

大力支持刚性和改善型住房需求

宁波六部门联合发布楼市新政

5月31日,市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市公安局、人民银行宁波市中心支行、宁波银保监局、市住房公积金管理委员会联合发布《关于支持刚性和改善型住房需求的通知》(以下简称《通知》),重点支持首套购房需求,满足合理的“以小换大”“卖旧买新”等改善型住房需求,帮扶房地产企业纾困,促进房地产市场良性循环和健康发展。该新政自发布之日起实施。

调整住房公积金最高贷款额度 二孩三孩家庭限购区可再买一套

《通知》要求,职工按规定连续缴存住房公积金满2年,首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的,最高贷款额度由60万元/户提高至100万元/户。

购买改善型第二套自住住房等其他情形申请住房公积金贷款的,最高贷款额度由40万元/户提高至80万元/户。

按国家生育政策生育二孩或三孩家庭住房公积金最高贷款额度在上述基础上再上浮20%。

职工个人住房公积金可贷额度由借款人及其共同借款人在申请贷款日缴存账户余额的12倍调整为15倍。

有未成年子女的本市户籍二孩三孩家庭,在海曙区、江北区、镇海

区、鄞州区(以下简称“市四区”)已有2套住房的,可以在限购区域再购买1套商品住房;有未成年子女的非本市户籍二孩三孩家庭,在市四区已有1套住房的,可以在限购区域再购买1套商品住房。

加快个人住房按揭贷款的审批、发放,合理确定个人住房贷款首付比例和利率水平。

加大城中村、城乡接合部改造力度 推行房屋征收安置房票制度

《通知》指出,要大力推进城中村、城乡接合部改造,推动城市有机更新,改善群众居住环境,提升城市品质。

同时,调整优化集体土地住宅征迁评估机制,提高房屋征迁货币安置比例,推行征收安置房票制度。持房票可购买商品住房或者二手住房,积

极引导房地产企业向持有房票的购房人提供购房优惠,房票也可以按照兑付规则申请到期兑付或者提前兑付。相关部门和地区已在制定政策制度及操作细则,适时发布。

防范房地产领域风险 促进房地产市场健康发展

《通知》要求,坚持优化土地供应结构,根据供需关系,实施普通商品住宅用地差别化供应调节,保持合理房地价差,合理统筹优化商住配建比例。

延长土地出让金缴纳期限。土地出让价款的50%(含前期缴纳的竞买保证金)在土地出让合同签订之日起1个月内缴纳。普通商品住宅地块,实施意向预申请的,剩余出让金按照意向预申请相关要求缴纳;不实施意向预申请的,剩余出让金可在土地出让合同签订之日起1年内缴纳。

房地产开发企业可以使用银行保函替换商品房预售项目的预售资金相应监管额度,商品房预售资金监管银行不得拒绝接受合规的银行保函。

房地产开发企业可以在确保资金安全、不影响项目正常建设工程款支付的前提下,使用超出重点监管额度的预售资金支付本市土地竞买保证金,但使用期限不得超过45天。

引导金融机构在防范风险的前提下支持房地产开发企业的合理融资需求,加快房地产项目开发贷款的审批、发放。

持续开展房地产领域风险防范化解专项行动,围绕“保交楼、保民生、保稳定”,加强房地产领域重大风险防范化解,实现涉房风险闭环管理;加大涉险项目房企纾困帮扶,鼓励国有企业参与项目重组,盘活项目;规范房地产企业市场行为,打击涉房虚假宣传,保护消费者合法权益。

政策解读

一、为什么要出台《关于支持刚性和改善型住房需求的通知》?

为贯彻落实中央“支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求”及“支持刚性和改善型居住需求”精神,结合我市房地产市场实际,六部门联合出台了《关于支持刚性和改善型住房需求的通知》(以下简称《通知》),提出了14条针对性政策措施,重点支持首套购房需求,满足合理的“以小换大”“卖旧买新”等改善型住房需求,进一步促进我市房地产业良性循环和稳健健康发展。

二、个人住房公积金贷款政策有哪些变化?

为缓解刚需家庭购房资金压力,保障改善型和二孩三孩家庭的购房需求,提高公积金贷款额度惠及度,《通知》对个人住房公积金贷款额度进行调整。即:职工按规定连续缴存住房公积金满2年,首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的,最高贷款额度由60万元/户提高至100万元/户。购买改善型第二套自住住房等其他情形申请住房公积金贷款的,最高贷款额度由40万元/户提高至80万元/户。按国家生育政策生育二孩或三孩家庭住房公积金最高贷款额度在上述基础上再上浮20%。职工个人住房公积金可贷额度由借款人及其共同借款人在申请贷款日缴存账户余额的12倍调整为15倍。

例1、职工小王,按规定连续缴存住房公积金满2年,住房公积金余额5万元,第一套公积金贷款已还清,现申请住房公积金贷款购买改善型第二套自住住房。新政实施前,小王公积金贷款额度为40万元(5万元×12=60万元,达到额度上限40万

元)。新政实施后,小王公积金贷款额度为75万元(5万元×15=75万元,未达到80万额度上限)。

例2、职工小李,生育二孩,按规定连续缴存住房公积金满2年,住房公积金余额7万元,首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房。新政实施前(2022年1月1日起,最高额度由60万元/户提高至80万元/户),小李公积金贷款额度为80万元(7万元×12=84万元,达到额度上限80万元)。新政实施后,小李公积金贷款额度为120万元(7万元×15×(1+20%)=126万元,达到额度上限120万元)。

三、二孩三孩家庭购房资格有何变化?

二孩三孩家庭因新增人口产生的居住需求,属于合理改善型需求,故在新政实施前规定的购房套数上增加1个购房名额,即:有未成年子女的本市户籍二孩三孩家庭,在市四区已有2套住房的,可以在限购区域再购买1套商品住房;有未成年子女的非本市户籍二孩三孩家庭,在市四区已有1套住房的,可以在限购区域再购买1套商品住房。

四、为应对新冠疫情影响,居民购房方式上有什么变化?

政府将搭建平台,助力房企及中介机构开展云端房源展示、在线房源直播推介、楼盘实景及样板房VR展示、线上选房、线上各类看房购房优惠活动,实现云上选房常态化。

近期,市住建局将联合市房协、宁波晚报等单位和媒体,共同推出宁波首届线上房展会活动,通过直播推介、云端选房等多种形式,在房企和购房者之间搭建云端售房、购房渠

道,助力促进合理住房消费。

五、新政实施后,土地供应方面有何变化?

一是优化土地供应结构,在三江沿线、东部新城等核心区域,增加优质纯住宅用地供应,打造标杆品质楼盘,丰富市场产品类型,满足不同层次人群的购房需求,提升城市品质。

二是为降低房地产开发企业拿地成本,保持合理利润率,提高房企拿地积极性,新供土地将调整房价、地价限价,使房地价差更趋合理。

三是住宅供应结构上,将增加住宅供应紧张片区用地供应量,并结合市场需求统筹商办配比数量,减少过剩配套。

六、在商品房预售方面,做了哪些优化?

一是积极推广装配式建筑,普通商品房申请预售许可工程形象进度条件为“高层达到三分之一、多层结顶”,绿色建筑项目工程形象进度达到±0,可以申请商品房预售许可。为推广建筑工业化进程,增加住房有效供给,新政实施后,装配式建筑占建筑面积比例达到35%及以上的商品房项目,工程形象进度达到±0的,也可以申请商品房预售许可。

二是商品房预售许可项目每批次预售建筑面积由原来的不少于5万平方米调整为不少于2万平方米,每批次间隔时间由原来的不少于3个月调整为不少于1个月;对于拟售商品房全部为商业办公用途商品房的项目或批次,不受每批次最低2万平方米的限制,属地住建部门视情灵活掌握。

七、在帮扶企业纾困方面,新政出台哪些政策?

一是延长土地出让金缴纳期限,

缓解房地产开发企业因疫情等不利因素导致的资金紧张状况;二是房地产开发企业可以使用银行保函替换商品房预售项目的预售资金相应监管额度,释放预售资金的流动性,降低企业财务成本;三是允许临时使用超出重点监管额度的预售资金支付本市竞买土地保证金。

特别要说明的是,对于允许临时使用超出重点监管额度的预售资金支付本市竞买土地保证金的问题,为规避风险,要求在确保资金安全、不影响项目正常建设工程款支付的前提下才能使用超出重点监管额度的预售资金。同时,在资金安全保障方面,房企需及时归还该笔资金,使用期限不得超过45天,房企的母公司或总公司要为该笔资金的按期归还提供承诺或担保;为保证预售资金的按时归还,资规和住建部门将在土地竞拍、资金使用及归还阶段建立沟通联动机制,对用于支付保证金的预售资金进行闭环管理,确保资金安全。

八、在防范化解房地产市场风险方面,有何措施?

宁波市委市政府高度重视房地产市场风险防范化解工作,要求各地各部门必须坚持以人民为中心,以“保交楼、保民生、保稳定”为主要目标,坚决维护群众利益和社会稳定。市、区两级专班持续开展房地产领域风险防范化解专项行动,对个别风险项目,积极解决矛盾问题,全力实现“保交楼”。同时,我市已建立全市房地产开发项目风险监测预警机制,落实日常监督,加强资金管控,确保项目正常施工,按期交付,让老百姓放心购买商品住房。

记者 周科娜