

瑞安日报微地产
Rui bao Tel :6688 6688

“楼市百问”第八期答案揭晓

关于二手房过户的那些事儿



记者 陈艳



哪种二手房买卖不需要缴纳营业税?二手房过户的额外费用怎么算?上周,微友们问了许多关于二手房买卖的问题,记者整理了几个具有代表性的问题供大家参考。

此外,在微友提问期间,记者发现不少问题问得比较模糊,导致记者无从回答,希望有疑问的微友们在留下问题的同时也将您的联系方式留下,方便记者电话回访,或者也可以直接电话咨询热线 66888080。



【楼市百问】往期回顾

【楼市百问】栏目上线以来,已经为上百位微友解决了土地、公积金、房价、过户等关于房子的各种问题,不知道有没有您想要的答案,可关注瑞安日报微地产微信公众平台搜索往期房源。

6月25日 集云佳园、望江新村房价是多少,兴隆家园的学区在哪儿 我来答!

7月2日 公积金答疑之装修可以提取住房公积金吗?

7月17日 我市目前的楼市行情怎么样?房价还在跌吗?楼市百问为你解答

7月18日 公积金答疑之职工购房哪些人可提取住房公积金?

问:二手房两证过户需要哪些费用?

答:土地证转让,需去国土资源局办理,收费标准:

1. 土地权属调查、地籍测绘费(标准详见国土资源局收费一览表)。

2. 土地登记证书工本费:普通证书每本5元,国家特制证书每本20元。

3. 按地价总额收取相应的交易手续费:地价总额10万元(含10万元)以下的,收100元;地价总额10-20万元(含20万元)的,收200元;地价总额20-50万元(含50万元)的,收300元;地价总额50-100万元(含100万元)的,收600元;地价总额100-500万元(含500万元)的,收1200元;地价总额500-2000万元(含2000万元)的,收2500元;地价总额2000万元以上的,收4000元。对经县(市、区)以上人民政府批准的企业改革、改组、改造过程中办理地产交易手续的,交易手续费按规定标准减半收取。

房产证转让,需去市住建局产权与市

场管理科办理,收费标准:

1. 产权登记费(含产权证1本):居民住宅房80元/证(高楼、湖岭片区60元/证)。其它房产500平方米以下的200元/证;500-1000平方米的300元/证;1000-2000平方米的500元/证;2000-5000平方米的800元/证;5000平方米以上1000元/证。

2. 交易费:住宅6元/平方米,非住宅12元/平方米。

3. 土地收益金:按房屋评估价1.5%收取(对土地性质属于划拨的收取土地收益金)。

4. 营业税、契税:由税务部门收取,以税收政策为准。

5. 白蚁防治费:1.8元/平方米(原产权登记时已收的不收)。

6. 测绘费:住宅用房实测0.8元/平方米,其它用房实测1.20元/平方米(不需实地测量和已有建筑面积计算书的不收)。

有《瑞安市房屋所有权转移登记申请书》、《房地产转移契税法申请书》,申请人身份证件,原房屋权属证书;经鉴证的赠与书,契税法完税凭证。收费标准参考上一条回答。

交房价总额的3%,契税方面,是成交价格的1.5%,如果是非普通住宅或者二套房以上的房产,其契税需要按照成交价格的3%交纳;印花税和土地增值税目前全免。该房产属于安置房,国有出让性质,属于中档小区,内部环境较好,均价不到2万元。

交,则需到专业资质的评估所进行评估,得到税务部门的认可后,可直接缴税。目前海华小区大套型房源均价17000元/平方米左右,锦周路的房子均价11000-12000元/平方米左右。

答:阳和小区属于联建房,房管登记部门表示该房子目前还未通过验收,未在登记处登记,具体的还需至当地村委会了解。

15000-16000元/平方米,装修过的单价大约高1000-2000元/平方米。

问:关于现阶段房产证父亲转给儿子名下要怎么办理,费用怎么算?

答:房产证转让,需到产权与市场管理科、房屋所在地房管所办理,必备资料

问:罗阳大道上的瑞嘉庭苑,如果满5年且面积是140平方米以下,二手房交易税费多少?另外这里房子质量怎么样?价格大概多少?

答:如果满5年,且面积在144平方米以内,二手房营业税全免;如果是普通交易,个人所得税要交房价总额的1%,如果是拍卖等其他方式交易的,个人所得税要

问:请问锦周路和海华小区这两个地方公积金贷款的评价价怎么算?

答:公积金贷款是根据契证上的两个价格来算的,成交价格与评估价格,一般以成交价格为主。如果您的房子还未成

问:安阳阳和小区交付很多年了,却没有房产证、土地证等,根据它的性质能办到房产证和土地证吗?

问:体育小区的房子现在卖多少? 答:体育小区毛坯房均价约

安阳中心区中央大公馆 压轴入市

继华龙一品之后,华龙集团的又一个高品质项目——位于罗阳大道的中央大公馆即将压轴入市开盘。

据悉,7月26日中央大公馆品质体验馆即将盛大开放,一期销售单价13800元/平方米起,与之前同区域楼盘相比,具有明显的价格优势。详询展示中心。



中央大公馆的五大价值体系

9年义务教育一站到底:如今学区已成为豪宅价值评估最为核心的标准。中央大公馆为集云实验学校学区房,9年一站式教育体系,学校师资力量雄厚。

美式 ArtDeco 建筑:中央大公馆建筑风格不同于时下繁多的新古典主义和法式建筑风格,创造性的将美式 ArtDeco 建筑引入瑞安!建筑立面注重色彩装饰效果,以褐色、金色为主色调,大气明亮。

园林花海四季常开:中央大公馆遴选上百种不同品类的花卉绿植,广布皇家景观园林之中,别具

匠心地打造“四季永不凋谢的园林花海”,让业主365天都能欣赏到鲜花盛开的美景。

科技掌控生活:中央大公馆斥巨资打造的“无指化归家之路”,将便捷生活发挥到了极致。业主从社区入户伊始,直到进家门,全程智能操控,无需片刻停留,真正体现“科技以人为本”的人居理念。

五星级管家服务:中央大公馆物业服务崇尚高端,延请著名五星级酒店——开元大酒店的专业管家团队精心打造。从服务理念、服务规格、服务细节出发,全方位打造真正的24小时贴身管家服务。

如果你想参与提问?

在购房的过程中,如果你也遇到了相关疑问,可以加瑞安日报微地产(微信号:rarbwdc)的微信好友并留言,在微信上向我们提问(记住一定要留下手机号码噢),把要求说得越清楚,瑞报购房专家团成员将为你提供最准确的答案。