

楼市帮你问

在校大学生想在限购区域购房 由父母贷款，首付需几成？

如果您对购房置业有疑问，“楼市帮你问”能帮到您

七八月份，楼市在炎热中，平稳有序。在本报楼市微信公众平台“宁波新房客”上，仍然有不少市民发来各类提问。随着越来越多的市民，带着理性购房，但是对房子的关注度并没有减少。

如果你打算近期购房置业，在买房中遇到任何疑问，欢迎关注“宁波新房客”，在微信上提问。今起，本报开设“楼市帮你问”栏目，将定期邀请专业人士为您解答疑惑，您可以留下您的手机号，以便我们更好地为您服务。

本期，我们就购房事宜，邀请了宁波市房管中心、市住房公积金管理中心、经纪机构的相关专家解答读者们的疑问。



专家答疑互动
权威地产信息
宁波新房客

海曙区率先破题 治理“空中蛛网” 年底3个乡镇将 完成“线乱拉”治理

一根电线杆密密匝匝挂着七八层电线，如同一张挂在空中的蜘蛛网，既与车水马龙、高楼林立的现代气息格格不入，又带来了诸多的安全隐患。昨天，记者从我市小城镇环境综合整治办公室获悉，海曙区率先破题治理“空中蛛网”，到今年年底，集士港镇、章水镇、龙观乡3个乡镇将完成“线乱拉”治理。

记者从海曙区小城镇环境综合整治办公室获悉，为整治辖区各乡镇的“线乱拉”，今年7月海曙区出台《关于加快推进海曙区小城镇“线乱拉”治理工作的若干意见》，明确各牵头运营企业分片分乡镇负责制，主动对接当地政府确保按期完成任务。集士港镇、章水镇、龙观乡3个乡镇作为2017年首批达标创建乡镇，年底之前将完成“线乱拉”整治。目前已完成全部9个乡镇街道的“线乱拉”专项规划方案编制及评审。“根据整治规划要求，海曙区3个首批达标创建乡镇列入治理范围的道路共34条，长度约46公里，其中‘上改下’方式治理的道路长度约23公里。”海曙区整治办相关负责人表示。

鉴于乡镇弱电线路涉及线路产权单位较多，整治情况复杂的特点，海曙区结合区域实际，对“线乱拉”治理中弱电整治采用各运营企业分片分乡镇负责制。截至目前，由电信公司牵头的章水镇通远路等“上改下”改造正有序推进；由移动公司牵头的石碶街道塘西中路“上改下”整治已完工；由华数公司牵头的高桥镇马浦路、高君路等已完成管道建设，等待架空线整治及落地工作。2017年首批达标创建乡镇上改下管道建设已全面启动，已完成“上改下”整治4.8公里，入户线整治500余户。记者了解到，作为石碶街道最繁华的商业街之一的塘西中路，整治以来，拆除了各类违章搭建1000多平方米、新增300多个停车位，还治理了道路上空杂乱的“蛛网”。“现在塘西中路上空干净了，马路更加宽阔整洁了，为道路的颜值加了不少分。”当地居民沈女士告诉记者。

此外，海曙区还在各区中率先推出“线乱拉”奖励机制。通过以奖代补形式，给予不高于线缆敷设、割接等工程总费用25%的补助。同时，对配合好、进展快的运营单位和相关企业，在后续建设、管理等方面给予相应的倾斜或优惠，对工作不配合、进度迟缓的运营单位和相关企业将列入黑名单，从严控制。”

记者 周科娜
通讯员 吴培均 赵宁 叶荷雅

关键词·二套房

1: 赵先生：我来自山东，目前在宁波工作。在山东有房，贷款已还清，在宁波尚未购房。目前，想在宁波限购圈内再买套房，算不算首套房？公积金贷款是否按首套房计算？

宁波市房管中心答：根据我市今年4月24日起实施的限购限贷政策，可在限购区域内购买住房的非本市户籍居民家庭，要求是本市海曙区、江北区、鄞州区行政区域内无住房的非本市户籍居民家庭，自购房之日起2年内，在本市累计缴纳1年以上个人所得税或社会保险缴纳证明，在限购区域内暂可以购买1套住房。

赵先生的这种情况，如果符合社保或者个税缴纳条件并取得相应缴纳证明，且三区范围内本人及其家庭成员（配偶及未成年子女）名下没有住宅

的，可以在限购区域内购买一套住房。

2、赵先生还问，他这种情况，在宁波限购区域内购房，是否属于首套房？

市住房公积金管理中心专家答：根据住房公积金贷款的有关规定，借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）住房套数，以拟购房所在地、住房公积金缴存地房屋登记管理部门出具的借款人家庭住房情况证明和人民银行个人征信系统个人住房贷款余额记录，以及在面谈面签中借款人承诺的家庭住房实有套数为依据。

此前，赵先生在山东已拥有一套住房并已结清购房贷款。现在打算在宁波也就是拟购房所在地，购买第二套改善性住房，同时他公积金缴存在宁波，所以买房前先去房屋登记部门查一下房子的套数。如果查出来名下没

有房屋，那就算首套，可按照首套房贷款政策申请拟购房地的住房公积金贷款。

3、陈先生：我是本地户籍居民，几年前丧偶，在本地有一套房子没有贷款，像我这种情况，可以在限购区域内再购买一套房吗？

宁波市房管中心专家答：4月起实施的限购政策是以家庭为单位的，离异或者丧偶的本市户籍居民，将核查其本人及由本人抚养的未成年子女在海曙区、江北区、鄞州区名下的住房情况。如果陈先生（如有未成年子女的，连同未成年子女）在三区内名下只有一套住房的，可以在限购区域内再购买一套住房。

4、余先生：我是宁波市区户籍，目前已退休。因拆迁在限购区域内购买了一套安置房。我想咨询一下，我这种情况，还能

在限购区域内购房吗？

宁波市房管中心专家答：根据最新的限购政策，2014年10月1日起，海曙区、江北区、鄞州区行政区域内选择货币补偿的房屋被征收人，持房屋征收货币补偿协议原件在限购区域内购买住房的，可不受限购政策限制。

2016年7月13日起，海曙区、江北区、鄞州区行政区域内城中村改造以及征收集体所有土地住宅拆迁选择货币安置的房屋被拆迁人，持房屋拆迁货币补偿安置协议原件在限购区域内购买住房的，可不受限购政策限制。

如果余先生符合上述任何一类情形的，均不受限购政策限制，可以在宁波限购区域内购房。但是考虑到退休的情况，贷款可能会有困难，购房需一次性付款。

关键词·房产交易

5、陈先生：想咨询一下，安置房目前处于房产公司出让金上缴产权初始登记阶段，房屋已交付且住户已经领取钥匙，问住户能否对房屋进行买卖交易？购房者如需要购买应注意哪些事项？

宁波市房管中心专家答：目前很多城市的安置房，只要取得房产证以及土地证，便可进行交易，并没有相关限制。

尽管安置房允许上市交易，但房管部门也提醒，办理

房屋所有权转移登记的房屋，必须取得不动产权属证书或者房产证及土地证“两证”齐全，房地产交易及不动产登记部门才会为买卖双方办理房屋交易及产权变更手续，即俗称的办理房产过户。

而买卖双方在没有取得不动产权属证书或者“两证”的情况下的私下交易，将不受法律保护。

6、王先生：我父母名下有一套经济适用房，现在想把

它卖了，换套大点的房子，听说经济适用房交易有门槛，想问下什么情况下能交易？

宁波市房管中心专家答：经济适用房，如果购买不到5年的，是不可以直接上市交易的。购房人因特殊原因转让经济适用住房的，需由政府指定部门按照原价格，并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

如果购买经济适用房达到五年，或者五年以上，购

房人是可以上市转让经济适用住房的，须先按照届时同地段普通商品住房与经济适用房差价的一定比例向政府交纳土地收益、超标收益等价款，方可取得完全产权。政府可优先回购；政府放弃回购的，交易双方凭经济适用住房主管部门出具的证明办理交易过户手续。

限制上市交易时间从不动产登记簿上权属登记之日起计算的。

关键词·首套房

7、吴同学：我在宁波读的大学，毕业后社保连续缴纳即将满两年，但是没有落户，能在宁波买房吗？

宁波市房管中心专家答：由于你已大学毕业，且未在宁波大市范围内落户，应当视为非本市户籍人员。

根据限购政策，在本市海曙区、江北区、鄞州区行政区域内无住房的非本市户籍居民家庭，自购房之日起前2年内在本市累计缴纳12个月以上

个人所得税（含零申报，下同）或者社会保险并取得书面证明的，在限购区域内限定限购1套住房。

如果你（如已婚，连同配偶及未成年子女）在三区范围内没有住房，可以在限购区域内购买一套住房。

8、张同学：我是宁波户口的在校大学生，名下无房，打算在限购区域内购房。如果由父母贷款买房，首付需几成？

南天房产市场总监庄艳

答：看以谁的名义购买房产，可分为三种情况：

1、如果自己名义购买，可以由父母做担保，原名下无房产的，可按首套房，采用银行商业按揭贷款形式。首套房首付3-4成（购买人购买的房子面积、价格和贷款人的征信、单位都是作为银行审批参考依据）。

2、以父母名义购买，要看父母的现有住房情况如何（比如是首套房还是二套

房），因为缴纳契税不同及按揭成数不同。另外，限购区域内已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭，暂停在限购区域内购买房产及贷款。

3、以上二条均要看父母的贷款年限是否符合，一般情况下，男、女贷款年限均至65周岁。

4、还要看父母的偿还能力，银行月还款金额不能超过父母收入的50%。

记者 周科娜 实习生 俞钟书