

权威解读

针对此次政策出台的背景以及购房者关心的相关问题，相关部门进行了权威解读。

一、为什么要出台《补充通知》？

2020年7月，我市加大了房地产市场调控力度，发布房地产市场调控“十条”新政，对促进我市房地产市场的平稳健康发展发挥了积极、重要的作用。

由于新政中的多个措施系在我市首次实施，尚处于探索阶段，落实过程中暴露出一些问题，如个别楼盘投资客较多、部分特殊群体以落户和离婚为手段投资炒房、利用赠与规避限购限售政策等，影响了房地产市场交易秩序的公平和稳定，亟须管理部门予以明确监管规则。

为切实解决当前房地产市场面临的问题，结合当前我市房地产市场实际，四部门联合出台了《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的补充通知》（以下简称《补充通知》），提出了4方面有明确针对性的政策措施，着力解决当前房地产市场中的现实问题，持续促进我市房地产市场平稳健康发展。

二、在强化住房购买资格管控方面，主要针对哪些群体？有哪些管控措施？

对于“落户即可购房”、“离婚购房”等问题，《补充通知》吸取了社会意见，对投靠成年子女落户我市的父母、离异单身人士购房进行限制性规定，目的在于保障其合理居住需求，限制其投资买房。

具体措施分别针对限购资格和无房家庭优先认购资格两个方面。

●父母投靠成年子女落户后购房举例

假设：父母王某、李某投靠本市户籍成年人儿子小王，在2020年1月将户籍由外市迁入小王家庭户籍内。

例1 申请限购资格证明

王某、李某计划2021年1月在我市限购区域内购买一套住房。

王某在申请限购资格证明时，需提供本人或者李某近三年内在本市已连续缴纳24个月及以上个人所得税或社会保险证明，经核查王某、李某在市五区（奉化区除外，下同）没有住房的，为符合限购条件，可以在限购区域内购买1套住房。

如果王某、李某不能提供符合条件的个人所得税或社会保险缴纳证明，或者在市五区已有1套住房的，在落户满2年之前，不能在限购区域内购买住房。

例2 申请无房家庭优先认购资格

王某、李某计划2021年1月份在我市海曙区某楼盘以无房家庭申请优先认购一套新建商品住房。

王某、李某在向该楼盘申请无房家庭购房登记时，应当符合在市六区内无住房、王某李某其中一人近三年内市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险（请注意，不同于限购资格，无房家庭优先认购资格条件中仅包括“社会保险”，下同）等条件。

王某、李某落户满2年后申请无房家庭优先认购新建商品住房的，如果户籍所在地为市六区，须符合市六区无住房这一条件；如果户籍所在地为非市六区的本市其他县（市），王某李某仍须符合在市六区内无住房、王某李某其中一人近三年内市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险的条件。

●离婚购房举例

假设：赵某、陈某原系夫妻，有一子赵某某。赵某、陈某于2020年8月份离婚，赵某某归赵某抚养。

例3 申请限购资格证明

陈某计划2021年1月在我市限购区域内购买一套住房。

(1) 如果陈某户籍在宁波市，陈某在申请限购资格证明时，应当提供赵某、赵某某的身份信息。经核查，赵某、陈某、赵某某在市五区合计只有1套住房或者没有住房的，陈某可以在限购区域内按政策规定购买住房。

(2) 如果陈某户籍不在宁波市，陈某在申请限购资格证明时，需提供本人近三年内在本市已连续缴纳24个月及以上个人所得税

或社会保险证明，经核查赵某、陈某、赵某某在市五区没有住房的，符合限购条件，可以在限购区域内购买1套住房。

如果陈某不能提供符合条件的个人所得税或社会保险缴纳证明，或者赵某、陈某、赵某某名下在市五区已有1套住房的，在离婚满2年之前，不能在限购区域内购买住房。

例4 申请无房家庭优先购房资格

陈某计划2021年1月在鄞州区某楼盘以无房家庭申请优先认购一套新建商品住房。

(1) 如果陈某为市六区户籍，在向该楼盘申请无房家庭优先购房时，应当符合“陈某、赵某、赵某某在市六区均无住房”的要求。

(2) 如果陈某为非市六区户籍，在向该楼盘申请无房家庭购房登记时，不仅应当符合“陈某、赵某、赵某某在市六区均无住房”的要求；还应当提供陈某购房之日起前三年内在市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险的有关证明。

三、在加强购房合同更名管理方面，有哪些特别措施？

按照我市商品房合同备案管理相关规定，经合同各方同意，在不损害第三方权益的前提下，新建商品房买卖合同的购房人可以变更为配偶、直系亲属，也可以变更为配偶双方共有或配偶一方单独所有。

我市实施无房家庭优先认购新政后，有可能会出无房家庭认购成功后，通过商品房合同更名将认购的住房更名给父母或者成年子女，再次利用无房家庭资格申请优先认购新建商品住房等情况，有悖于“保障自住需求”的政策本意。

为防止投资客利用无房家庭优先认购资格认购商品住房后，通过合同更名进行炒房，《补充通知》规定“无房家庭优先认购新建商品住房的，除增加购房人配偶或者变更为购房人配偶外，不得办理商品房买卖合同购房人变更备案手续”，禁止无房家庭优先认购购房后，通过合同更名给成年直系亲属等方式进行炒房，有利于保障自住需求，也有利于维护政策制度的公平公正性，保障市场交易秩序稳定。

四、对于限售房产的赠与交易提出限制条件，是出于什么考虑？

在限购限售政策执行过程中，近期已出现规避限购限售政策的做法：限购区域内的二手房交易中，房屋所有权人先向交易对方赠与房产所有权份额的1%（按照现行限购限售政策，住房赠与中受赠方不需提供限购证明且赠与的房屋不受限售期间限制），在办理不动产登记后，原所有权人及1%份额的受赠人再以共有权人份额转让的方式签订买卖合同，完成该房屋剩余产权份额的转让。

为维护调控政策的有效性和严肃性，《补充通知》规定“除配偶或者直系亲属之间、产权共有人之间赠与外，属于限售范围的住房在限售期内不得办理房产赠与交易”。

五、为什么要调整住房信贷首付比例？具体内容是什么？

调整房地产信贷政策主要出于以下考虑：

一是，现行差别化住房信贷政策的层次和精准度有待提升。

现行政策中，享受最低档首付比例的，包括首次自住购房和改善型购房两类，且改善型购房占比较高；为体现对真正首套自住购房的支持，宜将两类群体区分开来。

另外，对贷款未结清的改善需求，在原有基础上适当加大调控力度。

二是，目前宁波的首付比例在兄弟城市中持续处于较低水平，有向上调整的必要和空间。

为此，《补充通知》提出在保持首套住房信贷政策不变的基础上，提高第二套房商业贷款首付比例。

为实现信贷政策的平稳过渡，对于《补充通知》发布实施前双方已经签署书面认购协议，购房人支付了定金或者部分房款并能提供银行等金融机构转账凭证的，可以视为事实上的购房合同关系已成立。