

“买房即可落户”背后： 楼市新政与城市人口争夺战

■宁波实行“70年产权房即可落户”



在新一轮的城市排位赛中，不少特大城市、大城市纷纷放松了落户限制。

近日，作为新一线城市、I型大城市、长三角城市的宁波也放松了落户条件，加入了“抢人大战”。值得关注的是，宁波此次在落户政策方面，实行“70年产权房即可落户”，这种“买房即可落户”的做法再次引发了业内关注。

中指研究院宁波公司总经理李嵩指出，宁波新政取消了原先“缴纳社保”的要求，实行“70年产权房即可落户”，租赁落户社保缴纳年限及市区城镇地区租房连续登记时间均放宽为1年，目的是为了进一步放开宁波户口迁移政策，吸纳集聚人口。

近日，宁波市政府官网发布了《宁波市区户口迁移实施细则》，并公布了相关解读。在居住(就业)落户方面，新政作了三方面调整，即实行“70年产权房即可落户”，取消原先缴纳社保的要求；租赁落户从城镇地区同一街道(镇)的成套住宅连续租住登记和社保缴纳均满2年放宽至均满1年。

《宁波市区户口迁移实施细则》也明确指出，该文件制定目的是为了进一步放开宁波户

口迁移政策，吸纳集聚人口，按照“十四五”规划和高标准市场体系建设要求，结合近几年出台的落户政策，进一步放宽市区落户条件，试行以经常居住地登记户口，并探索户籍准入年限累计认同，对2018年出台的户口迁移实施细则重新进行了调整。

此次宁波新政中“买房即可落户”再次引发了行业关注。

事实上，在楼市低迷的情况下，“买房即可落户”的政策并非

宁波首创，南京、武汉、苏州、杭州等多个城市都有类似“买房即可落户”的相关政策，但在买房面积、买房区域及买房时间上有不同的限制。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，“买房即可落户”并不是新鲜事，通过买房甚至租房可以落户，这是新市民在大城市住有所居的体现，可以同步享受到大城市公共服务和公共配套，也是当下政策趋势所向。

■宁波商品住宅成交量连续3个月下跌

值得一提的是，宁波楼市仍旧低迷，且库存量攀升。据易居研究院的数据显示，截至今年9月，宁波新房供应面积约30万平方米，成交面积约18万平方米，库存面积542万平方米，存销比高达18.9个月。

另据宁波市房产市场管理

中心数据，今年9月，宁波市中心六区商品住宅共成交1783套，环比下降27.4%，同比下降66.9%；六区二手住宅共成交2864套，环比下降16.8%，同比上升55.2%。宁波商品住宅成交量已经连续第3个月下跌，且又一次跌破2000套大关。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此次宁波出台新政，可以理解为“购房可落户”，所以对于房地产交易市场有直接的刺激作用，有助于促进房地产市场的活跃，对于四季度交易市场的拉动势必有积极的意义。

■降低落户门槛，大城市排位赛竞争加剧

此次宁波新政还在人才落户方面作出了调整：一是将B类人才专户落户条件从全日制本科扩大至全日制专科，并取消毕业15年的年限要求；从中级下调至初级职称专业技术人员，从技师下调至高级工技能人才。二是取消人才分类目录中工作人员落户的年龄要求。

对此，李宇嘉表示：“目前，各大城市对人才的抢夺战逐步过渡到人口的抢夺战。对于宁波而言，长三角城市的竞争是很激烈的，有上海、杭州这样的超大城市和特大城市，宁波在城市竞争中需要更为发力，才能吸引人口的流入。”

根据国务院第七次全国人口普查领导小组办公室编制的《2020中国人口普查分县资料》披露，2020年，宁波市常住人口940.4万，城区人口360.9万，位居I型大城市之列(即城区人口介于300万到500万之间的城市)。

目前，宁波常住人口已经逼

近千万人口量级的城市。从人口数字方面来看，宁波位列浙江省内第三，仅次于省会杭州以及温州。

另据宁波市政府官网公布的数据显示，2021年末，宁波全市常住人口为954.4万人，城镇人口占总人口的比重(即城镇化率)为78.4%。截至2021年底，宁波全市拥有户籍人口618.3万人，其中市区311.2万人。

其中，2021年，宁波全市迁入人口76844人，迁出人口24645人，人口净迁入52199人，净迁移率为8.5‰。但是，宁波人口出生率为6.10‰，死亡率为6.97‰，自然增长率为-0.86‰，比上年下降1.61个千分点。

李嵩指出，宁波的户籍人口自然增长率为负数，进一步放开宁波落户政策有利于宁波户籍人口增长，进一步加入千万级常住人口大市。

“一方面，人口聚集会产生规模效应，降低城市公共服务和配套的边际成本；另一方面，城

市配套和资源的引入也需要评估人口多少，人口上来了，配套水平也会同步提升，是相辅相成的。”李宇嘉如是说。

在2020年5月公布的《中共中央国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》中，进一步提出“要建立健全统一开放的要素市场，推动公共资源由按城市行政等级配置向按实际服务管理人口规模配置转变”。这也意味着城市资源建设与人口规模挂钩。比如，在国务院办公厅发布《关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》中规定，申报地铁建设的城市市区常住人口在300万人以上。

所以，在此背景下，更多城市降低落户门槛，甚至特大城市也出现了“零门槛”落户，比如，郑州、大连、济南、昆明等特大城市以及福州、石家庄、南昌等I型大城市也已全面放宽落户条件。

(据《新京报》)