

## 宁波出台房地产新政——

# 取消限购！ 调整限售政策！

住建部门解读

9月28日，宁波市住建局会同市级相关部门联合出台《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》(以下简称通知)，即日起施行。

通知对多项房地产政策作了调整、优化，包括限购、限售、房贷、公积金贷款、交易税收、土地出让、商品房预售资金监管等方面政策，以更好满足刚性和改善型住房需求，同时引导房企转型、致力开发建设“好房子”，不断提升住房品质。

### 取消限购

通知明确，取消限制性购房政策。支持居民家庭的刚性和改善型购房需求，停止执行限购政策规定。

### 调整限售政策

通知明确，自2023年10月1日起，办理不动产登记的商品住房(包括新建商品住房和二手住房，下同)，停止执行住房销售限制年限规定。也就是说，在今年10月1日之后新办理不动产权证的住房，不管网签时间或交付时间是何时，不再限售。

同时，通知规定，支持购房者

者通过“买新卖旧”方式改善居住条件，出售现有住房用于购买改善型住房的，现有住房停止执行上市交易限制年限规定。

**注意：**是先“买新”再“卖旧”。具体而言，购房者现有住房无论处于“两年限售”期内或是“五年限售”期内，如果新购入了商品住房或二手住房，则其现有住房可以在限售期内挂牌出售。

### 促进合理住房消费

通知鼓励各地结合实际，探索采用发放购房、家电消费券等多种措施，促进合理住房和相关消费，更好满足居民刚性和改善型住房需求。

据悉，各地将根据通知精神，尽快落实出台相关配套政策，敬请关注近期各地的相关信息发布。

### 优化个人住房贷款套数认定标准，调整首套、二套房首付比例和贷款利率

通知明确，优化个人住房贷款套数认定标准。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在购房当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

家庭住房套数，由政府指定的住房套数查询或认定责任部门根据居民家庭申请或授权，提供查询服务并出具查询结果或认定证明。

同时，调整优化差别化住房

信贷政策。对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套、二套房商业性个人住房贷款最低首付比例和贷款利率，统一调整为全国政策下限，即不分限购圈内、外——首套房首付比例最低20%，房贷利率最低LPR-20基点；二套房首付比例最低30%，房贷利率最低LPR+20基点。

此次新政前，一般是限购圈内的首套房首付最低30%、二套房首付最低40%，限购圈外的首套房首付最低20%、二套房首付最低30%。

### 调整公积金贷款首付比例，新房首付最低可两成，二手房最低三成

通知明确，政策发布之日起(购房时间以房屋交易管理部门信息系统网上签约的时间为准)，缴存职工家庭申请住房公积金贷款在全市范围内购买首套或改善型第二套自住住房(已拥有1套住房且无购房贷

款)的，贷款首付比例调整为不低于30%，其中首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，新建商品住房贷款首付比例调整为不低于20%，住房套数以家庭在拟购房所在地拥有的成套住宅(含期房)进行认定。

### (一)首付比例调整内容

#### 1.商品住房

从2023年9月28日起(购房时间以房屋交易管理部门信息系统网上签约的时间为准)，缴存职工家庭申请住房公积金贷款在全市范围内购买首套或改善型第二套自住住房(已拥有1套住房且无购房贷款)的，新建商品住房的贷款首付比例不低于30%。其中，首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的(即俗称的

“首房首贷”)，新建商品住房贷款首付比例不低于20%。

#### 2.二手住房

从2023年9月28日起(购房时间以房屋交易管理部门信息系统网上签约的时间为准)，缴存职工家庭申请住房公积金贷款在全市范围内购买首套或改善型第二套自住住房(已拥有1套住房且无购房贷款)的，二手住房的贷款首付比例不低于30%。

### (二)实施时间

自2023年9月28日起购房的，按《通知》规定首付比例调整要求执行，购房时间以房屋交易管理部门信息系统网上签约的时间为准。

在2023年9月28日前购房的，相关首付比例仍按原政策执行，即购买首套自住住房，或拥有1套住房并

已结清相应购房贷款、为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买第2套自住住房的，新建商品住房贷款最低首付比例不低于30%，二手住房贷款最低首付比例不低于40%。

详情可咨询宁波市住房公积金管理中心，电话0574-89180737。

### 落实住房交易税收政策

按通知，宁波严格落实住房交易所涉及的换购住房个人所得税政策、“满五唯一”个人所得税政策以及增值税免征等相关政策。

1.2022年10月1日至2025年12月31日，纳税人出售自有住房并在现住房出售后1年内，在同一城市重新购买住房的，可以按规定申请退还其出售现有住房已缴纳的个人所得税。

2.个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房，取得的所得免征个人所得税。

3.个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税。

**注：**“满五唯一”个人所得税及增值税免征政策涉及的购买房屋时间，按照房屋产权证和契税完税证明时间“孰先”原则确定。

### 加大“房票”安置力度

通知要求，在加大推进城中村、城乡接合部改造和城市有机更新过程中，减少安置房建设，提高房屋征迁货币安置和“房票”安置比例。

持续做好“房票”网上房源超市建设、落实“房票”购房政府奖励、引导房企提供额外优惠等相关工作，提升房票购房吸引力。

### 探索“换新购”模式

通知明确，推行新建商品房项目“交房即发证”，缩短办事流程。

全面推行二手房交易“带押过户”模式，完善存量房资金监管政策，

降低交易成本，保障资金安全。

探索“换新购”模式，支持购房者出售二手住房换购新建商品住房。

### 推行商品住宅用地房屋销售指导价制度

为适应房地产市场形势发展，通知在土地出让方式上做出重要调整，由原

来的“限房价、竞地价”方式，调整为“推行商品住宅用地房屋销售指导价制度”。

### 提升住房品质

按照通知要求，宁波将继续推进土地出让“定品质”试点工作，不断提升住房设计建造品质，同时加强全装修质量监管，提高住房装修品质，满足人民群众“住好房”的愿望及需求。

同时，探索优化容积率和规划指标，尝试因地制宜提供低密度项目住宅用地，满足市场供需两端需求，丰富差异化、个性化住房产品类型，满足多层次居住需求。

调整、优化。同时，完善市场监管和服务措施，促使房企尽快转型，引导房企致力于开发建设各类“好房子”，更好、更精准地满足购房者品质居住需求。

通知还要求，各地围绕“保交楼、保民生、保稳定”，持续开展房地产领域风险防范化解和除险保安专项行动，切实防范化解重点领域风险，促进房地产市场平稳健康发展。

记者 周科娜 冯璋

## 拍卖公告栏

刊登热线：  
13884469746 姚

另外承接《宁波晚报》  
政府类、企业类、  
招聘等公告，欢迎垂询！

## 网络拍卖公告

受委托，本公司定于2023年10月7日(星期二)上午9时00分-9时30分(延时除外)在“中拍平台”举行拍卖会。

标的：余姚北辰香韵39幢电梯房广告经营权  
即：起接受咨询、自行看样或提前与本公司联系看样。竞买人的资格要求、竞买手续及其他相关事宜：请登录中拍平台网站查询。  
电话：0574-62877677田  
地址：余姚市俞家桥路131号4楼006。宁波阳光拍卖有限公司