

坚决抑制投资投机行为 加强调控力度 我市六部门联合发布房产

4月16日，市住建局、市资规局、市市场监督管理局、市税务局、人行宁波支行、宁波银保监局等六部门联合发布《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》。

《通知》通过扩大限购区域、加强住房交易管理、加大住宅用地供应、严审购房首付资金来源等方式，更好贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚决抑制房地产投资投机行为，落实“稳地价、稳房价、稳预期”目标，促进我市房地产市场平稳健康发展。

该《通知》自4月17日起实施。



扩大限购区域

家庭住房核查范围扩大为市六区

根据《通知》，住房限购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，奉化区方桥街道行政区域和宁波东钱湖旅游度假区，限购区域同时执行限售政策。

申请购买限购区域内住房或者申请海曙、江北、镇海、北仑、鄞州、奉化区（以下简称“市六区”）内优先认购新建商品住房的，家庭住房情况核查范围扩大为市六区。

非本市户籍居民家庭申请购买限购

区域内新建商品住房和二手住房的，应当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，且无补缴记录的社会保险缴纳证明。非本市市六区户籍居民家庭申请优先认购新建商品住房的，应当提供自购房之日起前3年内在市六区连续缴纳24个月及以上，且无补缴记录的社会保险缴纳证明。

企业等法人及非法人组织暂停在限购区域内购买住房，经批准的人才公寓等项目除外。

加强住房交易管理

建立热点学区二手房交易参考价发布机制

规范房源核验发布，在发布房源挂牌信息时同步匹配同类房源近期网签价格区间，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异常房源。

建立热点学区二手房交易参考价发布机制，落实交易参考价格在金融

信贷等应用。

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庭住房核查套数。

加大住宅用地供应

优化房价地价联动机制

《通知》指出，加大住宅用地供应，2021年市区计划供应住宅用地面积在近5年平均供应土地面积基础上增加12%以上。

加强租赁住房用地保障，2021年市区计划供应租赁住房用地面积不少于住

宅用地总面积的10%。

优化房价地价联动出让模式，住宅用地限房价出让范围从市五区扩大到市六区。

完善住宅用地出让机制，试行“限房价、限地价、竞自持租赁住房”等方式竞价。

严审购房首付资金来源

缴纳契税，住房核查范围扩大至市六区

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。

购房人缴纳契税，家庭住房套数的核查范围由市五区扩大至市六区。

严厉打击违法违规行为

完善房地产市场长效机制

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，严厉打击煽动房价上涨、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。

《通知》还要求，健全完善房地产市场调控工作评价考核机制，严格落实房地产调控“一县一策”工作任务。

大力发展战略性新兴产业，加大租赁住房建设力度，落实中央财政支持住房租赁市场发展试点目标任务，稳步推进共有产权住房建设，加快完善我市住房体系。

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

1

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、及时解决二手住房价格涨幅过快、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。

2

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。

此次限购区域调整，由原来的约240平方公里扩大到现在约990平方公里，将近期我市商品房、二手房热点板块基本纳入了限购区域，同时还将奉化区方桥街道所辖区域纳入限售区域。

3

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五区扩大至市六区（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。

需要特别说明的是，属于本市引进的顶尖人才、特优人才、领军人才、拔尖人才、高级人才等五类非本市户籍高层次人才，在我市限购区域购买住房或者在市六区申请无房户优先认购新建商品住房的，仍按照原政策执行，即凭人才部门出具的高层次人才认定证明，可以不提供社会保险缴纳证明。