

# 关于买房，这些权威释疑与您分享

房地产市场近期新政不少。关于买房，网友在中国宁波网民生e点通群众留言板上提问多多。在此，记者整理、综合了相关职能部门的权威回复，与大家分享。如有更多问题，欢迎继续通过以下方式咨询：  
1、拨打热线81850000  
2、微信搜索“nb81850”，关注后直接留言  
3、登录中国宁波网民生e点通群众留言板



## 关键词1：无房家庭

### 无房家庭是如何认定的

编号为“99461”的网友：家里已经成年的未婚子女，以及离婚了的单身人士，目前无房，属不属于无房家庭？有没有优先购房资格？

市住建局：市六区户籍的成年未婚子女、离婚单身人士，在市六区无房（离婚人士如有归其抚养的未成年子女，该未成年子女名下也无房），属于新政明确的三类“无房家庭”之一，可以在市六区范围内优先认购1套商品住房。具体以认购申报后系统核查结果为准。

### 住房已网签未过户属于无房家庭吗

网友：名下仅有一套住房且正在卖，已经网签，但还没过户。这样的情况属于无房家庭吗？能不能享有政策中的优先认购权？

市住建局：不属于。要等到房产登记至对方名下，且自己及家庭成员名下无房，才可优先在市六区范围内优先认购商品住房。

### 唯一住房正在拆迁属于无房家庭吗

网友：在市六区范围内，名下唯一住房被征收拆迁，这种情况属于优先购房范围吗？如果拆迁安置并办理了不动产权属证书，名下有房了，还能优先购房吗？

市住建局：住房被征收后，不动产登记已注销或者产权人已变更，本人及家庭成员名下无房的，属于优先购房范围；已拆迁安置并办理了不动产权证书的，不再属于优先购房范围。

### 退休老人能否享受无房户优先选房政策

编号为“100147”的网友：本市户口在宁波六区内，已经退休，名下无房，可以享受优先购房政策吗？

市住建局：7月20日出台的文件规定，宁波市六区无房家庭可以优先认购新建商品住房。属于宁波市六区户籍，以家庭（您和配偶）为单位在宁波市六区国有土地上无已登记的住宅和无已网签未登记的住宅，就可以参加新建住宅优先认购。

### 市六区的集体户口是否等同市六区户籍

网友：属于市六区的集体户口，是否等同市六区户籍？能优先购房吗？

市住建局：市六区集体户口等同市六区户籍，符合规定的家庭，可以在市六区范围内优先认购1套商品住房。

### 政策出台后卖掉房子算无房家庭吗

编号为“100434”的网友：无房家庭优先购房政策出台后卖掉名下住房，算无房家庭吗？

市住建局：您家庭在登记新建住房优先认购意向时，在宁波市六区无房，就可以按无房家庭认购。核查的是当下您家庭名下的住宅，之前的交易不计入核查。

### 无房家庭能同时认购同一项目的两套房吗

网友“dreambaynb”：无房家庭准备同时认购同一项目同一开盘批次的2套房子，1套按无房家庭登记，1套按有房家庭登记，该如何登记认购？

市住建局：根据《关于进一步完善商品住房销售行为切实保障居民自主需求的通知》，参加优先认购的无房家庭，自购房意向登记之日起至该项目优先认购活动结束当日止，不得参加其他项目的购房意向登记。按照政策规定，如果您是以无房家庭优先认购登记购房意向的，不能同时在其他项目以无房家庭或者有房家庭登记购房意向；如果您是以有房家庭登记购房意向的，可以在其他项目以有房家庭登记购房意向。根据政策导向精神，目前系统不支持同一认购人在同一项目同时登记两套及两套房源以上购房意向。

### 和父母同一个户口本购房资格会受影响吗

编号为“98408”的网友：父母名下有一套住房，自己没有房，我和父母共有同一个户口本。如果现在我自己买一套房，还算首套房吗？

市自然资源和规划局：不动产登记机构出具的住房证明，其家庭成员的认定包括夫妻及未满18周岁的未成年子女，不包括父母。关于房屋套数认定，主要涉及纳税、贷款等政策，因此，需咨询政策的实施单位，如税务部门、银行等。

市住建局：具有本市大市户籍（家庭户籍、集体户籍）的成年未婚子女单独算一个家庭，且在本市海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区行政区域内的国有土地上无已登记的住宅和无已网签未登记的住宅，可以在限购区域内购房。具体以购房资格审核结果为准。

### 名下无房继承遗产再买房是否属于首套

网友“心静的时候”：我的名下没有房，最近继承了父母的遗产房，现在再买一套房，算首套房吗？

市住建局：通过继承登记到您名下的住房，计入限购区域购房资格和新建住房优先认购核查的住宅套数。

### 夫妻一方满足社保要求能否在限购区买首套房

编号为“97409”的网友：夫妻一人是宁波本地人，持续缴纳社保，另一方是外地人，社保不满足“持续缴纳12个月以上”。请问，夫妻一方满足条件，能否在限购区内买房？

市住建局：限购资格审核以家庭为单位，家庭成员中有一方为本市户籍，即可按限购政策中本市户籍购房。

### 房源数大于意向人数时无房户按什么顺序选房

网友“Jason951”：最近出台了无房户优先购房政策，在房源数大于意向人数时，按照什么顺序来挑选房源？

市住建局：对于参加优先认购户（人）数与房源数量比例小于政策文件比例的，由房地产开发企业自行决定销售方式，但应当在销售方案中予以明确并对外公示。您可以查询该项目对外公示的销售方案，了解其在参加优先认购户（人）数与房源数量比例小于政策文件比例时所采用的销售方式。

### 父母在限购区有两套房小孩能在限购区买房吗

网友“山龟”：宁波本地人在限购区域已经有两套房，

小孩已经满18周岁读大学，用小孩户头在限购区域内还可以购房吗？

市住建局：具有本市大市户籍（家庭户籍、集体户籍）的成年未婚子女单独算一个家庭，且在本市海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区行政区域内的国有土地上无已登记的住宅和无已网签未登记的住宅，可以在限购区域内购房。具体以购房资格审核结果为准。

### 哪些情况可以执行公积金首套房贷款政策

网友：哪些情况可以执行公积金首套房贷款政策？

市住建局：借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）有下列情形之一的，执行首套房贷款政策：

(1) 借款人《不动产登记信息查询结果》证明无住房记录，个人信用报告无尚未结清个人住房贷款记录，面谈记录无住房，购买首套自住住房的；

(2) 借款人《不动产登记信息查询结果》证明有一套住房记录，个人信用报告无尚未结清个人住房贷款记录，面谈记录无其他住房，购买第二套改善型自住住房的；

(3) 借款人《不动产登记信息查询结果》证明无住房记录，个人信用报告无尚未结清个人住房贷款记录，面谈记录有一套住房，购买第二套改善型自住住房的；

借款人家庭有下列情形之一的，执行第二套住房贷款政策：

(1) 借款人《不动产登记信息查询结果》证明有一套住房记录，且该套住房尚未结清商业性个人住房贷款，面谈记录无其他住房，购买第二套自住住房的；

(2) 借款人《不动产登记信息查询结果》证明无住房记录，个人信用报告有一笔尚未结清商业性个人住房贷款记录，面谈记录无其他住房，购买第二套自住住房的；

购买第二套改善型自住住房的，当前利率5年（含）以下年利率为2.75%，5年以上利率为3.25%。购买第二套自住住房的，首付款不低于购房总价的60%，且贷款利率不低于同期首套房公积金贷款利率的1.1倍。

## 关键词2：缴税

### 买房缴税算总价是否减去精装修部分

编号为“100682”的网友：现在期房都是精装修，缴税时候，总价是否减去精装修部分？

市住建局：契税缴纳时按照总价计算，不能减去精装修部分。契税缴纳标准以您缴纳时具体房屋套数为准，房屋套数认定请以市房管登记部门住房套数查询结果为准。目前我市关于契税缴纳标准如下：1、购买家庭首

套住房的，90㎡及以下的契税税率为1%，90㎡以上的1.5%；2、购买家庭第二套住房的，90㎡及以下的契税税率1%，90㎡以上的2%；3、购买第三套及以上，不论面积，契税税率为3%。

### 共有产权房明确按份共有要缴税吗

网友“bangioio”：我与父亲共有一套房产，办证时已缴过税，现想重新明确按份共有，这个过程要缴税吗？

宁波税务：不动产权属登记由共同共有约定改为按份共有的，暂不征税。

### 两人合买一套住房缴税标准如何

编号为“98457”的网友：两人合买住房，各占50%产权。一人此套为第二套，另一人此套为第三套，请问契税如何征收？

宁波税务：两人分开计算。第一个人第二套按照第二套的税率，第二个人第三套就按第三套的税率。面积仍然按照整套面积，比如100平方米房子，两个人都按照100平方米适用税率交，不是按50平方米一人一半适用税率。

### 房产赠与亲属要缴个人所得税吗

网友“丝袜触手”：现在将房产赠与亲属，还要缴个人所得税吗？要是亲属在限购区已经有2套房了，还能过户吗？

市住建局：赠与不受限购政策影响，赠与的税率请咨询税务部门：12366。如果以买卖的形式过户房产，则根据限购政策判断。由

于您描述的情况有限，建议拨打限购咨询电话：89180573。

宁波税务：您这里所说的亲属指向不明，所以难以回答。下面是具体政策，您可以根据自己的情况对照。房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。按照《财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》（财税【2009】78号）第一条规定，符合以下情形的，对当事双方不征收个人所得税：（一）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；（二）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；（三）房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受赠人。

### 缴房产契税可刷信用卡吗

网友“nbwuji951018”：缴房产契税可刷信用卡吗？

宁波税务：可以用信用卡支付契税。

## 关键词3：限售

### 申请了大学生购房补贴房子多久可以交易

编号为“99681”的网友：我2019年买了一套房，并申请了大学生购房补贴，这套房什么时候可以交易？

江北区：根据《关于推进开放揽才产业聚智相关政策的实施细则》的通知（甬人社发〔2019〕17号），自2018年12月1日起，毕业十年内、取得全日制普通高校毕业生证书（在海外取得学位的，须通过教育部留学服务中心认证并取得《国（境）外学历学位认证书》；包括取得高级职业资格证书的高级技工学校和技师学院毕业生），且申报时在甬就业创业的基础人才，在宁波大市范围内首次购买家庭唯一住房的，按规定享受购房总额（以契税发票不含税的计税金额为准）2%的购房补贴，最高不超过8万元。享受购房补贴的房产，在取得不动产登记证满5年后方可上市交易，由各级自然资源规划部门在不动产登记系统中进行锁定，由各级住建部门依据不动产登记锁定状态进行交易限制。

### 无房家庭参加普通认购购买的住房限售吗

网友“林er”：政策规定无房家庭优先认购的商品住房5年限售。如果无房家庭在优先认购中未中签，在与有房客户一起摇号时中签，这种情况下购买的房是5年限售的吗？

市住建局：无房家庭在优先认购中中签而参加有房家庭认购并认购成功的，购买的住房限售两年。

### 无房家庭买到房子后能在签约前过户给父母吗

编号为“99944”的网友：我的儿子是无房户，买到房子后，能在签约前过户给父母吗？

市住建局：无房户选房后不能转让购房资格，新建商品房优先认购人购买的新建商品房限售5年。父母与子女之间房屋过户，视同一般房屋交易，需要符合当前政策要求。

### 产权共有人份额转让会让房子“两年限售”吗

雨中的云彩：我有一套房子，于2010年购买，我和母亲各占50%产权。去年，我把我的产权过户给母亲。现在我想把这套房卖掉，请问房子处于2年限售期内吗？

市住建局：产权证上共有人之间的份额转让不涉及限售政策。

### 司法拍卖的房子受限售影响吗

网友“leoking1117”：请问，从淘宝上司法拍卖到的房子，受限购影响吗？

市住建局：司法拍卖的住宅不受限购政策影响，但是限售两年。（傅钟中 海文）

# 公交增优 让公共交通成为居民出行主体

前言 人民城市人民建，人民城市为人民。

2020年是我市“十三五”规划的收官之年，也是谋划“十四五”发展的布局之年，是开启经济社会高质量发展、进一步提升城市综合交通治理能力的重要一年。机动车保有量全省第一的宁波，如何持续巩固我市城市交通拥堵治理的成果，当好浙江建设“重要窗口”的模范生？

围绕“固根基、扬优势、补短板、强弱项”，宁波将公交增优、路网增强、停车增量、区域增畅、管理增效、全域增联、宣传增力作为工作目标，持之以恒落实城市交通治堵工作，更好满足人民群众对美好生活的需要。

轨道交通2号线镇海段5月开通，4号线年内开通，各条公交线路相继接驳，公共自行车点位调整……

随着轨道网络不断完善，我市推动公交网络一体化建设，促进轨道与常规公交网络融合，进一步发挥轨道的骨干作用，发挥公交主体作用，实现“公交增优”。

今年我市将继续加快推进轨道交通线路建设，除已开通2号线二期首通段外，到年底将新增开通运营4号线和宁奉城际线后通段，轨道交通网络基本形成；继续推进3号线二期和5号线一期等近40公里轨道工程建设；同步推进第三轮轨道交通建设规划报批工作，促进中心城区轨道网络不断完善。

随着公交一体化建设推进，城市公交网络将更加优化。为进一步发挥轨道的骨干作用，发挥公共交通的主体地位，2020年我

市还将重点推动城市公交一体化建设，促进轨道及常规公交网络的融合，优化调整轨道沿线公交线路不少于8条；其次，强化微公交线路的研究，扩大公交线网覆盖范围，2020年新增改造微公交线路不少于30条。

“地铁一响，黄金万两”。今年我市还将通过公共交通导向，加强轨道站点周边用地开发建设，深化实践TOD土地开发模式，让宁波人的生活、出行拥抱公共交通。加快轨道交通沿线站点周边用地开发建设，2020年重点推动轨道金达南路站、兴宁桥东站、兴宁桥西站、东钱湖车辆段等轨道站点的TOD开发，着手开展五乡站、三官堂站、孔浦站、嵩江东路站、姜山站等5个轨道站的前期研究工作，通过轨道交通建设引导城市可持续发展，实现用地功能的重组及空间结构

的优化；结合城市轨道交通和公交场站的建设，同步推进慈城站、方桥站、璪琳站等6处P+R停车场的建设，建成停车位970个。

继续推进公交优先设施建设，提高常规公交效率。根据现状公交专用道的评估、客流培育需求和道路通行条件，合理规划并继续推进公交专用道建设，重点推动主城区公交专用道成网连片。2020年市六区新增公交首末站不少于3个，开工的公交首末站不少于5个。全市新增和改造公交停靠站170个，其中港湾式公交停靠站124个，建成区公交站500米半径覆盖率达到100%。

优化布局常规公交线路，提升整体网络运营效率。继续推动常规公交网络的优化布局，一方面结合中兴大桥、三官堂大桥等城市重大基础设施的建设，根据



公交出行已成时尚

新的通道及客流需求，优化调整常规公交线路；另一方面结合城市空间的扩展和重点区域的建设发展，开辟公交线路，2020年共开辟和优化公交线路不少于70条。此外，针对拥堵痛点，开展公交提速专项行动，加强公交专

用使用监管，试点利用公交车常规监控图像上传公安交警部门，用于处罚社会车辆违规占用公交专用道，提升大容量公共汽电车高峰期平均运营时速和公交准点率。（张燕 汤林 曹华 文/摄）