

二手房

生成日期: 2025-10-21

不仅要看房子还要看物管

要想在购房后的居住中获得满意的生活质量，良好的物业管理是必不可少的。某些社区的业主与物业公司之间矛盾重重，时常发生。这会对购房者入住后的生活产生不良影房产响。有些小区的物业费用比较高，购房者的生活成本就会相应提高。在购买二手房时，要注意物业服务的质量，以及自己对物业费的承担情况。

不仅要看小区还要看周边

许多二手房购买者往往比较在意小区的绿化、保安、清洁、生活配套等细节，但对周边的环境则不太重视。根据汉字地产市场研究中心的记录显示，某些二手房，由于社区规模不大，生活、商业配套无法做到齐备，绿地面积也有限；但是周边的街区公园面积可能很大，还有许多生活、商业配套设施供周围的住宅小区共享。在购买二手房时，要注意物业服务的质量，以及自己对物业费的承担情况。二手房

步骤五：交税、过户

步骤六：办房产证、收楼。领取房产证、办理售楼手续。

后遗症二手房交易结束后，买卖双方往往为水、电、燃气的费用，户口的迁移等发生。要扫除这些二手房交易的“后遗症”，买卖双方应注意下面几个问题；

1. 结清水表账单

不论谁使用，自来水公司都规定，逾期未交按日加收0.2%的滞纳金，如经30日未缴后，停止供水。所以交房前，一定问清楚是否付清水费。

2. 告知电表情况

交房时，买房要查验电表是否有移动、改装、线路走向是否正常等，同时保留电费上月账单。

二手房正常过户，营业税：（税率5.55% 卖方缴纳）根据2010年房产新政。

2. 所需材料：(1)公证处需要卖方夫妻双方户口本和身份证复印件一套、买方身份证复印件一份，产权证复印件一套；(2)不需要经过地税局直接可以过户；(3)房管局需要材料同正常过户基本一样只不过还需要公证书原件一份。

继承过户

1. 继承房产的费用有：(1)公证费：40元/平米×产权证面积；(2)继承公证费：80元/单，放弃继承公证80元/人。

注：继承的房产再次转让出售时个人所得税按照所得征收20%，不过只要是符合家庭住房和购买超过5年的话就可以免征个人所得税，而且个人所得税退税的政策同样适用。

注：房改房过户时需要配偶一起出面签字；若配偶已经去世但使用了其工龄，如果是在房改之后则需要先做继承公证再交易过户；如在房改之前，则应提交派出所开具的死亡证明原件。省直房改房还需填写《已购公房确认表》两份并由单位和省直房改办盖章确认，并提交房改原始票据原件。

赠与过户

1. 费用：免征营业税和个人所得税，但是需要增加：(1)公证费：40元/平米*产权证面积；(2)契税的征收：不论房产什么情况都需要征收全额契税，其他费用和正常过户都一样。

二手房包括商品房、允许上市交易的二手公房（房改房）、解困房、自建房、经济适用房、限价房。

【学校】世纪城小学，滨海小学、北大青鸟实验学校 【医 疗】杭州湾三甲医院（上海交大附属仁济医院） 【商 业】世纪金源、奥特莱斯、永辉超市 【小 区】自带30万方商业、双语幼儿园、金钥匙物业 【环 境】小区绿化40%、梦之湖、杭州湾国家湿地公园、方特神话 【交 通】1 TOD环城悬浮轻轨、 2：沪嘉甬高铁、杭甬无级高速 3 S1 S2宁波城际地铁

1: 方方正正、全明户型、南北通透，双阳台、超高得房率

2: 国际大湾区**地段、地铁*300米

3: 镇海中学、滨海小学、北大青鸟学区房

4: 繁华地段，世纪金源综合商业体、吃喝玩乐购 就在家门口

5: **小区、品质开发商、一级物业

6: 环境优美、社区**配套、游泳池 健身房 儿童乐园等等二手房每一套房子由于楼盘建筑材料、施工工艺、施

工质量不同，质量存在差异。二手房

二手房登记费：（工本费）80元 共有权证：20元。二手房

但是，随着还款方式变革，一年的期限有望比较高延长至5年。该方式银行审批严格，一般只对小额短期开放。

按期付息

人通过和银行协商，可以决定为本金和利息归还制订不同还款时间单位。即自主决定按月、季度或年等时间间隔还款。实际上，就是人按照不同财务状况，把每个月要还的钱凑成几个月一起还。招商银行推出的“季度还”业务就属于这个范围。

从某种程度来说，它是等额本息还款的变体。例如，15年期，20万元，采用等额本息还款，每月还款额为1707元。

二手房

宁波哈哈房地产营销策划有限公司致力于商务服务，是一家服务型的公司。宁波哈哈房产致力于为客户提供良好的房屋买卖，租赁托管，一手房代理，装修设计，一切以用户需求为中心，深受广大客户的欢迎。公司将不断增强企业重点竞争力，努力学习行业知识，遵守行业规范，植根于商务服务行业的发展。宁波哈哈房产秉承“客户为尊、服务为荣、创意为先、技术为实”的经营理念，全力打造公司的重点竞争力。