

楼市资讯

4月份已有超30个城市调整房地产政策

多个城市下调房贷利率

为满足购房者合理住房需求，多城相继调整房地产政策，且这一势头在4月份明显加速。据中原地产研究院统计数据显示，年内已有超80城发布了相关政策。仅4月份以来，就有30余个城市因城施策，调整房地产政策。

三四线城市支持政策频出

谈及4月份以来各地密集出台的房地产政策，中国银行研究院研究员叶银丹在接受记者采访时表示，整体上看，各地楼市调控政策坚持“一城一策”“因城施策”，呈现出较为明显的“控一线、稳二线、拉三四线”的特点，且政策灵活性、丰富性也进一步提高。



二手住宅销售价格同比分别下降0.6%和1.9%，降幅比上月分别扩大0.5个百分点和0.6个百分点。

基于成交低迷、库存去化压力较大，记者注意到，4月份以来，已有丽水、安顺、湖州等10余个三四线城市先后发布房地产支持政策，以释放居民合理住房需求。

58安居客房产研究院分院院长张波在接受记者采访时表示，对于三四线城市来说，

在供大于求、房地产市场面临较大下行压力的背景下，去化周期被进一步拉长。因此，三四线城市成了本轮楼市调控政策松绑的“主力军”。

“从政策内容看，由于多数三四线城市此前并无限购政策，因此，今年其政策调整主要围绕购房补贴、公积金贷款以及下调房贷利率等方面进行。此外，针对二孩、三孩家庭的购房宽松政策亦是重点方向之一。”中指研究院指数事

业部市场研究总监陈文静在接受记者采访时如是说。

据记者不完全统计，在前述30余城中，至少有14城围绕提高公积金贷款额度或降低首付比例，出台了相关房地产支持政策。另外，河北省、山东省、山西省、湖南省的多个城市在4月份陆续下调房贷利率。

积极信号开始显现

随着多城房贷利率下调，

尽管当前市场信心修复尚需时间，但房地产市场已出现一些积极信号。

国家统计局数据显示，3月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格和二手住宅销售价格环比下降城市分别有38个和45个，比上月分别减少2个和12个。

在陈文静看来，尽管当前房地产市场整体信心尚未明显恢复，但随着后续信贷环境以及楼市调控政策的持续改善，预计购房者置业预期和置业信心有望逐渐企稳。

“考虑到一季度以来房地产市场持续低迷，二季度房地产市场调控政策有望进一步宽松。”叶银丹认为，从提振市场信心的角度来看，预计二季度会有更多城市进一步“松绑”限购、限贷、落户条件，或下调房贷利率，释放合理住房需求，从而带动市场预期整体回暖。同时，从二季度中后期来说，全国疫情形势有望明显好转，届时一些地区积压的购房需求也有望得到释放。因此综合来看，在政策环境转暖的背景下，市场底部有望于二季度末或三季度出现。

张波预计，总的来说，二季度楼市调控政策将继续保持较为宽松的主基调。

(据《证券日报》)

慈溪楼市一周综述

慈溪楼市周成交

(4月18日-4月24日)

全媒体记者 毛敏敏 孙栋 通讯员 徐丽丽

本报讯 四月春暖花开，但受外围大环境影响等原因，我市楼市终究还是没有热起来。上周(4月18日-4月24日)成交量还是继续保持两位数。据市房管中心数据统计，上周(4月18日-4月24日)我市住宅商品房共完成备案72套，比4月11日-4月17日那周的75套减少了3套。从具体数据上看，位于新浦镇的金色湖畔佳苑以17套的成绩继续夺得周销量冠军；位于白沙路街道的紫阙台以9套的成绩位列周排行榜第二；位于横河镇的蔚蓝天图花苑以8套的成绩位列周排行榜第三。

上周(4月18日-4月24日)我市住宅商品房成交均价为14025.14元/㎡，比4月11日-4月17日那周的13644.6元/㎡增加了380.54元/㎡，价格比较平稳。最近几周我市楼市成交价格都不高，这主要是成交量比较少，而且价格低的乡镇楼盘占比也比较高，很大程度上影响了全市均价。如最近两周的周成交冠军新浦镇的金色湖畔佳苑成交均价不到5000元/㎡。

Table with 5 columns: 板块, 项目名称, 类型, 交易套数, 套均面积(㎡), 交易均价(元/㎡). Lists real estate transactions across various districts like 新浦镇, 白沙路街道, etc.

Table with 5 columns: 板块, 项目名称, 类型, 交易套数, 套均面积(㎡), 交易均价(元/㎡). Lists commercial and parking spaces (商铺, 车位) across various districts.

以租房带动3亿新市民消费是下个阶段重点

4月25日，国务院办公厅发布《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》，其中提到，合理增加公共消费，包括，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。支持缴存人提取住房公积金用于租赁住房，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。

对此，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，住房消费重点在租，一是，未提及商品房购置消费。文件提出，完善长租房政策，扩

大保障性租赁住房供给。注意的是，此次并未提及商品房消费或购房消费。因为，商品房消费不再是住房领域的主力消费。

此次政策，重点在于进一步释放消费潜力，促进消费恢复。一方面，商品房市场回升了，其他领域消费就下降了，另一方面，商品房消费的高峰期已经过去了。

二是，当下高房价、高成本的背景下，住房消费的主力是新市民、无房产的租赁住房消费。因此，重点在长租房、保

租房。构建多元租赁消费，既有市场化的租赁，也有保证性质的租赁。

对于降低租赁消费成本，文件提出，支持缴存人提取住房公积金用于租赁住房，目的也是降低租赁消费的成本，李宇嘉表示，这从侧面也表明，当下新市民的消费能力不足，疫情断断续续，收入更加受到冲击，恢复起来不容易。因此，必须要降低消费成本，提取公积金用于租赁消费，是成本最低的租赁消费。

文件提出，继续支持城镇老旧小区

居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。无电梯的老旧小区居住体验感比较差，而加装电梯的支出比较大。物业维修基金、政府补助基金，再加上提取公积金，就可以解决大部分支出，从而让老旧小区焕发活力。

李宇嘉表示，从政策文件来看，未提及商品房购置消费。因此，房地产市场尽管在纾困，但房住不炒的底线不会突破。以租赁住房消费带动3亿新市民消费活跃，进而促进内循环，才是住房在下一阶段的重点内容。(据和讯房产)

购房宝典

消费者协会提醒消费者：

买卖房屋莫签阴阳合同

近期，房地产销售活动日趋活跃，甘肃省兰州新区消费者协会提醒消费者，购买商品房产前注意核验开发商是否“五证”齐全。“五证”包括国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证、商品房预售许可证。

不购买不符合交易条件的房屋。购买二手房要查看房屋产权证书，购买新建商品住房要查看商品房预售许可证。

不随意交纳电费、会员费、信息咨询费等。购房时，不随意参加购房“首付分期”服务，不参与开发企业、中介公司或个人提供的“首付分期”服务等。

谨慎签订商品房买卖合同。签订《认购书》《商品房买卖合同》时要留心，大部分房屋交易在签订正式合同前，会签订一份《认购书》，以作为正式合同的保证。消费者在签订前，应当事先对所购买的商品房相关状况以及开发商所提供的购房合同示范文本(包括增补协议)进行充分了解，同时在

《认购书》中还应当对房屋价格、交付日期、违约责任等重要内容予以明确，慎交购房定金，慎签购房合同。购房后，及时索要正规发票，仔细验收房屋，谨慎签订物业服务合同等。

不轻信商家售楼广告及口头承诺。《商品房买卖合同》是确定买卖双方权利义务的重要依据，如果购房人认为广告宣传的事项对订立合同有重大影响，可以要求增加到合同内容中，并设定违约责任，防止其他当事人事后不认账。阴阳合同违法。个别当事人为逃避

税费或获取高额商业贷款，采用签订阴阳合同的方式办理交易手续，不仅违反了法律规定，还存在极大风险。根据相关规定，纳税人提供虚假材料偷税漏税，将受到相应的处罚，甚至被追究刑事责任。同时，在交易过程中，一旦对方通过司法途径要求履行合同约定事项，因虚报的内容已被房屋交易管理部门、税务部门或银行所采纳认可，当事人往往必须按照虚报的内容履行相应义务，自行承担由此造成的损失。

(据《中国消费者报》)

律师提醒：

协议离婚如何确保房屋留给给孩子

尹律师：

您好！我跟我丈夫结婚7年了，很遗憾没有扛过七年之痒，要面临离婚了。我俩只有一个孩子，婚后财产只有一套房子，登记在我丈夫名下，考虑到和平分手，公平处理婚后财产，我们都同意把这套房子留给孩子。但是我听说有很多反悔的案例，请问未来我丈夫万一反悔了怎么办？有什么好方法能避免他反悔吗？

江苏 刘女士

您好！关于您担心丈夫未来会反悔的顾虑是我们无法预见和控制的，但我们可以通过提前防范，让对方的反悔行为无法获得支持。如您一样，生活中许多夫妻面临分开时，都会考虑孩子的利益，在实践中，也确实存在如您所说反悔的案例，我来为您介绍如何防范。

离婚协议能否约定将房子赠与子女？

离婚协议是夫妻双方离婚时，就解除婚姻关系、子女抚养、财产分割和债务承担等所达成的协议。无论是在

民政部门经双方协议离婚，还是在人民法院通过调解离婚，都涉及到协议条款的具体约定。

《民法典》第一千零七十七条规定：“离婚时，夫妻的共同财产由双方协议处理；协议不成的，由人民法院根据财产的具体情况，按照照顾子女、女方和无过错方权益的原则判决。对夫或妻在家庭土地承包经营中享有的权益等，应当依法予以保护。”据此，您提到的房子是婚后夫妻共同财产，您和丈夫可以协商一致决定将房屋赠与给孩子，但协议约定一定要具体明确、无歧义。

离婚协议中的赠与约定能否撤销？

生活中常说的赠与合同是指《民法典》规定的赠与，具体规定如下：第六百五十七条规定：“赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。”第六百五十八条规定：“赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、

道德义务性质的赠与合同，不适用前款规定。”

简单来说赠与人可以在赠与财产转移前撤销赠与，法律特殊规定除外。回归到房屋赠与而言，只要在房屋没有办理变更登记前，赠与人是可以反悔的。

但离婚协议中约定的赠与条款与赠与合同是有区别的。离婚协议中约定赠与子女财产的条款是与婚姻关系解除、子女抚养、共同财产分割等互为前提，甚至是以一方在子女抚养、共同财产分割等方面的重大让步作为条件，协议全文是一个整体，不能割裂开来认定。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第六十九条第二款规定：“当事人依照民法典第一千零七十六条签订的离婚协议中关于财产以及债务处理的条款，对男女双方具有法律约束力。”

据此，虽然之前的司法实践中对类似问题的裁判标准南辕北辙，但目前主流观点已经相对统一，即认为离婚协议是一个关于人身关系和财产关系的“一揽子协议”，不可分割，只要不存在欺诈、胁迫等可变更或撤销的情形，一方请求撤销赠与合同，违背了诚实信用原则，不能获得支持。

如何提前做好相应防范措施？

如前所述，虽然目前的司法实践主流观点不支持一方撤销赠与，为避免节外生枝产生纠纷，仍需要提前做好相应防范措施。

比如您可以要求在离婚手续办理前将房屋过户至孩子名下，或者将房屋赠与孩子的约定进行公证，此外要在离婚协议生效后及时督促丈夫将房屋过户至孩子名下，必要时也可以提起民事诉讼依法维权。

律师提醒

“赠与”是日常生活中较为常见的行为，大家一定要了解清楚赠与及撤销的法律规定，依法防范自身风险，同时也要注意离婚协议中赠与条款的特殊性。必要时咨询专业法律人士寻求帮助，用法商思维和法律智慧结合法律工具让我们的生活更美好。

(北京雷杰展达律师事务所高级合伙人、律师尹红志) (据《人民日报海外版》)