

# 房地产调控新政“八问八答”

## ——《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》解读



### 一、为什么出台《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》？

答：为积极应对市场变化，及时解决二手房价格涨幅过快、部分地区土地市场过热带来的一系列问题，经市政府同意，六部门联合出台了《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从限购区域和购房资格、二手房交易管理、土地供应机制、金融和税务管理、整顿市场违规行为和落实调控主体责任等六大方面提出十条措施，进一步完善我市房地产市场调控政策，确保我市房地产市场平稳健康发展。

### 二、新政策对限购区域作了哪些调整？

答：住房限购区域由目前的“北环西路—广元路、广元路延伸段（规划）—西洪大桥（在建）—秋实路—鄞县大道—机场路—鄞州大道—鄞县大道—宁波绕城高速G1504—东环南路—东环北路—北环东路—北环西路”所围区域扩大至宁波绕城高速所围区域，以及江北区慈城镇、镇海区招宝山街道、蛟川街道、鄞州区云龙镇、姜山镇、下应街道、首南街道、奉化区方桥街道和东钱湖旅游度假区所辖行政区域。

### 三、我市购房资格有哪些变化？

答：购房资格方面，《通知》主要在以下方面作出了调整：一是购房资格核查范围由市区扩

大至市六区（含奉化区）；二是收紧非本市户籍家庭购房资格条件，取消“个人所得税缴纳证明”，保留社会保险缴纳证明作为非本市户籍居民家庭申请限购区域内购房资格依据，且社会保险缴纳证明应当无补缴记录；三是暂停企业等法人或非法人组织在限购区域内购买住房。

### 四、对于二手住房市场有哪些新的管控措施？

答：对于二手住房市场，《通知》主要是从“完善二手房交易规则”和“加强住房交易管理”两个方面着手规范。完善二手房交易规则方面，一是规范房源核验发布，在房源发布挂牌信息时同步匹配同类房源近期（近六个月）网签价格区间（以按揭贷款成交案例为基准），提高市场价格信息透明度。加强对二手房挂牌价格的监测，及时下架挂牌价格明显背离网签价格区间的二手房源。

二是建立热点学区二手房交易参考价格发布机制，引导和规范热点学区二手房的挂牌和交易行为，落实交易参考价格在金融信贷等应用，抑制热点学区二手房价格的人为炒作和非理性上涨。

加强住房交易管理方面，严格限制限购区域内二手房赠与，堵住利用赠与方式规避限购政策的漏洞。《通知》规定，赠与限购区域内住房的，受赠居民家庭应当具备在限购区域内的购房资格。赠与人与赠与住房后2年内，在限购区域购买住房的，已赠与

的住房计入赠与人家住房套数。

例一：本市居民赵某在我市中心有一套住房，已持有10年。因为与同是本市居民的李某从小一起长大，想把自己的房子赠给李某。按照新政策，李某及其家庭须符合宁波的限购，李某及其家庭成员在市六区范围内无房或者只有一套住房，才有资格接受赵某的房产赠与。

例二：本市居民张某在中心城区某小学附近有一套学区房。张某的孙子到了入学年龄，张某想把这套房子赠送给儿子张晓。张晓在接受这套住房的赠与时需要提供限购资格证明。张某把这套房子赠给张晓并办理了过户手续后，2年内想在限购区域内购买住房，进行家庭住房情况核查时，家庭住房套数应当把已经赠与的这套住房加上，如果总数为2套及以上，就不能在限购区域内购买住房了。

### 五、计划发布交易参考价格的首批热点学区有哪些？

答：综合参考学区二手房近期成交量、挂牌价格、网签价格等多方面因素，计划发布交易参考价格的首批热点学区共计有9个：宁波市实验小学、海曙外国语学校（青林湾校区）、五江口校区）、宁波大学附属学校、华泰小学（东校区、西校区）、董山小学、宋诏桥小学、四眼碶小学（新河校区）、镇海区中心小学、镇海行外外语实验学校。

上述9个热点学区二手房交易参考价格将于近期发布，以后将根据学区热度和市场情况变化，适时调整，增加热点学区名单，并及时发布交易参考价格。

### 六、在金融和税收方面，有哪些抑制投资购房的具体举措？

答：金融方面，再次强调了

严格执行中国人民银行及银保监会发布的房地产金融政策。《通知》规定，“严格落实差别化住房信贷政策，支持居民购买首套自住住房需求，抑制利用信贷资金投资投机行为。加大房地产贷款集中度管理工作力度，严格审核购房人首付资金来源，从严查处经营贷、消费贷等信贷资金违规流入房地产领域的行为。”

税收方面，购房人缴纳契税，家庭住房套数的核查范围由市区扩大至市六区。4月16日22点之前查询打印的家庭住房套数纸质结果继续有效至到期日。扩大核查范围将增加在市五区和奉化区炒房客纳税负担，可以发挥抑制投资购房行为的作用。

### 七、在市场秩序监管方面，此次新政侧重于对哪些违规行为的监管和整顿？

答：《通知》要求，“加强房地产开发企业销售管理，严厉打击违规收费、操控认筹比例、捂盘惜售、捆绑销售等行为；加强网络、自媒体等媒介发布价格管理，严厉打击煽动价格上涨、散布不实市场信息、恶意炒作房价等行为；加强房地产经纪机构及其从业人员管理，严厉打击非法赚取差价等扰乱市场秩序、损害市场主体合法权益的违规行为。”

新政实施后，各地各部门将主要针对以下扰乱市场秩序、损害市场主体合法权益的违规行为进行专项整治：

商品房市场方面，房地产销售中任何形式的价外加价，房地产开发企业以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用；拒绝或变相拒绝购房人参观基础装修样板房；捂盘惜售或者变相囤积房源；操控或变相操控认筹比例规避公开摇号行为；不得以住宅价格销售储藏室等住宅附属用房；不得强制捆绑销售升级装修。

二手房市场方面，二手房挂牌价格明显异常，哄抬二手房房价；通过网络、自媒体等煽动房价上涨、渲染市场恐慌情绪、恶意炒作市场等行为；房地产经纪机构及其从业人员怂恿、诱导交易各方操控价格，或者对交易各方隐瞒事实、赚取二手房差价等违规行为。

除上述具体举措外，《通知》还就“夯实调控主体责任，完善房地产长效机制”方面提出了工作要求，同时还要求各县（市）、杭州湾新区结合房地产运行实际情况，参考本通知精神，研究制定调控方案，报宁波市房地产市场平稳健康发展联席会议办公室备案后实施。

### 八、新老政策如何衔接过渡？

答：关于购房资格证明，仍在有效期内但未使用的限购区域内购房资格证明原则上废止，购房人需按照《通知》实施后的规定，重新申请购房资格。

对于《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，可以适用原政策。

（杨绪忠）

## 从“囧途”到“悦途” 筑路者眼中的宁波交通之变



记者 张燕 通讯员 何明芳

“我现在在杭州，会议刚结束，很快就能赶回来。”岳峰与记者约定。两个半小时后，他途经甬甬高速、甬台温高速，来到了和记者约定的采访地点瞻岐，美丽的湖畔小镇。

岳峰是象山湾疏港高速公路公司的员工，瞻岐是他工作的地方，公司建设的高速公路经过这里。虽说是一名高速公路的建设者，但他认为自己更是一名高速公路的受益者，“每次想到一条高速公路可以惠及一大片，工作起来干劲就特别足”。

把时间的指针拨回到2006年。那一年，来自舟山的岳峰大学毕业了，他决定留在宁波。

他回忆道，读书时，从宁波回定海经常陷入“囧途”：先坐公交车，再从北仑的白峰码头轮渡到定海的鸭蛋山码头，然后转大巴车，没半天回不了家。印象里最“囧”的一次，要数毕业后不久的一个国庆节，他第一次带着女朋友回老家。因为白峰码头等候轮渡的汽车太多，公交车只能停在车站1公里外，提着大包小包的他狼狽地带着女朋友步行到码头。

那时候，岳峰最大的期盼就是甬舟之间有一条高速公路。没想到，这个愿望不久后就变成现实。

“2009年12月25日，甬舟高速全线顺利通车。当时我正参加穿山疏港高速建设，工地就在白峰。记得那一天，大家不约而同决定去舟山‘绕一圈’，从白峰坐船到定

海，再从定海开车走高速回宁波。”这是岳峰第一次经历那么爽快的双城游。“回程途中，我欣赏着大桥的雄姿，也为自己是一名高速公路建设者而自豪。”

从大学毕业至今，岳峰的工作没离开过公路建设。他见证了宁波高速公路从“一环六射”到“两环十二射”的“扩容”。无论是节假日旅游、工作时出差，还是平时的上下班，高速之于岳峰，都是说走就走。

思绪再次将岳峰拉回采访的所在地瞻岐。“这个小镇曾经是宁波的偏远地区，以前到杭州得从宁波东走高速，甬台温高速沙堰互通建成后，甬王收费站开通，瞻岐人就可以从附近的东甬上高速了。”岳峰介绍，他正参与建设的象山湾疏港高速公路，一旦建成，瞻岐人就可以进入“十分钟高速圈”，交通越来越便利了。

如今，岳峰口中的甬王收费站已改名为鄞州东收费站，杭甬高速上的大朱家收费站已改名为鄞州收费站。“我经常在这些高速上行驶，看着高速沿线城市越来越繁华。”岳峰说，这些高速收费站的改名，把小镇小村带入了城区，这正是高速公路带给城市新变化的注脚。

放眼宁波，东西南北，567公里高速路上车水马龙，今年清明小长假，路网单日通行量突破100万辆。高速公路边是欣欣向荣的城市，高速公路上是便捷舒适的旅途，行路人的心里感受着扑面而来的幸福。



象山港大桥跨海造通途。（周炎 摄）

## 全省首所实体化运行 宁波老干部党校开班仪式举行

本报讯（记者王佳 通讯员陈胜男）昨日，宁波老干部党校开班仪式在宁波老年大学举行，这是全省首所进入实体化运行的老干部党校。

宁波老干部党校位于天一阁·月湖景区（迎凤街125号），隶属于市委老干部局，与宁波老年大学管理中心实行“两块牌子一套班子”。学校将紧紧围绕“红色启明校园、甬耀银辉校园、甬创开放校园”三个校园建设，营造不断创新、与时俱进的校园文化，使宁波老干部党校成为红色党校、银辉党校、智慧党校。

据悉，学校将以宁波老年大学迎凤街校区为主体办学，依托宁波老年大学教育平台，围绕开设习近平新时代中国特色社会主义思想必修课程、党史国史基础课和“不忘初心、牢记使命”常修课，结合融入老同志喜爱的科技、文化、养生等知识教学，打造“红色+N”特色课程体系，采用短训、长训、轮训，以及学习班、读书会等灵活多样的教学形式。

宁波老干部党校首轮招生主要面向市直机关离退休干部，将于6月前后启动，计划9月开班。

## 周末和“蚂蚁”约一个吧 蚂蚁文创生活艺术节 在南塘老街启动

本报讯（记者崔小明）昨天下午，伴随着一首热闹的《蚂蚁之歌》，2021蚂蚁文创生活艺术节在宁波南塘老街知（+）/Plus创意宁波展厅正式启动。

据了解，蚂蚁文创是孵化于海丝之路文旅博览会的文创平台，是宁波市委宣传部重点孵化的文创IP。

2021蚂蚁文创生活艺术节以“春耕、夏播、秋收、冬藏”为时间轴，结合“谷雨、夏至、秋分、小雪”节气展开。首季活动——“雨生百谷”春季专场，结合宁波人才日主题，集合30余家蚂蚁文创平台上的优质品牌商户。

其中有朱炳仁·铜、苏州浣尘文化等省内优质企业，也有假杂志艺术书店、构想几何BOOKS、

开佩陶瓷工作室等前卫的独立工作室。当天，宁波市文化产业促进会交流基地、宁波文化创意学院产学研基地同时在启动仪式上揭牌。这两个基地落户知（+）/Plus创意宁波展厅。

现场还设立了党史教育展区。除了展览展陈形式引人入胜，蚂蚁文创生活艺术节期间的各项体验活动也多姿多彩，有乐队演奏、古风换书、非遗手作等，还安排了蚂蚁岛春日游园会、趣味互动题目闯关活动。蚂蚁文创生活艺术节春季场明天结束，每天12:00—19:30开放。

该活动由中共宁波市委宣传部、中共宁波市委人才办、宁波广播电视集团主办，海曙区委宣传部、宁波市文化产业促进会和宁波文化创意学院承办。

## 激发昂扬斗志跑入新城建设新赛道 “一岁前江·百年梦想”定向赛开跑

本报讯（记者王岚 通讯员马佳威）组织百余名党员、职工、居民在姚江滨江步道开展党史学习定向赛；发布《前江街道创建文明典范城市“十大文明好习惯”倡议书》；举行社工领军人才培育计划签约仪式——近日，前江街道结合党史学习教育，举行“一岁前江·百年梦想（1+100）”系列活动，激发党员昂扬斗志，满怀信心奔向建设前江新赛道。

江北区前江街道是在去年6月份行政区划调整后成立的，位于姚江北岸，区位优势得天独厚，是宁波主城区的西北门户，江北产业转型升级和姚江新城开发主战场。

活动启动仪式选择在该街道西南面的邵家渡渡口举行。“邵家渡”是前江街道仅存的尚在运营的渡口，有独特的渡口文化，是连接前江街道前世、今生与未来的重要节

点。”该街道负责人表示，今年是中国共产党成立100周年，也是前江街道成立1周年。围绕党史学习教育重点内容，前江街道开展以上活动，让党员在活动中重温党史，坚定信念，齐心协力跑进前江建设新征程。

此次定向赛赛程2公里，设3个答题关卡，每个关卡10道题，党史知识和前江文化融入其中。每组参赛人员需要完成所有答题。

党员叶鹤婷“闯关”成功后表示，这个定向赛别具特色，通过答题让她进一步了解了党的历史，提高了自身的理论素养，同时也感受到了革命精神，重温了红色记忆。

定向赛结束回程路上，参赛选手开展了每月“1”起来随手志愿活动，沿途捡拾垃圾。接下来，该街道将充分发挥村社阵地作用，结合实际工作，积极开展形式多样、内容务实的党史学习。