

【楼市智囊团“你问我答”】

本期特邀专家：腾果控股总经理 郭晓雯

碧桂园·东旭府作为投资是否值得入手？

1. 父母想改善住房，参加摇号。他俩现已退休，无其他经营收入，房款缺口100万元，是否可通过银行商业贷款，或抵押目前住的老破小后获得抵押贷款，去全款摇号？抵押贷款是否会因为收入问题（只有退休工资）而贷不到？是否可以增加共同贷款人或提供担保来获得商业贷款？

专家建议：目前银行对消费贷款的审核比较严格，原则上是不允许资金进入买房渠道的。不过，按揭不是按照退休来计算的，可以贷到70岁，所以先看一下父母是否还可以办理按揭；另外，也可以考虑把老房子卖掉，如果担心摇不到，可以先筹借一些房款，摇号摇中后再把老房子出售。

2. 我和丈夫都是萧山人，之前没买过房子，工作在滨江。我特别喜欢酒店式公寓，就想买一套，最近在滨江看到二手的酒店式公寓，装修好的，均价2万元/㎡左右，有买的必要吗？或者有没有在售的新房推荐？最好滨江或者萧山的。

专家建议：你的情况属于无房户，应该先去摇号，有无房户的优先



腾果控股总经理郭晓雯

政策，摇中的概率会大一些。滨江的供应量的确挺少的，可以多关注一下萧山板块，市北、奥体南、蜀山、义桥等供应量还是比较大的，接下去要参加摇号的楼盘也不少，价格从1.5万元/㎡到3万元/㎡都有，可以根据自己的购买力选择。如果还有闲钱，可以再考虑买二手的酒店式公寓用来过渡。

3. 我在下沙上班，妻子在西溪附近上班，纯刚需，小孩明年要上幼儿园了，想买学区房，房子预算在400万元左右，一直在摇号，目前是7摇未中。求问：是坚持摇号还是入手老破

小？或者有什么别的推荐？

专家建议：先继续摇号吧，万科融信·西雅图、中国铁建·西湖国际城、华夏四季以及绿城·杨柳郡，这几个项目后期都还有房源要摇号，从地域上来说，也比较能兼顾你们一个在下沙一个在西溪，也都有比较好的学区概念，值得重点关注。实在摇不中的话也可以关注二手房，最近二手房的价格有回调的趋势，但是有较好学区概念的相对来说价格就比较坚挺了。二手房可以再观望一段时间，所以还是先继续摇号吧。

4. 义桥的碧桂园·东旭府作为投资是否值得摇号？

专家建议：东旭府是目前市场上可能价格相对较低的项目了，均价还

不到2万元/㎡。但是，从近期的形势来看，我觉得投资客应该要回归理性，谨慎入市了，把摇号的机会真正留给那些需要自住及改善的朋友吧。

5. 孩子今年考进浙大，并且落户了，想给他买套房。我们是全款，可以买一套。我们是义乌人，对杭州不熟悉，看过几套文鼎苑的二手房，6.5万元/㎡的单价，感觉贵了点，我的预算总价500万元，想给孩子买套120㎡的。请问专家，城西有性价比高的楼盘推荐吗？

专家建议：浙大紫金港附近的话可以重点关注，万科融信·西雅图和中国铁建·西湖国际城，后期还会有房源上市，需摇号。500万元的预算还是较宽裕的。未来科技城和良渚板块也可以适当关注。

关注我们

为了更及时地与读者进行互动、交流，时报推出“浙青买房投资群”，凡关心楼市动态、想买房咨询、维权爆料的读者，均可加入群聊。你可以通过添加“青年时报楼市”微信公众号qnsbhzt1加盟，后台工作人员将会在两天内通过好友请求，并邀请你加入群聊；你也可以直接扫描右边二维码添加“青年时报楼市助手”微信公众号。



□见习记者 武恒光 整理

【置业故事】

新疆小伙来杭读书三年
看房三天买下一套住宅

□见习记者 武恒光

又是一年毕业季，刚走出校门的大学毕业生血气方刚，对未来充满憧憬，他们往往更愿意留在大学所在的城市打拼，但大多数人面临的第一个问题就是租房。不过，目前在读大三的小秦就不需要考虑一年后的毕业租房问题了。

去年年底，新疆人小秦一家决定在杭州买房之后，仅仅用了三天时间便买下萧山区北干街道某楼盘的住宅。买房如此神速，让小秦周围的朋友吃了一惊，而大三便拥有一套自己的房子更是让他的同学羡慕不已。

新疆小伙中意杭州
在杭买房提上日程

小秦从记事起，便生活在新疆乌鲁木齐。一直到高中毕业，才离开这个他生活了十几年的城市。由于喜欢江南的生活，于是高考第一志愿便填报了杭州的大学，最后他如愿以偿地来到了杭州，并将户籍也从新疆迁了过来。

经过两年的大学生活，小秦不仅适应了江南的气候，对杭州的喜爱也增加了几分，但在当时并没有毕业留在杭州的想法，事件转折出现在去年。去年暑假，小秦回到乌鲁木齐的家中，并利用暑假在当地找了份兼职。经此工作，小秦暑期结束后回到杭州，觉得自己更喜欢杭州的生活，希望以后能够定居在这里。打算买房子出于两种考虑：一方面是想要留下来；另一方面，为了户籍能够继续留在杭州。”小秦说，他将想法告诉父母后，得到了他们的支持。

其实，我们家和杭州还挺有缘的。大概十来年前，我爸在杭州的朋友就建议他在下沙买一套房，也过来看过，但最后因为一些原因没有买成。”小秦说，要是刚进大学的时候买下一套，那时不仅房价不高，而且以现在的房价计算，还能赚一笔。

出租车上偶获信息
直奔现场下单买房

和所有家庭一样，小秦决定买房后，全家人就行动了起来。抓紧看房，小秦的父母反而比他更上心。看房虽然没有一帆风顺，但从看房到买房所花费的时间却堪称神速。

由于小秦的父亲仍在新疆工作，来杭州看房的时间只有三天，所以便只能速战速决。而此前，小秦的父亲对杭州楼市的了解，仅仅是从网上获知的零星信息。

“一开始并没有计划买新房，而是打算在学校周围买一套二手房的。但一直找不到合适的，就这样从学校周围的房子看到了江干区、滨江区，最后决定看新房。”小秦说，由于第一次买房，两眼一抹黑，全凭中介公司的介绍。

看了两天的房子，仍没有遇到合适的房子。

无巧不成书。一次看房后，小秦和父亲在出租车上和司机聊了起来，聊天中得知萧山北干街道有一个楼盘正在售卖，于是赶紧到售楼处看房。看完样板房和楼盘周边配套后，小秦的父亲对楼盘非常满意，当场就定了下来，预计明年就能交付。

就这样，小秦买房的经历告一段落，从看房到买房仅仅用了三天时间。

如今，买房呈现出年轻化趋势，有条件的父母在孩子安定下来后，便会为其准备好房子。虽然这样的家庭不在少数，但并不是所有家庭都承担得起买房的压力。以小秦为例，买下这套房子首付六成，剩下的贷款部分每月要还一万多元，压力并不小，但不可否认，买房这件事仍然是中国很多家庭都在努力奋斗的事情。所以要努力一点，减轻家里的负担。”小秦说。

看到学长学姐毕业后相继离开学校，小秦发了条微信到朋友圈：“明年这个时候我就要毕业了。”打算留在杭州打拼的他，明年毕业后将不用苦恼于在哪租房子、租什么样的房子，他将住进属于他的房子。

【一周资讯】

与城市群共生长，谱璀璨华章
浙江世茂半年完成签约额超百亿

克而瑞地产研究6月30日发布《2018上半年中国房地产企业销售TOP200排行榜》，世茂房地产凭借上半年优秀的销售业绩权益金额排名第12位。作为世茂重点布局的浙江地区公司，也同样交出了漂亮的成绩单。截至6月底，浙江世茂今年完成签约额超百亿，同比增长约149%；完成回款额超百亿，同比增长约197%。凭此傲人业绩，浙江世茂成功跻身浙江百亿房企第一梯队。

以“缔造生活品位，成就城市梦想”为宗旨的世茂，业态布局从来不是简单的住宅，而是站在城市更新迭代的高度，开拓商业、酒店、写字楼等多元业态。

据了解，在杭州、绍兴、宁波三城，世茂共开发高端酒店5家，分别与万豪、洲际、希尔顿三大国际知名酒店品牌合作，共开业1336间客房，每年接待客户约107万人次。今年下半年，浙江首个艾美酒店即将开业，计划提供201间品质客房，配套恒温泳池、高级宴会厅及行政酒廊。

同时，世茂还在浙江开发商业中心5个，合作商家约2000家，辐射人群约100万人。其中绍兴世茂广场，成功引进约400家知名品牌，成为绍兴时下知名的城市风尚坐标之一。目前已成功完成品牌招商的世茂“滨谷无界”商业街区，位于杭州滨江核心区域，走的是时下最流行的“小而美”路线，打造集特色餐饮、品质生活配套、休闲体验于一体的邻里生活中心，这也是杭州首个轻奢主题邻里生活中心。

在写字楼方面，世茂致力于打造城市地标，如世茂天际中心——约288米，位于迪荡新城核心，是绍兴的城市地标。世茂智慧之门——约280㎡智慧地标将领航杭州物联网小镇，作为滨江区政府重点支持项目，将联合物联网产业巨头，共建未来杭州物联网门户建筑。据悉，世茂智慧之门AB塔将以高端写字楼为主，集办公、娱乐、休闲、休憩、商业五大产业配套于一体，规划有国际会议中心、国际商业街区、主题共享空间等多重业态，力图塑造无界化、多元化的办公生活方式。

见习记者 武恒光