

划重点

责编/胡晓新 楼世宇
审读/胡红亚 姜编/许明 照排/张婧

在限购圈内和溪口各有一套房产，还能在限购圈内买房吗？不能！

调控新政施行后，关于在宁波买房卖房问题的权威解答

宁波房地产调控新政出台至今已有一周时间。这段时间，我们“宁波楼市报道”微信后台、粉丝群里，有关买房卖房的政策咨询问题，一直持续不断。“房产答疑”专栏就这些问题作一次统一解答——所有问题均由宁波市房产市场管理中心权威答复。

我们总结了新政施行后5大类有普遍性的问题，同时挑选了数十个具体的问题，——作答，供大家参考(以下问题中无房均指无住房，购房均指购买住房)。

需要声明的是，因为每个人的具体情况不一样，我们这份解答也仅供参考，最终以能否得到相关部门的受理和办理为准。



5 大类普遍性问题

一. 关于新政后购房资格的问题

首先要搞清楚的是，购房资格——或者说俗称的打限购证明，只适用于在新政明确的限购区域内购买住房(包括新建商品住房和二手房，下同)。在限购区域之外购买住房，不需要购房资格。

按照新政规定，宁波户籍的(包括市六区户籍以及余姚、慈溪、宁海、象山户籍，下同)，在市六区范围内没有住房，可最多在限购区域内新购买2套住房；在市六区范围内已经有1套住房的，可在限购区域内再购买1套住房；在市六区范围内已经有2套及以上住房的，不能再在限购区域内购买住房。宁波户籍居民打限购证明无需提供社保证明。

非宁波户籍的，必须同时满足以下2个条件，才能在限购区域内新购买1套住房：1.市六区范围内没有住房；2.能够提供自购房之日起前三年内在各大市连续24个月及以上的社保缴纳证明——个税缴纳证明没用！有任何补缴记录的社保证明也没用！

二. 关于无房户资格的问题

市六区户籍居民，在市六区范围内购买商品住宅楼盘，要获得无房户优先认购资格，必须是在市六区范围内无住房。

非市六区宁波户籍居民(即余姚、慈溪、宁海、象山户籍居民)，以及非宁波户籍居民，要获得无房户资格，必须同时满足2个条件：1.在市六区范围内无住房；2.家庭成员之一自购房之日起前三年内在市六区连续缴纳24个月及以上社保——注意，是社保缴在市六区！同样，补缴社保无效！

三. 关于特殊人群购房资格、无房户资格的问题

前一次政策明确的2类特殊人群中，父母投靠子女落户未满足两年的，要想获得购房资格，必须同时满足2个条件：1.在市六区范围内无住房；2.父母之一自购房之日起前三年内在各大市连续缴纳24个月及以上社保——同样，补缴社保无效！个税证明无效！

离异单身未满足两年、宁波户籍的，必须满足2个条件：1.市六区无住房；2.离异前家

庭成员(配偶及未成年子女)在市六区内无住房或只有1套住房。

离异单身未满足两年、非宁波户籍的，必须满足2个条件：1.离异前家庭成员在市六区无住房；2.能提供自购房之日起前三年内在各大市连续缴纳24个月及以上的社保证明——补缴无效，个税证明无效！

以上两类特殊人群获得无房户资格的条件，除了社保不能有补缴记录之外，其余与老政策相同。

四. 关于赠与的住房是否计入家庭住房套数的问题

赠与人与赠与的市六区内住房未满足2年的，赠与人在申请限购证明时，已赠与的住房一律计入家庭住房套数。时间按申请限购证明之日前推2年计算。

五. 关于是否适用老政策的问题

第一种情况，所购住房在老政策明确的限购区域内，已经签过协议，有4月17日0点之前的有效的房款付款凭证(包含银行等金融机构转账凭证、POS单、付款发票、手机银行及微信、支付宝的转账记录。现金支付原则上不认可。下同)，且购房人当时已具备适用老政策的购房资格，可以重新申请限购证明，可按老政策继续完成网签、过户登记等手续。

第二种情况，所购住房在老政策明确的限购区域内，已经签过协议，有4月17日0点之前的有效的房款付款凭证，如果购房人当时不具备适用老政策的购房资格，交易无法继续。

第三种情况，所购住房不在老政策明确的限购区域内、但在新政明确的限购区域内，已经签过协议，有4月17日0点之前的有效的房款付款凭证，如果是购入存量住房(二手房)无需申请限购证明，合同网签时上传购房协议及付款凭证，直接提交网签合同进行备案。

第四种情况，所购住房不在老政策明确的限购区域内、但在新政明确的限购区域内，已经签过协议，有4月17日0点之前的有效的房款付款凭证，如果是购入新建商品住房，可以由开发企业统一提交白名单与网签合同至房管部门进行合同备案。

1. 政策之前签订的购房合同，定金已经支付，补缴个税了，限购证明已经打出来了，但是未网签，还可以继续流程吗？
答：能提供有效的支付定金或部分房款的凭证，且按原政策重新申请限购证明通过后，可以进行后续交易流程。

2. 购房合同在新政出来前几天签了，也有定金支付记录，买方外地人，补缴个税还有用吗？
答：个税缴纳时间要求在政策实施前，政策实施之后缴纳的个税证明无效。

3. 外地户口，夫妻双方一方没社保，一方社保缴了两个月，合同是4月初签的，定金和首付都已经给了，就差后续问题了，这个是按老政策来吗？
答：购买限购区域内住房，签合同同时购房人就应该满足购房资格，如无适用当时政策的购房资格，将无法继续交易；限购区域外不作购房资格要求，可以提交购房合同及支付凭证，进行合同网签及备案，继续交易。

4. 4月16日签订的二手房购房合同，没有网签，按照老政策不属于限购的，但是4月17日限购了，还能买吗？
答：按新政政策。赠与未满足两年，赠与人与申请购房资格时，已赠与的这套住房计入其家庭住房套数。如果这套住房以及现在名下的住房均在市六区，则无法再在限购区域内购买住房。

5. 请问新政出来前限购区内买的房，外地人没社保，交了定金，没网签，是按以前补缴个税吗？
答：购买限购区域内住房，签合同同时购房人就应该满足购房资格，如无适用当时政策的购房资格，将无法继续交易。

6. 非本市户籍，新政前签订的中介合同，有定金转账流水，但未补缴个税未网签，是不是已经没有资格在圈内购房了？
答：如不能提供符合老政策的社保证明，或现在不能提供购房之日起前三年内在宁波大市连续缴纳24个月及以上社保证明，则无法获得购房资格。之前交易无法继续完成。

7. 4月17日之前开的住房套数和限购等证明，4月17日及之后要网签可以用吗？
答：4月17日前申请的限购证明，未使用的，现已全部失效，如有需要，需重新申请。

8. 新政前已在中介处签了书面合同，且付了定金。但是因为限售，合同约定月底过户。新政来了，合同是否有效？另外，签合同此时房未划入限购圈，现划入，买家是否可按原规则具备购房资格？
答：限售的住房不满足上市交易条件，不能按老政策。需按新政策规定申请限购证明，打不出的话无法继续完成交易。

9. 我们1月份买二手房，房子是今年4月底限售期满2年。所以1月份只签了合同，有转账记录的，但是没有过户，也没有网签，4月2日打了限购证明，所以4月底限售期满后我可以过户吗？也就是说，4月2日打的限购证明还能用吗？
答：限售期内住房不满足上市交易条件，不能按老政策完成交易。需要按新政策规定重新打限购证明。

10. 我3月份买的方桥安置房，没有交付，5月才交付，约定好先签合同，付定金及首付，等交付以后做出产权证再过户。现在方桥限购，我之前的合同有效吗？
答：因为当时交易的住房不满足上市交易条件，不能按老政策。需按新政策申请限购证明。

【具体问题】

11. 我们现有情况是这样的：按之前政策，我们符合购买条件，并在去年支付了一套安置房90%以上的购房款，有银行转账凭证，有和拆迁安置房签订书面协议(双方签字按手印的交易文件，不知是否符合新政说的“认购协议”)，并有中介见证签字按手印，目前该安置房已交房但房产证未做，暂时无法办理过户，按现有政策的话该安置房已经从圈外变成了圈内，我们不符合购买条件，请问后期拆迁户房产证做下来了，是否可以顺利过户给我们？
答：当时这套住房不满足上市交易条件，因此不能继续完成交易。

12. 已认筹的楼盘，是否受到此次政策影响，必须是网签或者签订购房合同才可以吗？
答：可通过递交认购协议、有效的付款凭证申请购房资格。

13. 购买实景样板房，一年前已付首付并与售楼部签了预售购房合同。到目前还没网签，这样按照新政策还是老政策？
答：新政出台前完成的交易行为，适用老政策。如果住房在老政策明确的限购区域内，购房人购房时就需具备购房资格，不具备资格，无法继续完成交易。

14. 新政4月17日实施，那4月16日赠与过户的实行老政策还是新政策？
答：4月16日办理的赠与与业务，受赠人无需申请购房资格(限购证明)；赠与人在申请购房资格时，这套已赠与的住房要计入其家庭住房套数。

15. 政策出台之前的赠与按老政策来还是按新政策来？2020年赠与出去一套房子，现在名下还有一套，还能买吗？
答：按新政政策。赠与未满足两年，赠与人与申请购房资格时，已赠与的这套住房计入其家庭住房套数。如果这套住房以及现在名下的住房均在市六区，则无法再在限购区域内购买住房。

16. 之前赠与出去了2套，现在无房了，要购房，应该也是可以的吧？
答：已赠与的住房，赠与未满足两年的，计入家庭住房套数。如果你赠与出去的这2套住房都在市六区，并且从购房之日起往前推算未满足两年，不能再在限购区域内购房。

17. 共有产权人之间买卖，卖方不用算套数吧？就是赠与2年内要算？
答：只针对赠与。共有产权人之间转让份额，已转让部分不计入转让人的家庭住房套数。

18. 新政的意思是扩大限购区吗？那原先市六区内限购和限售的仍然照旧？
答：限购区域范围按新政策。购买限购区域内的住宅均限售，即在原先市五区、奉化岳林街道和锦屏街道、杭州湾新区之外，新增奉化方桥街道为限售区域。

19. 不是优先购房资格审核扩大到市六区吗？怎么变成购房资格审核了？
答：优先购房资格，即俗称的无房户资格，老政策也是审核市六区内家庭住房套数的。这次新政策，把购房资格审核的范围也从原来的审核市五区(除奉化外)家庭住房套数，扩大到审核市六区。

20. 杭州湾新区有限购或限售吗？现在的限售范围是哪些？
答：杭州湾新区限售，不限购。宁波目前限售范围包括海曙、江北、鄞州、镇海、北仑以及奉化的方桥街道、锦屏街道、岳林街道。

21. 去年买的方桥期房，交房后也要限售两年吗？
答：按老政策，不限售。

22. 新政将奉化区纳入购房资格审核范围。本人是奉化本地市民，目前情况为父母名下4套房，妻子名下1套房，房主均在岳林、锦屏两街道。小孩刚出生，今年正在考虑购买鄞州学区房，我在限购区域是否还有购房资格？
答：成年子女家庭成员不计父母。市六区内只有一套住房，还可以在限购区域内再购买一套。

23. 限购圈一套，无贷款，溪口有一套有贷款，还可以在限购圈内买吗？
答：溪口属于市六区。六区内已有2套住房，不能再在限购区域内购买住房。

24. 限购圈内两套，还能在限购圈外买吗？
答：可以。

25. 宁波乡下村里有农村自建房的，做了房产证的，在奉化城区有一套房产，新政之后是不是不能在宁波限购区内买房了？
答：农村自建房的土地属于宅基地的，不计入家庭住房套数。宁波户籍，除奉化城区这套住房外，在市六区内无其他住房，可在限购区域内再购买1套住房。

26. 大榭开发区属于购房资格审核范围的六区里面吗？
答：属于。

27. 宁波本地户籍，圈内骆驼一套房，圈外九龙湖一套房，是不是限购区内不能买房了？
答：骆驼、九龙湖均属市六区范围，不能在限购区域内新购住房。

28. 慈溪户口，在慈溪缴纳社保，能在限购区内买房吗？
答：如果在市六区无房或只有一套住房，还可以在限购区域内购房。

29. 请问限购圈内名下有一套房产，另一套网签的在方桥，之前没在圈内，现在在限购圈内，但房产证还没有，这样的情况也算套数了吗？圈内也不能买了？
答：已经网签的期房计入家庭住房套数。你这种情况已不能获得购房资格。

30. 余姚有两套房，一套卖了，7月过户，那么宁波圈内还能买吗？
答：只要在市六区内无房或只有一套住房，就可以在限购区域内购房。

31. 圈内圈外政策有何区别？圈内2套还能买圈外？还是圈内圈外加起来2套就不能买了？如果圈内一套，圈外一套，就不能买圈内的？
答：宁波户籍居民，在市六区内已有2套住房，就不能再在限购区域内购买住房，但依然可以在限购区域外购买住房。限购区域内已有1套住房，且你在限购区域外的那套住房在市六区内，不能再在限购区域内购买住房；如果在限购区域外的住房不在市六区，还可以在限购区域内再购买1套住房。

32. 外地户籍没有宁波缴社保是不是补缴个税都不行了？买法拍房行不行？
答：新政施行之后申请限购证明只认社保证明，不认个税证明。法拍房不限购，可以买。

33. 自己户口是市六区，老婆不是市六区，她需要社保吗？
答：家庭成员中只要有一方是宁波户籍，打限购证明时无需提供社保证明。

34. 户籍由其他区域转到宁波市区，是否自转入日起就可以购买限购区内的房子？
答：完成落户手续后即可。

35. 本人外地户口，宁波也没有缴社保，现在有套小面积房子只想换大，请问需要哪些证件才能够换？
答：如果你这套住房在市六区范围内，不能再在限购区域内购买住房。限购区域外的住房可以买，无需限购证明。

36. 户口迁到单位这边的集体户口，限购圈内的房子可以买吗？社保和个税才满6个月。
答：集体户口在宁波大市，且市六区内无住房或只有一套住房，可以，无需社保证明。

37. 外地户口，去年社保中断一次，及时补缴了，对圈内购房有影响吗？
答：只要在市六区内无房或只有一套住房，就可以在限购区域内购房。

答：要在限购区域内购房，必须自购房之日起前三年内在宁波大市已连续缴纳24个月及以上社保，有补缴记录的无效、不能获得购房资格。

38. 非本地户籍，还差几个月在宁波社保才满2年，如果我户口迁移过来可以补缴个税解决社保的问题吗？
答：户口迁至宁波大市后(非父母投靠子女)，如在市六区内无住房，申请限购证明无需提供社保证明。

39. 非本地户籍，3年内缴纳24个月的社保，但是近期几个月没有缴，是否还有购房资格？
答：市六区内无住房，且满足三年内连续缴满24个月及以上社保，且无补缴记录，即可获得购房资格。

40. 不是宁波户籍，也没有在宁波缴社保，能买圈外吗？
答：可以。

41. 我在北仑工作，准备在北仑城区买房，外地户籍，社保在这里没满两年还可以买吗？
答：北仑除了小港街道部分区域在限购区域内，其他区域都在限购区域外，可以买。

42. 夫妻二人，在北仑有一套房产，准备卖了去宁波市区买，但是老公非宁波市户籍，也没宁波的社保，老婆户口在北仑，这种情况可以在宁波买房吗？
答：家庭成员之一为宁波户籍的，市六区内无房或只有一套住房，就可以在限购区域内购房。

43. 新政之前已网签，父亲给女儿买房，定金和首付是以父亲的名义交的，现在打算由父亲全资买房，这样意味着之前女儿的网签取消，由父亲重新网签，但是由于她的父亲是个体工商户，而且已在市六区内有一套房产，父亲户口不在宁波，按现在的政策应该可以的吧？如果不可以，那么主要是个体工商户的原因还是重新网签的原因？
答：家庭成员之一为宁波户籍，市六区内只有1套住房，还可在限购区域内再购买1套住房。

44. 非宁波户籍也没有缴纳社保，还可以用补缴个税的方式获得购房资格吗？
答：不能。

45. 非宁波户籍，限购圈内有一套房产，无房贷，缴纳社保36个月以上，可以买第二套吗？
答：不能。非宁波户籍居民在限购区域内最多只能购买一套住房。 记者 曾梅

