

买房卖房的市民注意啦

房产新政“甬16条”本月起开始施行

想要买房或卖房的市民注意啦：从3月25日起，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》在市住建委官网公示一周后，4月1日宁波市人民政府下发了这个《意见》。这意味着，深受市民关注的房产新政“甬16条”本月起正式开始施行。

记者 林伟 通讯员 吴培均

第一条：加大棚户区改造货币化安置力度

今年，全市将新启动棚户区改造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。

与此同时，我市将积极推进棚户区改造货币化安置，对集体土地房屋拆迁要加快完善相关政策，原则上不再安排

新启动城中村改造安置房建设。2016年全市城镇危旧房改造和城中村改造货币化安置比例要分别达到90%和50%以上；政府其他征地拆迁项目也将大力推进货币化安置。

对于必需的安置房源，我市也将通过盘活存量房源或收购商品房等方式筹集。

第二条：促进住房信贷政策落实

金融机构要认真落实各项房地产信贷政策，提高审批效率，满足居民合理的住房按揭贷款需求。

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%；对拥有一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%。

第三条：加大住房公积金对个人购房的支持

贯彻《住房公积金管理条例》，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。

加大“公转商”贴息贷款力度，开展住房公积金资产证券化试点，确保住房公积金贷款应贷尽贷；缩短贷款审批时间，加快贷款发放速度。

第四条：落实税收优惠和购（租）房补贴政策

调整完善我市购房补贴政策，将《关于做好促进房地产市场平稳健康发展政策落实工作的通知》明确的补贴政策延长至今年12月31日，对其中购买商业、办公用房购房契税补贴的比例调整为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。

对于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。

第五条：鼓励农民进城购房

新政规定，我市将推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，建立购租并举的住房制度。

各地应结合当地实际，制定出台鼓励农民进城购房的具体政策措施；可以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，发展个人住房贷

款保险，提高对农民等群体进城购房的金融服务水平。

加快农村土地、林地、房屋确权登记颁证工作，建立健全农村产权流转市场体系，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。

第六条：降低住房保障门槛

结合新型城镇化、户籍制度改革、城乡公共服务均等化，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。在充分使用原有房源基础上，实行住房保障货币化补贴制度。

2016年，全市计划新增住房保障4000户以上。

第七条：发展住房租赁业务

鼓励有条件的房地产开发企业将其持有的存量房源向社会出租，建立开发与租赁一体化的运作模式。对房地产开发企业将其持有的存量住房房源向社会出租的，

按实际缴纳相关税收额度的80%给予补贴，实施时间暂定为三年。

同时，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。

第八条：加快非住宅楼盘消化

各地要对辖区内的商业办公楼盘进行全面梳理，帮助和组织企业制定营销策略。要加大招商力度，鼓励引进的企业通过市场解决商业、办公及配套用房。

严格执行党政机关办公用房管理相关规定，对于机关、事业单位或国有企业经批准确需的办公用房或业务用房，原则上

通过购买或租赁方式筹集。

各地应坚持以需求为导向，从市场上收购或租赁待售商品房，并实行集中统一管理和服务，为电商、众筹、科创、孵化等行业提供空间和平台。

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。

第九条：完善房地产项目配套

新出让的房地产开发用地应优先安排配套设施较为完善、开发建设条件相对成熟的区块。要采取落实配套资金、提前列入计划以及就近依托等办法，完善房地产在建项

目或所在区域的基础设施及公共服务配套。

对已建成的楼盘要组织清理，完善包括停车、公共服务等设施配套，提升楼盘品质和管理水平。

第十条：加强土地供应管理

根据新政，我市将根据市场需求变化适时调整土地供应计划，保持房地产用地市场供需基本平衡。

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

要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。

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。

第十一条：进一步强化市场监管

我市还将强化商品房销售管理，逐步推动和引导房地产开发企业现售商品住房；推行住宅精装修交付，逐步提高精装修比例。

开展住宅质量通病防治，提高房屋建

设质量；积极整顿和规范房地产中介市场，加强中介从业人员的管理；房地产经营者销售商品房或提供房屋居间代理服务，应当依法实行明码标价，各级政府价格主管部门要加强对房地产市场价格行为的监管。

第十二、十三、十四、十五和十六条分别是：引导优化产品结构、推动发展跨界地产、优化企业发展环境、加强市场监测和舆论引导，以及落实地方政府主体责任。

最新数据

一季度房地产交易活跃

市六区商品住宅存量逾4万套

今年以来，我市房地产交易总体较为活跃，特别是国家房地产信贷和交易税收优惠政策出台后，成交量明显上升，同比、环比均出现较大增长，同时一、二手住宅成交套数已接近持平，一、二手房的市场联动发展态势明显。

一季度，市六区商品房成交156.4万平方米，同比上升28.91%。其中，一手房成交11298套，138.61万平方米，成交面积同比上升84.78%。仅在3月，市六区商品房就成交了91.03万平方米，环比上升301.36%，同比上升137.11%。其中，一手房成交6965套，84.84万平方米，环比增加

335.19%，同比增加174.17%，成交量刷新了2015年6月的历史最高纪录（4644套）。

同时，一季度市六区二手住宅成交11118套，107.88万平方米，成交面积同比上升115.67%。其中，今年3月市六区二手住宅成交5524套，54.15万平方米，成交面积环比上升247.44%，同比上升226.72%。

截至上月末，市六区一手房存量为41637套，555.52万平方米。

业内人士指出，随着房产新政甬16条的实施，预计我市房地产交易将继续保持旺销，加快推动我市房地产去库存，房地产市场也将向更加平稳健康的态势发展。