# 购房攻略

来源：网络 作者：琴心剑胆 更新时间：2024-09-01

*第一篇：购房攻略买方需付的费用1、契税：按照房屋实际成交金额的1.5％计算缴纳。2、合同印花税：按照房屋实际的成交金额的0.05％缴纳。3、产权证办证费：180元，加办共有证100元/本。4、二手中介费用：国家规定，按房屋成交价格总额的3...*

**第一篇：购房攻略**

买方需付的费用

1、契税：按照房屋实际成交金额的1.5％计算缴纳。

2、合同印花税：按照房屋实际的成交金额的0.05％缴纳。

3、产权证办证费：180元，加办共有证100元/本。

4、二手中介费用：国家规定，按房屋成交价格总额的3%以内计付，通常交易双方各付一半。实际交易中双方可协商由谁来支付。

5、二手房经营服务性收费：经营服务性收费分为房地产交易手续费和测绘费，二手房交易经营服务性收费为6元/平方米，买方承担50%收费。

卖方应付的费用。

1、营业税及附加税：按照房屋成交金额的5.85%计算缴纳。另有规定，凡是入住满5年以上的二手房，户主可到房屋主管的相关财税部门申请减免该项费用。

2、土地增值税：按照房屋买卖成交金额的0.5%计算缴纳。根据规定，凡是入住满5年以上的二手房，出售房屋的产权人可以到相关部门申请减免。

3、合同印花税：按照房屋实际的成交金额的0.05％缴纳。

4、二手中介费用：国家规定，按房屋成交价格总额的3%以内计付，通常交易双方各付一半。实际交易中双方可协商由谁来支付。

5、二手房经营服务性收费：分为房地产交易手续费和测绘费，二手房交易经营服务性收费为6元/平方米，卖方承担50%收费。

有人说，买房屋胜败的关键就要看你杀价的本领了，这话不无道理，对于想做投资的购房者而言更是如此。只有买到便宜的房屋才有自己的利润空间.否则抛出之后不但没赚甚至要赔本。房地产买卖谈判的技巧在于掌握市场动向，心中有数，同时，了解对方情况，知己知彼。最后，心要“狠”，狠狠杀价。买卖谈判的学问大得很，只有做足功夫，才能胸有成竹，胜券在握。

1、看房屋。房子是实物，一切都可收入眼中，看房子里，应表现也自己有兴趣，太冷淡卖主对方也会没有心思同你多谈，同时细心观察房子结构、采光、保养、周围环境等，还要多听卖主解释，多问卖主问题。

2、掌握背景材料。房屋推出市场多久了，有多少人出过价，出价多少，可作一个参考系数。愈是多人出价的房屋，表示其转售力愈强。

3、让卖主知道你购房是自住，非为转卖。通常卖主不希望房屋销售人员居间获利，而且喜欢自住之买家，一可卖得高价，再者比较简单。二要摸透卖方心理：

4、卖方多久内必须卖屋，对于在什么时候杀价非常重要，愈接近卖主要卖的期限，卖主愈急切出售，这就是你最有利的杀价时刻。

5、了解卖主售得屋款拟作何用途。如果卖方所得屋款，并不急用，则房屋杀价，必遭许多挫折，遇此情形，是你罢手或者转向的时候。

6、定金方面。定金多少才算恰当，并无一定标准，视各人需要而定，由双方协商。从买卖双方看房开始直到房款两清，手拉手方式要走一道严格的程序。先办什么后办什么，只有流程手续对了，才会少走冤枉路。

第一步，买方要对房子的产权进行调查。审定房屋产权的完整性、真实性、可靠性，要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。这对买家来说最为关键，否则有可能导致后面所做的一切都成了无用功。

第二步，签订二手房买卖合同。买卖双方商谈房价、付款方式、违约责任、交付时间，并立约下定金。买卖双方可以到房管部门相关网站上下载格式化合同文本，也可以去中介公司索要合同文本。

第三步，找评估公司做评估。这个过程一般来说要5~7个工作日。

第四步，贷款的房子要办理相关按揭业务。如果是公积金贷款和商业贷款组合的，则要向公积金中心和银行同时申请。这是整个二手房DIY过程中最耗时间的阶段，通常要40个工作日左右。

第五步，按揭办理下来后，要注意注销该物业的他项权证。

第六步，将合同交到房管部门产权交易中心相关办事窗口，拿受理单。

第七步，凭受理单到农税中心缴纳相关税费，拿完税契证。

第八步，凭完税契证到房管部门办理房产证。

第九步，凭完税契证到土管部门办理土地证。

走完这些步骤，房产三证算是办齐了。整个过程大概需要一个半月到两个月的时间。两个细节一定要注意

由于合同签订不规范而引起的二手房买卖纠纷不断发生，因此一些细节一定要在签订合同时注意，尽量避免纠纷。

首先要注意的细节是关于房子状况的详细约定。由于没有中介公司的先期把关，二手房手拉手交易者必须自己“动手”，了解房屋的准确面积，房屋的内部结构和装修水平以及房子的质量是否有问题。

在确定房屋面积时，由于有些房子年代比较久，有时会出现所售房屋实际面积与产权证上注明的面积不符的现象，比如当时测绘的误差、某些赠送面积等。所以合同中约定出售房屋的面积应以现在的产权证上注明的为准，其他面积都不该计算在内。

关于屋内的设施，业主常常在签订买卖合同的时候口头向客户保证，房子的装修以及空调等家电可以全部赠送。结果到实际交房时，屋内却空无一物。其实这种纠纷只要买房时在合同中注明就可以避免。

其次要注意的是关于房子税费的约定。二手房子涉及的相关税费达十余种，而且针对不同类型不同情况有不同税费政策，要算清这笔账并不容易。虽然双方在交易过程中常常会约定税费的承担责任，但到了真正交纳税费时，因为多计算或者少计算税费导致的交易纠纷也不少。

在整个交易过程中，涉及的各项费用并非一次性收取，因此事前双方必须明确所有明细费用，以避免中途添加各项杂费，给交易带来后遗症。

业内比较规范的做法是，交易每进行一步，中介机构将买家的房款相应地转交一部分给卖方。在买卖方直接交易的情况下，可注明在办理立契过户当天，客户支付业主百分之多少的房款，最后一小部分剩余款项最好能放在物业交验之后的一段时间内。

二手房过户DIY省钱但费力

尽管自己办理二手房过户，可以省下一笔不菲的中介费，但是由于中间涉及到很多部门和相关专业知识，对于普通购房者来说，这是一件省钱但费力的事情。

其实，对于一些不熟悉程序的二手房交易个人来说，比较好的方式是委托中介公司办证。目前多数中介公司都开展了手拉手业务，其中既有纯粹办证业务，也有包括签合同、资金监管、房屋验收等相对综合的业务。

纯办证的话，目前收费普遍在300~400元/套左右；而如果是综合业务，由于整个程序与通过中介买房相比只是省却了前期的看房、产权确认等步骤，因此收取的费用约为普通中介费的8折。

从南京市房产局获悉，近期在房屋交易中出现了房屋权属证书造假现象，一些不法人员非法伪造和使用房屋权属证书。专家介绍，辨别真伪产权证有8种方法：

一看封皮。真的产权证封面硬实有纹理，摸起来有凹凸感，颜色鲜艳(深红色)，字体纹理清晰醒目。假产权证则封面光滑，颜色暗淡(暗红色)，封皮较软。

二看纸张。真产权证的内页纸张是采用专业水印纸，类似人民币的水印制作，图案为别墅、大厦两种，其识别方法类似人民币的水印头像，只有在灯光下才能看出来，而假产权证的水印模糊不清；真产权证纸张光洁、挺实，用手轻抖有哗哗响声。假的纸张则手感稀松、柔软；

三看防伪底纹。真产权证底纹有浮雕文字“房屋所有权证”字样，立体感强，字迹清晰，容易识别。假产权证很难做到颜色深浅、色彩的统一；

四看发证机关盖章。真产权证第一页上的盖章是由机器套红印制的“某某市房产管理局”行政公章。而假产权证则一般加盖手工雕刻的公章，因为纸张较薄，在其反面很容易看到透过来的印章痕迹。

五看注册号。真证封皮反面下方的的建房注册号是机器印制的，呈线状，手摸起来有凹凸感。而假证的注册号是手工雕刻的章盖上去的，手摸起来没有凹凸感；

六看缝制。真产权证的内页都缝合得很整齐，而假产权证的内页都是用胶水粘上去的，缝线也很明显；

七看附记。真产权证第三页中附记一栏的内容包括：产权来源和其中分摊面积等，而假产权证中附记有些为空白；

八看图纸。真产权证中的房屋分户图纸是专用纸，纸张较厚，而假证的图纸很薄，类似一般的A4纸厚度。

首先你贷款吗?如不贷款可以之间到房产局办理房产过户手续.必须先把房子贷款付清你才能买

办理房产过户时：

卖方：夫妻双方必须到场要带夫妻双方身份证原件、结婚证、户口本、3证（房产证、土地证、契税证）未婚的要去民政局开单身证明。

买方要带身份证原件办理房产过户就可以了。

办理土地过户时：

房产证和契税证已经过户完毕携带原件，及买卖双方身份证、卖方结婚证、户口本

费用问题：

测绘费1.36元\*房屋面积

交易费10元\*房屋面积

登记费:80元

契税是成交价的1.5%

如果房产证下发不超过2年，以买卖的方式转让，转让人还要交5.5%的营业税 不足2年的房子买卖的话交的各种税比较多

土地局办土地证需要差不多1个月时间，建议你找个办土地证的中介速度超快费用280元

土地的话找中介280。自己办38不过速度很慢。你可以去张店区土地局东，嘉汇文具西临的那个地方问问我从那办的土地证速度很快态度也很好。

**第二篇：购房攻略**

购房全攻略(吐血整理)

引言

房地产市场成为国民支柱产业，方兴未艾，供求两旺，与居民生活息息相关。随着国家的宏观调空，房地产更成为一个热门话题。而房地产交易过程中，由于信息的严重不对称与专业性的差别，使消费者处于相对的弱势。信息的不透明，让消费者不能明明白白消费。

正文

本人欲以己之力，为你答疑，解惑。根据购房的流程总结出购房应该理解得知识如下：

一、楼盘信息

1、地理位置

2、开发面积

3、规划设计

4、开发商信誉

5、物业类型（别墅、多层、小高层、高层等）

6、户型面积

7、销售进度（已卖数量，剩余数量，是否做销控）

8、销售价格（认购价格、开盘价格、现行价格）

9、优惠措施（一次性付款、按揭贷款、公积金贷款）

10、促销活动

11、其他

二、价值分析

1、地段价值（升值潜力分析、周遍配套分析、交通状况分析、政府规划分析等）

2、规划设计（容积率、绿化率、建筑密度、建筑间距、通风采光、得房率等）

3、开发商信誉（曾经开发项目、项目质量、物业管理水平、社会口碑、是否有不良信用记录）

4、户型选择（面积、楼层、单元位置、开间、进深、朝向、通风、采光、空间布局、噪音影响等）

5、建筑标准（门、窗、外墙砖、智能安防、可视对讲、暖气、天然气、有线电视、宽带网、强 电、弱电、配电房、化粪池、上下水等）

6、小区综合配套（会所、运动场、幼儿园、商业街、车库、车棚、消防设施等）

7、综合性价比分析（物业综合价值与销售价格对比，是否物有所值）

三、行业政策

1、银行贷款（按揭政策、按揭条件、贷款流程、资料准备、贷款年限、贷款利率、贷款金额）

2、房产保险（保险年限、保险金额、免责条款）

3、中介费用

4、维修基金

5、契税政策

6、印花税

7、暖气（报装条件、手续、过程、集资费）

8、天然气集资费（报装条件、手续、过程、集资费）

9、物业税

10、营业税

11、最新政府政策动态

12、其他

四、法律咨询

1、证件是否齐全

２订（定）房（诚意金、定金、定房协议、选房意向书）

３、签定购房合同（合同条款、合同陷阱、合同欺诈、补充协议、霸王条款）

４、签定银行贷款合同

５、付款

６、退房（违约责任、违约赔偿等）

７、交房（交房时间、交房标准、交房协议、验房、延期交房违约责任、违约赔偿）

９、签定物业管理协议

10、装修保证协议

以上每个环节，都可能出现各种问题，当出现问题时一定要解决清楚，定房不要仓促。由于水平有限，总结不够全面，希望能有各位批评指正，同时希望更专业的朋友多多补充，让我们团结起来，购房不再是难事。

**第三篇：购房后迁户口最全攻略**

购房后迁户口最全攻略

购房后迁户口中间有哪些知识，都需要注意些什么呢？

买房户口迁移相关政策

户口迁移是在居民常住地发生改变后，将户口迁到现住地的方式。户口迁移的方式有多种，其中买房户口迁移就是其中一种。购房者在买房后，实际入住、取得产权证，满足其他条件后就可以将户口迁入房屋所在地。但是办理买房迁户口手续之前，不要忘记将资料准备充足。购房者若是贷款买房，是否可以将户口进行迁移？购买二手房户口迁移申办条件和所需资料有什么？

买房户口迁入的条件

1.申请办理买房迁户口须持有所购房屋产权证明（已过户）； 2.所购房屋用途为住宅（实际居住），房屋产权类别必须为私有；

3.申请人是房屋产权所有人，国内常住户口居民，住房所在地落实非农业户口； 4.分数达到北京落户要求（不同地区迁户口的条件有不同）。

买房如何迁户口

买房迁户口所需要的手续： 1.向迁入地派出所提出申请； 2.迁入地派出所同意迁入； 3.向现户口所在地派出所提出迁出申请； 4.户口所在地派出所开户籍证明；

5.持户籍证明和相关证明材料（你的理由）前往迁入地的市级公安局户政科申请迁入； 6.户政科签发《准迁证》；

7.持《准迁证》回户口所在地派出所办理迁出并开迁移证； 8.持迁移证、身份证去迁入地派出所入户。

办理购房迁户口需要的资料

一、外省市迁入需要准备的资料

1.迁入人的户口迁移证、准予迁入证明和居民身份证； 2.市局、分（县）局开具的入户证明； 3.迁入户的居民户口簿；

4.18周岁以上的人口应上交本人近期正面免冠一寸光纸黑白大头照片两张；

5.毕业分配应持报到证和接收单位局级以上组织人事部门的报户口证明和接收单位证明。

二、市内户口迁入需要准备的些资料

1.迁入人居民户口簿、居民身份证及市内户口迁移证； 2.迁入户的居民户口簿；

3.新立户的要有房管部门出具的住房证明或房屋产权证明；

4.迁入人符合申领、换领居民身份证条件的，每人交本人近期正面免冠一寸光纸黑白大头照两张，已满16周岁，已领取居民身份证的，每人交照片一张； 5.因结婚迁入的要持结婚证；

6.迁入农村地区的农业人口要有迁入地乡镇政府和村委会同意迁入的证明；迁入非直系亲属户内的，应征得迁入地派出所同意后，再办理户口迁移手续。

市内户口迁移办法及所需资料

所内迁移: 凭户口簿、公民身份证直接到户口所在地派出所办理户口迁移；属婚迁的入户，须附交结婚证、计划生育证明等复印件;属分房、购房、建房办理迁移的，须附交房产证复印件。

所间迁移: 凭户口簿、公民身份证到入户派出所办理准予迁入证明；属婚迁的，须附交结婚证、计划生育证明等复印件;属分房、购房、建房办理迁移的，须附交房产证复印件。凭入户派出所开具的准予迁入证明，到迁出派出所办理《市内迁移证》后，再到入户派出所办理迁入手续。

跨区迁移: 凭户口簿、公民身份证到入户派出所办理申请，填写《入户申请表》，派出所受理、审批；婚迁住户须交结婚证、计划生育证明等复印件；分房、购房、建房办理迁移住户，须交房产证复印件。审核通过，凭入户派出所开具的准予迁入证明，到迁出地派出所办理《市内迁移证》，再回来办理迁入手续。

贷款买房可以迁户口吗？

贷款买房是否要迁户口，要分情况而定。如果是首套房，买房迁户口没问题，也可以选择不迁户口的，因为户口所在地不影响买房贷款。

若不进行户口迁移的购房贷款，只需向银行提供双方结婚证、户口本、双方收入证明等；若办理买房迁户口，必须出示房产证原件，并留复印件。这种情况下迁户口，应属购房入户。（其它的所需资料及规定需要向房屋所在地房屋管理局所进行咨询）

**第四篇：办理购房补贴攻略1**

办理购房补贴攻略1

给大家讲一下手续那些以后大家去办简单点

需要准备的材料

1.房产证（原件+复印件）

2.业主本人身份证（原件+复印件）

3.契税发票（原件+复印件）

4.不动产购房发票（原件+复印件）

5.领取房产证的时候给的备案表（原件盖鲜章）

6.中国银行的卡或存折（原件+复印件）

然后到家乐福对面温江政务中心二楼，排7号窗口的队，在7号窗口办理就是。办理速度很快，大概10多分钟就OK

特别提示：

1.房产证上写了几个人就要几个人的身份证

2.必须业主亲自去办理

3.中国银行必须成都省的其他还有不清楚的可以问我哈

群内的同学们 我去办理购房补贴回来了

给大家讲一下手续那些以后大家去办简单点

需要准备的材料

1.房产证（原件+复印件）

2.业主本人身份证（原件+复印件）

3.契税发票（原件+复印件）

4.不动产购房发票（原件+复印件）

5.领取房产证的时候给的备案表（原件盖鲜章）

6.中国银行的卡或存折（原件+复印件）

然后到家乐福对面温江政务中心二楼，排7号窗口的队，在7号窗口办理就是。办理速度很快，大概10多分钟就OK

特别提示：

1.房产证上写了几个人就要几个人的身份证

2.必须业主亲自去办理

3.中国银行必须成都省的其他还有不清楚的可以问我哈

群内的同学们 我去办理购房补贴回来了

给大家讲一下手续那些以后大家去办简单点

需要准备的材料

1.房产证（原件+复印件）

2.业主本人身份证（原件+复印件）

3.契税发票（原件+复印件）

4.不动产购房发票（原件+复印件）

5.领取房产证的时候给的备案表（原件盖鲜章）

6.中国银行的卡或存折（原件+复印件）

然后到家乐福对面温江政务中心二楼，排7号窗口的队，在7号窗口办理就是。办理速度很快，大概10多分钟就OK

特别提示：

1.房产证上写了几个人就要几个人的身份证

2.必须业主亲自去办理

3.中国银行必须成都省的其他还有不清楚物管电话；67223501

房产证什么时候拿请打这个电话82605884

**第五篇：厦门岛内五缘湾购房入户攻略**

厦门岛内五缘湾购房入户攻略

一、首先要拿到房产证，这个是委托开发商办理的，不再说明。办房产证时会给您一张购房证明，一定要收好，这个是入户的一项材料。如果是按揭买房的，开发商会直接把房产证给银行，您需要带上房主身份证（代理人也需要带身份证）到借款银行去借出来，以本人为例：从建行借款，要到松柏大厦二楼办理借产权证手续，需要交3000元押金；如果有厦门的建行卡直接刷卡即可，不然要带现金到柜台去存，比较麻烦，浪费时间。

二、要有一张老家开具的计生证明，这张证明里面要包含婚姻状况、夫妻双方信息、儿女情况（这些计生办一般直接打出来都有），最重要的是要有三级公章：村委会、镇计生办、县(区)计生局公章。如果夫妻不在同一户口本还需女方的三级公章，这个比较麻烦，因为女方的计生一般随男方管理，去要求女方开计生证明会被拒绝。这个时候只需要女方的这三级部门在男方计生证明的空白处注明某某某的计生由男方管理，并加盖公章即可，或者另外开个类似的证明。另外还需要一张女方的近期（一个月内）双查单，镇级的即可。

三、开好证明后，带上夫妻双方身份证、户口本、结婚证、计生服务证、孩子的出生证明、独生子女证、产权证，全部要原件并复印两份都要A4纸（一份给计生部门，一份给市行政服务中心公安户口办理窗口）户口本要复印户主和本人那一页。到要落户的社区居委会办理计生证明，然后再到街道办计生办办理计生证明。

四、拿到计生证明后，到市行政服务大厅提交材料另外一份复印的材料和原件（早上九点到十二点，下午一点到五点上班），并在五个工作日后，再到服务大厅一号窗口拿准迁证。

五、带着上述材料到街道派出所办理落户，本人要前去按指纹和照相。

其他：

一、复印材料再带过去是为了节省时间，不然再去排队复印材料非常麻烦，复印也不贵，一张才四毛。

二、不要怕麻烦，自己私刻公章，做证明材料，都有打电话核实的，不要有侥幸心理。

三、感谢禾缘社区居委会的办事人员，多次打电话咨询均耐心解答，并积极协助，耽误下班时间也耐心解惑，非常感谢。感谢禾山派出所户籍民警，积极支招，省得我再跑一趟。吐槽市行政服务大厅，四点半就不让取号了，害得我从泉州又跑了一趟，其实受理材料只要五分钟。文笔不好，大家蛮看看吧。

2024/6/5

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找