

花式松绑叠加降息利好 楼市有望加速回暖



广州某楼盘售楼部 羊城晚报记者 陈玉霞 摄

羊城晚报记者 陈玉霞 徐炜伦

房地产市场又迎重磅利好消息。5月15日中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布通知称，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。在这一消息发布之前，粤港澳大湾区内地多市已陆续推出相关政策，松绑房地产市场。业内专家认为，系列政策有利于房地产市场复苏，但复苏不会一夜出现，预计在金融支持和政策推动下，房地产市场有望在第二季度走出低谷。

湾区多个城市陆续松绑楼市

5月14日，东莞市住建局等8个部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对房地产市场松绑。其中，生育二孩或三孩者可新增购买一套商品住房，持有或购买“双(多)证房”但实质作为一套住房使用的可视为一套商品住房、个人住房转让增值税征免年限由5年调整为2年等政策受到关注。广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，东莞发布的

除东莞之外，粤港澳大湾区多个城市如佛山、肇庆、惠州、中山、江门等，也陆续出台松绑楼市政策。这些城市的调控放松主要从限购、限售两方面展开。其中，限购条件从放松人才购买拓展至满足养老投亲、多孩家庭，再到降低远郊购房资格门槛，多人群考虑；限售调整方向为取消限售、缩短限售年限。

金融领域一边开闸一边降息

房地产市场的调控效果，除了行业自身政策外，还受金融信贷和税收等影响。近期的金融政策变化，为房地产行业注入活力。

4月，央行宣布降准0.25个百分点，释放资金5300亿元，增强了稳定经济增长的预期，一定程度上对房地产行业也是利好。

5月15日，央行和银保监会宣布下调首套住房商业性个人住房贷款利率下限，最低房贷利率由4.6%降至4.4%。以按揭金额250万元、期限30年、等额本息还款计算，利率从4.6%降至4.4%，30年月供可节省利息支出超过10万元。

不过，这样的最低房贷利率目前在

多管齐下助房地产市场复苏

房地产市场低迷是各地陆续放松调控政策的主要原因。据克而瑞的统计数据显示，今年4月，全国30个重点城市的一手住宅成交量同比下降约58%。在新推产品的去化率方面，4月，湾区内地9市的平均去化率仅为25%，仍处在低位运行状态。深圳、珠海去化率较高，也仅为33%和35%。

今年前4个月，广州房地产市场行情不太乐观，一手住宅成交量约为2.2万套，而去年同期则为4.1万套。但在多部委提振市场信心支持改善和刚性住房需求之下，广州开发商积极应市，楼市交易开始回暖。

据合富研究院的统计数据显示，“五一”假期，广州一手住宅成交较4月周均水平环比上升195%，同比下跌20%，但跌幅相对收窄。羊城晚报记者了解到，在上周末正式推售的荔湾区全新改善型住房项目，售价为每平方米6.4万元至75万元，首推去化率接近六成；同为面向改善型需求的海珠区琶洲全新项目，售价约为每平方米10万元，

一些购房者称“一房难求”。不过，外围区域的一些项目还得依靠积极促销才有可能获得成交，广州楼市区域分化情况仍比较明显。

广东省房协专家委员会常务副主任委员赵卓文认为，此次央行和银保监会将首套房贷利率下调，发出了强烈的激活楼市的信号，“这是一次很重要的政策转向、是积极的第一步。”他认为，此举有利于提振房地产市场信心，促进刚需买入市，但房地产市场不会一夜回暖，预计在金融支持和政策推动下，有较大希望在第二季度走出低谷。

李宇嘉认为，近期，楼市纾困政策的力度和范围明显扩大，幅度上从之前的购房补贴、增加公积金额度等升级到松绑或取消限购、限售，范围上从三四线城市扩散到了能级较高城市。这些政策调整符合当前的政策导向，即房住不炒、因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，更好满足购房者的合理住房需求等。结合楼市基本面及稳增长的重要性，新一轮政策松绑期已到来。

“因城施策”加点下限 广州房贷利率暂无变化

羊城晚报讯 首套房贷利率下限下调20个基点，广州的银行是否已跟进？16日，羊城晚报记者通过走访致电多家银行及其网点了解到，目前广州房贷利率无明显变化，其中，四大行房贷利率仍执行首套房在LPR基础上上浮80个基点（即5.4%），二套房在LPR基础上上浮100个基点（即5.6%）。汇丰和渣打两家银行的首套房贷利率执行LPR基准（即4.6%），二套房贷利率在LPR基础上上浮80个基点（即5.2%）。

广州楼盘再现首付分期

羊城晚报讯 “首套房贷利率下限下调20个基点”的政策引发广泛关注。在广州，“有楼盘降低首付比例至一成”的消息也备受关注？羊城晚报走访了解到，现阶段在

广东各地 “暖”楼市新政

自今年4月下旬以来，广东多地陆续发布楼市新政，内容涉及二手房、人才购房、限购调整、首付款比例调整、增值税征收年限调整、二孩或三孩家庭购房等。

4月26日，佛山市住建局一则调整商品房交易的通知流出，通知提到“对最近一次契税缴纳时间或不动产登记时间满5年的商品住房，不计入居民家庭拥有住房套数”。对此，官方确认：正对业务系统功能进行调整完善，视工作进展情况及时公布。

4月28日，中山市人力资源和社会保障局发布通知称，凡持有大专以上（含大专）学历证书、专业技术资格、职业资格或职业技能等级证书的非中山户籍人才，允许在本市范围内购买1套新建商品住房，房屋自网签之日起2年内不得上市交易。

4月28日，肇庆市高新区发布通知称，符合条件的第六至第八层次人才可获得2-10万元购房补贴。

4月28日起，江门市住建局联合江门市商务局对在江门购置新建商品住房并办理合同网签手续的若干购房人，按房屋建筑面积分档发放9000套、总价值3700万元的购房消费大礼包。

4月30日，惠州市住房和城乡建设局联合多部门发布的相关通知提到，满足惠阳区和大亚湾经济技术开发区范围内的合理住房需求，不再纳入限购重点片区。

5月1日，梅州市住建局等7部门联合印发相关通知提到，二套房公积金贷款首付比例从当前执行的三成降至二成。

5月14日，东莞市住建局出台楼市新政：居民家庭符合国家生育政策生育二孩或三孩的，可以新增购买一套商品住房；对于居民家庭持有或购买“双（多）证房”但实质作为一套住房使用的，在核验购房资格时视作一套商品住房；个人住房转让增值税征免年限由5年调整为2年；商品住房取得不动产权证满2年的可以进行交易转让等。

除广东以外，近期全国数十个城市出台了各式各样的楼市新政，支持市民的合理购房需求。

新闻面面观

“因城施策”加点下限

广州房贷利率暂无变化

为何广州地区房贷利率没有变化？有银行业业内人士分析，这主要是体现了央行通知中传达的“因城施策”精神。通知称，在全国统一的贷款利率基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套房商业性个人住房贷款利率加点下限。

（戴曼曼）

广州楼盘再现首付分期

羊城晚报讯 “首套房贷利率下限下调20个基点”的政策引发广泛关注。在广州，“有楼盘降低首付比例至一成”的消息也备受关注？羊城晚报走访了解到，现阶段在

记者了解到，在增城朱村板块，主打刚需型产品的大华城东郡，目前均价约为每平方米2万元，其首付款按照规定需在7天内付清。但销售人员听说记者支付有难度时表示，可以向公司申请延期至两个月内付清首付。而在荔湾区价格为每平方米4万元至4.5万元的越秀天瀛一盘，销售人员介绍该楼盘的首付款可以分期，“第一期为一成，到今年年底付一成，明年三月份时再付一成，期间无需多加费用”。

据悉，现阶段广州多个楼盘可以首付分期支付，购房者支付了一成首付后，其余首付款因楼盘而异可在1个月至1年内付清。（陈玉霞 黄士）



关于老人追索
“带孙费”，你怎么看？
扫码上羊城派
参与互动

老人索要“带孙费” 法院是否该支持？

全国多地出现老人追索“带孙费”案件，专家称“老人有权追索”

羊城晚报记者 董柳

带孩子本是父母的责任，但这一职责在不少家庭里实际上由隔代的老人承担。

最近，山东济南一名老人起诉儿子索要两万多元“带孙费”获法院支持的案件冲上热搜。记者检索发现，全国已有多地出现类似老人追索“带孙费”的案件。

这些案件引人思考：“带孙费”究竟是什么性质的费用？老人是否有“带孙”的义务、是否有权利索要“带孙费”？老人索要“带孙费”的背后反映了什么问题？

闹上法庭 起诉儿子索要两万余元“带孙费”

最近，在山东省济南市历城区法院审结的一起“带孙费”案件中，老刘念及儿子刘某某和儿媳在外奔波，两个孩子不容易，主动将大孙子带在身边抚养。刘某某还给老刘写了份协议，承诺每月支付抚养费300元，但此后这一协议成了“空头支票”。老刘碍于亲情，多次与儿子沟通此事，但儿子总以各种理由搪塞过去。老刘一怒之下，将儿子起诉到法院，要求儿子刘某某支付欠付的“带孙费”两万余元。

经调解，刘某某不同意支付，开庭时也拒不到庭。法院依法作出判决认为，父母对子女负有抚养义务，刘某某具有抚养子女的能力，抚养孙子小刘并非老刘的法定义务。且刘某某在与老刘签订的协议中承诺每月支付小刘抚养费300元，但其却未依约履行，此举势必导致代其承担责任的老刘付出增加。老刘不仅需要投入精力照顾小刘，还不

得不投入更多的费用以保证小刘的正常生活，老刘作为利益受到损害的一方，有权要求刘某某支付欠付的抚养费。最终，历城区法院依法判决刘某某支付老刘“带孙费”两万余元，双方均未上诉，判决已生效。

除了上述这宗判决外，记者检索中国裁判文书网发现，共有三宗分别来自江苏无锡、江西萍乡、陕西丹凤的老人追索“带孙费”的案件。此外根据公开报道，广东汕头、四川德阳、广西梧州等地也有类似案件。

“实际上，‘带孙费’不是一个法律概念，只是有些人的一个通俗叫法。”广东省律师协会婚姻家事法律专业委员会主任、广东经纶君厚律师事务所高级合伙人游植龙律师表示，“所谓‘带孙费’，实质是未成年子女的父母因各种原因无法履行监护照顾子女的职责时，对自己的父母代为照护未成年子女而支出费用的补偿或报酬。”

纠纷不断 有案件因“无因管理”产生亲子纠纷

记者在中国裁判文书网上检索所得的三宗案件中，一宗为无因管理纠纷，两宗为劳务合同纠纷。

根据法律规定，无因管理指的是没有法定或者约定的义务，为了避免他人利益受到损失而进行的管理行为。无因管理人有权请求受益人偿还因此支出的必要费用和受到的实际损失。

在无锡中院二审的无因管理纠纷案件中，蔡婆婆与张阿伯系夫妻关系，张某某系张阿伯与前妻所生儿子。张某某与王某原系夫妻关系，两人于1990年生育儿子张某，后于1999年离婚。2000年，张某某与缪某某再婚。蔡婆婆起诉说，自张某出生第二天起直至13岁，张某一直由蔡婆婆抚养教育。蔡婆婆没有法定抚养义务，多年来一直要求张某某、缪某某向其支付张某的生活费、教育费、伙食费等费用，但张某某、缪某某均不予理会。为此，蔡婆婆起诉至法院，要求张某某、缪某某以2017年宜兴市职工平均工资73866元为基数，参照离婚案件抚养费的标准，向蔡婆婆支付其十年的抚养费。

法院最终认为，首先，蔡婆婆主张因其照顾抚养张某某，故而其与张某某、缪某某形成无因管理的债权债务关系，该主张依据并不充分，在日常生活中不排除祖父母（继祖父母）基于血缘关系及亲情等因素而帮助照看孙子女（继孙子女）的情形。特别是张阿伯、蔡婆婆在近二十年前

照顾张某，而蔡婆婆直至本案诉讼前从未主张过支付相关抚养费，直至张阿伯去世后，在双方就张阿伯的遗产（房产）发生纠纷的背景下，蔡婆婆才以无因管理之由提起本案诉讼，印证了在蔡婆婆、张阿伯照顾张某时，蔡婆婆与张某某、缪某某之间并无形成无因管理之债的初衷。退一步讲，即使蔡婆婆主张的无因管理之债的构成要件成立，蔡婆婆在照顾张某这一事实发生近二十年后才提起诉讼，其请求已过诉讼时效，故法院不支持蔡婆婆的主张。

在陕西丹凤县法院审理的一宗案件中，因儿子儿媳外出打工，爷爷奶奶承担起了照管孩子的责任。老人声称，其与儿子儿媳“约定在代管期间每月支付2000元”，但从2016年起至2020年，老两口倾其所长、精心看护，儿子儿媳却毫不领情、违反约定，拒绝支付代管孙女的费用，将老人的付出看成理所当然，“让人寒心”。老两口于是起诉到法院，要求儿子儿媳“支付约定的工资96000元”。

法院审理后认为，老两口与儿子儿媳之间并未有书面或口头的劳务合同，双方之间并未形成事实上的劳务合同关系，老人所主张的“带孙费”实际是指老人代替其子女花費在孩子身上的費用，并不是老人所主张的劳务工资，现因儿媳已全部支付其应承担的孩子抚养費，因此法院对老两口的诉讼请求依法不支持。

老人对孙辈 没有法定抚养义务

人民法院在多宗案件中明确：老人对孙辈没有法定的抚养义务。在汕头市濠江区，2007年9月1日出生的女孩小陈在父母离婚后，由妈妈姚某抚养。后姚某因病去世，小陈跟着外婆李姨一起生活，外婆照顾她的生活起居，由此产生的生活费、教育费大部分由小陈的父亲陈某支付，其中李姨也承担了一定费用。当小陈考上某民办初中后，李姨为她交纳了近万元的学杂费并要求陈某给付，但陈某拒绝承担。双方因此产生纠纷，李姨将陈某告上法院。

汕头市濠江区法院审理后认为，根据民法典第1043条第2款规定，该案属于婚姻家庭纠纷。父母对子女有抚养教育的义务，在被告陈某有抚养能力的情况下，原告对孩子没有法定的抚养义务，却代替被告长期抚养孩子，所以有权要求被告偿付其代为抚养孩子所支付的基本生活费用和教育费用。法院酌定孩子每月生活费按800元由被告按月支付给原告，并对被告的行为予以严肃批评教育。

大量案例表明，老人帮忙照顾孙辈是基于家庭亲情和无私的爱。而一些老人索要“带孙费”更多的是为了一个理。

“我国固然是一个重视家庭伦理的国家，大多数老人也在默默地为自己的子女付出，但这并不意味着付出就是一种必须，也不意味着我们可以对老人的付出感到理所当然。”江西萍乡中院的经办法官在一起老人追索“带孙费”案件的判决书中写道，“或许‘劳务费’的提出是醉翁之意不在酒，老人的付出并不是理所当然的事，作为晚辈要感谢老人的帮助，尊重老人的感情，体谅老人的辛苦，缺乏这份爱与关心，老人带孩子便会变成一种单向付出，心理上的失衡最终可能外溢，寻求法律的救助。”

父母的抚养不可或缺

游植龙说，祖父母、外祖父母在照顾孙子女、外孙子女时，往往需要一定的物质支出、支付一定的费用并付出大量的时间、精力，因而有权要求未履行监护职责的子女予以补偿。

他解释说，对于父母健在且有抚养能力的未成年孙子女、外孙子女，祖父母、外祖父母并无法定的抚养义务。祖父母、外祖父母对未成年孙子女、外孙子女履行抚养义务是有条件的，对此，民法典第1074条规定得很清楚“有负担能力的祖父母、外祖父母，对于父母已经死亡或者父母无力抚养的未成年孙子女、外孙子女，有抚养的义务。”

同时，未成年人保护法第22条规定：未成年人的父母或者其他监护人在一定期限内不能完全履行监护职责的，应当委托具有照护能力的完全民事行为能力人代为照护；无正当理由的，不得委托他人代为照护。

“在子女抚养中，父母的亲自抚养照料对于子女的健康成长有着不可替代的作用，特别是在子女尚幼时，更需要父母的亲自教育和言传身教，这样才更有利於亲情的培养和子女的健康成长。”游植龙说。