

性质不同的住房 如何办理交易手续

听专家给你讲“卖房经”

房改房、经济适用房、自建房(单位、个人)等性质不同的房屋应该如何办理交易手续?日前,本报新闻热线 8110110 陆续接到多位市民的咨询。近日,记者就此采访了市房屋产权交易中心副主任彭世平。

■记者 冰客 通讯员 冷冰



四类住房可自由交易

我市目前过户交易的住房主要分四类:自建房(单位、个人)、经济适用房、房改房和商品房。“目前集体土地(宅基地)上村民自建房及国有划拨地个人自建房暂不通过市房屋产权交易中心办理。”彭世平说。

有产权证的经适房,满5年才能交易

经济适用房如何办理交易?彭世平介绍:“根据《关于加强十堰城区经济适用住房上市交易管理工作的通知》(以下简称《通知》)(十房地字[2017]109号)规定,已购经济适用住房取得房屋产权证或不动产证必须满5年才能上市交易。交易前已更换成不动产权证的,则以购房人初始取得房产证的登记时间为准。”

“《通知》还规定,关于同地段普通商品房的市场价的认定以税务部门评税系统中确定的评估价格为准;原购买价格按初始购房发票上标注的价格计算。”彭世平介绍。

经济适用房的买卖分两种,以2007年为界线。具体工作程序为:2007年以前取得的经济适用住房上市交易,《通知》规定,继续沿用此前的管理方式,关于“同地段普通商品房市场价与原购买价格的差额”,由房地产中介评估机构参照购买时的市场状况,通过评估的方式确定。评估差价经交易中心审核后按评估差价的60%征收土地收益等价款。

“《通知》规定,2007年以后取得的经济适用住房上市交易经交易中心审核符合规定要求的,向税务部门提交《市场价格咨询单》,税务部门将评税系统中的市场评估价标注在《咨询单》上返还给交易中心,交易中心按税务部门提供的市场评估价格乘以房屋面积,得出的总价款减去原购房发票上标注的价格,差价部分乘以60%征收土地收益等价款。”彭世平说。

《通知》规定,原项目立项、土地审批均为经济适用

房用地,原房产证登记为商品房的,在上市交易时,按2007年以前管理方式运作。个人申请经济适用房未上市交易前变更房屋性质的,购房人取得的房产证必须满5年,并按以上程序足额缴纳土地收益等价款后,可以变更房屋性质。

房改房过户交易没特殊要求

针对个人取得单位的房改房如何办理交易,彭世平介绍:“这类交易没有特殊要求,单位自建房屋属国有划拨地的房改房按照1%比例缴纳土地出让金后即可过户交易,其他的税率和程序同商品房交易一样。”

二手房交易实施一窗受理

市房屋产权交易中心、市税务局、市不动产登记中心实行一窗受理,买卖存量房(俗称二手房),只需按要求带齐证件即可一窗办理。

具体流程为:申请人到导询台整理资料用身份证取号;交易、登记一窗受理叫号采相、证件拍照、网签合同、交易确认、登记受理;税务(按登记系统上传的买卖双方证件及房屋信息来核定买卖双方房屋套数)开具征税票据。不动产登记缴费、审核、登簿、发证。房屋交易过户,市房屋产权交易中心不收取任何费用。

申请人应携带的证件包括:卖方带门牌证、土地使用证、房产证(不动产权证);买卖双方携带身份证、户口簿、结婚证(属未婚的只提供户口簿、身份证,离异的提供离婚证、身份证,法院调解离婚的提供调解书和法律文书)本人到场;本人不能到场应委托受托人并提供《委托公证书》。

温馨提示:如对房屋交易、不动产登记有疑问的,可拨打电话咨询。

十堰市房屋产权交易中心咨询电话:

0719—8611737

十堰市不动产登记中心咨询电话:

0719—8616787

十堰市税务局咨询电话:0719—8113122

明天上午, 这个片区停电

■记者 杨天娇 特约记者 杨波
通讯员 郝金鑫

本报讯 记者从国网十堰供电公司了解到,因线路检修,10月11日,花果大路村至花果茶店村沿线部分用户将短时停电,请沿线市民做好准备。

市民如需了解相关信息,可致电配电抢修电话 8806110 查询。

停电区域:花果大路村至花果茶店村沿线

停电时间:10月11日6时30分至9时30分

影响用户:大路村、茶店村、丁家村、十堰工业新区建设大道二期工程项目部、湖北省交通运输厅汉十高速公路管理处(张湾收费站)、中铁七局集团第一工程有限公司、中铁七局集团武汉工程有限公司基建、江苏金堰交通工程有限公司茶店基建、江苏金堰交通工程有限公司大路村六队基建等单位、小区、行政村将受停电影响。

讲文明 树新风 公益广告

