

房产新政“甬16条”请您提意见

首次提出以满足新市民住房需求为主要出发点
商业办公用房购房契税补贴比例提高到80%



从昨天开始至3月31日，宁波市《关于深化住房制度改革促进房地产市场平稳健康发展的若干意见（征求意见稿）》在宁波市住建委官网公示，征求市民意见。《意见》一共16条，因此又被称为房产新政“甬16条”。昨天，市政府召开新闻发布会，市住建委副主任诸国平对16条新政进行了详细解读。

记者 林伟 通讯员 吴培均

今年启动危旧房改造 300 万平方米

“甬16条”的第一条是加大棚户区改造货币化安置力度。为什么把棚户区改造列为第一条？诸国平对此是这样解释的：棚户区改造是一项民生工程，特别是上世纪七八十年代建造的房子在我市现存的比较多，但受当时建设条件限制，住房质量比较差，危房比较多，推进棚户区改造有利于加快改善群众的住房条件。

“推行货币化的安置方式，通过政策引导让安置户领取货币补贴自愿到市场

选购住房安置，可以避免集中建造安置房所带来的社会问题，也可以增加安置户的选择余地，方便其生产生活，当然也能联动房地产市场的发展，促进住房消费，有利于去库存。”

“甬16条”提出：我市将进一步加快棚户区改造。今年计划全市新启动改造500万平方米，其中城镇危旧房改造300万平方米，城中村等集体土地房屋改造200万平方米。

购房契税补贴政策延长至年底

居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例为20%。对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例为30%。

积极扩大住房公积金覆盖面，推进非公企业和稳定就业农民工建缴住房公积金，2016年全市净增住房公积金缴存人数8万人以上。

开展住房公积金资产证券化试点，加大实施“公转商”贴息贷款。

进一步完善购房补贴政策，购房按契

税额度50%给予补贴的政策，截止时间由2016年6月30日延长至2016年12月31日，并将商业、办公用房购房契税补贴比例提高到80%。

加快购房补贴发放，有条件的县（市）区要在购房户缴纳税费时一并办理购房补贴手续。

全日制普通高校本科及以上学历、全日制技师学院取得技师以上职业资格证书的毕业生来甬就业创业且在甬无房的，给予本科、技师每月不低于300元、硕士及以上学历每月不低于600元的租房补贴，连续补贴不少于24个月。

鼓励房企将存量住房向社会出租

在深化住房制度改革方面，将推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，积极建立购租并举的住房制度。

由各地结合本地实际，出台具体政策措施，并适当调整购房落户政策，鼓励农民进城购房。

引导和鼓励金融机构开展农村居民个人住房贷款业务，探索开展农村林权、土地承包权、农村居民住房财产权（宅基地使用权）、集体收益分配权抵押和交易流转制度或自愿有偿退出机制，拓展农民进城购房资金来源。

推进稳定就业农民工建缴住房公积金，建缴住房公积金的农民工可以同等享

受公积金贷款政策。

进一步扩大住房保障范围，将符合条件的住房困难农业转移人口、新就业大学毕业生和稳定就业的优秀外来务工人员纳入住房保障，并采取货币化补贴方式实施住房保障。今年新增住房保障4000户以上。

培育住房租赁市场，支持不愿或不具备购房能力的常住人口，通过租房方式解决居住问题；支持机构和个人通过租赁或购买住房开展租赁经营，鼓励居民出租住房。

鼓励有条件的房地产开发企业，将其持有的存量住房向社会出租，并按其实际缴纳相关税收额度的80%给予补贴，实施时间暂定为3年。

个人也可以购买公寓楼

结合我市非住宅库存压力相对较大的实际，“甬16条”提出多措并举，加快非住宅楼盘的消化。

鼓励企业制定合理营销策略，加快商业、办公楼盘的去库存；对引进企业鼓励通过市场解决商业办公及配套用房；对于机关、事业单位或国有企业经批准确需安排的办公用房或业务用房，尽量通过购买或租赁方式筹集，控制新建数量；对于电商、众筹、科创、孵化等行业需要的一些

空间和平台，要求各地坚持以需求为导向，通过收购或租赁待售商品房，实行集中统一管理和服务来提供。

同样需要着重指出的是，今后我市将取消公寓式（酒店式）办公用房销售对象仅限于企业法人的限制。也就是说，个人也可以购买公寓楼了。

但对于新建项目，则将通过规划方案控制来限制公寓式（酒店式）办公用房的建设。

“甬16条”解读

居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付款比例为 20%。对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付款比例为 30%。

进一步完善购房补贴政策,购房按契税额度 50%给予补贴的政策,截止时间由 2016 年 6 月 30 日延长至 2016 年 12 月 31 日,并将商业、办公用房购房契税补贴比例提高到 80%。

鼓励有条件的房地产开发企业,将其持有的存量住房向社会出租,并按其实际缴纳相关税收额度的 80%给予补贴,实施时间暂定为 3 年。

同样需要着重指出的是,今后我市将取消公寓式(酒店式)办公用房销售对象仅限于企业法人的限制。也就是说,个人也可以购买公寓楼了。但对于新建项目,则将通过规划方案控制来限制公寓式(酒店式)办公用房的建设。

对存量消化周期偏短、房价出现明显上涨的区域,适当增加商品住宅用地供应;对消化周期明显偏长或在建规模偏大的区域,适当减少或暂停商品住宅用地供应。

制图 梁宁

部分区域可能暂停商品住宅用地供应

在针对性分析造成房地产库存积压原因的基础上，按照中央供给侧结构性改革的要求，“甬16条”提出要优化调整房地产供给，加强土地供应源头管理，以实现供需平衡。

实行商品住宅用地供应与存量消化时间挂钩制度，对存量消化周期偏短、房价出现明显上涨的区域，适当增加商品住宅用地供应；对消化周期明显偏长或在建规模偏大的区域，适当减少或暂停商品住宅用地供应。

对商业、办公用房存量明显偏多或在在建规模偏大的区域，严格限制商业、办公用地供应和大型超市、城市综合体的开发建设。

同时，调整村集体发展留用地使用处

置方式，鼓励以货币回购或通过购置实物安置等方式落实村集体发展留用地指标。

对于尚未取得预售许可的房地产开发项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件和土地出让约定前提下，允许对不适应市场需求的产品类型、住房户型做出调整。

按照国家及我市关于盘活存量建设用地的政策，房地产供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的县（市）区，可根据市场状况，通过依法调整土地用途、规划条件，引导未开发房地产用地转型利用，用于国家支持的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设。

推动发展跨界地产，加快发展养老地产、旅游地产和创业地产，以满足养老、旅游以及创业的需要。