加以落实,使房地产市场发展的健康性和平稳性得到相应的保证,而这也要求对房地产调控目标进行有效的贯彻^[6]。

对于人才的吸引,很多地方政府还盲目的追求数量,而

对于人才的效果及使用则并不重视,相关人士指出,很多地方是引进了不少高端人才,但却并没有对当地发展产生很好的推动作用,高端人才的引入最终只发挥了一些形式化的作用,这主要是因为这些高端人才所研究的领域与所在区域的发展需求不一致,且高端人才获得的研究成果没有得到有效的应用,无法解决所在区域发展过程中的实际问题,导致其难以突破发展瓶颈,而从某种程度上来讲,人才引入与GDP发展较为相似,不但要对数量增长保持重视,还要对人才质量进行不断的提升,要以当地的实际情况为基础,特别是房地产市场情况,要对其发展的长效机制进行努力的建设^[7]。

4 结语

综上所述,人才战略对于房地产市场具有非常巨大的影响,其中有积极影响,也有负面影响,因此,各地区在对人才战略进行实时以前,必须要结合自身的实际情况,对人才战略进行合理的编制,确保引入的人才能够与所在区域的发展需求相符,且不可盲目的引入人才,这不仅会对房地产市场的健康发展造成不利影响,还会阻碍所在城市的快速发展。

[参考文献]

- [1]全中燕.人才战略对房地产市场意味着什么?[J].城市开发,2018,14(7):48-49.
- [2]叶檀.海南限购之后,转型引进人才战略[J].金融经济(市场版),2019,11(5):56-57.
- [3]潘世炳,左煜.适应高质量发展的房地产估价专业人才培养[J].中国房地产(下旬刊),2019,24(2):67-70.
- [4]转型时期的房企人才战略[J].中国房地产(市场版),2014,16(3):16-17.
- [5]祁世芳.科学制定人才战略艺术打造用人体系[J].中国房地产(市场版),2014,26(3):19-21.
- [6]李晶晶.房地产企业人力资源管理与开发[J].劳动保障世界,2016,35(23):61.
- [7]张娟锋,虞晓芬.推动房地产专业人才培养模式调整[J].中国房地产(综合版),2016,15(3):76-79.