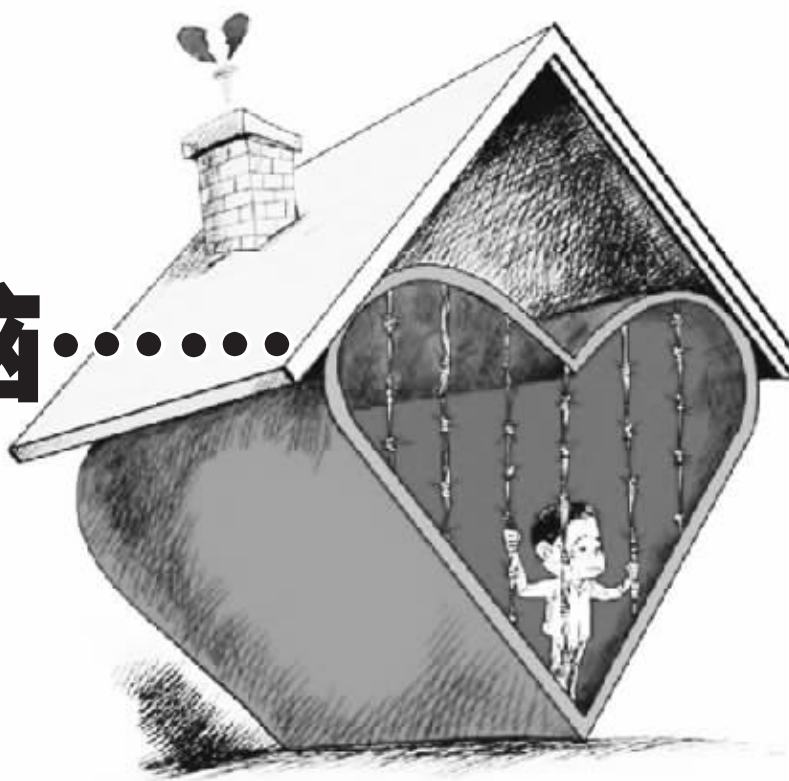


上周,我们为读者带来了房屋买卖合同之购置新房注意事项。今天,再让我们看看,当二手房交易过程中遇到常见的问题时,我们应该注意的事项和一些购房建议。

抛开买房后的烦恼.....

房屋买卖合同特点及注意事项之二手房篇



二手房交易过程

在二手房交易的整个过程中大致分为以下几个阶段:

- 1.了解房屋情况。买方了解房屋整体现状及产权状况,要求卖方提供合法的证件,包括房屋所有权证书、身份证件及其他证件。
- 2.签合同。如卖方提供的房屋合法,可以交易,买方可以交纳购房定金(但不是商品房买卖的必经程序)。买卖双方通过协商,对房屋坐落位置、产权状况及成交价格、房屋交付时间、房屋交付、产权办理等

达成一致意见后,双方签订至少一式三份的房屋买卖合同。

- 3.申请过户。买卖双方共同向房地产交易管理部门提出申请,管理部门要查验有关证件,审查产权,对符合上市条件的房屋准予办理过户手续。如果存在无产权或部分产权未得到其他产权共有人书面同意的情况,则拒绝申请。
- 4.立契。房地产交易管理部门审核批准后,交易双方才能办理立契手续。
- 5.缴纳税费。税费的构成比较复杂,要

根据交易房屋的性质而定。比如房改房、经济适用房与其他商品房的税费构成是不一样的。

- 6.办理产权转移过户手续。交易双方在房地产交易管理部门办理完产权变更登记后,买方凭领取房屋所有权证通知单到发证部门申领新的产权证。
- 7.买方领取房屋所有权证、付清所有房款,卖方交付房屋并结清所有物业费后双方的二手房买卖合同全部履行完毕。

记者提醒:

在选择购买二手房时,要量力而行,根据自己的经济状况进行选择。购买二手房时,一定要合法、彻底地办理过户手续。二手房必须经房屋土地管理部门办理完过户手续,才算真正换了主人,其他任何单位的保证和公证都不算完成交易。

二手房交易过程注意事项

在此过程中购房者需注意的事项有:

- 一、了解所购二手房是否属于允许出售的房屋
因为公有住房“房改”售房时,有些单位还保留有优先收购权。所以,一定要征询原产权单位同意所购房屋转让的书面意见,并签章。
- 二、了解房屋所有权是否真实、完整、可靠
房屋所有权人是否与他人拥有“共有权”关系,房屋有无其他债权、债务纠纷。但最要紧的是,一定要由卖方出示、提供合法的“房屋所有权证”。
- 三、了解屋内设施的交验细节

有些业主在签订合同时常常口头向客户保证,屋内装修的铝合金门窗、地板、空调以及柜子、热水器可以全部赠送。结果到实际交房时客户却发现门窗被卸、地板被撬、屋内狼藉不堪,而业主承诺的空调、热水器更是不见踪影。

四、交房时间
在合同签订的时候还应该明确注明房屋交验时间是在过户后第几个工作日或双方约定的其他时间;房屋交验前产生的费用及房屋交验时产生的费用由谁承担;另外,双方的其他约定也需在合同中注明。

五、违约责任
买卖双方合同约定时最好清楚标明

各方的责任义务,这样可大大有利于避免纠纷的发生。如违约责任、违约金款项、逾期付款责任、滞纳金款项及其他违约情况等。

六、付款方式在购房合同签订过程中,必须注意付款方式的一个环节。比如,买卖双方可以约定,在付款方式的选择上标明,在签订《房屋买卖合同》时,客户即支付相当于房价款百分之多少的定金给业主或中介公司等。

购买二手房过程中涉及营业税、个人所得税、契税、城市维护建设税、印花税、土地增值税,其中契税由买房者缴纳,印花税由买卖双方缴纳。

链接>>相关链接

买二手房要敢于“砍价”

既然推荐大家买二手房,那就告诉大家一些买二手房的技巧。看上一个区域后,先对这个区域的基本房价有个了解。

在一家中介看上一套房子后,千万不要又找另外的中介看同一套房子。这样会使房东以为有很多人要买他的房子,这样讲不下价。看到中意的房子后,要敢于砍价,为了获得溢价收益,中介往往会把价格报得比较高,最好摆出一种有好几套房子可选择的态度,这样容易促使房东降价。

具体买房人应缴纳税费主要包括:

- 1.契税:房款的1.5%(面积在144平方米以上的需要缴纳3%,面积在90平方米以下并且是首套房的可以缴纳1%)
- 2.印花税:房款的0.05%
- 3.交易费:3元/平方米
- 4.测绘费:按各区具体规定

- 5.权属登记费及取证费:按各区具体规定,一般情况是在200元内。
卖房人应缴纳税费包括:
1.印花税:房款的0.05%
2.交易费:3元/平方米
3.营业税:差价×5.5%(房产证未满5年

- 4.个人所得税:房产交易盈利部分的20%或者房款的1%(房产证满5年并且是唯一住房的可以免除)

(据《济宁晚报》)