

四部门“七问七答”解读房产新政

记者 杨绪忠 通讯员 廖鑫

7月6日，宁波《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》）发布，对于政策出台的背景、哪些区域被划入限购圈、会对我市未来的房地产市场带来什么影响、如何保障居民自住住房需求等问题，市资规、住建、人民银行、银保监等相关部门进行了权威解读。

此次房地产调控政策出台的背景是什么？

答：受疫情后土地供应放缓、居民购房需求补充释放、融资环境相对宽松、宁波城市吸引力增强等诸多因素影响，近段时间以来我市房地产市场总体处于偏热状态。土地市场方面，土拍竞争激烈，地价持续走高，溢价率持续攀升；房产市场方面，价格上涨预期增强，不少楼盘重现排队买房和“日光盘”现象，市委市政府对此高度重视。为坚决贯彻落实党中央、国务院有关房地产工作部署要求，始终坚持“房住不炒”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，有效防范房地产领域风险，经市政府同意，制定出台了《通知》。

《通知》秉承“以人民为中心”理念，始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，结合当前我市房地产市场实际，以问题为导向，研究提出了五方面、十条针对性政策措施，着力实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，努力保持和促进我市房地产市场平稳健康发展。

政策中对于“加大土地供应保持土地市场平稳”有何举措？

答：《通知》提出，要“加大土地供应力度，强化精准供地，保证住宅用地市场平稳有序。严格落实

实建设项目动态巡查机制，强力推进已供项目加快开发建设，尽快形成有效供应”，着力解决前阶段受疫情影响土地供应放缓、供需矛盾突出问题；《通知》同时提出，“从严核定新出让地块商品住宅销售价格，调整住宅用地出让竞价规则，严格控制楼面地价”，通过从严管控房价、地价，保持房地产市场平稳。

今年上半年，受疫情影响，住宅用地供应节奏有所放缓，二季度以来，我市及时调整工作机制，加大土地供应力度。根据全市住宅用地出让计划，下半年全市计划供应住宅用地（含商住混合）1.7万亩左右，市区计划供应住宅用地（含商住混合）1.0万亩左右。市资规局已通过该局网站和微信公众号发布下半年住宅用地读地手册，并将根据市场需求情况适时推出住宅用地，保障住宅用地供应平稳有序。同时，市有关职能部门将密切关注商品住宅去化周期，强化精准供地，对去化周期偏短的区域，加大土地供应；对部分去化周期较长的区域，适当控制供应节奏。

限购区域范围扩大后，哪些人群会受影响？

答：限购群体主要包括：一是在海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区市五区行政区域内拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭；二是在市五区行政区域内拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭；三是在市五区行政区域内没有住房，但不能提供自购房之日起前3年内在本市连续缴纳24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭。按照《通知》要求，上述三类家庭暂停在限购区域内购买住房。

限购区域范围扩大后，鄞州、江北、镇海、海曙部分区域划入限购圈，在这些地方投机投资购房将受到限制。同时，家庭住房情况核查范围也将从老三区扩大至市

五区，以后镇海、北仑的居民在限购圈内购房也将按新的政策规定执行。

政策实施后，如何保障自住住房需求？

答：《通知》要求“本市户籍的无住房家庭、在本市有稳定工作并已连续缴纳24个月社会保险的非本市户籍无住房家庭，或家庭成员属于本市引进人才的非本市户籍无住房家庭，可以在供求矛盾突出的商品住房楼盘销售中，优先认购商品住房。”

针对这一规定，近期市住建局将出台相关细则，明确具体操作办法，切实保障无房家庭能够优先购房，以实际行动支持居民自住需求，落实“房住不炒”政策精神。

据市住建部门对全市房地产项目的排摸统计，今年下半年全市计划推出商品住宅楼盘193个、5.5万套，面积642万平方米。加上6月底全市商品住宅存量767.8万平方米，总计有1400多万平方米的市场供应量。总的来看，我市后续商品住宅供应较为充足。

政策在强化房地产金融监管、防范市场风险方面有何举措？

答：今年年初，为应对疫情影响，我市出台了一系列房地产纾困政策措施，总体效果明显，市场在短时间内得到快速恢复。从当前房地产市场形势看，有必要对有关政策进行调整。为此，《通知》要求，各银行业金融机构要“严格执行差异化个人住房信贷政策，严格执行商品住宅项目主体工程结顶后发放住房按揭贷款政策，严格执行商品房预售资金监管政策”，目的在于针对当前市场现状，适度降低金融杠杆率，保障预售资金安全，严禁信贷资金违规进入楼市，防范房地

产市场金融风险。

政策如何强化市场销售管理、确保市场秩序平稳？

答：此次《通知》将每批次预售建筑面积从不少于2万平方米重新恢复为不少于5万平方米，每批次间隔时间从不少于1个月重新恢复为不少于3个月，主要是针对前阶段个别房企“捂盘惜售”现象所采取的措施，规范市场行为，稳定市场情绪。同时，针对近期楼市热点问题，提出了一系列有针对性的解决办法和措施：如针对社会公众普遍关注的“摇号抢房”现象，《通知》明确“对公开摇号销售商品住房的，应当委托公证机构全程监督”；针对限价房政策下房企非理性拿地问题，《通知》明确“对房地地价差低于正常水平的，强化项目全过程监管”，从建设规划许可、施工图设计审查、施工许可、施工过程、竣工验收及商品房预售等全过程加强监管，确保项目建设质量；针对个别房地产开发企业捂盘惜售、虚假宣传等问题，《通知》明确“对捂盘惜售、虚假宣传、信贷资金违规入市等扰乱市场秩序的，加大查处力度”，着力营造公平有序、诚信经营的房地产市场环境。

如何确保新老政策有效衔接、平稳过渡？

答：《通知》明确，除了在限购区域、限购资格（家庭住房情况核查范围）、房屋征收（拆迁）货币补偿安置协议的适用范围等方面作相应调整后，购房人及其家庭成员户籍认定、人才购房、限售等条件和标准，以及房屋交易登记等业务办理流程，仍按原政策规定执行。

《通知》明确，新政策实施前已实质性认购新建商品住宅的，仍按原政策执行，具体由市住建部门进一步明确。

鄞州区黄鹂社区铁路杭深线沿线地带，曾经杂草丛生、垃圾成堆。如今这里正在建设“鹞西走廊”，将打造成充满生活气息的绿化廊带。这个项目由周边居民全程参与、共治共建，还吸引了许多爱心企业热情参与。铁路部门捐出铁轨枕木，营造“绿火车”景观；有建筑企业捐资25万元；还有保安服务公司党员职工筹了6666元……参与建设的园林绿化企业负责人叶胜炯说：“对我们而言这不是一个简单的工程，而是家门口的艺术品，希望居民能在这里遇见‘诗和远方’。”

在宁波，成百上千个整洁漂亮

“小角落”，构成了美丽文明的城市“大花园”。宁波将以更高标准建立常态化机制，开拓文明城市创建的新境界，全力争创全国文明城市“六连冠”，实现文明创建人人参与、文明城市人人尽力、文明硕果人人共享。

【上接第1版②】机会总是留给有准备的人。位于革命老区的梁弄，以前到余姚城区需要翻山越岭。在上级部门的关心支持下，一条连接余姚城区和梁弄的快速路通车了，这彻底颠覆了百果园的销售模式。汪国武告诉记者：“新路通车后，开车到余姚城区只需20多分钟。以前我们一担一挑出去卖水果，现在游客主动上门来采摘。”

汪巷村的邻村，就是被誉为“浙东红村”的横坎头村。一辆辆大巴首尾相连，一拨拨游客从全国各地慕名而来……借助“红色旅游”带来的人流，百果园由果园变身“景点”。去年，百果园的营业收入突破200万元。

“父老乡亲一起奔小康，那才是真小康。”汪国武总这么说。致富不忘乡亲，多年来他把名优水果免费引种给周边村民，无偿传授种植管理技术，成立合作社组织大家升级品种、拓展市场。在他的带动下，昔日一处处杂草丛生的荒坡成了瓜果

全省首家专业法学教育实践基地落户江北

本报讯（记者龚哲明）昨天，江北区社会矛盾纠纷调处化解中心与宁波大学法学院签订校地合作协议，宁波大学法学院教育实践基地挂牌成立，宣告我省首家专业法学教育实践基地正式落户江北矛调中心。

该中心的建设，是浙江省域治理现代化中一项具有开创性意义的重大改革，是浙江建设“重要窗口”的13项标志性工程之一。江北区委、区政府积极推进中心建设，整合了13个工作平台，统一入驻中心、统一接待群

众、统一化解矛盾，推进社会治理工作从碎片治理向集成治理、从被动治理向主动治理、从单向治理向多元治理的转变，着力实现矛盾纠纷化解“只进一扇门”“最多跑一地”。

下一步，双方还要深化学术研究与实务合作，将理论研究与实际工作有机融合，协同研究新时期的“枫桥经验”，总结提炼“江北实践”，进一步推动基层法学实践及时转化为理论研究成果，为“法治中国”建设提供更多的“基层样本”。

葵花盛开醉游人



昨天正值农历二十四节气中的“小暑”，甬城雨时晴。东部生态走廊种植的向日葵陆续绽放，绚烂如画，为夏日增添一道亮丽的风景，吸引市民慕名前来观赏。（周建平 摄）

【上接第1版①】规划设计研究院的工程师和居民一起设计更新小区公共空间；体育企业参与立交桥下空间利用，将其改造成篮球公园……在宁波，社区居民、志愿组织、文创企业、高校师生、文明单位等一齐动脑动手，点石成金，变废为宝，用创意点亮小区、点亮街巷、点亮边边角角、点亮闲置空间，让城市更多一些诗意和美感。

鄞州区黄鹂社区铁路杭深线沿线地带，曾经杂草丛生、垃圾成堆。如今这里正在建设“鹞西走廊”，将打造成充满生活气息的绿化廊带。这个项目由周边居民全程参与、共治共建，还吸引了许多爱心企业热

情参与。铁路部门捐出铁轨枕木，营造“绿火车”景观；有建筑企业捐资25万元；还有保安服务公司党员职工筹了6666元……参与建设的园林绿化企业负责人叶胜炯说：“对我们而言这不是一个简单的工程，而是家门口的艺术品，希望居民能在这里遇见‘诗和远方’。”

在宁波，成百上千个整洁漂亮

“小角落”，构成了美丽文明的城市“大花园”。宁波将以更高标准建立常态化机制，开拓文明城市创建的新境界，全力争创全国文明城市“六连冠”，实现文明创建人人参与、文明城市人人尽力、文明硕果人人共享。

【上接第1版②】机会总是留给有准备的人。位于革命老区的梁弄，以前到余姚城区需要翻山越岭。在上级部门的关心支持下，一条连接余姚城区和梁弄的快速路通车了，这彻底颠覆了百果园的销售模式。汪国武告诉记者：“新路通车后，开车到余姚城区只需20多分钟。以前我们一担一挑出去卖水果，现在游客主动上门来采摘。”

汪巷村的邻村，就是被誉为“浙东红村”的横坎头村。一辆辆大巴首尾相连，一拨拨游客从全国各地慕名而来……借助“红色旅游”带来的人流，百果园由果园变身“景点”。去年，百果园的营业收入突破200万元。

“父老乡亲一起奔小康，那才是真小康。”汪国武总这么说。致富不忘乡亲，多年来他把名优水果免费引种给周边村民，无偿传授种植管理技术，成立合作社组织大家升级品种、拓展市场。在他的带动下，昔日一处处杂草丛生的荒坡成了瓜果

情参与。铁路部门捐出铁轨枕木，营造“绿火车”景观；有建筑企业捐资25万元；还有保安服务公司党员职工筹了6666元……参与建设的园林绿化企业负责人叶胜炯说：“对我们而言这不是一个简单的工程，而是家门口的艺术品，希望居民能在这里遇见‘诗和远方’。”

在宁波，成百上千个整洁漂亮

“小角落”，构成了美丽文明的城市“大花园”。宁波将以更高标准建立常态化机制，开拓文明城市创建的新境界，全力争创全国文明城市“六连冠”，实现文明创建人人参与、文明城市人人尽力、文明硕果人人共享。

【上接第1版②】机会总是留给有准备的人。位于革命老区的梁弄，以前到余姚城区需要翻山越岭。在上级部门的关心支持下，一条连接余姚城区和梁弄的快速路通车了，这彻底颠覆了百果园的销售模式。汪国武告诉记者：“新路通车后，开车到余姚城区只需20多分钟。以前我们一担一挑出去卖水果，现在游客主动上门来采摘。”

汪巷村的邻村，就是被誉为“浙东红村”的横坎头村。一辆辆大巴首尾相连，一拨拨游客从全国各地慕名而来……借助“红色旅游”带来的人流，百果园由果园变身“景点”。去年，百果园的营业收入突破200万元。

“父老乡亲一起奔小康，那才是真小康。”汪国武总这么说。致富不忘乡亲，多年来他把名优水果免费引种给周边村民，无偿传授种植管理技术，成立合作社组织大家升级品种、拓展市场。在他的带动下，昔日一处处杂草丛生的荒坡成了瓜果

讲文明 树新风 公益广告

