调控新政

4 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“完善二手住房交易规则”和“加强住房交易管理”两个方面着手规范。

完善二手住房交易规则方面,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。加强对二手住房挂牌价格的监测,及时下架挂牌价格明显背离网签价格区间的二手住房房源。

二是建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制,引导和规范热点学区二手住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,抑制热点学区二手住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住房赠与,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套数。

例一:本市居民赵某在我市市中心有一套住房,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某,让孙子入读该小学。张晓某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某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。

5 计划发布交易参考价格的首批热点学区有哪些?

答:综合参考学区二手住房近期成交量、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)、堇山小学、宋诏桥小学、四眼碶小学(新河校区)、镇海区中心学校、镇海应行久外语实验学校

上述9个热点学区二手住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。

6 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五区扩大至市六区。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的纳税负担,可以发挥抑制投资购房行为的作用。

7 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。

二手住房市场方面,二手住房挂牌价格明显异常,哄抬二手住房价;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。

8 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,可以适用原政策。

记者 周科娜