

二手房交易如何办理

专家解答交易操作流程

专刊记者 闫丽君 通讯员 常虹

“请问二手房过户需要什么材料?”、“请问我有一套房想卖出去,需要准备哪些东西?”……继本报推出《记者帮问》栏目后,得到了很多市民的强烈反响,近期,就有不少市民反映在二手房交易过程中,不知道具体的操作流程。那么在存量房转移登记过程中有哪些是需要注意的事项?11月8日,记者就该问题采访了烟台市房产交易中心的工作人员。

“二手房交易这一块,情况比较复杂,确实有很多市民搞不清楚。”烟台市房产交易中心综合管理办公室的王主任告诉记者,最近二手房交易处在一个平稳上升期,由于种类繁多,情况复杂,很多市民对这一块不是很明白,打电话来咨询的特别多,几乎每天都能接到好几个电话。对此,王主任介绍说,存量房在转移登记时,必须要提交的基本材料主要有房屋所有权证、申请人的身份证明、房屋买卖合同和不动产发票。

“不过,针对不同的交易情况,还有分别。”王主任介绍说,如果出售房屋的所有权人系未成年或者无民事



资料片

行为能力,在处置房屋产权时,监护人应当提交出售房屋系为被监护人利益的书面保证,并提交其监护人的身份证明;房屋所有权人为法人或其他组织的,应当提交法人或其他组织的资格证明材料和上级主管部门同意处置房屋的书面证明材料或者出具有权处置资产的证明材料,并提交法定代表人的授权委托书以及受托人的身份证明。

如果是出售房屋共有人的,王主任表示,则需提交共有权证和共有人同

意出售的书面材料,共有人的身份证明以及共同申请;而房屋若已出租,且买受人非承租人的,需提交承租人放弃优先购买权证明;若买卖房屋属于非住宅的,还需提交土地使用权证书;如需测绘,还需提交面积测绘报告。

那么如果申请人不能到场办理怎么办?王主任告诉记者,这种情况需要提交经公证部门公证的委托书及受托人的身份证明,或者在工作人员面前出具的书面委托书及受托人身份证明。

●相关链接:

二手房过户6个问题不能忘

在二手房交易过户时,有几点问题一定要注意,不然可能会让你买房置业的喜悦心情大打折扣。

1、核实房屋情况:谨慎看房,了解房屋自然情况(如房屋位置、面积、户型、格局、结构、朝向、采光、举架、开间、进深等),注重细节(装修情况、预留物品、物业情况、生活配套、商圈环境等),多观察房屋瑕疵是否在可接受范围。

2、核实产权是否清晰:首先卖方手续是否齐全,房产证是证明房主对房屋享有所有权的惟一凭证,卖方必须是房屋的所有人,通过查验产权证和产权人身份证核实,确认无误以避免纠纷。对于持有军官证的房主应该格外谨慎,必须核实身份,对夫妻共有的或不是只有一个产权人的房屋,在签买卖合同时应所有产权人都到场验人签字。

3、明确交易流程:明确合同付款方式和付款时间

(推荐以事件的发生作为时间节点),按合同规定交易过户,如房屋涉及抵押,必须明确由哪一方解除抵押。

4、明确违约责任:与卖方明确违约责任是双方诚信履行合同的保障。如在中介购房,推荐让卖方委托中介代收定金,以免发生纠纷时,缺乏主动。

5、该房屋产生的费用是否结清:有些房主在转让房屋时,其物业费、采暖费、煤气费、电费、水费等因长期拖欠,并已经欠下数额不小的费用。买受人在不知情的情况下购买此房,很有可能要为此买单。建议将这些可能发生的情况都落实到合同中去,并留有尾款,本着谁消费谁清零的原则做以制约。

6、尽量委托正规中介机构或经纪事务所代理房屋买卖交易,让其将风险规避最小,也给购房者省去很多不必要的麻烦。

●楼市一周

奥林峰情·领誉开盘仪式暨音乐节盛典圆满成功

11月5日上午9时,奥林峰情·领誉暨音乐节开盘仪式,天空虽然下着蒙蒙细雨,但是却无法阻挡前来参加奥林峰情音乐节仪式的热情人。开盘仪式和音乐盛典在现场观众的热情中缓缓拉开帷幕。现场有300多人在工作人员的带领下有秩序入座等待仪式的开始。

奥林峰情坐拥福山地理中央绝佳区位,紧邻福海路主干道,多路公交线路贯穿其中,毗邻振华、和平家电商圈,湘商大夏、吴福生园大酒店、肯德基等环伺周边,簇拥咫尺繁华。居于900年金积山文化地脉,南观芳翠山景,北望好汉黄海,尊贵气质与生俱来。

“奥林峰情·领誉客户签约暨音乐节总决赛”华丽上演,实力歌手再次登上奥林峰情音乐节的舞台,为到场的奥林峰情业主和音乐节的忠实粉丝们献上了一曲曲精彩的演唱。

此次参加奥林峰情音乐节

总决赛的有12号罗人铭、13号王亮堂、15号韩继航、28号刘丰科等在网得上票数较高的选手,现场观众一浪高过一浪的掌声也证明了他们名副其实的水平。尤其是王亮堂先生的二胡、小提琴等器乐联奏,跑下舞台与观众互动,把全场气氛推向了高潮。据悉,奥林峰情音乐节的主办方将在2012年1月1日公布。

一边是选手们的激情表演,一边是奥林峰情的置业顾问向客户解答关于领誉的一切细节问题,有很多客户当场选定房源进行签约。据介绍,活动结束后,奥林峰情·领誉收获了将近1个亿的销售业绩。在活动现场,奥林峰情的新老业主们还抽取了净水器、运动套装等奖品,领誉的业主抽取了物业费。活动结束后,大家满载而归,这正契合了山东鑫汇房地产开发有限公司以业主至上的开发理念。

中建·悦海和园香薰文化节情迷烟台

11月6日上午,中建·悦海和园营销中心举行了香薰文化节活动,活动现场延续70万平方米浪漫海岸住区上周开盘时的火爆场面,大批客户闻香而至,浪漫热烈的香薰制作场面成为营销中心一道浓郁的风光。

上午9点,诸多客户如约来到位于项目法式商业街西部的营销中心。随着3万平方米商业街逐步完成,优雅便捷的未来生活场景鲜活的展现在客户面前。许多客户纷纷在营销中心门口喷泉广场拍照留念,定格满脸幸福的微笑。

活动现场,精致的香薰蜡烛制作原料散发出特有的芳香,给人仿若置身普罗旺斯花海般的轻松愉悦的心情。香薰醉人的香味和亮丽的色彩给人丰富的感官体验,营销中心优雅别致的装修布局亦让客户可以闹

中取静,全身心的沉醉在DIY的乐趣之中。

上周日中建·悦海和园开盘劲销1.5亿,成为烟台“金九银十”最具代表性的在售项目,本次活动到场客户大都慕名而来,一睹70万平方米浪漫海岸住区的独特魅力。为此,除了有趣的DIY活动,现场还有穿插对项目的介绍,在娱乐中增进了客户对项目的了解。

中建·悦海和园是由实力央企世界500强——中建地产在烟台倾力打造的首个高端滨海项目,位于烟台最美的金沙湾源头,零距离亲近一线海景,白银河景观公园和滨海公园环绕,拥有丰富的景观资源。同时该区域是十二五规划中重点打造的集旅游度假、商务休闲和人居示范于一体的开发区西部副中心,未来发展前景看好。



楼市情报站

中盛国际海景酒店

项目近期均价7000元/平方米,一次性付款9.8折。

天鸿·凯旋城

项目近期均价13000元/平方米,全款9.7按揭9.8折优惠,现场有抽奖活动。

玉森明珠

单层房源起价5160元/平方米,50.66平方米房源起价5600元/平方米到6600元/平方米不等。一次性付款减5000元。

万科·假日风景

二期开盘火爆销售中,现推出“欢乐家电大派送”,千元大礼等您拿活动,老带新购房成功均有大礼相送。

建源·山海龙城

近期优惠政策一:在山海龙城购买任意房源的客户,均可享受总房款立减15000元至20000元的超值优惠(根据房建筑形态及房源的不同)优惠政策二:购买山海龙城任何房源的前50名客户,均可赠送烟台大剧院《莫斯科国立交响乐团新年音乐会》540元家庭套票(180元*3张)(不可冲抵房款)。

清泉文苑

项目近期均价8000元/平方米,一次性付款9.7折,按揭9.9折。

御景观城

项目价格稳定,均价11000元/平方米,一次性付款9.8折,按揭9.9折。

东陌堂新区

项目近期均价5200元/平方米,全款购房9.8折优惠,付款50%以上享9.9折优惠。

御花园

项目高层均价5200元/平方米,多层房源均价5500元/平方米,目前购房可享受9.8折优惠,优惠后并赠送地暖、天然气、以及太阳能热水器一台。

康泰苑

项目价格稳定,均价4380元/平方米,最低价格3660元/平方米,一次性付款9.9折优惠。

山海名苑

起价3008元/平方米,均价3200元/平方米,最高价格3400元/平方米,即日起购房即送一万元房款贺乔迁之喜。

记者帮问

自从本报推出便民栏目《记者帮问》之后,引起了市民的广泛关注,经常有市民致电本报询问。《记者帮问》栏目旨在协助市民,一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:18660533332,我们将竭诚为您服务。

1、市民:因本人有事,请问可以把材料准备好后委托别人去代办公积金贷款吗?

帮问:公积金贷款要求借款人配偶亲自到中心和委托银行办理相关手续。两者当中的任一方如确实不能到场需要委托他人办理,需要到公证机构进行公证委托,受托人持公证部门出具的公证委托书以及身份证明和其他贷款材料才可以代办。

2、市民:房屋过户都要交什么费?

帮问:房屋过户需要交纳登记费每套80元,交易费每平方6元,税费主要根据自己的实际情况交纳。

3、市民:我的孩子今年22岁,未婚,去年5月用商业贷款并以孩子的名义买了一套商品房,请问这种情况,可否提取我的住房公积金?

帮问:职工购买自住住房只能提取本人或配偶的住房公积金,这种情况不能提取。

4、市民:本人于2009年用公积金贷款买了一套自住商品

房,贷款总额6万元。请问,现在我想用我和爱人的公积金帐户中的余额,一次性全部还清贷款可以提取吗?

帮问:一次性提前还清全部贷款本息的,提供银行出具的还款结清证明、最后一次还款金额对账单。贷款人配偶提取的,需同时提供结婚证或同一户籍户口的原件及复印件;夫妻双方合计提取数不超过最后一次还款总额。在还清贷款的一个月之内办理。

