

海口酝酿重启购房入户

叫停4年再谋登场

文\海南日报记者 谢向荣 实习生 林勇

曾因“高考移民”问题而被推到风口浪尖上、不得不在2005年6月被叫停的购房入户，时隔4年或将重新登场。近日，《海口市投资、购房和捐赠办理入户办法》被挂在海口政务门户网站上征求市民意见，传闻已久的海口重启购房入户正式进入人们视野。

近 半个月来，海口政务门户网站上一直挂着这样一条消息：“海口市就《投资、购房和捐赠办理入户办法》网上征求意见”。在这一《办法》中，最引人注目的无疑是购房入户这一政策。曾因“高考移民”问题而被推到风口浪尖上、最后不得不停止的购房入户，或将重新登场。

因为处于调研和制定相关政策的阶段，存在着些许的不确定因素，除了网上征求民意，海南日报记者在采访中发现，海口政府部门似乎在低调但有步骤地推进这一事情。海口市市长徐唐先表示，海口重启购房入户是为了解决已工作在海口多年的外地人及其子女教育、医疗等方面的问题，更加有利于人才的引进，同时也是鼓励住房消费、激活市场、拉动经济，促进海口经济发展的一项举措。

入户标准

来自我省有关部门的一些数据表明，前几年“高考移民”的潮涌而至，确实实实在在于本意为刺激当年积压房地产处置的购房入户政策。2006年3月，海南省公安厅对2004年7月到2005年3月来琼购房入户的2.12万人进行了调查统计，发现其中8800人为17岁到21周岁的适考青年，而在有关部门对这一年移民考生进行的随机抽样调查中，300个样本中284人是移民海口市，其中269人是购房入户。

“当年购房入户政策制定得太过宽松，入户标准极低，无疑会导致‘入户’之乱。”一名熟知海口市购房入户历程、不愿意透露姓名的海口市政府官员表示，海口实施购房入户政策最早是在1996年，比海南省的相关优惠政策早了3年。当时规定，在本市一次付清房款购买住宅商品房的购房者，每购买建筑面积50平方米商品住宅可办理1人入户。

但在1998年，海口市又将这一政策进行了修改，修改之后，购房入户显得更加容易：入户标准从每50平方米一人减少到每25平方米一人，不只购买商品，购买写字楼的单位也可办理；入户对象由购房人自行择定。

随后，“代办户口”“买卖户口”变成当年的一个热门行业，“卖户口比卖房子还挣钱”成为当时一些房屋中介公司和业内人士的共识，他们甚至联络动员家乡的亲戚朋友“购房落户”，发展到把落户宣传单派发到内地学校，而户口的价格也从每个几百元到一万元不等。

知情人透露，当年最为极端的两个例子是：某一有2000平方米的单位出售自己写字楼的购房入户指标后，“成就”了内地一个班迁移海南参加高考；海口一学校几名新招聘来的江西教师，带来了90名江西高考移民，这让当年参加高考的学生及其家长意见纷纷。

2005年6月，《海南省人民政府办公厅关于处置积压房地产有关问题的补充通知》全面下发，购房入户政策作为“高考移民”的“罪魁祸首”，以一刀切的方式全面停止办理。2007年12月6日，海口市政府第13次常务会议审议通过对《海口市投资和购房办理入户暂行办法》的修改，将这一办法改为《海口市投资和捐赠办理入户暂行办法》，购房入户被正式取消。

“此次《办法》提高购房入户的标准，从原来的每25平方米一人提高到每60平方米一人或购买价值30万元以上的房产入户1人，这是阻止‘高考移民’的办法之一。”海口市住房保障和房产管理局有关负责人解释，正在征求意见的新办法中规定，自取得房屋所有权证满2年之日起可申请办理房屋所有权人入户手续，而且只能办理1人的入户。

据了解，这一标准是考虑到国家鼓励中小户型商品住房开发的住房产业政策，同时不排除购买高端楼盘和大中户型购房者，并为了解决购房者入户需求，防止购房入户政策过于宽松可能导致的漏洞。

据有关人士分析，这样的标准及门槛对于“高考移民”来说无疑是非常高的，再加上严格的学籍管理以及采用信息手段，定期确认学生实际在校就读情况，严防考生“空挂学籍”，这一轮重新启动购房入户应该不会引来新的“高考移民”潮。

人户分离

海口市第五次人口普查时发现，原来的购房入户政策，造成“高考移民”盛行时，存在着许多人户分离的现象，就是户口在海南，人却在外地。如今人户分离的问题仍然存在，但相反的是，许多人在海口，户口却仍在外地。

“明明是在海口长大的小孩，却说是移民；明明住在自己买的房子里，还得办暂住证，没有户口孩子入学难就医难，这些年来市政府接到了不少这样的投诉和群众来信。”海口市政府有关人士表示，今年初，朱世泽等一些市民向海口市市长徐唐先反映海口人户难造成工作、子女上学、就业、医疗保险等许多生活不方便的问题，随后海口市住房保障和房产管理局以及海口公安局就此问题进行了调研，并形成报告。

“2005年后，在海口购房、工作但没法入户的人户分离现象已经十分突出。”参与调研的一名工作人员说，特别是前些年一些大学毕业来海口工作的年轻人，刚开始买不起房，等买了房又入不了户，现在有了孩子，也没有办法解决上学的问题，户口仍在原籍，这十分不利于人才的引进。

在一家企业工作的姚女士说，她和先生来海南已经8年多，孩子明年就要上小学了，到时肯定要为户籍发愁。房子虽已经买了，但如果这一政策不出台，他们全家人可能得放弃在海南这么多年的努力回老家。在海口这么多年都没有身份的认同，她感到十分无奈。

有关部门的调查报告显示，一些购买二手房的居民入户愿望也十分强烈，而这些都是来海口做小本生意的省内外市县居民，海口有关部门根据此提出“二手房商品房取得房屋所有权满3年后，可申请入户的建议。”

但这一规定被排除在了入户范围之外，这主要是基于全国没有放开购买存量房准许入户的先例，而且这样容易造成诸多的社会问题，对刺激经济的作用并不大，此外海口的城市综合承受能力也无法承受人口的大幅度增长。

要求重启购房入户政策的呼声也出现在政协委员的提案中。海口市政协委员李安平表示，最大限度地放宽入户条件，降低岛外各省份人才迁琼入户门槛，符合开放的海南之特征，同时，旅游地产是海口的支柱性产业之一，应重启购房入户政策。

楼市利好

有关人士分析，除了海口小环境中存在对重启购房入户的内在需求外，金融危机影响，楼市的低迷不振、内地一些城市相继出台的购房入户政策，也是海口酝酿重启购房入户政策的外在因素。

有关人士表示，金融危机带来的冲击，对海口依赖岛外消费需求的房地产业最直接、最明显，根据海口市房管局目前资料显示，岛外及本省各市县在海口的购房比例已超过目前商品房销售的70%。今年海口特别将引进岛外需求作为保增长的重要手段，采取多种方式更多地引进岛外需求，并专门安排1600万元作为促销经费，组织大批企业分别到山西、内蒙古以及东北等地开展旅游及地产促销活动。

事实上，从去年起，国内一些城市陆续启动购房入户政策。2008年12月12日，成都市率先实施购房落户新政，规定购房面积至少70平方米；人均住房面积不小于27.89平方米。今年1月19日，武汉市发布购房落户新政的细则，房价至少50万才能入户，购二手房不能入户。1月20日，重庆也出台政策，规定在主城区购买建筑面积90平方米以上商品房，可将户口迁入主城区……

“这对于我们来说，绝对是个利好。”府城某楼盘销售总监胡小姐听到这个消息，十分高兴，她说一些已看中房子的准客户一直在等着这项政策的出台。

海口某楼盘的销售总监于小姐说，在她接触的客户中，有大约三分之一的客户对购房入户政策较为关注，这些客户都不是一线城市客户，而是集中在山西、湖北、湖南等省的一些二线城市，她说近段时间她们也十分关注政府对购房入户政策的推进以及媒体的报道，她们甚至已有打算，一旦购房入户政策启动，将前往部分二线城市进行楼盘的推介与宣传，而购房入户将是推介的卖点之一。

除本省房地产商，国内一些知名的房地产商对购房入户大为肯定。SOHO中国董事长潘石屹称，购房入户并不是一个或两个城市要实行的政策，而是全国都应该进行的户口管理改革，因为传统户口管理与目前形势发展相背离的地方太多了。

而在《海口市投资、购房和捐赠办理入户办法》的必要性说明中，第一条就提出：“房地产业在保增长、保民生、促稳定中具有重要的引擎作用。恢复购房入户是在世界金融危机影响下，鼓励住房消费、重振楼市、激活市场、拉动经济促进海口发展的重要举措。”

无疑，购房入户政策已被政府视为一把刺激楼市的“金钥匙”。



购房入户政策已被政府视为一把刺激楼市的“金钥匙”。
海南日报记者 李幸璜 摄