

购买均价 10000 元/m<sup>2</sup>,如今周边二手房价超 40000 元/m<sup>2</sup>

# 让人羡慕的浙大人才房交付了



本报记者 江嘉宜 孙晨

“东莞精装修房,单价 8500 元/m<sup>2</sup>,只出售给公司内部员工。”房价节节攀升的当下,逃离北上广成为很多人的选择,但华为将新建成的东莞松山湖住宅低价出售给内部员工的消息,顿时令全国各地的年轻人感慨华为这位“中国好雇主”。

在大城市房价上涨的同时,城市之间的人才之争也成为热门话题。而这些城市里的优质企业,也纷纷用“住”来绑定员工的心。

人才净流入率居全国前列的杭州,求贤若渴。政府对人才进行购房补贴,不少企业也自建住房或提供免费的租赁住房,能够让留下来安心工作。

## 为留住人才 浙大、阿里纷纷建人才房

最近,浙大的人才房紫金西苑交付。紫金西苑地处花蒋路与五常港路交叉口,紧挨着融创河滨之城。公示的信息显示,紫金西苑是浙江大学西湖区人才房,总建筑面积 44 万 m<sup>2</sup>,包含 27 幢 15~24 层高层公寓,共有 2320 套住房房源。

园区内道路宽敞,绿化比例也很高,绿色跑道让人回忆起大学时期的操场。“楼间距比一般的商品房大很多,即便低楼层也不用担心采光会受影响。”其中一名来收房的浙大副教授告诉记者,“同事们收房后都比较满意,有些着急入住的甚至早已找好了装修公司,1月18日就开工装修。”

阿里巴巴也提供人才房。2016年,本报曾报道过阿里巴巴以低于市场价的价格将淘宝城三期住宅卖给员工(详见2016年5月5日B1版《马云卖了380套优惠房给员工》),这些房子的产权完全归购房员工所有。

除此之外,杭州还有类似的企业人才房,长龙领航城、中骏钱塘御景部分房源作为长龙航空、厦门航空的员工福利房(注:厦门航空竞得地块后由中骏房产收购),西溪华东园则是华东勘测设计研究院的员工福利房。

部分企业则给予员工租房补贴。杭州一家国资背景的股份制企业,对于工作不到三年的新员工,每月有 500 元/月的租房补贴,另外公司还租了一批公寓给员工免费住,基本都是三室一厅,这批公寓对外租金都在 4000 元~5000 元/月。

## 人才房价格远低于商品房 但都有一些硬性条件

紫金西苑所处的城西新中心板块配套齐全,周边有地铁(在建)、西溪银泰城,小区旁除了已有的杭州学军中学(紫金港校区),还有正在施工建造的幼儿园、小学。

据记者了解,紫金西苑 2014 年 9 月动工后没多久就开始对员工销售。“2015 年我买的时候,均价差不多在 10000 元/m<sup>2</sup>左右。”浙江大学的一位副教授告诉记者。中国指数研究院数据显示,2015 年紫金西苑相邻的融创河滨之城销售均价在 24000 多元/m<sup>2</sup>,万科西庐均价接近 25000 元/m<sup>2</sup>。而如今,河滨之城和万科西庐的二手房价都在 40000 元/m<sup>2</sup>以上。

淘宝城三期住宅 2016 年销售时,均价在 11000 元/m<sup>2</sup>左右,而同一时间段,周边在售住宅均价高的要 18000 元/m<sup>2</sup>左右,便宜点的也要 15000~16000 元/m<sup>2</sup>,差了至少 4000 元/m<sup>2</sup>。

西溪华东园精装修房源 2013 年的成交均价仅 9000 多元/m<sup>2</sup>,当时旁边翡翠城的毛坯房源,在售均价也要 15000 元/m<sup>2</sup>。

虽然这些企业的人才房价格较周边商品房的价格要便宜不少,但据记者了解,购买这些房源有一定的硬性条件。即便是华为的员工“福利房”,出售时也规定前 5 年是租赁,期满后由员工购买(员工拥有产权),购买 5 年后方可转让。这意味着华为员工分到房后至少 5 年内不能跳槽,否则可能没有购买资格。

这一要求与浙江大学人才房紫金西苑类似,根据浙江大学印发《浙江大学西湖区人才专项房申购和销售管理办法(第二批)》的通知规定,购买人才房人员须为学校服务一定的年限:自签订人才房合同之日起为学校服务 5 年以上,且自进校之日起全部服务年



浙大人才专项房交付现场。江嘉宜 摄

限须达到 10 年,或者签订人才房合同之日前在校服务年限已达 15 年。

“我们有同事早两年申请了人才房,之后有更好的工作机会,但因为买了人才房,舍不得退就没选择辞职。”浙大一名副教授告诉记者。

淘宝城三期 380 套房源申请也需要满足三个要素:第一,2016 年 3 月 1 日前在阿里工作满三年的员工;其次,高级经理以下的普通员工;此外,在杭州地区无房的员工具有优先购买权。“曾经有个程序员和我讲,在北京有一种被迫工作的压力,而在杭州,在阿里,有了住房保障,就可以专心做自己喜欢的事。”一位阿里巴巴的老员工告诉记者。

有的企业严苛一点,一旦申请人才房的员工离职,未满足规定年限的,房源需退还给企业,员工所支付房款企业不支付利息原价退回,有的还会要求支付相应的违约金。

## 大多员工福利房 通过招拍挂低价拿地

如今的企业人才房与早年的福利分房不同。杭州市国土部门工作人员告诉钱报记者:“企业的员工福利房,一般有两种途径获得,一种就是通过招拍挂,另一种就是符合《划拨用地目录》范畴里的划拨方式。”

“目前常见的企业人才房,大多是通过土地市场招拍挂竞得的。”业内人士告诉记者,有些地块出让时附带限制条件,诸如十年不得出售等条款,所以楼面价会比普通商品房地块要低一些。

2009 年 6 月 16 日余杭区土地出让会上,阿里巴巴以 5059 万元竞得淘宝城三期地块,楼面价仅仅 567 元/m<sup>2</sup>;2014 年 12 月长龙航空竞得的萧山市北商住地块,楼面价 3730 元/m<sup>2</sup>;厦门航空竞得的萧山开发区钱江农场地块(该地块后由中骏置业收购),楼面价 2615 元/m<sup>2</sup>,相比区域内其他同类型地块出让的价格,地价便宜一半左右。

最主要的原因是,后两宗地块出让时,挂牌出让文件明确要求:住宅用房自房产证下发之日起 10 年内不得转让。若是算上项目建设周期,这意味着购买这两个楼盘的购房者,至少需要 12~13 年甚至更久的时间,才能进入二手房市场进行交易;且地块上建住宅有部分房源不得对外销售,只能出售给航

空公司内部员工。

## 为留住人才 城市之间也展开竞争

吸引人才,留住人才,不仅仅是企业之间的竞争,更是城市之间的竞争。如何才能防止人才被巨大的购房压力挡在门外?

不少城市已经开始为争夺人才在购房上出台相应的政策。1月16日,南京出台高层次人才购房细节,明确高层次人才购买商品住房须本人购买,且仅限购买一套,所购房源 5 年内不得转让。此前,该市《关于进一步加强人才安居工作的实施意见》明确,支持高层次人才购买商品住房,在该市无住房、购买首套房的,可不受户籍限制。

宁波对高校毕业生、创客、基础人才的购房补贴提至总房款的 2%,最高 8 万元;郑州对创新创业领军团队带头人和创业领军人才给予 3 年内房租补贴或最高 50 万元的购房补贴。

杭州也多次出台相应政策。2014 年,杭州出台的《杭州市高层次人才住房保障实施意见》中明确提出,符合高层次人才购房补贴申请条件的 B 类人才(国家级领军人才)补贴标准为 100 万元;C 类人才(省级领军人才)补贴标准为 80 万元;D 类人才(市级领军人才)补贴标准为 60 万元。

2016 年,杭州《关于深化人才发展体制机制改革完善人才新政的若干意见》中,E 类人才(杭州市高级人才)租赁补贴,由每月 1200 元提高至每月 1500 元(以后每 2 年根据房屋租赁市场价格变化情况进行适当调整);向新引进到杭州工作的应届全日制硕士研究生以上学历的人员和回国留学人员发放一次性生活补贴,其中,硕士每人 2 万元,博士每人 3 万元。

租购并举也是一大举措。2017 年 10 月 26 日,杭州首宗“只租不售”地块——江干区彭埠单元租赁住房地块正式出让,成交楼面价仅 5049 元/m<sup>2</sup>,而周边商品房地块的楼面价在 4 万元/m<sup>2</sup>左右。

国土资源部部长姜大明 1 月 15 日在全国国土资源工作会议上说,要研究制定权属不变、符合土地和城市规划条件下,非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法。从另一方面讲,也是帮城市留住人才。

