

购房指南

二手房购买流程全解析



资料图片

新房的价格太贵怎么办?越来越多的购房者更加倾向于购买二手房。二手房就是指已经在房地产交易备过案、完成初始登记和总登记的、再次上市的房子。购买二手房的主要流程有哪些呢?

做购房预算

购房者在买二手房之前应认真盘点自己手上的自有资金,计算出一个自己可控制的超预算范围,以免遇到房子非常满意但超预算的情况。

在这里提醒大家,买房除了要支付首付款外,还要支付后期产生的各项税费,所以购房者要提前了解关于买房税费的费用,在做购房预算的时候把税费的钱算上。另外,建议大家最好留有一些备用金来应对日后出现资金周转不灵的情况。

找靠谱的中介公司

委托中介公司买二手房可以大大节省买房的时间和精力,而且选择的范围会更多。但一定要选择一家靠谱的中介公司,那么如何寻找一家正规

的中介公司呢?

1.看证件是否齐全。首先查验中介公司的营业执照、房地产经纪机构(或分支机构)备案证书、房地产经纪从业人员资格证书是否齐全。一般正规的房产中介公司,都会把这几个证书挂在店内明显之处,方便客户进店查验。如果对此仍有怀疑的话,可以到工商局等相关机构对其资质进行查询。

2.看口碑。一家房屋中介公司的口碑好坏可以反映出这家公司以前的经营情况,拥有良好口碑的房产中介公司一定有独特的服务特色和不错的信誉度。大家可以在网上查询该中介公司的资料,看看是否有负面报道、事件的解决方式等,以此来判断中介公司是否值得信赖。

实地看房

1.房屋自身情况。实地看二手房时,首先要看房屋的墙上有无水渍,看墙面、地面有无起壳、开裂的情况;然后用小锤子轻敲地面和墙面,看看是否有空鼓的现象;其次检查门窗五金是否生锈,开关门

窗是否灵活;最后检查各个下水管是否有堵塞的现象。

如果是看装修好了的二手房,还要看下装修的质量是否过关、是否是自己喜欢的风格。另外,要向房主咨询,购买房屋时这些家具和家电是否包括在内。

2.小区内、外环境。首先看小区的整体卫生环境如何,是否干净、整洁;看小区内部的休闲配套设施是否美观、实用、安全;观察小区附近的灰尘多不多,小区内部是否比较吵闹等。其次看小区及周边的配套是否齐全,是否能满足日常居住的生活需求。最后,还要了解这一区域的治安环境是否良好。

产权调查

1.仔细查看卖房者提供的证件和资料。在买房前大家一定要让卖方出示身份证、房屋所有权证、土地使用权证以及其他证件。除了这些必备的资料,在某些情况下卖房者还应该提供其他资料,例如如果房屋存在共有人,需提供所有共有人同意出售该房屋的书面意见;如果房屋已签订租赁合同,应由房屋出租人出具放弃优先购买权的书面声明。

2.查询房产共有情况、债务情况、房产性质。购房者应要求卖房者一同去房产管理部门查询该房屋的产权状况。如房子是否有共有人?有几个共有人?有没有贷款、抵押、官司?确认房屋的性质、房屋是否可以上市交易等事项。

签订合同

调查完产权之后,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、房屋交付标准、过户时间等达成一致意见后,即可签订至少一式三份的房屋买卖合同。

据华龙网

购买大龄二手房需要注意啥

注意贷款年限 在同等条件下,房龄越大,能申请到的贷款年限就越短,月供就会相应提高,购房者每个月的还贷压力就会比较大。有的银行甚至会对手二手房龄进行规定,超过25年或30年的老房子不能申请贷款。

注意土地使用年限 房屋所有权年限为永久,住宅的土地使用年限一般是70年,房龄过大的房子,土地使用年限也要短一些。一旦土地到期,要按相关流程进行续期,甚至有可能需要交纳土地出让金。

注意居住成本 房龄越老,房子所受到的磨损就越

多,可能出现的问题也就越多,如墙体剥落、房屋漏水等等。购房者需要对房子进行修理,维修费用想必也是一笔不小的支出。

注意居住舒适度 房龄越老,意味着房屋距离现在越久远,以前的设计、社区规划等与现在人们的生活方式存在一定的差异,会给购房者买房后的生活带来诸多不便。想要再次出租或者出售房屋,难度会增加许多。

慎买不满5年的二手房 不满两年的房子需要交纳增值税,不符合满五唯一条件的房子要交个人所得税,这两项是

二手房交易税费中占比比较大的部分,因此建议购房者尽量不要选择5年以内的二手房。市场上,5年至10年的房子比较受欢迎,因为这类房子的税费较低,且房龄适中,购房者可以顺利地申请贷款。

慎买10年以上的二手房 这类房子“年龄”较大,居住舒适度较差。这类房子再过5年至7年,房龄就接近20年了。如果购房者想要出售,银行是否愿意放贷?即使能够贷到款,额度相对也会低很多。而且银行可能会要求购房者支付较高的首付款,并且无法享受利率优惠。

晚报

为您服务



我要买房

卫,30万元。
求购会展中心附近110平方米复式毛坯房,50万元左右。

求购80平方米2室1厅1卫,20万元。

求购郾城区、源汇区三室毛坯电梯房,50万元~60万元。

求购黄山路市实验小学附近3楼以下房屋一套。

求购黄山路与辽河路交叉口附近3楼以下房屋,4室以上。

求购黄山小区(市实验小学南)的房屋,100平方米左右。

求购源汇区或者沙北房源,三居室,带电梯,预算总价45万元左右。

求购会展中心附近40平方米住房,20万元以内。

求购阳光世纪苑2楼至5楼95~140平方米房屋一套。

求购召陵区85平方米2室2厅1卫低层或电梯房住宅,35万元左右。

求购100平方米2室2厅1卫,70万元左右。

求购召陵区100平方米3室1厅1卫,38万元左右。

求购100平方米3室2厅1卫。

求购壹号城邦、太阳城120平方米朝南3室2厅2卫住房,60万元。

求购召陵区100平方米2室2厅1卫,23万元。

求购100平方米3室2厅1

我要卖房

淞江芳园东区一室一厅一厨一卫,59.49平方,五楼,精装修,小区中央空调,24小时地下热水,价格面议。

建业森林半岛别墅,268平方米,6室3厅3卫,豪华装修,售价500万元。

阳光福园2室1厅毛坯房两套,分别为88平方米,67平方米,手续齐全,可改收据,价格面议。

大学路广电小区3楼109平方米精装修2室2厅1卫,客厅、卧室格力空调,海尔冰箱、热水器、洗衣机,电视、电脑、床、餐桌等家具齐全,全屋木地板,有车位,环境优美,交通便利。售价60万元。

MOCO企业总部写字楼五间,面积约200平方米,位于嵩山东支路与嫩江路交叉口,新房未装修,因老板到外地发展,现可租可售,价格面议。

沙北海河小区一楼,简单装修,96平方米,带院,3室1厅可以改成4室1厅,可做生意,可居住,(非临街房),95万元。

金山路与湘江路交叉口往南,田福楼小区,90平方米,价位30万元。

汉江路与伏牛山路交叉口某小区,6楼,3房2厅2卫,165.32平方米,

售价58万。
衡山路阳光花园五楼坐北朝南(共六层)137.86平方米3室2厅2卫,户型方正,客厅大落地窗,47万元。

湘江东路金港对面银行家属院,3室1厅1卫,100平方米,简单装修,价格面议。

嵩山路东侧财富广场公寓,学区房,38平方米,豪华装修,30万元。

泰盈·紫金城一楼精装修带小院126.71平方米。

会展中心工商联大厦40平方米公寓出售,可拎包入住,价格面议。

会展中心阳光大厦(郾城区质监局院内)10楼,约50平方米,精装修,价格面议。

召陵区上城公馆小区3楼,2室2厅,110平方米,精装修,水、电、气、家具、家电齐全,可拎包入住,价钱面议。

锦绣淞江小区12楼(共12层),1室1厅1厨1卫,60.57平方米,精装修,家具、家电齐全,可拎包入住。可租可售,价格面议。

恒大名都小区6楼,3室2厅120平方米,精装修,含全新美式家具,可拎包入住,售价98万元。

天鑫·现代城9号楼1楼带院子,102平方米,复式楼,售价68万元。

想要了解以上房源信息,就快拨打电话:18603950232(同微信号)吧!

想要刊登买房或卖房的亲,请把您的详细房源信息或购房需求发送到QQ:542068024或拨打电话:18739526097,《漯河日报》房地产业部将竭诚为您服务。本报记者 刘丹 整理