

这些问题,可能也是你现在最想知道的

记者 田小园

一场秋雨一场寒。杭州房地产调控政策的出台如秋雨落地,搅得杭州楼市画风突变。

“我现在是否有购房资格,首付比例是多少?”“要不要去退酬呢?或许接下来的价格就会下调了吧?”“手头有一套老小区的房子,该不该在现在卖,卖的话挂什么价格合适?”……密集出台的各项调控政策,犹如一盆凉水浇向了狂热的楼市,市场快速降温的同时,也令购房者多少有些迷茫。

这次特地汇总了总近期购房者提及频率比较高的问题,或许这些也是你现在最想知道的。

1问:政策轮番出台,目前究竟怎样才算有购房资格?

答:1、非杭州户籍家庭,只要一人满足个人所得税和社保缴纳条件,即购房之日起前2年内连续缴纳一年以上,就能在杭买房。

2、很多人毕业后,户口挂在单位集体户口。如果是市区(主城、余杭、萧山)集体户口,就有购房资格。

3、杭州调控政策,限购、限贷不包括富阳区、大江东区,当然,临安、桐庐、建德、淳安也不在限购范围内。

4、临安、桐庐、建德、淳安,都属于杭州本市户籍,可以在市区限购范围内购房。

5、11月10日前的网签,不论是新房还是二手房合同,均按旧政策执行。

6、杭州无房,在外地有1套房子且未结清贷款的。这样也不能算首套,首付6成。

7、9月28日杭州暂停购房落户,在此政策之前网签的房子,不影响。只要还清房贷就能落户。

2问:预缴契税需要提供哪些材料?

答:需要提供购房发票(如果是收据带上收据)、单身证明(结婚的话结婚证)、身份证、杭州房屋查档证明、户口本、购房合同,所有资料的原件加复印件都带上。

3问:现在买二手房是不是一个好时机?

答:就在一个月以前,二手房市场也在被疯狂抢购。不论好房烂房,涨得凶是一回事,在一夜之间就被别人买走也是常有的事,只要房东挂一个不算很过分的价格出去,基本2-3天就可以卖掉。但如今,二手房成交速度明显放慢了,中介人员表示,不论房东还是购房者,都回归了理性。

这意味着想要购买二手房的购房者们的时机已经到来了,市场的天秤逐渐开始向买方市场倾斜,跟房东的议价空间也开始扩大。

4问:刚需买房时现在下手还是再等等,都说明年二季度会降价,此说法可否有依据?

答:从目前这个时候来看,投资客都已经被拦在门外了,尽管他们依旧在虎视眈眈,却正好给刚需人群“强行”创造了买房机会。

例如城东某盘原本想在新房源开盘的时候涨到30000元/平方米以上,但政府明令限价以后,依旧只能以25000元/平方米的价格销售。所以不要执着于什么时候才能“抄底”,这个谁也无法做出准确论断。只要是真正等房住的刚需,自己认为可以出手的时候就是好时机。买房,别老是想着买最低点,越这样想,反而越踩不上好节点。

5问:现在杭州住宅陆续重启限购了,那么写字楼、商铺等来投资机会了吗?另外,请问之江70000元/平方米的地铁口商铺值得投资吗?

答:商业物业投资比较专业,门槛也高,请谨慎。70000元/平方米的单价并不算低,如果只是住宅底商更要慎重考虑。地铁商铺现在有不少实例可以实地考察,并没有如预期般“火爆”经营。商铺不仅讲究宏观地段,更讲微观地段,还有朝向、开间、层高和结构等,同一条路上的两间商铺也能相差很大,所以还是要看实际情况。

6问:如果是杭州本地人,买了学区房要不要迁户口才能保证孩子入学?还是说有房产证就可以报名入学了?

答:杭州小学新生录取,通常会提到一表生、二表生的概念,学龄户籍儿童按“住、户一致”优先原则录取。按以下4种情况先后依次录取:1、孩子户口和父母户口、家庭住房三者一致,所谓“一表生”;2、孩子户口跟爷爷奶奶或外公外婆在一起,且在后者所在学区念书,所谓“二表生”;3、孩子户口在杭州主城区,但不属于上述两类,叫“三表生”;4、孩子没有杭州主城区户口,那就是“四表生”。

请注意:每个区会根据报名情况有更加细致的划分,所以买了学区房以后,一定要把户口迁过去的。



7问:如果名下还有一套外地房产在按揭,想要在杭州主城区再买一套房的话,公积金和商业贷款贷款首付比例是多少?新政策出来后什么时候出手买房投资比较合适?哪个板块投资安全系数高?

答:如果已经有一套房在按揭,无论在哪个城市都算是二套房了,首付为6成。新政以后如果纯投资的话,最好选择还没开盘过的楼盘,目前市场上可选择的楼盘也不算很多,不如再等等,钱江世纪城、奥体、城东、未来科技城都可以考虑。

8问:我在淘宝城这带有一套89平方米公寓,现出租;目前住市区有一套45平方米老破小公寓。目前孩子刚刚出生,手上还有资金130万,想置换带有学区的改善型房源,是该两套都卖掉还是留一套?

答:现在行情有点转冷,虽然房价没跌,但交易活跃度下降了,所以可能出手也没前段时间那么容易了。加上淘宝城附近的项目肯定未满两年,就存在双税问题,相对不怎么好出手。如果需求较急建议卖掉市中心老破小。

9问:目前住在闲林,现在手上有40万元左右现金,是该进行房产投资还是买辆好车。如果是买房,这个价位只适合于40平方米左右的酒店式公寓了,能否在很火的未来科技城入手一套酒店式公寓,以后的出租或是出手行情如何?

答:买房买车见仁见智,前者是投资,后者是消费。不过以大众视角来看,选择买车的则是车一落地就贬值,房价则是一路涨涨涨。

投资酒店式公寓要分析租售比,郊区的酒店式公寓都得谨慎。未来科技城的酒店式公寓也不要是个项目就买,应该挑那些品质好项目。

尤其未来科技城的人口结构以年轻人为主,随着产业继续增加,这里的租房市场一定是活跃的。

10问:我在九堡有一套87平方米的两房在出租,有买家出155万元,可以出手吗?九堡这个板块接下来是否会涨价?如果卖掉用来当首付款,可以买到130-140平方米的学区吗?

答:九堡的二手房价格在这两个月涨幅还是非常明显的,这是市场价值的理性回归。但是受限于板块自身的发展,这几年九堡房价的成长性明显落后于热门板块。现在的价格能出手也不失为一次还不错的机会。

但是,鉴于新调控政策的力度,如果不是亟须购置新物业的话不妨观望一段时间再出手,切勿着急盲目。

11问:钱江新城江河汇流区48000元/平方米的新房可以入手吗?

答:如果从现在杭州楼市的整体水平线出发去考量,48000元/平方米的钱江新城江河汇流区属于合理价格区

间。毕竟江对面的奥体核心区一众新盘都已经卖到了三万七八,将开盘更是喊出了4万+的预期价格。所以,钱江新城卖这个价格还是合适的。但如果是纯投资,则需要多维度考虑清楚。

12问:曾在高点买了西溪某热销盘,当时没买车位,现在车位也在小幅上涨,是跟进买还是索性租?

答:如果要买车位的话,可以先算一笔账。假设车位的售价是25万元/个,年租金6000元,那将25万元放进某理财宝,年收益最低1万7。这样一算,还是租比较划算。关于车位,见仁见智。买有买的便利,不买有不买的考虑。

是否买车位还可以从几个方面考虑,1、这个楼盘品质好,又适合家人常住,可以买;2、你的车是百万级的,买车位的保险系数大于租车位;3、未来房子搭售车位,以组合形式卖的,更易转手;4、车位供应量等于或小于需求量的,可以买。

13问:请问现在老余杭闲林板块那种五年以上的二手房,14000-16000元/平方米的价格适合卖掉吗?还是等明年?

答:闲林板块现在又很多像闲林山水、岸上蓝山这样的楼盘,如果能出手的话还是建议及时出手,毕竟在市场不好的时候,这样的楼盘很难升值。从这次政策的严厉程度及杭州市场以往的发酵周期来看,市场剧烈变化才刚刚开始。

14问:请问桥西板块的房子是趁这波行情卖掉好还是长期持有?

答:是否急着用钱?如果急着用钱建议赶紧脱手,可能过了今年杭州房价会有短期调整。不过现在仍处于博弈期,虽然调控持续加码,但在房价上还没有表现出来,市场仍处于高位。

如果不急着用钱,桥西板块的房子还是属于优质物业。毕竟桥西新房供应量有限,未来房价还有上涨空间,保值完全没问题,抗跌性挺强,所以受市场、政策的影响不会很大。

15问:想买中大文锦苑或崇文公寓学军本部的改善型学区房,目前房东报价很多都在60000元/平方米以上。是应该现在买还是以后再说?

答:接下来,政府还会加大师资力量。也就是说,今后学区将会渐成标配,大家都有可能成为学区房,如果真是这样,那传统意义的学区房曾经不可取代的地位将被撼动。

其实,今年以来杭州学区房的走势还是相对平稳的,就拿学军小学本部的学区房来看,基本维持在40000-50000元/平方米之间,和去年大致持平。虽然也有卖到80000元/平方米以上的,那是因为这是一套房源面积仅有20余方的超小房源,并不具备参考意义。

学区房价格近几年来日渐趋稳,这由很多因素组成,政府加大学区投入是其一,这直接造成了教育分布逐渐趋于平均,致使主城区这些80-90年代的老小区竞争力下降。

所以,学区房是很特别的住房品,很难说清它是不是就是泡沫。