

宁波房地产调控政策“加码”

收紧离婚购房！调整二套房首付比例！今起实施

昨日，市住建、资规、人民银行、银保监四部门联合印发《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》(以下简称《补充通知》)，对当前我市房地产调控措施进行进一步完善，坚持“房住不炒”，促进房地产市场平稳健康发展。

《补充通知》从强化住房购买资格管控、加强购房合同更名及住房赠与交易管理、调整住房信贷首付比例等四方面对7月6日调控新政进行了补充完善。《补充通知》自12月11日起实施。

两类购买资格从严

《补充通知》要求，父母投靠成年子女落户满2年、离异单身满2年的购房人，按照本市户籍居民家庭限购政策和无房家庭优先认购新建商品住房政策相关规定执行。

父母投靠成年子女落户我市未满足2年，申请在限购区域内购买一套住房，须满足以下条件：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；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。

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”)未满足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：父母双方在市六区内无住房；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。

离异单身未满足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：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；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；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；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，可申请市六区无房家庭优先认购资格。

规范合同更名和住房赠与行为

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。

同时，加强住房赠与交易管理。对限售房产的赠与交易提出限制条件，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”。

调整二套房信贷首付比例

《补充通知》对差别化住房信贷政策作了进一步的明确规定：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%；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%。

“我们将始终坚持‘房住不炒’定位，保障刚需、抑制炒房、稳定预期，推动我市房地产市场平稳健康发展。”市住建局相关负责人表示。

记者 周科娜

●新政解读

坚决遏制投资炒房行为

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》？

2020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。

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。

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”。

记者 周科娜

●算算房贷的账

昨日，记者从多家银行以及房产中介处了解到，我市二套房首付比例至少为4成。采访中各家银行均表示，收到正式的新政文件后，会严格按照文件内容执行相关政策。

通过房贷计算器，记者也算了一笔账。假设一套住宅售价400万元，购房者选择纯商业贷款，等额本

息30年还清，二套房房贷利率以5.5%计算。如果首付比例40%，贷款240万元，月供需13627元，如果60%首付，贷款160万元，月供需9085元。不过从首付金额上来看，4成首付需160万元，6成首付需240万元，两者相差80万。

记者 周雁