

宁波楼市政策调整后的热点问题

权威答疑

9日,宁波对公积金贷款政策、个人住房贷款套数认定标准等作出调整,受到广泛关注。

同时,也有很多市民向我们咨询与此次政策调整相关的问题。我们梳理了其中大家问得比较多的一些问题,请相关部门作了权威解答。

1 家庭住房套数认定相关问题

问题1:怎么样才可以算“正挂牌出售”?

答:此次政策调整中明确,“居民家庭在购房所在区(县、市)范围内名下仅有一套住房且正挂牌出售的,不计入家庭住房套数,新购住房可按首套住房认定”。

但不是说找家房产中介把房子挂出去就算“正挂牌出售”了!

宁波市房产市场管理中心方面解答说,须实名登录“浙里办”,通过其中的“房屋租赁”应用(可在“浙里办”首页搜索框输入“房屋租赁”)完成名下住房的房源核验、挂牌出售,且最终在“宁波市房产交易信息服务网”(www.cnn-bfdc.com)“二手房”“经纪房源”或“个人房源”中显示,这样才能被确认为“正挂牌出售”。

问题2:政策调整后,家庭住房套数查询只查“购房所在区(县、市)范围”,那鄞州区和高新区是算同一个区,还是按不同的区来认定?

答:购房所在区(县、市),指行政区域。高新区属于鄞州区行政区域。

问题3:名下仅有一套住房且正挂牌出售的,新购住房按首套房认定,那新购的这套住房的契税是否也按首套房缴纳?

答:这条规定,只适用申请贷款时的家庭住房套数认定。

2 公积金贷款相关问题

问题1:这次政策调整后,公积金贷款额度计算公式从账户余额×15变成账户余额×20了,最高贷款额度有变化吗?

答:市本级住房公积金贷款最高额度维持不变,依然是“首套首贷”且缴存公积金满2年的最高贷100万元、其他情形最高贷80万元,二孩三孩家庭可上浮20%,在宁波市就业并缴存公积金的全日制本科毕业生可上浮20%、硕士生可上浮30%,高层次人才可上浮50%,学历、多

孩上浮优惠政策可叠加享受。

问题2:调整后的公积金贷款首付比例要求,是不是不再区分新房、二手房了?

答:对。7月9日起,公积金贷款不管购买商品住宅还是二手住宅,属于首套房的,首付一律20%、5年以上的贷款利率一律2.85%;属于二套房的,首付一律25%、5年以上的贷款利率一律3.325%。

综合上面两个问题,我们做了张简明的表格,如下:

	最高贷款额度								首付比例		贷款利率 (均以上)
	普通家庭		全日制本科家庭		全日制硕士家庭		高层次人才家庭		新房	二手房	
	非多孩	多孩	非多孩	多孩	非多孩	多孩	非多孩	多孩			
首套首贷	100	120	120	144	130	156	150	180	20%	2.85%	
首套非首贷	80	96	96	115.2	104	124.8	120	144	20%	2.85%	
二套									25%	3.325%	
三套	不贷										

注:本表只适用2024年7月9日起购买自住住房的情形。表中的“首套非首贷”,指购房所在区(县、市)的家庭住房套数显示为0,但已经贷过1次公积金且已结清,或者首次贷公积金但缴存时间未满2年。已贷过2次公积金的,不能再贷公积金。

问题3:政策调整之后,申请公积金贷款时认定家庭住房套数,是只看购房所在区(县、市)的住房套数情况了吗?

答:对。7月9日起,对购买自住住房申请公积金贷款职工的家庭住房套数认定,由原先的看全市范围内住房套数,调整为只看购房所在区(县、市)的住房套数(以购房所在地相关部门出具的家庭住房套数查询结果或认定证明为准)。

但仍要审查申请职工的公积金贷款情况——包括公积金贷款次数、有无未结清公积金贷款(以住建部住房公积金监管服务平台查询结果为准)。即:公积金贷款次数为0次或1次且已结清的,可再贷;已经贷过2次公积金贷款的,不能再贷;有1笔未结清公积金贷款且只贷过这一次公积金贷款的,需先结清后才能新申请公积金贷款。

问题4:办理“商转公”的话,公积金贷款额度计算按余额的15倍还是20倍计算?已付房款比例要求,是否按调整后的首套

20%、二套25%?

答:首先,“商转公”的公积金贷款额度计算,明确按账户余额的20倍计算。

至于“商转公”的已付房款比例要求,分3类情形:

1.购房时间(以网签时间为准,下同)在2023年9月28日(不含)之前的,“商转公”时要求已付房款比例首套房的达到40%、二套房的达到60%;

2.购房时间在2023年9月28日(含)至2024年7月8日(含)之间的,“商转公”时要求已付房款比例首套房的达到30%、二套房的达到60%;

3.购房时间在2024年7月9日(含)后的,接下来“商转公”时已付房款比例首套房的达到20%、二套房达到25%即可。此外,现有住房有未结清公积金贷款的,包括有未结清组合贷款的,不能按此次调整后的政策申请提高公积金贷款。

有未结清组合贷款的——不管公积金贷款部分有无结清,也不能办理“商转公”。

记者 徐露清

居民主要健康指标居全国前列
宁波人口发展不断迈上新台阶

7月10日,以“建生育友好型社会,促人口高质量发展”为主题的浙江省第35个世界人口日宣传活动在宁波鄞州首南第一小学西校区举行。

本次活动由浙江省人口均衡发展领导小组办公室、宁波市人口均衡发展领导小组办公室、宁波市鄞州区人民政府主办,宁波市计划生育协会协办,宁波市鄞州区人口均衡发展领导小组办公室、鄞州区首南街道办事处承办。

宁波市政府副秘书长周媛儿在行动上介绍,近年来,宁波紧紧围绕人口高质量发展目标,进一步优化人口发展战略,构建生育支持政策体系,优化完善人口均衡发展工作体制机制,推进生育友好社会建设,取得了积极成效:常住人口连续保持快速增长,2023年,全市常住人口为969.7万人,比上年末增加7.9万人,出生人口素质和受教育程度稳步提高,居民主要健康指标居全国前列,获评首批全国婴幼儿照护服务示范城市,入选第二批国家儿童友好城市建设名单,人口工作走在全省前列。

记者 吴正彬



消防部门开展幼儿园安全专项检查行动

为进一步提升幼儿园消防安全管理水平,有效预防和遏制火灾事故的发生,连日来,宁波市消防救援支队开展幼儿园消防安全专项检查行动,全力护航幼儿园师生安全。

其间,检查人员实地查看了各幼儿园的教室、厨房、消防控制室等地的消防安全情况,重点对各园的消防安全责任制和日常防火巡查工作是否落实、是否制定消防应急预案并定期开展培训和组织演、消防水泵运行是否正常等情况进行了检查。

针对部分幼儿园存在的消防设施未定期检测、安全出口设置办公桌影响人员疏散等隐患问题,检查人员逐一建立清单并提出整改意见,责令各培训机构立即或限期整改。同时,提醒各园负责人加大火灾隐患自查自改力度,提高消防安全意识和自救自救能力。

消防部门相关负责人表示,通过此次检查,及时发现并消除了一批火灾隐患,全面提升了幼儿园的消防安全主体责任意识和抵御火灾的。下一步,支队将联合相关职能部门加大检查力度,不定时组织开展“回访”行动,切实防止火灾隐患出现反弹现象。

记者 马涛 通讯员 毛安娜

