

瑞安日报微地产
Rui bao Tel :6688 6688

公积金可以贷款多少、房产过户要交多少费用？ 有问题就找 楼市百问 ！



记者 朱程芬

由于近段时间忙于瑞安日报旗下房产网站——“住在瑞安”(www.6688ra.com)网站上线,不知不觉忽略了“楼市百问”栏目。在此,记者郑重向各位道歉!好在,通过不懈地努力,总算逐一把大家的问题解决了,下面请看本期几个代表性的问题,希望能帮到大家。



问：我想咨询下，假设房贷20年，利率七折。请问是本套房产享受七折利率的时间是20年？还是在政府的调控期内？

答：不同的银行实行的政策是不同的。据了解，中国银行会根据政策的调整，在次年1月1日对贷款人实行

新的利率政策，也就是说贷款利率会跟着政策走；但是工商银行表示，如果您是按照基准利率贷款的，那么无论政策怎么变你始终都是实行基准利率；而如果你一开始就是享受7折利率贷款的，那么以后也将一直享受这个优惠。

问：我名下已有一套房产，是按揭贷款（贷款是纯商业的还未使用过公积金）买下的。那么我现在要买一套面积约80平方米、总价110万元左右的房子，我和妻子的公积金余额总共是6万元，我可以使用公积金贷款吗？如果可以，能贷款多少？利率又是多少呢？

答：您好，您的问题描述的不够详细，不清楚你首套房的人均面积是多少，会产生两种情况：1.假如首套房子的人均面积超过41.91平方米的话，那么将无法使用公积金贷款。2.如果首套房子的人均面积没有超过41.91平方米，那么最高可以贷总房款的40%，利率是4.95%。

问：请问瑞安的新楼盘都有哪些地方，价格是多少？

答：你好，目前瑞安的新楼盘有位于外滩滨江的大诚外滩香颂，瑞祥新区的绿城璟园、天瑞臻品、中梁玉

海首府、中房水岸蓝庭、星海公馆，安阳的华龙中央大公馆，飞云的华龙江景壹号，塘下的紫荆假日广场等等，具体价格可咨询各售楼处。

问：我在去年10月份左右在虹桥路后街买了套70平方米左右的套房（破产拍卖所得），当时登记的是老公姐姐的名字，现在想过户回来，自己名下还没房产，请问需要多少税多少手续费啊？

答：这种情况有两种方式进行过户。第一，赠予过户，这种方式需要缴

纳房款总额的3%契税及公证和过户登记等费用。但是要注意的是，假设以后您要卖出这套房子需要缴纳20%房款营业税。第二，交易过户，由于房子是去年进行登记的，那么过户的话需要缴纳房款全额5.5%的营业税，1%的个税，1.5%的契税及过户登记等费用。

问：请问，外滩香颂的均价是多少？具体在外滩什么位置。

答：外滩香颂位于滨江大道与导航

路交叉路口处，均价在1.7万元/平方米左右，具体可以咨询售楼处，咨询电话：66876588。

问：我有一套面积为70平方米的房子，土地性质是国有划拨，如果要转为国有出让要交多少费用？

答：国有划拨性质转国有出让性质需要缴纳40%土地出让金，具体金额需要通过评估公司进行评估。

问：你好，我想咨询一下，在燕子搜房栏目的房源里看到有意向的房子要怎么操作？

答：如果看到有意向的房子可以拨

打热线电话66888080进行咨询，同时，我们的房源信息也都同步更新到瑞安日报旗下房产网站——住在瑞安(www.6688ra.com)上，可登录查询。

另外，如果您也有房子想要出售，或者有需求信息要刊登，也可通过瑞安日报微地产（微信号：rarbwdc）微信平台发送过来，或者直接登录住在瑞安注册并发布您的信息。

音乐才子林俊杰驾到 大诚外滩香颂 巨星演唱会倒计时2天



这个周末去哪里？大诚外滩香颂星耀外滩悦动香颂 巨星演唱会等你来！10月18日，音乐才子林俊杰、励志歌者李慧珍、爱心歌手袁野、实力唱将范蓁蓁齐聚瑞安体育馆，为您奉上一场久违的视听盛宴。

大诚外滩香颂是大诚地产至高研发水平的外滩系第二代名宅。项目位于安阳建成区与滨海新区交汇处，是未来行政办公、中央商务、城市新地标的核心区。据悉，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。

更令人骄傲的是，大诚外滩香颂拥享飞云江一线江景资源，小区采用

法式宫廷园林景观，拥有极为宽阔的楼间距，主推89至160平方米江景王牌户型，皆以 宽、精、薄、透、景、明、正、阔 八大空间标准精雕细琢，为您打造瑞城优质人居空间。

目前，大诚外滩香颂豪华泳池实景体验区和实体精装样板房均已对外开放，另外，您还可以通过大诚外滩香颂微信公众平台参与 抢演唱会门票的活动，活动截至10月16日，动动手880元的门票或许就是你的啦。

此外，大诚外滩香颂还将于本周末重磅推出5套特价房，心动了就赶快行动哦。

（见习记者 彭丽明）

秋季装修正当时 但也不要忘了预防秋燥 适量补水

有经验的人都知道，秋高气爽正是人们开始装修的好时节。由于这段时间气候干燥，木质板材不易返潮，涂料、油漆也比较容易干。尽管如此，干燥的天气同样也会给装修带来一些负面问题，如果处理不好，就会给日后的家居生活带来装修后遗症。以下几大顽疾，正在装修的亲们要注意啦。

顽疾1：壁纸开裂变形

很多业主大概都有这样的经验：刚贴好时间不久的壁纸或壁布在被风吹过以后，开始出现局部鼓包、翘起，甚至开裂、脱落。

对策：补水+阴干

与夏天要给壁纸 通风 不同，秋季装修不仅要给壁纸进行 补水，还要让贴好的壁纸或壁布自然阴干，而不能 通风。在秋季装修时，壁纸、壁布在铺贴前一定要先放在水中浸透充分，然后再刷胶铺贴。贴好壁纸、壁布后，业主需要关闭门窗1至2天，等待墙面自然阴干。

顽疾2：多次返修

木地板收缩、板缝加大、不同材质接口处开缝 很多夏季刚刚做完的装修工程，一进入秋季都不同程度地出现问题，反复修补均不见效。

对策：暂缓修补

春、夏季节装修好的房间，进入秋季后，可能由于干燥且气温变化频繁，水分挥发与材料收缩会造成不同程度的裂痕与缝隙，这些都属正常情况。

专家提醒装修户，由于季节原因造成的装修问题可以进行适当修补，但最好不要马上修补，应等到来年春季，经四季冷暖温差明显变化，开裂和变形问题不再发展以后，再进行一次性修补。这样才能确保效果更好，同时又省去了反复修补的麻烦。

顽疾3：木料出现裂纹

秋高气爽空气干燥，木料表面容易出现细小裂纹，用作收边的木线也会出现收缩现象，进而影响到装饰面板的外观。

对策：封油处理

在秋季装修时，业主应该将运抵现场的木材放置在通风处，并对价值较高的木料进行封油处理，否则木料表面会因水分迅速流失而出现细小裂纹。用作收边的木线为实木质地，含水率比饰面板高，在加工完成后，也要尽快将表面封油，如果木线内的水分丢失，木线会出现收缩现象，还可能影响到饰面板的外观。

（见习记者 彭丽明）