

贷款年限缩至25年 哪些因素将影响贷款年限?

从去年9·30调整了首付比例后，今年开年楼市调控政策持续收紧，二套房的贷款年限缩短至最长25年，让很多购房人开始计算自身的购房成本。从近期客户的咨询情况来看，换房的二次置业人群占比仍然较高，贷款年限的延长无疑将加剧这部分人群月供的压力，那么在购房时都有哪些因素会影响贷款年限呢？

房产继承纠纷多 第几继承人如何判断？

根据法律规定房产继承指的是依照法律程序将被继承人遗留房屋所有权及其土地使用权转移至继承人的行为。近年来由于房产价值高，房产继承产生的纠纷屡见不鲜。那么所有的房产都可以继承么？所谓的第几继承人又是如何判断的呢？

一、所有的房产都可以继承？
很多父母会将自己的房子留给子女，但需要注意的是，继承发生在被继承人死亡后。如父母健在将房产赠与子女叫做生前赠与，不能叫继承。

另外，继承人继承的遗产必须是被继承人的合法财产或合法收益。家庭共有财产、夫妻共有财产以及合伙财产是需要分割之后才能进行遗产继承。而一切非法的财产都不属于遗产，不能继承。

二、如何判断第几继承人？

根据《继承法》第十条的规定，遗产按照下列的顺序继承：

第一顺序：配偶、子女、父母。

第二顺序：兄弟、姐妹、祖

购房人自身还款能力与月收入水平低 贷款年限短

在购房审核阶段，还款能力会直接影响贷款期限，因为银行在发放贷款的时候会对借款人及其家庭的收入水平进行评估，以保证借款人每月收入能足以偿还月供。所以如果二次置业人群申请贷款，在贷款年限缩短的前提下，就要提高自身的还款能力，否则贷款的年限会被缩至更短。一

般银行要求的月供水平不超过家庭月收入的50%，所以在贷款年限缩短的前提下，如果购房人以家庭为名义申请房贷，可以夫妻双方共同申请房贷，将还款能力好的一方设为“主贷”，用两个人的流水提高还款的能力，如果月收入水平低，贷款的额度和年限都将会受到影响。

所购二手房的房龄越短 贷款年限越长

如果购房人挑选二手房，除去学区房外，大多数挑选的都是户型较大的住房，而这部分房屋的房龄通常也比较新。影响贷款期限的因素还有所购房屋的房龄，购买二套房的人在申请贷款时银行会根据房屋剩余产权综合计算贷款年

限，而每家银行的计算标准都不同，通常房龄越短的贷款年限也就越长。购房人在买房时除了查看房产证外，最好去房屋所在地区已经建立不动产登记中心，或者去建委查询房屋档案来判断最为准确的房龄。



贷款人自身的年龄偏小一方 申请贷款最合适

在申请住房贷款时，借款人的年龄也是极其重要的审核因素。一般而言，申请商业贷款时银行要求购房人的年龄加上贷款期限不得超过65年，因此购房人年龄越小，可以申请的贷款期限也就相对越长。二套房贷款的最高年

限缩短后，对购房人的年龄要求就更为苛刻，所以如果是夫妻双方贷款，应以年龄偏小的一方申请。如果申请人的年龄偏大，也可以考虑以子女的名义申请房贷，尽量延长自身的贷款年限，以此来减轻月供压力。

买房准备多少钱合适? 除了房价还要注意这七大预算



很多打算买房的人都会困惑，到底该准备多少钱？手头的钱够不够？还需要借多少？其实，买房不能只盯着房价，物业、税费及其他相关项产生的支出也是不能漏掉的。以下这六点可以作为买房预算的重点考虑范围。

一、参考地价水准

商品房的价格中，地价占据了很大的比重。房屋价值的高低关键要看房屋所在地段的水准。比如市中心或者开发较完善的地区地价越高，反之则越低。当你打算买商品房时，可参考不同区域的地价水准，根据自己的资金实力，选择某一区域内的房子。

二、选择房屋面积

当确定购房地段之后，接下来就要对所购房屋的面积、户型、楼层等进行比较了。商品房一平米就数万元，所以，每平米都要精打细算。根据家庭人口数量、房屋使用功能及资金实力等来选择。不管选择什么样的房子，房屋的总建筑面积是要有预算的。

三、了解物业支出

商品房一旦售出，购房人便要开始负担房屋的一切支出，如修缮、水电暖、电梯、安保等费用，对这些支出如果考虑不足，会在买房时面临尴尬。这项开始大概每月数百元甚至上千元，各地区收费标准不同，购房前有必要了解详情。

四、考虑还贷能力

手中的积蓄决定了首付款的多少，但买房后的月供也是每月一项艰巨的任务。要根据自己的经济实力来合理规划，首付与贷款是此消彼长的关系，如果想减轻还贷压力，就尽可能提高首付比例，反之，首付比例越低，日后还贷压力越大。

五、计算装修费用

装修与适当的房屋维修款项也必须考虑进去。另外，必需的生活设施还有一些初装费用，如开通管道煤气、有线电视、宽带网等。购置新的家具家电、装饰费用也要考虑。

六、购房的各种税费

税费的缴纳在购买房产时占有相当的比重，其中比较重要的几个税项有契税、房地产交易费等。

结合以上几点，希望大家能挑到心仪价格又合适的房子。

买房避开这四个误区



化面积大的。

第三、楼层不是越高越好

低楼层的房子安全性和隐私性都比较好，而且视野也不好，因此大部分人都觉得越高的楼层才越应该购买，其实并非如此。

首先，高楼层的房子比低楼层的房子要贵，因此从经济角度看，低楼层的房子更实惠。其次，如果楼间距大，低楼层的房子一样可以拥有良好的视野，而且更适合家里有小孩和老人的家庭。最后，楼层高的房子可能会比低楼层更容易受噪音污染，一般来说，9楼到17楼是声污染较严重的楼层。

第四、房贷不是越多越好

手头经济不宽裕的人总想着要

能贷到更多的钱该多好，但其实房贷并不是越多越好，虽然从银行贷到不少钱可以让你解一时之急，但是贷款越多就说明你要偿还的利息也就越多。

此外，银行出于对风险的考虑，根据借款人收入等因素规定了最高贷款额度，所以即使你想申请更多的贷款，银行也不一定会给你批。最后，你要记住一点，贷款的月还款额最好不能超过月收入的30%，否则你可能会出现无法及时还款的情况，这就会影响到你的信用状况。

合理的衡量、利用自己的收入，恰到好处的购置一套适合自己的住宅会给你将来的精彩生活增添更多的幸福。

不少人在买房的时候因为没有量力而行，使自己陷入了误区，致使得不偿失，所以在此提醒大家，买房一定要注意避开以下几个误区。

第一、户型不是越大越好

很多人都认为买房子就应该买大房子，这样就省了换房的麻烦，但其实，房子并不是越大越好，因为房子的好坏在于“精”，而不在于“大”。

选择一所理想的房子是要布局合理、分工明确以及各方面符合需求。对于经济实力比较拮据的年轻人来讲，两居室或小住宅本可以满足需求，但你们却非要买下一套三居室的大户型，如此一来，物力、财力等方面均会浪费，甚至后续的生活质量也会受到相应影响。

第二、绿化不是越多越好

不少人买房的时候都会十分关心绿化率，只要看见小区里有着满眼的花草树木就觉得很满意，但其实绿化并不仅仅指的是树木，还包括绿化硬质铺装、围墙、大门、活动设施，各种指示标牌、水景、雕塑等等，而且绿化面积也并不是越多越好。

如果小区的绿化环境很好，那就说明花费在它上面的费用就绝对不会少，而这些费用在日后都是需要业主自己来承担的，所以从节约的角度看的话，买房真的不用买绿