

## 一、限购方面：

- 1、限购区域调整为17年限购圈+庄市；
- 2、家庭住房情况核查范围缩小到市四区（海曙区、江北区、镇海区、鄞州区）；
- 3、以旧换新：卖掉一套房以后，在一年内可在限购圈内再买一套；
- 4、离婚购房未满2年的，仅核查其个人及其未成年子女名下的住房拥有套数情况；（取消了离婚未满两年核查原家庭的要求）
- 5、赠与限购区域内住房的，不核查受赠居民家庭住房套数情况，且赠与的住宅在赠与后不计入赠与人家庭住房套数；（取消了受赠人需有购房资格的要求）
- 6、父母投靠子女落户宁波的，参照本市户籍居民家庭购房资格；（取消了投靠落户两年的要求）
- 7、取消企业购房的限购规定；
- 8、有未成年子女的二孩或三孩家庭，可在限购区域内再买1套；
- 9、户籍人口认定：
  - ①舟山、台州、绍兴凭身份证视同本市户籍；
  - ②宁波户籍迁出人员，也视同本市户籍；
- 10、非户籍家庭购买限购圈内住房的：
  - ①市五区无房的非户籍家庭，凭24个月个税缴纳证明（可以补缴）可在限购圈购房，无需社保证明；
  - ②驻甬机关、事业单位人员，在市五区无房的，凭所在单位证明（身份、家庭情况、职务等）可购房；
  - ③驻甬央企、省国企、上市公司，注册在甬的外商独资（合资）企业的高管，在市五区无房的，凭所在单位证明（身份、家庭情况、职务等）及个税记录可购房。

## 二、金融方面

1、 利率：首套房利率最低4.25%，二套房最低5.05%；

2、 首付比例：圈外首套最低2成，圈内首套最低3成，二套最低4成；

3、 公积金政策：

①按规定连续缴存住房公积金满2年，首次首套最高贷款额度由60万元/户提高至100万元/户；

②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；

③二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%；

④职工个人住房公积金可贷额度:在申请贷款日缴存账户余额的12倍调整为15倍

## 三、限售方面

1、 新购二手房取消限售；

## 四、拆迁政策

1、 加大城中村、城乡结合部改造力度，推行房屋征收安置房票制度（奉化仅限买一手房，市区一二手都可）

解读：

5月31日宁波正式出台放松政策，同时利率大幅下调，随后6月10日又跟进一系列的抽屉文件，对整体市场和客户购房信心均有很大的提升，据目前的市场反馈，端午节后一二手房的来访量和成交量，较之前四五月份均有明显上升。

首先，房贷利率大幅下调是助力本次市场回暖最核心的因素，直接刺激了客户的购

房信心，因此近期一二手房的来访量和成交量均有一定上升，转化率上升，成交周期明显缩短；

第二，新购取消二手房限售，也让二手房的活跃度逐渐上升，带看量和成交量回暖，但从目前来看，提升的量还不是太明显，还需要时间来发酵；

第三，核查范围缩小到四区，直接释放了北仑的购买力，对大东部片区（老江东、东部新城、高新区）的改善项目均有明显促进，部分原先周成交3-4套的项目，近期两周周均达到10套左右；

第四，二孩三孩家庭、舟绍台户籍家庭、原宁波户籍家庭等原来限购的客户，现在也开始出来看房，但目前这类客户成交还比较少；至于买房卖房新规，需要先卖出二手房，因此发酵的周期需要更长；

本次新政对市区的二手房和改善市场均有一定改善，但是对边郊板块的项目来说，促进并不大，但值得一提的是，虽然新政对奉化市场促进不大，但近期利率下调、拆迁政策、房企优惠加大等利好出台，奉化地缘客户（包括工作地缘）的占比开始逐渐上升，市场也呈现明显回暖，个别甚至有小爆发，主城区大成路地铁口某项目流速从10套/周提升到20套/周，江口方桥地铁口项目流速也达到10-15套/周，均有明显的改善。

随着疫情逐渐控制，放松政策能出尽出，5月份全国新房和二手房成交量均呈现筑底回暖态势。据机构检测，5月百强房企单月累计实现销售金额5192亿元，环比增长5.4%；贝壳研究院监测显示，5月份全国二手房市场活跃度底部修复，成交量环比增长约14%；6月10日，人民银行公布的金融数据和社会融资统计数据显示，5月份人民币贷款增速、社融规模增量均出现回升，随着疫情好转、各地纾困措施的加速出台，预计三季度经济、消费、房地产市场、金融等各领域都将进入稳增长阶段。

。