

楼市百问 第十期答案揭晓

司法拍卖房产能不能办理银行按揭？



陈艳

本周,记者从【楼市百问】栏目收集到40余个问题,由于时间紧对于很多问题不能及时回答,在此希望微友在留下问题的同时也将您的联系方式留下,便于记者电话回访。另外,您也可以直接拨打咨询热线66888080。

本期问题很多,记者整理了几类具有代表性的问题类型供大家参考。

关于贷款办理

问:司法拍卖能不能按揭?我拿到两证了,可以办理银行按揭吗?

答:按照房产拍卖的相关程序,买受人必须在办理过户手续前付清房款。一般来讲,银行办理住房按揭业务的放款程序是先办理过户手续再放款。不过由担保公司按银行答复书进行垫资服务,协助购房者获得所拍卖的房产,再通过办理交易过户手续,进行贷款也是可行的。此外,公积金贷款的话,要在拿到房产证6个月内提出申请方可。

拿到房产证后再办理的贷款,属于持证抵押贷款,能贷出的额度也相对较少,具体咨询各家银行,因各银行的管理制度不一样,程序肯定有所不同。

问:2014年9月1日开始只要公积金

贷款还清满2年,买二套房可以使用公积金贷款吗?

答:如果您的家庭名下已有一套住房,且人均住房建筑面积小于41.91平方米,则新购住房后,可以办理住房公积金贷款,首付比例为60%,利率为基准利率的1.1倍。9月1日起,除满足第一套人均面积的条件外,还需满足以下条款:第二套个人住房公积金贷款的发放对象除以下2种情形外,暂停向其他购买第二套的缴存职工家庭发放住房公积金贷款。1.首次申请使用住房公积金贷款购买自住住房的缴存职工家庭。2.申请时,近2年(24个月)内未使用过个人住房公积金贷款的缴存职工家庭。详见8月1日瑞安日报微地产发的头条新闻。

问:根据计算公式一对温州市区的夫妻,双方的公积金缴存余额总数为10万元,则贷款额度可达110万元。瑞安具体贷款最高额度为多少?

答:目前,我市的家庭的住房公积金最高贷款金额约为80万元,同时要结合您的住房套数情况计算可贷金额,10月1日起,还将结合您的住房公积金账户余额计算,详见8月1日瑞安日报微地产发的头条新闻。

问:在瑞安一套房子没有贷款,那么要是第二套要贷款这个利率怎么算?

答:我市属于认房不认贷,目前瑞安银行贷款并没有放松,首付为60%,利率上浮10%及以上。

关于公积金提取

问:房产等证件为妻子名字的集体房产,我的公积金余额可以提取吗?我是非农户口的。

答:可以提取。如果您妻子有缴存住房公积金,并且在一年以上,原则上须先提取她的住房公积金余额,不足部分您才能申请提取您的住房公积金余额。详询温州公积金中心瑞安分中心,联系

电话:65856171。

问:我购买了雅儒村宏都小区的房子已经有两年,但是目前房产证和契证等证件都还未到手,那么我可以提取公积金吗?

答:宏都小区系国有出让性质,该小区是瑞安首个村民集资建设的安置房小区,但由于工程质量等问题不能竣工验收

收,业主未能拿到其房产证和土地证。此外,由于公积金提取条件中说明了购买自住住房的,从发生之日起6个月内(若没有申请公积金贷款的,可放宽到一年内)提出申请,并带上房产证、契证等资料。您的房子由于购买年限已经超过一年,就算现在拿到房产证,也不能提取公积金了。

关于学区房价

问:隆山东路203号二百三十三弄这边房子学区是那里?价位大概多少?

答:您的房子所在区域在十八家农贸市场附近,学区为隆山实验小学和滨

江中学,均价大约每平方米13000至14000元左右。

问:请问外滩安华苑7楼出售的话,单价大概多少?

答:建议定价为16000至17000元/平方米左右,如果装修较好,可稍微加价。

关于二手房过户

问:您好,178平方米,国有出让满五年的二手房过户税收多少?

答:您的房子满5年,且面积在144平方米以上,二手房营业税为差额的5.5%;个人所得税要交房价总额的1%;契税方面,是成交价格的3%,印花税和土地增值

税目前全免。

问:普通住宅和非普通住宅的区别?
答:非普通住宅有三个标准:1.住宅小区建筑容积率在1.0以下(不含1.0);2.单套建筑面积在144平方米以上(不含144平方米);3.实际成交价格高于同级别

土地住房平均交易价格1.2倍。以上三点只要符合一点,即为非普通住宅,反之则为普通住宅。这两者在过户时的税费缴纳方面有所不同。

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。

一周微信
热点新闻回顾

- 8月5日【政策】绍兴成浙江首个放开双限城市,那瑞安“松绑”之日还远吗?
- 8月4日【规划】未来温州“中心区”布局与定位,瑞安融入核心都市圈
- 8月1日【公积金】我市个人住房公积金贷款与提取政策有所调整,10月1日起开始实施
- 8月1日【热点】“农”与“非农”户籍将成历史,户籍制度改革进入全面实施阶段
- 7月31日【楼市百问】法院拍卖的房子可以公积金贷款吗?
- 7月31日【房贷】温州市政府召28家银行商讨“支持房地产”
- 7月30日【政策】杭州、温州均已放开楼市“限购”,我市尚未出台相关“限购”松绑政策

新中式禅味
引领装修新风格

项目名称:亿嘉时代广场

项目地址:塘下

设计师:张瑞南

面积:170平方米

材料提供:博德精工玉石、尚兰格暖芯地板、爱的漆、多彩多姿家居馆、左右门行、乐勤洁具、新众电器建余玻璃

在如今互联网大数据时代里,人们接触到的新鲜事物以及新观念与日俱增,接受新潮理念的装修风格也相对容易得多,因此敢于吃“螃蟹”的人越来越多。对于简约大气不失精致的现代风格,业主尤为赞同。

本套案例以现代中式风格为主题,以米色做基调,又结合时下流行的简洁清新元素。设计师在设计时,融入时下风靡的中国风元素,通过整体的设计规划、软装的搭配、家具的摆放等方式将两种完全不同的设计元素融合在一起,让人感觉不出传统中式的老气横秋感。在家居搭配上也没有一味搭配“古董”家居,而是混搭现代家居,共同营造一种中式氛围,使得整体装饰风格和谐搭配,最终让空间产生一种另类的现代中式禅意。

此户型有三个卧室,如果按照原来的户型去设计,结果会让人感觉房间的走道显得非常的冗长乏味。为了能更好地优化空间,设计师将主卧跟次卧的中间走道设计成一个斜角,这样做除了优化走廊以外,又使次卧变得更加的宽敞实用。

两个次卧之间,设计师将外卫设计成半开放式,把洗漱台放到了外面,这样使得外卫的实用性变得更强大。阳台的设计也是一个亮点,是设计师馈赠给业主的休闲娱乐空间。原先这个阳台只能安置洗衣台洗衣机,经合理改造后,让这个阳台变成一个多功能的阳光房,娱乐健身抑或喝茶都绰绰有余,同时还能欣赏到外面的风景。

(徐向左)

