

2018-04-23 10:57 | 浙江新闻客户端 记者 王玛咪

陈尔

退休母亲投靠杭州户口，能贷款吗？

享受摇号倾斜吗？

母亲已退休，以老年投靠方式落户杭州，本人单身，杭州有房（贷款未还清），现有如下几个问题咨询：

1、如果以母亲名义买房要办按揭，银行是如何审核的，母亲收入来源只有退休金，是否可以拿房子抵押或者我做共同还款人（我名下已无房票）；2、母亲在老家有房（未贷款），杭州无房，那在杭州买的话摇号是否算无房家庭，贷款是否算首套（老年投靠应该跟我在同一户口簿）；我作为共同还款人是否影响首套房认定。

专家解答

1、你好，中国工商银行总行目前表示，工行已经将个人住房贷款借款人最高年龄从65周岁延长到70周岁，借款人年龄与贷款期限之和不超过75年。但个人住房贷款的最长期限仍然是30年，没有改变。

举例来说：如果一位50岁的购房人购房，按照贷款人年龄与贷款期限之和不超过75年计算，这位购房人购买首套房最长可申请25年贷款，而此前最长贷款年限为20年。此次放宽最高年龄后，70周岁的首套房购房人在满足相关条件后，亦可申请5年期住房贷款。目前杭州的工商银行尚未执行该新规定，但建议关注，有可能跟进。

2、算无房家庭。贷款算首套，利率上浮20%左右，具体操作上，要咨询银行。

张女士

在滨江汽车公司上班，各个总价段预算的选择

老公在杭州工作并社保交了10年，在杭州无房，应该可以倾斜买房吧，另外儿子在日本日产汽车公司工作一年时间，想明年回杭州工作，想问杭州的汽车企业在哪个位置，应该买在杭城哪个位置。谢谢！

专家解答

你好，目前你这种情况，按照第一个摇号楼盘和家园的界定，认定为无房家庭。

汽车企业集中在滨江区域，滨江区目前新房较少，已经开过盘的是金茂府和柳岸晓风，价位较高，单价在5万/平米左右，户型以改善为主。下半年预计中海和保利在襄七房的项目也会面市，定位都比较高端。如果预算在800万及以上，可以关注。

如果总价预算在500—700万，建议关注奥体周边几个新盘，壹号院、保利创世纪后续都有房源，可参与摇号。

总价预算500万以下，可关注市心路以东的新盘，滨江·江南名府第一期已经开了，后续应该会跟进推出房源。新城·璟隽公馆也将会迎来首开，还有大名城的新项目，今年也会面市。这几个盘的90方小户型主打，总价控制在400万左右。

如果预算更有限，可考虑下义桥板块，碧桂园·东旭府和万科·江湾城，总价在200万+。

邱球球

二套的按揭利率现在上浮多少了？

现有余杭和主城区各一套房，都有商业贷款。请问我卖掉余杭那套并还清贷款，还能参加主城区新房摇号吗？同时还能按揭吗？现在二套的利率最大上浮多少？

专家解答

你好，如果你不是单身，以家庭单位计，有两套购房资格。卖掉其中一套之后，可以参加摇号，不享受无房倾斜，摇到算第二套，首付6成，可按揭，按揭利率目前二套房的上浮比例在25—30%之间。

李想

新房朗诗熙华府OR新房宜和园OR二手房远洋公馆？

老师好，我想在朗诗熙华府180多方的洋房（价格大概5.2万元）、融创宜和园187方（大概5万多）以及远洋公馆的大户型的二手房中选择，考虑自住为主，兼具保值功能，请您给我一个建议，谢谢。

专家解答

你好，首先看买新房还是二手房。新房需要摇号，碰运气。二手房远洋公馆，目前挂牌价偏高，单价在6万左右，挂牌的二手房量也较少，1月份有过成交，成交单价是5.2万/平左右。如果能够挑选到合心意的房源，建议可以考虑，毕竟自住，远洋公馆一带的居住氛围对比两个新房都较为成熟，运河边也更为宜居。

如果选新房，朗诗熙华府的优势在于花园洋房户型好，硬伤是离铁路较近。宜和园的优势在于建筑形制和精装美学上，都是市场引领的定位。两个新盘所处的区域交通出行都较为便利，生活氛围上申花更成熟些。

另外，你这个总价预算，如果对区域没有特定的选择，也可以看看滨江区的金茂府，或者钱江新城的翡翠海岸，同样四房功能，面积段稍小，总价也能控制在你预算内。