《关于进一步优化无房家庭购房工作通知》政策解读

一、政策制定背景

2020年7月22日，房产等七部门联合印发《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（简称“宁九条”），明确商品住宅项目向本市户籍无房家庭提供每批次不低于30%比例的房源。为进一步贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”精神，体现对无房购房需求的精准支持，切实保障居民自住需求，制定该通知。

二、无房家庭最新认定标准

无房家庭须在原有本市户籍、家庭名下无自有住房的条件下，增加如下两条认定标准：

（一）购房证明开具之日前2年内无自有住房登记信息和交易记录，包括房屋赠予、房产交易转让（含份额交易）、通过司法途径转移的房产均纳入交易记录或登记信息。

（二）购房证明开具之日前1年内在我市连续缴纳12个月城镇社会保险或个人所得税。对于无法提供城镇社会保险或个人所得税证明的，须南京户籍满5年。

符合南京既有住房限购政策，但不符合无房家庭认定标准的人员，按照普通家庭购房政策执行。符合《南京市常住户口登记管理规定》，考取大中专院校、技工学校的学生，在校期间从原籍迁入学生集体户的，不认定为“无房家庭”。

三、加大无房家庭房源供应比例

对于商品住宅项目每批次上市房源中，120平方米以下套数占比在60%（含）以上，且无房家庭报名数在当批次无房家庭房源数3倍（含）以上的，无房家庭房源供应比例由30%提高到40%。

例如，某商品住宅项目申请上市销售200套房源，按照《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（宁房市字〔2020〕132号），无房家庭房源供应比例为30%，即60套。按照《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》（宁促房健办〔2021〕3号），如120平方米以下面积段房源套数为150套，占批次上市房源总数的60%以上，同时无房家庭报名数达到200人，超过当批次无房家庭房源数3倍，无房家庭房源供应比例由30%提高至40%，无房家庭房源供应套数为80套。

四、其他事项

（一）购房资格核查中，居民家庭成员补缴的个人所得税或社会保险证明不予认可。

（二）符合无房家庭最新认定标准，可提供前一年内在我市连续缴纳12个月城镇社会保险的本市户籍人士，且符合下列条件之一的，可至“我的南京”APP开具无房购房证明：1、2008年后在江苏省内登记结婚的非集体户人士；2、未婚单身人士；3、离异且无未成年婚生子女的人士；4、无婚生子女的非集体户丧偶人士。无法满足上述条件的，须至窗口开具无房购房证明。

（三）“我的南京”APP中购房证明申请仍处于审核状态的，申请人不可至人工窗口重复提交申请。须“我的南京”APP返回结果后，方可至人工窗口递交申请。

（四）无法提供城镇社会保险或个人所得税证明的南京户籍满5年的申请人，如满足在线开具条件，在“我的南京”APP提交申请24小时后返回开具结果；如不满足在线开具条件，至窗口申请，经人工初审户籍证明后，开具一张暂不可使用的纸质无房购房证明，24小时后短信通知申请人该证明是否可使用的终审结果。如申请人提供虚假证明材料将依法追责。

（五）已开具的无房购房证明可继续使用，到期后按照《关于进一步优化无房家庭购房工作通知》规定的条件开具。

（六）该通知自2021年5月29日起执行。已发放销售许可的商品住房项目按原政策执行，未发放的按本《通知》最新要求做好销售方案。