

购买新房、二手房 需走哪些流程? 对哪些人限购? 宁波购房 攻略

记者 周科娜 钟婷婷

上周,我市江北、奉化、东钱湖等地的多个楼盘开盘加推,受到市场追捧。圈内圈外的成交数据上涨明显。透明售房网的数据显示,4月的第四周,市六区成交商品房环比上升6%。

“哪些地方有限售政策?多久能卖?”“目前各大银行的贷款利率怎么样?”“公积金最多能贷多少?”……在当前楼市成交量上涨情况下,市民各种关于购房的咨询又多了起来,记者帮您梳理了一份在宁波购房的相关“攻略”。

我市的限购范围及限购人群

买房之前,得先了解一下我市的限购范围。目前,我市的限购区域为:机场路—鄞州大道—福庆南路—甬台温高速—盛莫路—聚贤路—甬江—世纪大道—东昌路—望海南路—北环路所围区域。

限购人群包括:1.在本市海曙区、江北区、鄞州区行政区域内已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭,暂停在限购区域内购买住房;

2.在本市海曙区、江北区、鄞州区行政区域内已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,或者不能提供自购房之日起前3年内在本市连续缴纳24个月及以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭,暂停在限购区域内购买住房。

除此之外,在本市海曙区、江北区、鄞州区行政区域内已拥有1套住房的本市户籍家庭,在限

购区域内暂定限购1套住房(含商品住房和二手住房);同样,在我市海曙区、江北区、鄞州区行政区域内无住房的非本市户籍居民家庭,自购房之日前3年在本市连续缴纳24个月及以上个人所得税(含零申报)或者社会保险并取得书面证明的,在限购区域内暂定限购1套住房。以上所指的家庭,其成员包括购房人、配偶及未成年子女。

目前我市的限售区域及规定

目前,在海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区行政区域内新购买的住房,须取得不动产权证书满2年后方可转让,购买时间以交易合同网签时间为准。

在奉化主城区(锦屏、岳林两个街道)新购买的住房(含新建商品住房和二手住房),须取得不动产权属证书满2年后方可转让,购买时间以交易合同网签时间为准。

杭州湾新区范围内新购买的住房,须取得不动产权证书满2年后方可转让,购买时间以交易合同网签时间为准。

不过,2014年10月1日起国有土地上房屋被征收人签订

房屋征收货币补偿协议,2016年7月13日起集体土地上住宅被征收人签订房屋拆迁货币补偿安置协议的,被征收人或被征收人凭协议购买的住房,不受“须取得不动产权证书满2年后方可转让”的政策限制。购房人在交易合同备案前应当提交房屋征收货币补偿协议或者房屋拆迁货币补偿安置协议。

住房公积金贷款首付比例及目前银行首套房贷款利率

关于住房公积金的首付款比例,记者也作了打听。购买首套自住住房,或名下有一套住房并已结清相应住房贷款(含公积金贷款和商业贷款),购买第二套改善型自住住房的,商品房首付款比例不低于购房总款的30%,二手房首付款比例不低于购房总款的40%;名下有一套住房尚未结清商业住房贷款,购买第二套自住住房的,首付款比例不低于购房总款的60%,贷款利率不低于同期首套住房公积金贷款利率的1.1倍。

那么,可贷额度如何计算?据了解,借款人家庭可贷额度=借款人及其共同借款人在申请贷款日缴存账户余额×12倍,同时需满足住房公积金贷款其他有关额度的规定。

职工按规定连续缴存住房公积金满2年,首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的,住房公积金最高贷款额度

为60万元/户。

职工按规定连续缴存住房公积金满6个月,首次或第二次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房或第二套(含改善型第二套)自住住房的,最高贷款额度均为40万元/户。

截至上周,建设银行、农业银行、工商银行首套房贷款利率为基准上浮5%,二套房为基准上浮10%。浦发银行、民生银行、兴业银行、中信银行,首套房贷款利率为基准上浮5%,二套房上浮10%,部分股份制银行为了揽储需要,对本行优质客户(比如有大额存单)实行基准利率。邮储银行贷款利率首套房上浮10%、二套房上浮15%,针对部分优质楼盘、二手房中介的优质客户,首套可以放宽到上浮5%,甚至基准利率,二套房上浮5%-10%。

购买新房的交易有哪些流程?

市民在购买新房和二手房时,具体该走哪些流程?

先来说新商品房的购买。第一步先了解楼盘详情以及价格。这里的价格有两种,第一种是挂牌价,第二种是备案价。挂牌价是开发商对房屋的公开报价;备案价是开发商在物价主管部门备案的价格。明确的一点是,挂牌单价不得超出备案单价。购房时,还需了解所选楼盘是否在限购、限售区域。

其次,对照限购政策,考虑是否具备购房资格;预付定金,与开发商签订合同定金。

第三,申请限购证明。市民可登录宁波市房产交易信息服

务网进行网上申报,购买商品房,可由房产商通过业务系统代办;二手房可委托中介线上申请。购买住房位于非限购区域或凭房屋征收货币补偿协议、集体土地上住宅征收货币补偿安置协议的,这一条直接略过。

第四,支付首付款,与开发商签订商品房买卖合同(网签)。

第五,等待开发商向房管部门完成合同备案。

第六,办理银行按揭贷款和(或)公积金住房贷款。

第七,办理不动产权证及缴纳契税。

第八,领取不动产权证。

购买二手房的交易有哪些流程?

如果要购买二手房,其购买流程为:找网站或中介选房,可以直接访问“宁波市房产交易信息服务网”的二手房板块选房。

第二,查验选中的房源和中介公司是否真实可靠。访问“宁波市房产交易信息服务网”,可查看到二手房板块中的挂牌房源,了解房屋基本情况、权属状况,是否存在抵押、查封、租赁、限制等各类情况。

第三,联系中介人员实地看房,了解房屋真实状况,了解是否为限购区域内的住房。

第四,申请家庭购房资格核查,看自己是否符合购买限购区域内住房的条件。

第五,选中房屋后,通过中介与房东约谈磋商。

第六,与房东达成买卖意向后,可签订存量房屋买卖合同(网签),并预付定金。

第七,筹集购房资金后,约房东签订存量房屋买卖合同(网签)。

第八,为避免资金风险,可选择以资金监管+贷款前置审批的方式交割房款。

第九,由中介完成存量房屋买卖合同交易备案;接到短信通知后即可与房东、中介一起去行政服务中心办理登记手续,缴纳契税,领取不动产权证,并支付房款给房东,如已办理资金监管的,按监管协议约定划转房款。

第十,领取不动产权证后,买房人可向银行申请办理银行按揭贷款和(或)公积金住房贷款手续,完成贷款前置审批的,办理抵押权登记后即可放贷。

第十一,按揭贷款到账,已经办理资金监管的,按监管协议约定交割房款,划转资金给房东,并约中介、房东三方完成交房手续。这里需要查看的是:房东之前水、电、气、物业费是否结清;户籍是否占用;学区房注意学籍是否被占用。

关于物业专项维修资金

楼道、电梯需要维修时,被成为“房屋养老金”的物业专项维修资金就能帮上大忙。物业专项维修资金主要用于房屋保修期满后的共用部位和共用设施设备维修的资金,例如屋顶、楼道、电梯等维修。

与“物业保修金”不同的是,物业专项维修资金的交存人为房屋的产权人(即房屋的业主);房屋保修金的交存人则为建设单位。同时,物业专项维修资金须在保修期后申请使用;房屋保修金则在保修期内申请使用。

物业专项维修资金由购房的产权人交存。未出售前由建设单位代交,交付时由业主交给开发建设单位。

新建项目多层房屋(6层及以下)的交存标准是:1.总层数在6层(含)以下的房屋,无电梯的每平方米交存50元,有电梯的每平方米交存80元;2.总层数在7~11层的房屋且有电梯的,每平方米交存104元;3.总层数为7~9层的房屋且无电梯的,每平方米交存65元;4.总层数在22层(含)以上的房屋,每平方米交存144元。

那么,以前市民经常说起的“住房维修资金”又是什么?市物管中心专家表示,住房维修资金为房改房的维修基金,由个人购买房改房时单位和个人一起交存的一笔维修基金,2011年4月1日办法实施后分户建账的,统一并入物业专项维修资金,并按物业专项维修资金政策管理使用。

据介绍,除2011年4月1日之后交付的开发建设项目、建账到户的房改房外,约2000年至2011年期间的房屋均未交存物业专项维修资金。未交存维修资金的老旧小区,多层房屋最低补交标准为首期交存标准的60%(即30元/㎡),最小以幢(单元)为单位筹集资金后,统一补交至属地物业专项维修资金主管部门。

在使用物业专项维修资金时,由业主告知小区的物业服务企业进行申报维修,没有物业服务企业的小区,则向社区居委会进行申报。物企经业委会(社区居委会)确认后,再统一向属地物业专项维修资金主管部门申请维修资金。