

## 住房

近期,全国各地推出楼市松绑政策,从政策层面展现出“稳楼市”的定力与决心。此轮楼市调控中,多项“因城施策”新政与生育挂钩,“多生孩子可多买房”成为大众热议话题。

据羊城晚报记者不完全统计,今年4月下旬至5月17日,浙江杭州、广东东莞、江苏南京、湖南衡阳、四川自贡、江西上饶等近20个城市出台了与生育政策相关的楼市新政,内容涉及购房补贴、优化限购政策、调整贷款最低首付比例等。业内专家认为,住房政策与生育挂钩能满足部分家庭因人口增长而产生的改善型住房需求。

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

全国近20个城市出台与生育挂钩的楼市政策,专家认为,政策能满足部分多孩家庭改善型住房需求

# “多生孩子可多买房”成楼市新政关键词

## A. 多个城市增加多孩家庭购房指标

从各地出台与生育相关的楼市新政来看,优化限购政策是其中的重要举措。据羊城晚报记者不完全统计,江苏无锡、辽宁沈阳、江苏南京、广东东莞、浙江杭州等5个城市明确多孩家庭可新增购买1套商品住宅。

例如,5月17日,杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》,明确更好地满足三孩家庭购房需求。一是符合条件的三孩家庭,在杭州限购范围内限购的住房套数

增加1套;二是符合条件的三孩家庭在报名参加新建商品住房公开摇号销售时,参照“无房家庭”优先摇号。

也有城市明确,符合相关要求的家庭可不限购。如江苏扬州的政策提到,大专及以上学历和人才和生育二孩及以上家庭在市区购房的,可不适用现行限购政策。

广东省房协专家委员会常务副主任委员赵卓文表示,购房指标与二孩、三孩生育挂钩,是楼市调控的新思维,是各地对限购的突破口。

## B. 有城市发放补贴支持多孩家庭购房

各地也在贷款力度上予以生育二孩及以上家庭购房支持。例如,四川达州在新政中提及,符合国家生育政策生育二孩或三孩家庭购买第二套新建商品房的,可视为首套房,享受首套房利率。江苏南京的新政提到,生育两个孩子及以上南京户籍居民家庭新增购房的,同时可享受相关银行最优惠贷款利率等支持。

江苏无锡、湖南衡阳、辽宁沈阳、浙江舟山等地则提高了二孩及以上家庭购房最高贷款额度。如辽宁沈阳的政策中提及,对生育二孩、三孩未滿18周岁的住房公积金缴存职工家庭,使用住房公积金贷款购买自住住房的,贷款限额可放宽到当期最高贷款额度的1.3倍。

江苏扬州的相关政策明确,生育二孩及以上家庭申请住房公积金贷款且符合申请条件的,贷款最低首付比例由30%调整至20%。生育二孩、二孩以上(不含二孩)的缴存职工家庭申

请住房公积金贷款且符合申请条件的,最高贷款额度可在最高贷款限额的基础上分别上浮10万元和20万元。

四川自贡、江西上饶、四川乐山、江苏无锡梁溪区、四川雅安等地则更加直接,以发放现金补贴等形式支持多孩家庭购房。其中,四川自贡的政策提到,对符合政策生育二孩、三孩的家庭,在中心城区购买新建普通商品住房的给予200元/平方米的购房补贴;购买普通二手住房的,按总房款的0.5%给予补贴;江苏无锡梁溪区的政策明确,生育二孩及以上家庭可放宽至二套房,并给予购房总额3%的支持。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,住房政策与生育联系在一起,是本轮楼市调控的重要特点,也是楼市政策进一步松绑的信号。他表示,此举会释放一部分因家庭人口增加而驱动的换房需求。

## C. 近期多房间户型成交占比有增加趋势

居住品质是居民购房时最为关注的话题,家庭人口增加导致人们对住房空间有了更多的要求。近年来,市面上多房间户型成交占比有升高趋势。据贝壳研究院发布的《2021居住客群消费趋势年报》显示,2021年,全国35个样本城市购买三居及以上产品的客群占比36.66%,同比增加了0.5个百分点,相较于2017年增加了3.67个百分点。其中,2021年新一线城市购买三居及以上产品客群占比40.52%,比一线城市高出15.12个百分点,这也意味着改善型住房需求持续释放,消费者在空间上住得更宽敞。

克而瑞监测的数据也显

示,2021年改善型需求相对坚挺,194个样本城市中,主力户型三房成交套数占比高达54.5%,四房成交占比稳步提升至20.7%。“自二孩、三孩生育政策放开以后,市面上刚改的需求不断增加。”克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,随着时间的推移,多孩家庭对于改善居住环境的意愿越来越迫切,不少城市优化限购、增加“房票”的新政能有效满足这类家庭的换房需求。

中原地产广州项目部总经理黄韬认为,支持多孩家庭购房的政策是对市场预期看好的一种表态,能有效释放部分改善型群体的购买力。

## D. 生育是此次楼市调控“组合拳”的重要一环

5月18日,国家统计局发布的70个大中城市住宅销售价格月度报告显示,2022年4月份,70个大中城市中,商品住宅销售价格下降城市个数增加,一二三线城市商品住宅销售价格环比总体呈降势,同比继续走低。就环比变化来看,一线城市商品住宅销售价格环比略涨,二三线城市环比下降。其中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有47个和50个,比上月分别增加9个和5个。

“当下70个城市新建商品住宅价格指数环比跌幅扩大,显示出开发商继续打折促销,也显示出目前居民购房意愿较低。”李宇嘉说。

那么,多地出台与生育挂钩的楼市新政能否增强居民的购房意愿?多位受访专家

表示,该新政能满足部分家庭因人口增长而产生的改善型住房需求,但改善型住房产品意味着总价相对较高,而有能力购买的多孩家庭占少数。

肖文晓表示,与生育挂钩的购房政策仅是此轮楼市调控“组合拳”中的重要一环,还有更多的如优化人才购房、房贷利率调整、首套房资格认定、增值税征免年限调整等政策,这些新政叠加起来才能真正调动居民买房需求,达到暖市效果。预计暖市政策的集中出台将对5月下半月及6月份的市场复苏带来帮助。

黄韬表示:“近期市场成交已有稳定的迹象,在持续宽松的政策氛围下,购房者关注度也有所上升,预计下半年成交量会比较理想。”

## 婚恋困惑导致初婚年龄推迟

# 高校婚恋教育课能帮年轻人“更懂爱”吗?

羊城晚报记者 孙唯 陈亮 实习生 卢倩倩

## 婚恋

日前,全国多地民政部门公布了2021年婚姻登记数据。数据显示,初婚平均年龄普遍推迟。有专家表示,年轻人群对婚恋的困惑是导致初婚平均年龄推迟的重要原因之一,年轻人的婚恋困惑已经成为一个不容忽视的社会问题。

对此,中国青少年研究中心青年发展研究所副所长张晓冰认为,可以将婚恋教育纳入中高等院校教育体系,降低年轻人对婚姻的困惑甚至恐惧,引导年轻人树立健康婚恋观。全国政协委员、广州市政协副主席、民革广州市委会主委于欣伟也认为,良好的婚恋教育课程对于改善当前结婚率逐年下降等社会问题,能起到积极的正面教育作用。

目前已有部分高校开设了婚恋教育课。这些婚恋教育课能否帮助学生们“更懂爱”?学生们对婚恋教育课的态度如何?记者采访了相关专家和师生。

## A. 部分高校已开设婚恋教育课

“当前,我国大学生的婚恋情感教育缺失,对感情和性的认识还停留在生理卫生知识层面,在面对感情和恋爱挫折时,容易偏激失控甚至做出极端行为。”于欣伟长期以来一直关注青少年的健康成长,她呼吁,应当构建和完善高校婚恋价值体系,将婚恋教育设为高校学生必修课。

目前,国内部分高校开设了婚恋教育课,课程多以专题讲座或者选修形式出现。早在2013年,华东师范大学就开设了一门名为《婚姻与爱情》的选修课,课程设定84人上课,实际报名人数500人;2015年,郑州师范学院开设了一门“爱情心理学”的选修课,开课即被报满;2016年,

天津大学名为“恋爱理论与实践”的恋爱课程正式开讲,受到同学们的热烈欢迎;武汉大学自2012年开设的一门“恋爱必修课”,至今仍是学校的“爆款”选修课……

在广东,也有一些高校开设了恋爱课程。例如,广东外语外贸大学开设了《爱情心理学》课。岭南师范学院在大学生心理健康教育课中开设婚恋专题讲座和婚恋选修课,该心理健康教育与咨询中心还通过公众号推送婚恋教育方面的文章,为学生的恋爱困扰提供咨询服务。

恋爱网课的关注度也颇高。中国矿业大学公共管理学院开设的“恋爱心理学”选修课在慕课平台上点击量超

百万次;武汉理工大学老师张晓文将她的“爱情心理学”课程放到慕课平台后,选课人数接近两万人次;2018年-2020年,华南师范大学副教授陈启山主讲的《爱情心理学》不定期上线网络平台,课程广受好评。

复旦大学家庭发展研究中心主任沈奕斐副教授也曾开过一个讲座,题为《为什么脱单这么难——社会视角下的热恋与冷婚》。这个不到100分钟的讲座被制作成视频上传到网上后,收获上百万的点击量。有网友评论“讲得太好了”“我就是为了来听知识的,脱不脱单不重要”“要是早点看到这个视频就好了”等。

## B. 有学生期待恋爱课,有学生担心课程负担

课程的火爆体现出大学生们对婚恋教育的需求。2020年,中青校媒面向全国1028名大学生发起问卷调查。调查结果显示,88.23%的大学生支持大学开设恋爱课。其中,如何解决恋爱中的矛盾和分歧、如何面对感情的结束是大学生最希望在恋爱课上学习的内容。

“我支持在大学开设恋爱课,这样就可以学到有关恋爱方面的知识,比如心理学、人际交往技巧等。”正在恋爱中的广州某高校余星同学说,“‘甜甜的恋爱’往往伴随着‘淡淡的忧伤’,交往中难免会遇到矛盾摩擦,如果两个人都任由情绪发展,而又不知道如何正确处理的话,会导致双方在恋爱关系中受到伤害,最终走向分手。恋爱课或许能教

会我们如何正确处理情绪问题。”

“我觉得应该开恋爱课,现在不少年轻人既不知道什么是爱情,也不懂得如何表达爱。”目前正在上大一的广州某高校林烨同学说,而且部分人因为被各种自媒体营销号“洗脑”,对恋爱对象的追求标准和期望值过高,相关课程可以给予青年学生正确的婚恋引导。

但也有一些同学认为,当恋爱变成一门“课程”后,恋爱可能会成为一种负担。

目前就读于广州某高校的张琦虽然很希望谈恋爱,但现阶段还是更希望专注于学业。他说:“大学课程任务本来就不轻松,再多加一门课程,课业压力就更重了,万一拿不到好成绩还会影响绩点,

所以我不支持。”

而目前还不想谈恋爱的小来同学认为:“我觉得没必要通过课程改变大家的恋爱观。爱情对每个人来说都是很主观的,不能通过所谓客观的知识输送给大家。”

除此之外,还有一些同学认为,开设恋爱课本身是好事,但并不是所有老师都适合开课,不适合的授课恐怕会“帮倒忙”。“我觉得如何确定教师资质、教学目的是一个很大的问题。其他学科的老师可能在做相关领域的研究,而恋爱课的老师能怎么做研究呢?如何知道授课老师是否适合开这门课呢?并且我感觉到在恋爱关系中没有绝对的对错,很难讲清楚。”另一名张同学这样说。

## C. 婚恋观的形成是一个系统工程

“婚恋观的形成是一个系统工程,是多方面互动形成的。”暨南大学心理健康教育中心主任张将星表示,用教育学的观点来看,影响个体婚恋观的形成有三大因素:生理因素、环境因素和个体主观能动性。如果想要培养学生正确的恋爱观,多系统共建的教育体系是必需的。

“目前大学生基本没有接受系统、全面的婚恋教育。一些大学生受到情感问题的困扰,产生的后果也较严重,轻则

荒废学业和前途,重则可能违法犯罪。”于欣伟表示,希望高校开设婚恋课传授给大学生选择对象、夫妻相处、生育育女等系统的婚恋知识,培育他们正确的爱情婚姻观,促进他们将婚恋美满、人生幸福。

“我认为婚恋教育课程在提升大学生识别爱、表达爱、维护爱,以及应对失恋的能力是有帮助的。但关于恋爱中具体的问题,单纯的理论课可能效果甚微。”岭南师范学院心理健康教育与咨询

中心主任卢伊颖表示,婚恋课程可以设置体验性或实践性的课程来帮助大学生感受爱、实践爱,促使他们形成正确的恋爱观。

张将星还提到,学校开设了恋爱必修课,但家庭教育和社会影响不到位,仍然很难达到美好的设想。“我认为这个工作需要所有老师参与进来,有意识地培养学生的心理反思能力、提高他们的心理化水平,从而有助于他们在婚恋选择中做出选择并保护自己。”

→在广州,一些改善型住房楼盘吸引多孩家庭看房

↓近期全国各地推出楼市松绑政策,有望达到暖楼市效果

