“拆迁户限购限售新政”具体问题权威答疑

房产答疑

本栏目由宁波市房产市场管理中心与本报共同主办

5月20日，宁波市住建局发布《关于明确在住房征收货币补偿安置工作中执行限购限售政策有关事项的通知》。5月23日，我们报道了宁波市房产市场管理中心针对新政策中5方面较具普遍性问题做出的权威解释。

当然，不管征收还是拆迁，每家每户的情况各不相同。最近几天，不少粉丝在我们的微信公众号“宁波楼市报道”后台留言反映，就自家拆迁协议是否能在限购圈内买房、还能买几次等问题，仍有不解。为此，我们详细梳理大家的提问，邀请宁波市房产市场管理中心就这些问题一一进行解答。提问比较多，我们分两期刊发，今天是第一期。

在回答具体问题之前，我们先对这次新政再划个重点，请仔细看看，你的疑问，或许在这里就能找到答案——

1.新政针对范围：被征收/拆迁的必须是住宅，且住宅在市六区范围内，且即将购买的新住宅在限购圈内（注：如果没有全部符合上述三条，或者当时征拆是拿安置房而不是货币补偿的，新政与你无关）。

2.时间范围：货币补偿协议必须是——国有土地上被征收的住宅在2014年10月1日之后签订，集体土地上被拆迁的住宅在2016年7月13日之后签订的才行。

3.注意这个“且”——凭同一房屋征收/拆迁货币补偿协议，在市六区内已有两次及以上网签记录，且，新购住房面积是被征收住房面积的2倍，该协议不能再作为圈内购买住宅的依据。

4.适用新政还是老政：只有在2021年5月20日之前已付定金或部分房款，且有银行等金融机构转账凭证的（代收代付的只认配偶或直系亲属），按老政策。其余全部按照新政执行。

我们梳理近百条粉丝提问发现，超过半数的问题，基本都是源自对新政同一条规定内容的不甚理解。本期“房产答疑”专栏，宁波市房产市场管理中心就专门针对这一点，做详尽解答。

这条政策就是——

“凭同一房屋征收货币补偿协议或房屋拆迁货币补偿安置协议，在市六区已有两次及以上购买住房网签记录，且所购房屋面积超过被征收住房面积两倍的，该房屋征收货币补偿协议或拆迁货币补偿安置协议不得作为限购区域内购买住房的依据。”

问题一 新政中的“两次及以上购买住房网签记录”，是指我拿拆迁协议买住宅的网签记录？还是指我名下所有住宅的网签记录，包括我没使用拆迁协议购买的住房？

答：“两次及以上购买住房网签记录”，是指凭征收/拆迁货币补偿协议购买的市六区范围内的住房网签记录，没有使用征收/拆迁货币补偿协议购买的住房网签记录不算。

问题二 新政中“所购房屋面积超过被征收住房面积两倍的……”，是指名下所有住宅总的持有面积，还是我拿着拆迁协议去购买的新房面积？

答：“所购房屋面积超过被征收住房面积两倍的……”，是指凭征收/拆迁货币补偿协议购买的市六区范围内网签记录中总的住宅建筑面积，不是名下所有住宅总面积。

问题三 我网签之后又卖掉了，也要被计入这个“两次网签记录”里吗？

答：“两次及以上购买住房网签记录”，是指凭征收/拆迁货币补偿协议有效购买过的市六区范围内的住房网签记录，之后又卖掉的也计入网签记录次数。

问题四 新政只对新购面积有限制，还是对套数、购房次数、总金额都有限制？

答：本次政策，对新购面积及购房套数（次数）有限制，即在市六区已有两次及以上购买住房网签记录，且所购住房总面积超过被征收住房面积两倍的，该房屋征收/拆迁货币补偿议协不得作为限购区域内购买住房的依据。对购房金额未作具体规定。

问题五 我拆迁了50平方米，如果在圈内已有两次及以上网签记录，在限购区内只能购买50×2=100平方米以内的住房；如果我在圈内未有两次及以上的网签记录，则可在限购区内购买任意面积的商品房。这样理解对吗？

答：如果您用这50平方米被征收住房的货币补偿协议，在市六区已有2次购买住房网签记录，且这些住房总面积超过100平方米，则该征收货币补偿协议不能再作为限购区域内的购房依据；

如果未达到2次购买住房网签记录，或者购买住房总面积未超过100平方米，则该协议还可以在限购区域内再次购买住房。

问题六 在圈外买房，不受此次政策中的“网签次数”和“购买面积”限制，对吗？

答：在限购区域外购买住房，按原有关征收（拆迁）限购限售政策执行。

问题七 凭2019年厂房的拆迁协议，可以在限购圈内购房吗？

答：非住宅类的征收或拆迁货币补偿协议，不再作为购房依据。

记者 曾梅

宁海县税务局 精准施策解难题

近日，宁海县税务局将党史学习教育与便民办税春风行动相结合，聚焦企业涉税需求，以“线上点单+线下配送”模式为辖区企业提供个性化涉税服务，精准施策解难题。图为税务干部在宁波奇亿金属有限公司了解企业生产经营情况。 通讯员 黄丽珊

分类广告 0574-56118880

职场招聘 家教培训 房屋租售 搬家搬厂 旧货回收 征婚启事 商务信息 法律服务

办理地址：海曙区碶闸街58号（都市仁和中心）20楼2011室

旧货回收

●收家具床一切旧货18358415826

物业信息

地铁口旺铺出租

丽园南路2号地铁口商铺六间商铺一楼150m²连商铺三楼630m²一起租。电话：15888196137

●**鄞州首南**1400平米歌舞厅KTV欲转让或合作13805892528

厂房仓库场地出租

位于江北梅竹路附近，厂房仓库600m²，场地300m²，出租。谢绝中介！

联系：13081938818 胡

征婚信息

友情提醒：使用本栏目征婚信息请注意查验对方相关个人资料。涉及金钱财物往来，请谨慎处理，因广告审查仅涉及《广告法》要求的相关内容，敬请应征者注意自我保护。

个人征婚

丧偶好老太75岁，寻找上门老伴，她温柔大方，有爱心，劳保高，烧得一手好菜，一个人住在宽大的房子里感觉特别寂寞，真心寻找一位身体健康，有爱心的老伴一起度过幸福的晚年，有缘尽快在一起生活。

联系电话：18858024120

搬家搬厂

●千喜搬家搬厂特优87778900

●快捷专业搬家搬钢琴87907772

法律服务

●离婚、房产、经济纠纷87295238

●民商事免费法律咨询56281878

减资公告

经公司股东会决议，将注册资本由500万元人民币减至200万元人民币，并按有关规定办理减资手续。

特此公告

宁波德凯文化创意有限公司

招聘单证员

招2名大专以上应届生或中专以上有工作经验的，国际贸易、国际海运或英语等专业。有五险一金、周末双休、年底双薪、房补、饭补、加班补助，国际货运薪资(4000元-6000元)，具体按照工作经验面议。

地址：鄞州区彩虹南路11号嘉汇国贸A座904室

联系人：忻经理27866318/13586873597

邮箱：wendyxin@lwwl.com.cn。

玮星国际货物运输代理（上海）有限公司宁波分公司

注销公告

根据公司股东会决议，本公司决定注销，同时成立清算小组，并按有关规定办理工商注销手续。

特此公告

宁波北仑华商家电有限公司

声明公告

刊登热线：56118880

●**马亚君**遗失宁波市第六医院发票，号码235003222（21128.47元）声明作废

●**宁波**翔泰汽车销售服务有限公司遗失车辆合格证8套，车型（华晨雷诺金杯），车辆VIN码分别是LSYADAAC0LK020040、LSYADAAC2LK020055、LSYADAAC3LK020047、LSYADAAC3LK020078、LSYADAAC3LK020081、LSYADAACXLK020045、LSYAAACC2MK000346、LSYAAACC4MK000347，特此声明作废

公告

宁波东钱湖旅游度假区大地幼儿园经股东会研究，举办者决定幼儿园的办学属性保持不变，放弃转设为营利性民办幼儿园。即日起成立清算组，望债权、债务人自见报之日起三十日内，向清算组申报债权、债务。

清算组电话：88496098、88496101

宁波东钱湖旅游度假区大地幼儿园

●**余姚**奥克国际贸易有限公司遗失正本提单，提单编号CZUAODS1C012，船名航次COSCO SHIPPING SEINE/020W，件数5 PACKAGES，毛重1784KGS体积7.708CBM，声明作废

●**张丽莉**遗失宁波融创金湾置业有限公司增值税普通发票（2联）2份，发票代码3302173350号码01300987、01300666声明作废

●**宁波**杭州湾新区一诚房地产中介服务有限公司遗失财务专用章一枚编号3302220018195声明作废

●**杭州**余杭区五常街道风行模具设计工作室遗失公章一枚，编号3301100403663声明作废

●**聂科依**遗失宁波穗华置业有限公司开具的宁波增值税普通发票，代码033021900105号码01785592（118264元）声明作废

●**宁波**三旬文化传媒有限责任公司遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：91330205MA2AHY4U6H，声明作废。

●**宁波市**北仑区小港友善服装厂遗失财务章3302060076385，声明作废

●**宁波市**鄞州区普林仕敦教育培训学校遗失民办非企业单位登记证书正本、副本各一本，统一信用代码：52330212MJ90155075，声明作废。

●**孙根法**遗失浙江途众汽贸控股有限公司开具的二手车销售统一发票一份，发票号码01180821发票代码033022000217金额390000元，声明作废

●**慈溪市**浒山宇航针织厂遗失公章一枚，声明作废

●**赛搏**（宁波）户外用品有限公司遗失财务专用章一枚，声明作废

声明

本公司浙江天仑国际物流有限公司（原名：宁波北仑天仑物流有限公司）由于公司转让时原公司下属的四辆业务车辆未过户，现公司因业务扩大需要增加新的业务车辆，特通知原法人代表唐保仓在本声明发布十五日内到本公司一起去办理过户手续。望原法人见报后速来办理，否则逾期此四辆业务车辆所发生的一切后果均与本公司无关。四辆业务车辆具体信息：

车牌号	车辆识别号	车牌号	车辆识别号
浙B830DY	LDNE77YP960121309	浙B69QT1	LKHGF1AG76AC37315
浙B3LU23	LDNC78YH760122898	浙B9QP33	LFNA3LB97CHA05772

特此声明

浙江天仑国际物流有限公司 2021年5月26日

●**宁波**杭州湾新区古强生猪肉摊遗失发票专用章一枚编号3302220010425声明作废

●**宁波市**九亲堂置业有限公司遗失单位公章一枚，声明作废。

●**米莱荷**（浙江）生物技术有限公司遗失公章一枚，声明作废

债权债务公告

根据《宁波市现有民办学校变更登记类型实施办法》等文件精神，宁波市华光学校选择登记为非营利性民办学校。现有关事项公告如下：1.重新登记后，学校股东及股权未发生变更。2.原学校债务在重新登记后由学校继续承担。

宁波市华光学校 2021年5月26日

余姚大隐 福寿墓园

民政部门批准的正规墓园，位于大隐镇交通便捷环境优美，南面靠近玉佛寺边上入口、东面通途路到底桥下入口。公交：156路姜岱站下、33路与301路玉佛寺站下、宁波市区及地铁1号线高桥西站可以免费接送（需提前预约）

电话 0574-62915168 13957891168 18968376365