

首次购房先熟悉手续流程

选房、看房、签合同、交房验收每一步都不能马虎

买房是我们生活中的一件大事,全面了解买房过程,准备充分,才能使整个过程高效顺畅。一手房购房手续流程与二手房的购房手续流程具体细节不同,但大致上的流程步骤是大同小异的,所需要的相关材料也是差不多的,在此为您整理购房前需要的材料以及购房手续流程步骤。



购房前要准备的材料

准备好身份证;户口本;有效的收入证明;婚姻证明;首期房款证明;银行流水存

折;没有信用不良的记录能为您节省许多不必要的麻烦。

看房验明产权是关键

买房一定要看土地、房屋产权的关系是否明晰,有无遗留纠纷问题,防止一房两卖;审定房屋产权的完整性、真实性、可靠性。注意产权证上的业主姓名与售房者是否相符,有无抵押或共有人等;要搞清楚所购房子是商品房、集资房还是经济适用住房。集资房需要单位盖章后才能真正上市交易,

而经济适用住房要住满5年才能上市交易。

如果是期房首先了解开发商是不是已具备商品房预售资格,也就是查看“五证”是否齐全。五证是指《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》。

签订合同要清楚

确认买卖双方合法身份,签署房产中介合同前一要审查其资格,看是否办理了工商登记手续;审查对方的委托授权书,以确认对方是卖主的合法代理人。签订《买卖合同》

时,买方需交纳购房首付款或订金,切记此款应亲自交给卖主,并由卖主出具收据。交给其他人,一定要审查对方的委托授权书,以确认对方是否是卖主的合法代理人。

办理手续必谨慎

必要程序不能简化经过选房、看房,签合同三个步骤后,将进入买房的实质性阶段。具体是:房屋面积测绘、房屋价值评估、房屋抵押贷款、房屋产权过户,取得回执。

购房后应尽快办理房产证,并督促卖方尽快迁出户口;千万不要简化程序,不要私下交易,要合法、彻底办理过户手续。产权过户必须报经产权部门才能完成过户手续。

交房验收需仔细

按照合同约定执行办理完所有手续后,买卖双方按合同条款交接房屋,验收房内不得拆除的房屋装修和附属设施,验收合格后买方付款。买方在未取得房产证前,不应付清全部房款。关于税费的交纳应在

《买卖合同》中注明由哪一方缴纳,未注明的要按照规定各自承担;最后,按照房地产交易中心规定,领取房产证时,必须本人到场,如本人因故不能到场领证,应提前办理委托领证公证手续。



购房关键词:

初始登记

根据有关规定,房地产权利法人或自然人通过各种方式合法取得的房屋所有权和土地使用权,在经过房地产登记,取得合法房地产权证后,才算真正拥有房屋所有权和土地使用权。否则,取得的产权不能受到法律的保护。

当申请人为个人时,应该携带这样一些资料,到房产交易中心办理相关手续:1.规划许可证或施工执照原件。2.房屋平面图或配置图。3.申请人身份证复印件。4.申请人申请书。5.墙界表。

办理的具体流程为:申请人先到房产交易中心测绘收件窗口申办《房地测绘证明》;然后填写《权属登记申请表》,持《房地测绘证明》及其他有关证件到权属登记收件窗口,经受理后,领取《收件回执》;在交易中心办理期间,申请人可通过电话查询办理情况,若已办结,便可到收费发证窗口缴纳税费并领证。

符合办理条件的,自交易中心权属登记窗口收件之日起,15日内办理完毕。

商品房的使用期限

按照国家有关规定,住宅的建设地使用期限最长为70年。由于土地是国有财产,因此使用土地需向国家交纳地价款和土地使用费。

土地使用期满(即70年之后),购房者需按规定提前一

年提出续期申请,如果国家不在此地规划修建公路、机场、体育馆等公共设施,应当予以批准,并重新签订土地使用合同,同时,购房者还应向国家缴纳地价款和土地使用费。

学区房再升温

三事项需注意

随着5月、6月份小学新生即将报名入学,学区房再次成为购房者关注的焦点。日前,教育部印发《关于进一步做好重点大城市义务教育免试就近入学工作的通知》,这在一定程度上或将导致学区房再次升温。

专家建议购买学区房源的购房者应注意几点:第一,受生源人数等影响,多数学校对每年的招生区域都会适当进行调整,因此学区房的划分并不是一成不变,在购买学区房之前,购房者最好事先向教育局、派出所等有关部门了解清楚招生政策的变化以及学区房的划分情况,再进行区域购房选择;第二,购买学区房要特别注意户口迁移问题,由于房主将原有户口从房产所在的地址中全部迁出,购房者才能将家庭成员的户口迁入,因此建议购房者最好在签订合同时,注明房主户口迁出时间等问题。第三,部分学校并不是刚落户就能入学,还有部分额外条件,比如落户年限达到后,才可入学,因此打算购买学区房的购房者,要尽早与教育部门了解情况,以免耽误孩子入学。

住建部:

两年内实现全国个人住房信息联网

近日在国新办新闻发布会上,住建部副部长齐骥表示,在2013年的上半年,已基本实现了全国40个房地产市场重点监测城市个人住房信息系统与住建部的联网。他还透露,国务院2013年提出在“十二五”末(2015年底)设区城市要实现全国个人住房信息系统联网,这表明两年内全国住房信息将基本实现联网。

齐骥还透露了个人住房信息系统的建设情况。他说,按照国务院的工作部署,建设部第一期提出要求40个重点城市要在2012年年底建成本城市的数字化住房个人信息系统,进而实现这40个城市与建设部联网。“在2013年的上半年,我们已基本上实现了全国40个房地产市场重点监测城市与建设部的联网。”

财政部:

目前没有扩大房产税试点安排

财政部副部长刘昆19日在出席国新办举办的新闻发布会时表示,重庆和上海房产税试点还会继续推进,摸索经验,但财政部目前没有扩大试点的安排。房地产税要通过立法来推进。房地产税“包含什么内容”、“在什么环节征收”会在立法过程中完善。

在推进新型城镇化的过程中,财政部将加快财税体制和投融资机制的改革,创新金融服务,放开市场准入,逐步建立多元化可持续的资金保障机制。

公安部副部长黄明表示,我国国情要求严格控制500万以上人口特大城市的人口规模。特大城市要通过户籍政策和其他多种措施引导人口有进有出,使城市人口结构更加科学合理,更加有利于城市经济社会发展。北京、上海等特大城市释放一个重要信号,就是要科学定位城市功能,适当疏散一些城市功能,加快产业转型升级,要转移一些劳动密集型的产业,优化人口结构。