

坚决遏制投资炒房行为

——宁波房产新政权威解读

新闻聚焦

记者 杨绪忠 通讯员 张彩娜

昨日,市住建局等四部门联合印发《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》,针对政策出台背景以及购房者关心的相关问题,相关部门接受记者采访,进行了权威解读。

一、为什么要出台《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》?

今年7月,我市加大了房地产市场调控力度,发布房地产调控“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。

对于父母投靠成年子女的,《补充通知》规定:(一)父母投靠成年子女落户我市未满2年,申请在限购区域内购买一套住房,须满足以下条件:1.父母双方在海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区行政区域(以下简称“市五区”)无住房;2.父母之一自购房之日起前三年内在本市连续缴纳24个月及以上个人所得税(含零申报)或者社会保险。

宁海首创全品类“区域+产品特性”农产品区域公用品牌

本报讯(记者孙吉晶 宁海县委报道组蒋攀 通讯员仇明亮)记者昨天从宁海县供销社获悉,“宁海珍鲜”成功通过国家知识产权局商标注册,成为宁波市首个全品类“区域+产品特性”农产品区域公用品牌,“宁海珍鲜”商标正式受到法律保护。

针对本地农特产品众多但标准化程度低、经营主体分散、品牌多而不强、市场溢价空间有限等发展短板,宁海县持续打造“宁海珍鲜”这一区域农产品公用品牌,涵盖全县所有名特优农产品,将蔬、果、渔、畜等众多产业予以整合,构建统一标

我市提前完成放心消费省政府民生实事任务

本报讯(记者王岚 通讯员宣文)市市场监管局昨天传来消息,截至12月9日,全市新培育发展放心消费单位37399家,无理由退货承诺单位11979家、放心工厂5020家、放心消费街区(商圈)22个,全部超额完成2020年放心消费省政府民生实事任务。据悉,我市在上半年浙江省放心消费“三度一率”指数测评中位居全省第一。

今年4月,市政府组织召开全

(二)父母投靠成年子女落户海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区行政区域(以下简称“市六区”)未满2年,申请在市六区优先购买一套新建商品住房,须满足以下条件:1.父母双方在市六区内无住房;2.父母之一近三年内在市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险。

例1: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,王某、李某计划2021年1月在我市限购区域内购买一套住房。王某在申请办理限购资格证明时,需提供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)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(奉化区除外)有住房,为不符合限购条件,不能在限购区域内购买住房。

例2: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我市小王家庭户籍内,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在市六区已连续缴纳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”)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在市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险的条件。

对于离异单身人士,《补充通知》规定:离异单身未满2年的购房人在限购区域内购买住房或在市六区申请优先认购新建商品住房的,须满足以下条件:1.本市户籍购房人无住房,离异前家庭成员(配偶双方及未成年子女,下同)在市五区只有一套或无住房的,可申请在限购区域内购买一套住房;2.非本市户籍购房人离异前家庭成员在市五区无住房,且购房人在购房之日起前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的,可申请在限购区域内购买一套住房;3.市六区户籍购房人离异前家庭成员在市六区无住房的,可申请无房家庭优先认购资格;4.非市六区户籍购房人离异前家庭成员在市六区无住房,且购房人在购房之日

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中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,有可能会出现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房源后,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。

例3: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。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,陈某在申请办理限购资格证明时,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(奉化区除外)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,陈某在申请办理限购资格证明时,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(奉化区除外)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: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。陈某计划2021年1月在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。

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;还应当在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。

四、对于限售房产的赠与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与交易”。

调整房地产信贷政策主要出于以下考虑:

1.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。

2.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,具体措施为“(一)市六区已有1套住房且相应贷款已结清的居民家庭,再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的,贷款首付比例不得低于40%;(二)市六区已有1套住房且相应贷款未结清的居民家庭,再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的,贷款首付比例不得低于60%”。

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。

融合销售。线下计划2021年与有实力的龙头企业、专业合作社合作,开设品牌直营店、专卖店和加盟连锁店30家;线上,加强与大型电商平台合作,依托“开游节”“粽子节”“香榧节”等特色节庆活动,开展直播带货、网络专享会、团购秒杀等网销活动,力争明年实现本地名特优农产品和“宁海珍鲜”主推产品销售额5000万元。

据介绍,宁海不断完善“宁海珍鲜”产品溯源体系,与省农业科学院数字农业研究所合作,按照“生产有记录、信息可查询、流向可跟踪、责任可追究、产品可召回、质量有保

障”的总体要求,通过规范产地编码规则、生产档案记录、产品包装标识等系列标准,建立健全“宁海珍鲜”品牌所有农特产品的质量管控机制。

目前,该县按照枇杷、青蟹、蛭子、香榧、茶叶、对虾、桃子、竹笋、柑橘等9个“宁海珍鲜”首批推介农产品品控方案,通过采集防伪溯源所需产地信息、品种信息和种养过程信息,规范产地编码规则、生产档案记录、产品包装标识等措施,初步建立农产品防伪溯源信息管理平台,首家授权试点使用“宁海珍鲜”溯源码的优品香榧已上市销售。

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:

1.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。

2.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。

六、为什么要调整住房信贷首付比例?具体内容是什么?

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,具体措施为“(一)市六区已有1套住房且相应贷款已结清的居民家庭,再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的,贷款首付比例不得低于40%;(二)市六区已有1套住房且相应贷款未结清的居民家庭,再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的,贷款首付比例不得低于60%”。

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。

七、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:

1.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。

2.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,具体措施为“(一)市六区已有1套住房且相应贷款已结清的居民家庭,再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的,贷款首付比例不得低于40%;(二)市六区已有1套住房且相应贷款未结清的居民家庭,再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的,贷款首付比例不得低于60%”。

浙江“刀刀向内”改革传统抽检制度 我市率先实现食品抽检分离改革全覆盖

本报讯(记者王岚 通讯员宣文)记者从8日至9日在宁波举行的全国食品安全抽检监测工作暨质量提升现场会上获悉,我市已率先实现食品抽检分离改革全覆盖。

食品抽检分离是将食品抽检监测工作中抽样和检验两个重要环节进行分离,通过建设现场抽样和实验室检验两支专业化队伍,细化抽检过程管理,加强抽检质量控制,从而提升食品抽检工作规范化、科学化水平。

今年4月以来,浙江率先推进食品安全抽检分离改革,通过“摇号”和“盲检”,优化再造抽检工作流程,有效提升了抽检工作质量和效益。

“整个浙江正在进行的这场食品抽检领域改革,是一场‘刀刀向内’的改革,在全国还没有先例。”市市场监管局相关负责人介绍,目前宁波共组建食品抽检队16支,抽样队总人数395名,累计组织实施抽样任务6055批次。

今年9月,全市各地已采取“专职人员+抽样人员+技术顾问组”的

模式组建食品抽样队伍,并逐步形成了“小分离”“大分离”“硬分离”等食品抽检分离模式。“小分离”模式,即承检机构实行内部分离,实现的是抽样人员和检验人员的分开;“大分离”模式,即食品抽样、检验由不同机构承担;“硬分离”模式,即抽样由市场监管执法人员实施,承检机构仅负责样品检验。

我市还按照辖区内食品生产经营单位业态和风险特点,建立了抽样对象数据库,通过随机抽取抽样人员、被抽样对象的“双随机”方式,使食品抽样更具科学性、公平性和公正性。

抽样模式改革的同时,我市还对食品承检机构的内部运行机制实行改革,率先制定实施样品接收、制备、检验、数据审核、报告审批“五分离”工作机制,提升食品承检机构抽检能力。

省市场监管局相关数据显示,我省实行食品抽检分离改革以来,承检机构工作质量明显提升,申请复检率、抽检数据返修率下降20%以上。

全市首个智慧灯杆示范路段建成



首南中路上的智慧灯杆。

(张凯凯 李佳静 摄)

本报讯(记者张凯凯 通讯员李佳静 胡成燕)8大类智慧灯杆,覆盖智慧照明、视频监控、5G微基站、无线网络、交通管理、信息发布、信息交互、环境监测、机动车充电等近10项功能。近日,鄞州区首南中路智慧灯杆示范路段完成建设,34根智慧灯杆为道路增添满满“科技感”。

记者了解到,首南中路智慧灯杆示范路段东起天童南路,西至宁南南路,全长700米,是全市首个智慧灯杆全覆盖的路段。道路原有各类杆体80根,但灯具设备老化严重,急需更新升级。

以此为契机,鄞州区综合行政执法局市政设施保障中心对路面杆体进行全面梳理,鄞城集团进行统一规划、投资、建设、运营和管理,最终将80根杆体整合为34根智慧灯杆,通过挂载杆体前端设施,建立后台管控平台等方式,实现“多杆合一”。

据鄞州区综合行政执法局市政设施保障中心负责人王正一介绍,智慧灯杆不仅能够完成照明、监控等常规“任务”,还能提供停车诱导、道路安全提示、突发情况求助等公共服务功能。

“通过管理平台,我们可实时获取灯具亮灭、环境照度、能源消耗等信息,并根据环境状况实现开灯、关灯、调光的智能化控制,解决传统城市路灯开关控制方式单一、亮灯时间不准确、故障处理不及时等问题,可降低约70%能源消耗。”王正一说。

此外,智慧灯杆搭载的LED屏与广播可实时完成公益广告发布、停车诱导、重要事件提醒等各类任务。当摄像头捕捉到行人横穿马路时,广播会自动提醒车辆与路人注意通行安全;行人如遇突发情况,可按智慧灯杆上的“一键呼叫”按钮,与后台直接对讲;灯杆搭载的监控摄像头还可捕捉、记录现场情况,并提供相应帮助。

设置在智慧停车道路泊位周边的智慧灯杆还将搭载充电桩,为新能源汽车提供充电服务。

宁波国际车博会今日开幕

本报讯(记者徐展新)宁波国际车博会将于12月11日开幕,展会将持续至14日。

据了解,本届车博会展览规模达8万平方米,集中展示豪华进口、中外合资、自主等类别的近1000款车型。

除了传统燃油车的新车发布和销售,本届车博会还涌现了许多“新

鲜血液”。特斯拉、极星、蔚来、小鹏等纯电汽车品牌将展示最新车型,来自主流短视频平台和社交媒体的“大V”也会走进专门设立的直播直播间,通过视频直播打造“云端展会”。

市民可以乘坐地铁1号线抵达海晏北路站,出站后搭乘免费接驳巴士直达会展中心。