



讲群众语言、让群众秒懂

——行政服务中心办事事项通俗版指南宣传(三十四)

本期刊登杭州市国土资源局经济技术开发区分局办理的“我要办二手房买卖”事项。

市民:二手房买卖,要怎么办,需要提供什么材料?

不动产登记窗口:请问您买的是住宅还是非住宅?有没有按揭贷款?

(一)如果您是一次性付款方式购买的住宅性质的二手房——对于当前限购政策,需要买方先查档确认符合购房资格条件,并在房产交易窗口签订二手房买卖合同,然后再到不动产登记联办窗口缴纳契税、办理不动产权证书。提供资料如下:需买卖双方到场并提供双方有效身份证明(如身份证等)(复印件1份,核对原件)、婚姻关系证明(如结婚证等)(复印件1份,核对原件)、申请人及其家庭成员(包括配偶、未成年子女)的户口簿(复印件1份,核对原件)、不动产权证书(原件1份)、房屋转让合同(原件2份)。

(二)如果您是一次性付款方式购买的非住

宅性质的二手房——需买卖双方到场并提供双方有效身份证明(如身份证等)(复印件1份,核对原件)、婚姻关系证明(如结婚证等)(复印件1份,核对原件)、不动产权证书(原件1份)、房屋转让合同(原件2份)。

(三)如果您想通过按揭付款方式购买住宅或非住宅性质的二手房——除需提供上述相应材料外,还需提供以下资料:联系抵押权银行(贷款银行)共同申请办理,提供不动产登记申请书(原件1份)、抵押权人营业执照或组织机构代码证(复印件1份,核对原件)、借款合同(原件2份)。

市民:如果是委托别人办理呢?

不动产登记窗口:

若委托代理人办理的,还需提供:

1、委托书(原件1份)及受托人身份证明(复印件1份,核对原件),委托房地产中介公司办理的,受托房地产经纪人需出示经纪人资格原

件,居间服务协议(原件1份),房款监督支付协议(原件1份);

2、权利人为自然人(个人)且确需委托的,应当由权利人在申请登记时与代理人共同到现场签订委托书或提供经公证的授权委托书(原件1份)。

市民:要缴多少钱?

不动产登记窗口:

1、登记费:住宅(申请人承担)80元/每套,非住宅(申请人承担)550元/每件;

2、划拨土地上住宅买卖涉及补办土地出让金的,收费标准为:土地等级一级600元/平方米;二级500元/平方米;三级400元/平方米;四级300元/平方米;五级200元/平方米;六级100元/平方米;七级80元/平方米;八级50元/平方米。

3、相关税费按政策缴纳,相关减免政策按规定执行(对照表单1);

4、如遇相关政策调整,按新政策执行。

交易房	房屋关系	税种	计税金额	房屋类型		税率		税种	个人		
				个人	单位	个人	单位				
交易房	房屋关系	契税法	转让收入	非住宅		3%		增值税及附加(城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加,下同)	非住宅(不含自建)	(转让收入-购置原价)×5.6%,个体工商户预缴税款后还需向机构所在地主管税务机关进行纳税申报	
				非住宅		3%			非住宅(自建)	转让收入×5.6%,个体工商户预缴税款后还需向机构所在地主管税务机关进行纳税申报	
				住宅(不含自建)					住宅(不含自建)	未满2年,转让收入×5.6%,个体工商户预缴税款后还需向机构所在地主管税务机关进行纳税申报	
										超过2年(含)免征	
				住宅(自建)					住宅(自建)	免征	
				非住宅					个人所得税	非住宅	(转让收入-住房原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金)×20%
				非住宅						非住宅	未提供完整、准确的房屋原值凭证,按住房转让收入的1%核定征收
				住宅						住宅	转让五年家庭唯一生活用房免征
				住宅						住宅	(转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金)×20%
						印花税法	转让收入		非住宅		0.05%

市民:何时领证?

不动产登记窗口:

1、受理后1小时;

2、付款方式为按揭贷款或划拨土地上住宅买卖涉及补办土地出让金的2个小时;

3、如有特殊情况,承诺时限为法定时限,计税价格有争议的,争议处理时间不计入承诺时限;

4、如需公告,公告时间不计入承诺时限。

服务单位:杭州市国土资源局经济技术开发区分局

联系电话:89898535

温馨提醒:

1. 周末仅受理部分个人业务(商品房买卖、房改购房、赠与、继承、离婚财产约定、财产约定、房屋互换),不能交税领证。

2. 不动产登记中的申请主体、监护以及涉外相关事宜详见微信公众“杭州不动产登记”→

微服务→办事指南→办证须知,进行查询;涉及高层次人才住房、地名变更等特殊情形,详见微信公众号“杭州不动产登记”→微服务→办事指南→温馨提示,进行查询。

3. 涉及个人所得税、土地增值税、铁路房、划拨土地上非住宅买卖等特殊情形,详见微信公众号“杭州不动产登记”→微服务→办事指南。

开发区行政服务中心

【服务地址】杭州经济技术开发区幸福南路1116号和茂大厦1-2楼

【服务时间】

周一至周五(法定节假日除外)

上午:9:00—12:00

下午:13:30—17:00(夏令时14:00—17:00)

【双休日服务时间及内容】

周六至周日(法定节假日除外)

上午:9:00—12:00

下午:13:30—17:00(夏令时14:00—17:00)

服务内容:不动产交易登记、公积金服务、交通违法、城管违停、出入境服务、市民卡服务、医保社保、水务燃气服务

【咨询电话】0571—89898899

“夜间值班”、“预约服务”请关注下沙市民中心微信公众号

24小时自助服务厅:办理房产查档(无房证明)、市民卡充值、执照自助打印、违章自助缴费、出入境自助缴费、公积金缴存证明、社保证明等业务。



行政服务中心
二维码