

瑞安日报微地产
Rui bao Tel :6688 6688

楼市百问 第十三期答案揭晓

房子继承要走什么程序,要交税吗?



记者 陈艳

想参与“楼市百问”栏目的朋友注意咯,您可以在“瑞安日报微地产”(微信号:rarbwdc)的楼市百问栏目中选择我要提问进行参与,也可以在微信后台直接与记者互动,但一定要留下联系方式,不然问题无法回答噢。把要求说得越清楚,瑞报购房专家团成员将越能为您提供最准确的答案。



问 父亲过世 房子继承要走什么程序,要交税吗?房屋目前在银行抵押,能继承吗?

答:您好,如果您的房屋性质是国有出让的,要继承人带上双证和身份证明去市公证处(隆山东路司法局大楼1楼)办理继承公证,再去房屋所在地的房屋登记中心进行登记转让;如果房屋

性质是集体的,待村里盖章后,携带有效证件直接去房屋登记中心办理手续,无需交税。

如果房屋还在抵押期间,继承人可提交经银行核验的遗产房屋产权证复印件,在公证处确认房产权归属无其他异常后,即可为当事人办理相关不动产继承公证。

问 本人已婚,30周岁,公积金缴存在鹿城区,目前月缴存额(单位+个人)3342元,余额12万左右,配偶没有缴存公积金。现打算在瑞安购买一套87平方米、120万元左右的二手房,系温州地区首套房,请问是否可以在瑞安公积金分中心办理公积金贷款,是否需要额外的手续?10月1日以后最高贷款额是多少?

答:您好!缴存职工在温州地区内买房,可以在购房地所在的公积金管理机构申请公积金贷款。根据您的情况应该在购房地瑞安申请公积金贷款,手续方面不同的是,需要温州市和瑞安市两

个地方的房管部门出具家庭房屋套数查询证明。

10月1日以后,您的贷款额是由以下四个因素取低值决定的,即①由房价乘以贷款比例计算的贷款额度(120万*80%=96万);②缴存余额的11倍确定的贷款额度(12万*11=132万);③以管委会确定的瑞安市公积金贷款最高额度(80万);④以贷款还款能力确定的贷款额度(151万)。四者中最低值为80万,也就是说,10月1日之后您可贷80万,不足部分可申请组合贷款,但可贷总额不超过96万元。

问 付过首付款后,多少时间内能拿到购房合同,我在2013年12月付款到现在还没拿到开房的购房合同,开发商方面一直说房管没备案,该怎么办?

答 现在的正规商品房都是有预售许可证的,按照规定,购房者付过首付款

后,1至2个月之内,房管局都会有备案,备案之后就可以拿到购房合同了。您碰到的这种情况,可能是房子不符合房管备案规定,您可以去房管网站上查询一下您所购的房子情况,必要时最好亲自去住建局咨询。

问 虹桥路81平方米,价格98万元的国有划拨性质房产过户要缴纳多少钱?

答:您的房子过户时,营业税全免,如果该房子是您目前的唯一住房,那么个人所得税也可以免掉,如果不是

唯一住宅,则要缴纳房价总额1%的个人所得税,以及总价1.5%的契税。此外,过户时,国有划拨性质房产要转为国有出让性质房产,需要缴纳基准地价40%的出让金。

问 我现在名下有一套父亲赠予的农村集体房,我和妻子共有一套200平方米的商品房,父亲另外把他名下的一套60平方米房屋的产权登记在我的名下,这种情况下,我可以申请公积金贷款和商业贷款买房吗?

答:您好,您这样算是有三套房子了,不能申请公积金贷款和商业贷款;如妻子名下无房,也不能以她的名义买房贷款,如果您真的急需再买房可以考虑以孩子(需年满十八岁)的名义买。具体还要看政策的变化。

大诚·外滩香颂泳池会所样板区盛大开放

“广告千千万,不如实地看一看”,9月8日上午,在广大市民的翘首盼望中,大诚·外滩香颂泳池示范区盛大开放。当日正值中秋,各方宾朋人潮涌动、济济一堂,超级领唱袁野助阵现场,场面异常火爆。

据了解,当天在场客户只要存1元即可成为大诚会会员,在成功认购大诚·外滩香颂项目任意房源时,可享受房屋总价1%的优惠。



泳池会所 所见即未来所享

作为一个高档居住小区,基础的配套必不可少,品质的全面提升更是关键所在。据了解,大诚·外滩香颂泳池会所实景示范区包括社区双会所、下沉式泳池区、景观实景区等。其中会所为星级双会所,大小两个会所约1500平方米,地上、地下各一层。其中,当天开放的会所大堂就有近700平方米,而约8米的会所大堂穹顶,全部是按照超五星

级酒店的标准来设计。

大会所中设有咖啡厅、棋牌室、影视厅、桌球室、儿童活动室、图书馆等,完全可以满足业主的日常生活所需。小会所主要以健身区为主,可以直接进入近1000平方米的下沉式泳池区域。

“今日业主所见就是未来交付时所享,非常值得一看。”准业主陈先生表示。

一线江景,90-160平方米户型备受热捧

据悉,让广大客户特别青睐这个楼盘的原因还在于,项目所处板块中,一个400多亩的“法式生活特区”正在崛起,未来这里将成为瑞安高端住宅聚集地,潜力不可估量。大家更有目共睹的是,外滩香颂对江景资源的天然亲近。

当天,外滩香颂90-160平方米拓展户型重磅加推,引得客户纷纷下订。“这些户型设计合理,90平方米也可以做成三房,作为婚房很不错。”一对情侣表示。

(陈艳)

9月20日熊黛林来海兴建材签售金丝玉玛瓷砖

由金丝玉玛瓷砖佛山总部打造的金丝玉玛特惠万里行——温州站活动将于9月20日在海兴建材富春江总部盛大开启,届时,金丝玉玛瓷砖董事长章云树以及本次活动的特邀嘉宾、国际名模熊黛林将携奔驰汽车等豪礼莅临温州参加签售并揭晓神秘成交折扣,为消费者带去切实的优惠。

据了解,自8月8日金丝玉玛瓷砖9·20总裁明星签售卡全城预售以来,广受消费者喜爱与追捧,销售极其火爆。

“金丝玉玛总裁明星签售卡预售已进入尾声,售卡活动将于9月20日前截止,希望消费者能够尽快购卡。”据金丝玉玛瓷砖相关负责人介绍,购签售卡即可获赠超值的尊贵礼品一份;凭卡购满10000元还可尊崇独享全部正价产品6.9折、赠送价值4580元精美礼品等实惠。

金丝玉玛以K金瓷砖、微晶石、全抛釉、瓷片作为品牌核心类产品,目前已发展成为国内规模最大、品类最全的K金瓷砖品牌。

金丝玉玛秉承“创新为要,科学发展”的品牌经营理念,致力打造顶级高端奢侈瓷砖品牌。多年来,金丝玉玛品牌不断加大在产品技术、服务方面的自主创新能力,其中推出的150×150(mm)、300×300(mm)、600×600(mm)、800×800(mm)等新型K金瓷砖均属行业领先研发,成功填补了市场空白。金丝玉玛现拥有大漠流金、银河之星、K金玉石、旷世彩晶、爵世晶品、玉石之王等数十个系列、上千款瓷砖精品,可广泛应用于高档住宅的客厅、卫生间等家居空间的装饰,更是豪华别墅、星级酒店等大型空间提升品位和档次的首选。

(徐向左)