

买房全攻略

在房价居高不下的今天,买套房子对于很多人来说都要倾尽所有,甚至还要背负几十年的还贷压力,不得不慎之又慎。由于买房过程较长尤其是贷款买房,一不留神就可能带来很多麻烦。因此,在买房前多了解购房知识及需要注意的事项,有备无患。

■记者 殷春艳

普通商品房

交易流程

付全款买房

买房需求——搜索相关楼盘信息——选定楼盘、房源——交定金、签署认购书——付全款、签订买卖合同——收房——办理入住及初始登记——办理房产证——领取房产证

按揭买房

买房需求——搜索相关楼盘信息——选定楼盘、房源——交定金、签署认购书——付首期款、签订买卖合同——客户提供申请贷款资料、公证等——签署银行房屋抵押贷款合同——房地产抵押贷款合同抵押登记——银行放贷、客户按期还款——收房——办理入住及初始登记——办理房产证——客户还清贷款——注销抵押登记,取回房产证

查看开发商“五证”是否齐全

市房管局房屋产权监理处办公室主任胡锦秋告诉记者,房地产开发企业出售商品房必须“五证”俱全,即《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。市民也可以通过市房管局网站查询自己想购买的房屋是否在销售范围内,查询方法:登陆市房管局网站 www.syfdc.gov.cn,打开网站首页,点击“网上房产”栏目,在“预售商品房项目查询”或“现房商品房项目查询”下输入项目名称,点击“查询”就会出现项目名称、预售证号、批准时间等信息,再点击所输入的楼盘名称就会出现“预售项目信息”、“楼盘表”,再点击“楼盘表”就会出现该楼盘所有商品房销售状态的具体信息,图为绿色的表示“可销售”。

交定金前需明确约定

注意事项

交定金前要明确房屋所在的具体位置、面积、价格、正式签订买卖合同的时间、定金的数额等,避免开发商故意拖延。

签订购房合同前需明确条款

签订购房合同时要了解所购房屋的状况,同时留意查看关于违约责任的条款是否公平,了解合同解除条件、面积误差处理办法、房屋交付质量标准以及由谁保修等。一般签订商品房买卖合同出现的问题多发生在合同附件上,购房者若看到合同附件内容有限制自己权利,增加自己义务,扩大开发商权利,免除开发商责任的内容或条款一定要慎重签署购房合同,并要求开发商修改条款。若开发商不同意修改,这样的房产建议市民最好不要购买。

同时还要问清物业管理的各项收费标准,虽然成立业主委员会后可选聘新的物业公司,但这其间还有很长的一段时间,了解物业管理的各项收费标准也是很

有必要的。

交房时一定要仔细验收

一般交房通知书上都写有“业主逾期不办理交房手续的,将视为验房入住,业主需按时支付相关费用”。因此,在接到交房通知书后,一定要在规定的时间内验房,否则会被认为是默认已经验房。在验房时应该对边边角角都仔细观察,发现问题及时向开发商说明,并约定整改日期及到期不能整改到位开发商应承担的责任等问题。

验房时,要向开发商索要《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。带上小锤(用于检查空鼓)、软管(用于检查地漏及排水坡度)、电笔(用于检查开关插座)等器具,并针对防水、管道、层高、门窗等进行检验,还可以请专门的验房师来协助验房。需要提醒的是,千万不要在没有验房的情况下直接签署任何关于验房合格的证明材料。

需缴纳税费

房屋产权登记费:80元/件。
土地登记代理服务费:80元/件。
贴花:5元/件。
他项权利证费:80元/件(不办理按揭不需要缴纳)。
契税:个人首次购买建筑面积在90平方米以下(含90平方米)的住宅,按总房款的1%征收;建筑面积在140平方米以内的住宅,按总房款的2%征收;建筑面积在140平方米及以上的住宅按总房款的4%征收。

印花税:个人购买的免除。
住房维修资金:2008年12月1日以前办理预售许可证的,按照总房款的2%收取,此后的住房多层房屋(7层以下含7层)按照购房建筑面积×建安造价(900元/平方米)×5%即45元/平方米收取,高层房屋(8层以上含8层)按照购房建筑面积×建安造价(1200元/平方米)×5%即60元/平方米收取。

二手房

交易流程

付全款买房

买房需求——搜索相关楼盘信息——选定楼盘、委托代理机构——买卖双方达成协议、查档、交定金——交全款、税费到指定监管账户——买卖双方办理过户手续——交税、领取新房产证——物业单据交接、结算房款

按揭买房

买房需求——搜索相关楼盘信息——选定楼盘、委托代理机构——买卖双方达成协议、查档、交定金——交首期款到指定监管账户——物业评估、提交申请贷款资料、签署抵押贷款合同——银行审批贷款额度及年限——买卖双方办理过户手续——交税、领取新房产证——银行办理抵押登记手续,并存档——买卖双方物业单据交接——银行放贷给卖方,买方按时还款——还清贷款注销抵押登记

了解房屋基本状况

查验房屋建筑面积和使用面积是否与房产证上一致,有无私搭乱建等现象。要仔细查看房屋本身的一些情况,如:天花板有无漏水、墙壁有无脱皮等,注意这些细节能够对房屋有更全面的了解,有助于在谈合同时不被忽悠。有的房主为了将房屋尽快出手,看房时会故意隐瞒房屋建成时间,碰到这类情况可以通过房产证测绘页上的数据做参考,通过参照测绘数据就可以知道房屋大致年限。此外,还需详细了解物业管理、保安装备、小区环境、水电供给等情况。全面考察房屋周围环境,如:噪音、有害气体、水污染、垃圾、小区卫生清洁等。

查清房屋产权状况

胡锦秋告诉记者,买卖二手房中出现问题最多的就是关于房屋产权方面的。买房前要先查产权状况,看是否具有《房屋所有权证》,产权是否被抵押或查封,注意产权证上体现的是完全产权还是只有使用权。碰到房屋产权有纠纷,或是部分产权、共有产权、产权不清、

注意事项

无产权的情况,即使房子再好也不宜购买,以免给自己带来不必要的麻烦。

除此之外,还需验证业主身份证原件是否与房产证上的相符,若产权人为二个或以上的须征得所有产权人同意方可出售,有的产权证上虽然只有一个人的名字,但要查清对方是否结婚,如是已婚的,还要征得配偶同意。如果房屋内有人租房,也要注意先让租客签署放弃优先购买权的声明。

比较多家中介公司报价

建议选择合法、信誉度高的中介公司,并认真查看该公司是否有“两证”,即房管部门审发的资质证书和工商行政管理部门审发的经营许可证,最好在签合同前到工商部门查看该中介公司是否登记在册。多比较几家中介公司的报价,签订合同时也要认真审查合同条款,妥善保管合同单和票据。

重视合同附件内容

签订合同时,应做到五个明确:明确合同具体内容,特别是附件及补充条款内容;明确约定中介公司收取代理费的数额、支付方式及支付时间;明确约定定金

及交易资金的数额、支付方式、支付时间及资金监管账号;明确约定应交纳的各项税费、延伸服务项目及收费标准等;明确约定交易各方的违约责任与争议解决办法。对于房屋内有家具、家电的,应在附件中详细列明家具、家电的品牌、新旧程度等,必要时还可附上照片作为日后交房发生纠纷时的证据。

留心户口问题

在购买二手房时,还需重点关注前业主的户口问题。最好将户口迁移问题写进合同,在二手房交易结束之前完成户口迁移工作,或者在合同中明确写明“截留一部分房款,待户口问题解决后划拨”。如果卖方拒绝配合迁移户口,则可视违约,买方有权解除合同,并要求卖方支付违约金。

交房前勿签订“交房确认书”

交房时,要向水电煤气部门以及管理处询问原业主有无欠费,有则要求补齐或在水电押金中扣除。未完全交房时,不要跟中介公司签订“交房确认书”,以免发生纠纷。同时要按照合同约定清点家具、家电,注意品牌及新旧程度。

需缴纳税费

房屋产权登记费:80元/件。
贴花:5元/件。
土地登记代理服务费:80元/件。划拨性质的土地在二手房过户时需缴纳出让金。
他项权利证费:80元/件(不办理按揭不需要缴纳)。
印花税:个人购买的免除。
房屋转让手续费:新建商品房:3元/平方米;经济适用房:1.5元/平方米;住宅用房6元/平方米;非住宅用房11元/平方米。

契税:个人首次购买建筑面积在90平方米以下(含90平方米)的住宅,按评估价的1%征收;建筑面积在140平方米以内的住宅,按评估价的2%征收;建筑面积在140平方米及以上的住宅按评估价的4%征收。

个人所得税:出售个人自建房的,按评估价的1%征收,出售其他房屋按照(评估价-购置价-税务机关认定的合理费用)×20%征收。出售满5年的家庭唯一一套住房,个人所得税可以减免。

土地增值税:个人出售的免除。
营业税:今年1月1日至12月31日,个人将购买超过2年(含2年)的普通住房对外销售,免征营业税;个人将购买不足2年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;将购买超过2年(含2年)的非普通住房或者不足2年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购房款的价款后的差额征收营业税。