

十大关键词

看懂2021 广州楼市之变

关键词：信贷收紧

信贷收紧：至年底逐步回归常态

文/羊城晚报记者 陈玉霞

对于对资金需求大、投资周期长的资金密集型房地产行业来说，资金流动性至关重要。2021年，与房企、与买家息息相关的“钱”来得并不容易。不过信贷收紧和对资金监管的加严，也令房企亲身体会到“躺赚”的日子一去不复返，要活得更好需要踏准时代脉搏及付出更多的努力。

“三道红线”结束房地产激进时代

钱的问题，直接涉及房企能否活下去。“三道红线”即房企剔除预收款后的资产负债率不得大于70%；净负债率不得超过100%；现金短债比要大于1。该规则虽在2020年8月份提出，但在2021年体现了极大的威力。这些红线直接制约房企对外融资的幅度。同时，央行联合银保监会联合发布，于2021年元旦开始实施的关于房地产贷款的重磅

文件，其中规定商业银行的房地产贷款余额占比及个人住房贷款余额占比，应满足人民银行、银保监会确定的管理要求，即不得高于人民银行、银保监会确定的相应上限。

一边厢，房企为了不踩“三道红线”而积极推降负债；另一边厢，在调控频频的市场环境里，买家在较长时间的观望状态致使商品房交易放缓，房企最重要的收入渠道收窄。连锁反应之下，成交的放缓叠加行业信用事件频发，银行和投行普遍应激下调风险偏好，致使房企融资输血能力变弱。

购房者贷款从紧，年底有改善

从今年3月份开始，银保监会、住建部和央行三部委全面收紧经营贷监管，强化贷前、贷中贷后、银行内部、中介机构等多领域管理，严防经营贷违规流入楼市。3月，广州多家银行进

行机构自查后，进一步严查买家首付款来源。

另外，从第一季度开始，广州多家银行的房贷利率就持续上调，房贷额度的收紧也令多家银行的放贷时间大大延长。

购房者这样的状况，一直到12月有所缓解。中央经济工作会议提出“因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”。12月27日召开的2022年中国人民银行工作会议，指出“稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，促进房地产业良性循环和健康发展”。近两个月，房地产企业融资正逐步回归常态。11月末，银行业金融机构房地产贷款同比增加2000多亿元，其中，个人住房贷款余额同比增加1100多亿元，开发贷款同比增加900多亿元。业内人士认为，数据表明金融机构对房地产融资行为持续改善，房地产市场合理资金需求正得到满足，预计房地产融资将进一步回归正常。

信贷收紧

题图羊城晚报记者 梁梓楷

不动产证法律微调

三孩、生育放开

TOD风行

防大拆大建



从第一季度开始，广州多家银行的房贷利率持续上调，对市场交易产生一定影响。图/羊城晚报记者 陈玉霞

关键词：TOD风行

文/羊城晚报记者 徐炜伦

TOD风行：重塑城市布局，带动楼市发展

今年的广州楼市中，TOD是个热词。TOD模式即以公共交通为导向的开发模式，是规划一个居住区或商业区时，以公共交通站点为中心开发，包括火车站、机场、地铁、单轨等城市公共交通设施，并使其使用最大化，建立集工作、商业、文化、教育、居住、旅游等功能于一体的综合区域。

资源互通，带动人口流动和产业升级，从而带动楼市发展。

为出行提速，为居住提质

广州目前在建或已建的TOD项目主要分布在白云、番禺、增城、天河、南沙和花都等区。据《广州市交通运输“十四五”规划》(下称《规划》)，未来广州铁路枢纽及通道重点任务中，综合交通枢纽一体化项目包括了续建项目：广州北站、白云(棠溪)站、新塘站等综合交通枢纽一体化工程、广州东部交通枢纽中心综合体项目等，以及新开工项目——南沙站综合交通枢纽

一体化工程、黄埔站综合交通枢纽一体化工程等。上述轨道交通TOD项目集多类公共交通设施、多种商住需求于一体，既切实提升了出行效率，又为当地商住环境增添了价值。

多个楼盘或TOD上盖，或以之为宣传点

TOD项目所带来的价值还体现在楼市上，羊城晚报记者了解到，目前广州各大TOD项目周边楼盘集中。如增城新塘站周边多个楼盘热度高居不下，临近天河的地理位置还带动了租

赁市场；白云(棠溪)站的规划与白云湖片区规划利好同样带动了白云湖板块楼盘价值的提升，这其中，地铁上盖的物业更受市场青睐；花都区政府板块中不少楼盘都以直达广州北站为宣传卖点，配合花都北部文旅区的建设，花都整体城市布局近年来有了很大的改善。

除了近年涌现出来的新型TOD项目，广州南站、广州东站、白云国际机场等传统交通枢纽均在《规划》中有重点提及，它们也将扩充覆盖范围，提升资源流通能力，助力广州建成全球重要交通枢纽和国际物流中心。

关键词：不动产物权规定微调

《民法典》实施：不动产物权规定微调

文/羊城晚报记者 梁栋贤

今年1月1日，《民法典》正式实施，其中物权编的编纂依据就是此前的《物权法》，它对《物权法》中有关不动产物权的规定进行了多方面的补充、修改和完善。

国家、集体和私人的物权受法律平等保护

《民法典》规定，国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护，任何组织或者个人不得侵犯。同此前《物权法》的规定相比，它在保护前面增加了“平等”二字，这不是简单的文字修改，而是体现了物权保护理念的重大转变。它确立的国家、集体和私人的物权受法律平等保护的规定，具有重大的历史意义，体现了《民法典》的核心价值。

确认和完善不动产登记制度

《民法典》物权编对不动产登记制度进行了确认和完善：

一是统一登记机构。《民法典》物权编把所有涉及不动产登记的主体全部修改为由“登记机构”进行登记，如《民法典》物权编第333条把《物权法》第127条中的“县级以上地方人民政府应当向土地登记权利人发放土地承包经营权证”修改为“登记机构应当向土地登记权利人发放土地承包经营权证”。

二是增加利害关系人在不动产登记资料查询复制中的义务：利害关系人不得公开、非法使用权利人的不动产登记资料，对于保护权利人的隐私、防止不动产登

记资料被不当利用具有现实意义。

完善不动产征收征用制度

同《物权法》的规定相比，《民法典》物权编对不动产征收征用制度进行了4个方面的修改完善：一是将征收补偿费的支付由“依法足额支付”修改为“依法及时足额支付”；二是将征收补偿的范围由“土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用”修改为“土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用”；三是将《物权法》中的“拆迁补偿”修改为“征收补偿”，表述更精准；四是体现疫情防控的需要，在《物权法》第44条关于因抢险救灾可以征用不动产的基础上，《民法典》物权编第245条增加“疫情防控”作为征用不动产的法定事由。

完善用益物权和担保物权制度

《民法典》物权编不仅

增加了新的用益物权种类，也对原有用益物权的行使提出了新的要求。

《民法典》物权编新增了居住权，并用6个条文规定了居住权的含义、设立、效力、终止等内容。居住权可以通过合同的方式设立，也可以通过遗嘱的方式设立。通过合同设立的居住权，应当向登记机构办理登记手续，居住权自登记时设立。

《民法典》物权编还在以下几个方面完善了不动产担保物权制度：简化删除了担保物权的列举，完善抵押物的范围，删除顺序相同按照债权比例清偿的规定，修改抵押财产的转让规则。

此前的《物权法》规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。但对于自动续期后，权利人是否应当支付相关费用并不明确，《民法典》第359条第1款增加规定：续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。这《民法典》的出台，对很多原本仍未清晰的概念有了更精确的界定。

关键词：“三孩”生育放开

文/羊城晚报记者 徐炜伦

7月20日，《中共中央 国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》(下称《决定》)正式发布，标志着我国进入了实施“三孩”生育政策的时代。说到生娃，更是离不开住房，“三孩”的放开对楼市影响几何？一时间成为了房地产行业今年热议的话题。

三居室以上户型交易占比上升

《决定》的发布是否意味着市面上的主流产品将有所调整？相关报告曾指出，即便实施全面“二孩”政策，依然有很多育龄夫妇“不愿生、不敢生”，哪怕生育了“二孩”，也会因为成本大而考虑换房。业内人士表示，

市场上的主流产品依然以刚需户型为主，大户型的供给不会因新政策而有显著的变化。

《决定》中有数条政策的变化与房地产行业息息相关。例如，地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。专家认为，在购房补贴和税费减免上的支持可能会对“三孩”家庭的换房选择更加有利，“比如，过去购买90平方米的物业和144平方米的物业其税费是不一样的，后续基于人口结构和居住实际需求，完全有可能进一步调整购房的税费优惠政策。”

羊城晚报记者了解到，广州楼市现阶段已有不少紧凑实用型房源可做到70多平方米

“三孩”生育放开：促进人口长期均衡发展

三房、90平方米四房等，都能较好地满足“二孩”和“三孩”的居住需求。而据贝壳研究院最新发布的《2021居住客群消费趋势年报》，目前，两居室仍然是主流交易户型，但从趋势看，三居室及以上户型交易占比呈显著增长趋势，意味着改善型住房需求持续释放，消费者在空间上住得更加宽敞。

对楼市实际影响有限

《决定》中还有一系列与住房配套相关的规定，例如教育方面，《决定》指出，将制定相关政策推进义务教育优质均衡发展，有效解决“择校热”难题，推进教育公平与优质教育资源供给。在严禁学位

炒作的背景下，是否会降低市场上对“学区房”的需求？受访者表示，“学区房”降温早已在进行时，更加重要的是小区的教育氛围和人员素质。

尽管有众多配套措施出台，多位业内人士依旧认为楼市的成交量与市场需求、房贷政策的关系更加紧密，人口政策更多的是从长远的角度着想，对楼市成交的刺激作用并不明显。

《决定》还提到，地方政府在配租公租房时，对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。专家认为，增加中低端住房供给、进一步完善保障性住房政策或许才能更好地解决“三孩”家庭的住房难题。

关键词：防止大拆大建

文/羊城晚报记者 陈玉霞

广州城市更新：分区分类，探索有机更新

2021年，“防止大拆大建”成为城市更新领域百姓印象深刻的关键词。

国家层面出手，防止大拆大建

2021年8月30日，国家住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》(下称《通知》)，《通知》指出，实施城市更新行动要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市更新方式，坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。

《通知》主要列出了三大条内容，分别是：坚持划定底线，防止城市更新变形走样；坚持应留尽留，全力保留城市记忆以及坚持量力而行，稳妥推进改造提升。

12月，住房和城乡建设部部长王蒙徽在接受记者采访时介绍，2022年，住房和城乡建设部将重点抓好八个方面的工作，其中第三个方面内容就是全面实施城市更新行动，统筹城市规划建设管理，推动城市结构优化、功能完善和品质提升。同时，在推进住房供给侧结构性改革方面，将针对城镇老旧小区居民的住房改善需求，补齐城市短板，拆除不可移动文物、历史建筑和具有保

广州将分区分类推进，杜绝盲目城市更新

《通知》发布后，广州成为第一个发文跟进的城市。10月20日，广州市住房和城乡建设局发布关于《广州市关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的意见(征求意见稿)》公开征求意见公告。该稿明确，广州将不脱离实际，杜绝运动式、盲目实施城市更新，坚持分区施策、分类指导，系统推进城市更新；将在老城区范围内严格控制大规模拆除，严格控制大规模新建；坚持应留尽留，不随意迁移、拆除不可移动文物、历史建筑和具有保

护价值的老建筑。羊城晚报记者发现，自8月底开始，广州的城市更新步伐有所放缓。广州公共资源交易中心数据显示，相比7、8两月分别有7个和3个项目挂牌招商，9月仅有2个项目挂牌，10月则为零。

但要肯定的是，广州的城市更新并未停步。11月，增城永宁街简村旧村全面改造项目挂牌招商，黄埔南岗街南岗社区(南片)旧村改造项目则进行了招商资格审查公示。12月，简村旧村全面改造项目公开了合作企业的表决结果。可以预见，广州的城市更新未来将更加科学，推进将更加平稳有序。



《民法典》物权编新增了居住权。图/羊城晚报记者 陈玉霞