天津市某处正在建设的新房。 于丽丽/摄

12月5日至12月11日，根据贝壳数据，天津市二手房成交1210套，环比上周涨86%，达3个月来峰值。有销售人员对《华夏时报》记者表示，疫情管控措施优化后，原先怕隔离、怕弹窗而不敢赴津的北京、河北的客户群激活。

“高考红利”是天津楼市不可不说的魅力。有销售称天津的购房者30%是本地人，70%是外地客户，外地客户买房为的就是给子女“降低约100分的高考录取分数”，在人生关键处推孩子一把。

另有销售人员表示，以往那些不合规的落户手段越来越难施展了，当下花个三四十万在天津交社保再买房积分落户是最“科学”的方式。记者获悉，2023年始，在天津市购新房可直接积分，最高可一次性加30分，之后每年再加15分。也有销售人士称“这是针对期房的，最好买快建好的期房，以免烂尾。”

合硕机构首席分析师郭毅认为，“如果天津的产业无法建立更好的发展趋势，天津楼市很难有明显的起色，所以我认为天津市场的价格低迷状态，会在一段时间内保持筑底态势。”

上周二手房成交量暴涨

今年国庆假期，天津市的多位房产销售曾对《华夏时报》记者表示，疫情缘故导致天津不少中介门店关闭，天津市的核心客户群——北京客户也几乎没人敢去，去了要隔离，回来或弹窗。12月12日，天津市的销售曹越（化名）喜悦地对记者表示，“放心大胆来！除非二手房业主要求出示，否则没人查核酸，我们上周二手房成交火爆。”

贝壳找房数据显示，天津市上周（12月5日至12月11日）二手房成交1210套，环比前一周上涨86%，是9月以来成交量最高的一周，达3个月来新高，尤其周末两日成交量超500套。

天津市上周二手房成交量暴涨由哪些因素导致？

曹越（化名）认为，“核心原因是疫情防控政策放宽，积压数月的北京、河北等地客户，在核酸检验取消后，开始来津看房、买房，客户们认为，如果能赶在今年年底前，以首套贷款3.9%的利率入手，就能减少还贷压力。”

曹越称，“目前来津购房的客户70%是外地客户，本地客户仅占30%。”天津为什么如此吸引外地客户？

12月12日，资深中介人士陈淮（化名）对记者表示，“外地客户多是奔着户口去的，由于集体户口无法参加高考，所以必须买套房把户口落定。买房的客户多是为了让孩子享受高考红利。”

据了解，天津市的高考分数比河北、河南等高考大省低大约100分。陈淮称，“高考分数低，就是天津楼市多年来的‘秘密武器’，不少家长认为，花个几十万给孩子换来高考100来分，就是在孩子人生命运的转折处推了一把。”

去年上半年，记者曾前往天津实地调查，彼时整个宝坻区均笼罩在“买房落户”的氛围中，有开发商为给客户落户便利，专门设计超小户型，出售后不仅可以后期托管，还提供一条龙服务，通过特殊渠道将不符合落户条件的“白人”变成“专业人才”落户。

12月12日，合硕机构首席分析师郭毅在接受《华夏时报》记者采访时表示，“去天津买房的人群中，来自北京市的家长们占多数。根据北京的相关政策，非京籍初中生只能考取职高，因此不少北漂选择将户口迁移到天津，如此既能享受高考红利，在京津两地通勤也不影响工作。”

去年，天津市出台文件，对部分通过不合规手段获取天津户口的“假天津人”进行了“户口清退”，对“高考移民”也提高门槛，要求须在天津有3年学籍才能参加高考。陈淮认为，不合规的落户手段不仅存在隐患、方式也已过时，当前积分落户政策进一步放松，“白人”（没有大学学历的购房者）两三年就能落户天津。

积分落户

天津市积分落户110分即可，2023年1月1日起，天津市开始实施买房也可加积分的政策，最多一次性加30分。

2022年11月25日，天津市发展和改革委员会官网正式发布关于调整《天津市居住证积分指标及分值表》相关指标分值的通知。

上述通知指出，2023年1月1日起，在滨海区买房，一次性加30分，此后每年积15分；在武清区、宝坻区等5个区买房，一次性加25分，此后每年积12分；东丽区、西青区等4个区买房，一次性加25分，每年积12分；和平区、河西区等6个区买房，一次性加15分，此后每年积10分。显然，愿意在天津买房，可以加快在天津落户的速度。

中介人士刘江（化名）表示，“110分达到落户标准，买房最多一次就能加30分，这就是为了提升楼市活力。”至于居住证，刘江告诉记者，“可以找天津的朋友，或者委托机构帮你开一个居住证明，这个好解决。”

今年9月17日，天津市7部门联合发布通知指出，对于非天津市户籍且在当地就业的新市民，持连续缴纳6个月及以上的社会保险或个人所得税证明可在天津购买1套住房。

刘江给记者算了一笔账，“交社保每月需大约1400元，公积金按每月500元来算，每年五险一金成本大约两万元，两年需要大约四万元。在天津买套房，按照30多万估算。买房落户，40万元足够。”

刘江还表示，“最好将异地的社保停掉，再在天津缴纳社保，今年6月开始，天津市的社保已和全国联网，双社保会有隐患。听说此前可以花钱找渠道屏蔽异地社保，但具体情况不太了解。”

据记者了解，今年天津积分落户新政经过修订，合法稳定居住指标内容中增加“申请人依法在北京市、天津市、河北省办理居住证，每年签注一次，每次积6分。” 刘江告诉记者，这就是“京津冀居住证互认”，简单来说，就是北京、河北的居住证也可直接在天津进行落户积分。

12月12日，郭毅对记者分析，“天津毗邻北京，虽然是直辖市，但由于受到北京虹吸效应的影响，在经济和产业布局上并无明显进步，产业薄弱。”有业内人士认为，天津市想要的是“人才”而不是“人口”，退一步说，即使加入天津的新天津人不是“人才”，但至少也应该是在天津市买房，为天津经济做出贡献的人。刘江告诉记者：“落户一定要买房，我原来有个外地客户，落了户不买房，最后被进行了‘户口清退’。”