

准婚族购房应遵循梯度原则

婚姻是人生大事,无论房价是何种走势,婚房已被罩上了刚需的光环。对于准婚族而言,房子是一个无法回避的问题。在婚房选购时,首要考虑的都是合理的预算。

准婚族的年龄一般以25至35岁居多,除少部分“高富帅”、“白富美”之外,大多数人需寻求父母的帮助或向银行申请大笔贷款。因此,准婚族要遵循“先租后买、先买旧后买新、先买小后买大、先买普通后买高档、先投资创业后安家养老”的梯度购房原则。

在这种情况下,小户型是首选。对于新婚“月供族”来说,每月还贷额度最好控制在两人总收入的50%以内,以30%左右最为合适,这样才能保证婚后生活质量不受过大的影响。

对于大部分准婚族来说,婚房有可能是暂时的而非长久之计。因此在购房时还要兼顾其投资潜力。

保值增值的婚房需要具备地段、好用、有面子等三个特点。在地段方面,可选择将来有重大利好升值潜力的区域,如果区域交通全部配套完善,反而不是考虑的重点区域。

需要注意的是,准婚族一般为白领打卡族,应该尽量选择距离两人工作单位较近的区域,或选择临公交线路较发达的区域买房。

婚房还要好用,内部包括户型、采光、装修



等,外部则涵盖商业配套、教育设施等。就内部硬件而言,建议准婚族尽量选择购买一居室或二居室的小户型,便于日后出租。房子东南朝向为佳。而首次置业者往往对装修没有经验,建议选择优良开发商的精装修房子。

外部环境方面,小区周边有卖场是比较理想的,可降低不少生活成本。业内资深人士介绍,如周边没有大型的卖场,则要特别考察是否有便利店、菜场、银行和饭店等基

础商业配套设施。同时,不少大型社区都引进了幼儿园和学校,在条件许可的情况下,可尽量挑选教育资源较好的社区。

此外,假如年轻人有一定经济实力,可以提前考虑购买车位的问题。对于年轻人而言,拥有私家车并不是一件很遥远的事情,但目前很多楼盘的停车位只租不售,在选盘之前要先咨询清楚。

(据中国新闻网)

税务知识

契税缴纳应与签订购房合同同时

刚签订购房合同,还未取得房产证就要交契税吗?答案是肯定的。

税务人士称,契税的缴纳与房屋产权证是否取得没有必然的关系,签订购房合同后就应当开始缴纳契税。根据《中华人民共和国契税暂行条例》的相关规定,契税的纳税义务发生时间,为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天,或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天。

同时,纳税人应当自纳税义务发生之日起10日内,向土地、房屋所在地的契税征收机关办理纳税申报,并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款。纳税人凭契税完税凭证和其他规定的文件材料,依法向土地管理部门、房产管理部门办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。

税务部门提示纳税人,未出具契税完税凭证的,土地管理部门、房产管理部门将不予办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。

(刘和)

权属变更是退房能否退契税的关键

购买商品后因故需要办理退房,能否申请退还契税呢?税务机关的答复是,退房行为发生在办理房屋权属变更登记之前,契税将给予退还;退房行为发生在办理房屋权属变更登记之后,不再退还已纳契税。

税务部门提示购房者,退房能否退契税,权属变更是关键。按照《财政部 国家税务总局关于购房人办理退房有关契税问题的通知》(财税[2011]32号)规定,对购房单位和个人办理退房有关契税问题时,对已缴纳契税的购房单位和个人,在未办理房屋权属变更登记前退房的,退还已纳契税;在办理房屋权属变更登记后退房的,不予退还已纳契税。

(乐乐)

维护自身合法权益 卖房注意四大环节

以往大家讨论最多的都是买二手房的注意事项,而实际交易中不利于卖方的因素也不少,卖房时也要引起注意。

明确期限

卖方大多数情况下会通过中介公司予以挂牌出售。卖方在挂牌时除明确挂牌价格外,还应明确挂牌期限,不能让中介先占住房屋使房主不便找别的渠道,从而耽误了自己房屋尽快出手。

谨慎收取定金

中介公司找到客户后会同卖方议价。如

卖方接受购买条件,则从中介处签收定金。但很多中介公司会要求保管该定金,卖方对此要慎重。房子卖了,定金转为佣金倒也算了,就怕买方毁约卖方可以没收定金时,中介公司却要求分卖方一杯羹。另外,有些中介公司往往自行或者让自己的中介人员先付定金把房子定下来,但最后签订的肯定是他人。所以,卖方不要轻易收取中介的定金。

签约注意三点

一是将房屋的物理状况和权利状况如实告知买方,最好在合同中写下来;二是提供“三项证明”,即如有共有人须提供房屋共

有人同意出售的证明;如有抵押,则提供已经书面通知房屋抵押权人的证明;如该房已经出租,则提供房屋承租人放弃优先购买权的书面证明。三是交易流程必须与房款支付挂钩,确保在房屋过户后拿到房款。

取得放款承诺

签约时,买方通常只支付首期款,余款待过户后由银行支付。但银行只根据买方指示付款,如在房屋过户后、银行放款之前,买方取消了贷款,则银行自然不会再放款给卖方,故卖方最好能取得买方贷款银行的放款承诺。

(谢青)

山林逸境——居西峡海拔1000米云顶雪山,吸鲜氧饮矿泉,盛夏17℃,森林覆盖99%

总价8万/套 另:黄金旺铺6万/套

再送精装修,配家具家电!

洛阳售房中心电话: 0379-6391 6690 15538863390

洛阳售房地址: 中州路市中心医院对面数码大厦A901室

五证齐全 70年产权

洛阳网 www.lyd.com.cn

洛阳人,看洛阳手机报

洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

联通用户发送短信712到10655885 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。