

买房不看晴天看雨天 雨天能看到房子潜在问题

最近进入多雨天气,打算买房的朋友估计也因为糟糕的天气,没法看清房子的采光和日照,准备取消看房的计划。有经验的人都知道:“买房不看晴天看雨天”。阴雨天看房,可以发现房子的很多潜在问题。

1.看车位及周边

看小区是否设置上坡、下坡的坡型停车场出入口,以避免雨水渗漏;观察车库进出坡道两头有没有设置排水道和集水坑;每个集水坑至少要有一个抽水泵;负责任的物管能让地下车库在遇到暴雨时正常排水,再不济也能及时通知业主将车移出。

2.看小区整体排水情况

小区排水不畅,虽然不会直接影响到居住,但是对整个小区的品质则有着不小的影响。试想,一遇到大雨,小区内因为雨水无法及时排出而一片汪洋,小区品质显然难以让人感到满意。

可以在雨天走访一下小区及周边,查看下水设施是否完好,以及道路是否有严重的积水。尤其是购买一些老小区一楼房屋的购房者尤其要仔细。另外,如有可能还需看看附近马路是否一下雨就积水,这会影响到日后的通行。

3.看通风及空气新鲜度

闷热的盛夏暴雨来临,如果室内通风状况不佳,势必会让人感到湿热难当。

室内通风顺畅,不仅能够起到排湿的作用,还能够带走室内浊气,从而让空气更加清新。



保持室内空气新鲜度,因此,选择室内通风状况较好的房屋,其居住舒适程度显然会大大提高。

哪种类型的房屋通风状况较好呢?一般情况下,南北通透、楼间距合理的房子,即便没有自然风进,也会因为空气对流而产生气流。当然,室内通风状况还跟整个小区建筑布局有着不小关系,如果小区布局并未考虑空气流动,使得气流无法自由穿行,其空气流动性是比较差的,自然也会影响到室内空气的流动。

4.重点看房屋是否存在漏水现象

一般的住宅不会出现漏水等严重质量问题,除非是房龄超过30年甚至更长的二手房。因此,购房者

主要是查验房屋是否存在渗水情况。

据介绍,对于新装修的房屋,查验过程要更加仔细认真一些。对部分装修已经超过了年限的二手房来说,查验起来比较简单一些,因为这类房屋如果存在渗水问题,很容易显露出来,如发现存在霉斑、水泽、油漆部分霉变和脱落等现象,基本都与渗水有关。但新装修的房屋,有些问题可能会被掩盖,比如以油漆来遮盖渗水的痕迹等等。

查看是否存在渗水问题,主要查看窗户、外立面、天花板、阳台等位置,每个地方又有独特的查验方法,比如窗户,就主要查看四个角,因为这四个角往往因为密封不严而出现渗水现象。

房屋买卖需要缴纳哪些税费



买房不仅仅只要交了房款就万事大吉了,买房还要交各种税,缴纳税费这类东西还是比较麻烦的,今天小编和大家一起分享买房子要交哪些税费。

1.印花税

对房屋买卖双方要缴纳印花税,印花税要贴在房屋买卖契约正本上,按照房屋买卖成交价的0.3%交纳。转让土地使用权、销售不动产的单位和个人,为营业税的纳税义务人,应纳税额为转让土地使用权、销售不动产及其他附着物营业额的5%。

2.城市维护建设税

它以纳税人实际缴纳的增值税、营业税税额为计税依据,分别与增值税、营业税同时交纳。纳税人所在地在市区的,税率为营业税税额的7%;纳税人所在地在县城、镇的,税率为5%;纳税人所在地不在市区、县城、镇的,税率为1%。教育费附加这是国家为发展教育事业、筹集教育经费而征收的一种附加税,依营业税税额为计税依据,税率为3%。

3.房产税

房产税是对坐落在城市、县城、建制镇和工矿区范围内的房产征收的一种税。房产税实行的是比例税率:

(1)以房产余值为计税依据的,税率为1.2%。

(2)以租金收入为计税依据的,税率为12%,计算公式:

①房产税应纳税额=房产评估值 $\times 70\% \times 1.2\%$ 或:房产原值 $\times 70\% \times 1.2\%$

②房产税应纳税额=租金收入 $\times 12\%$

办理了房屋买卖过户手续后,由买卖双方向房地产管理部门交纳手续费,征收的标准是按照国家房屋买卖成交价或最低保护价的1%,由买卖双方各缴纳一半。

4.房屋所有权登记费

对住房收取的,从现行按房屋价值量定率计收、按房屋建筑面积定率或定额计收、按套定额计收等,统一规范为按套收取,每套收费标准为80元。住房以外其他房屋所有权登记费,统一规范为按宗定额收取,具体收费标准由省、自治区、直辖市物价部门会同建设部门确定。

5.证书工本费

每件收费4元,共有权执照及他项权利执照,每件收费2元。印花税,每件5元。

房屋共用设施设备维修基金维修基金商品住房在销售时,购房者与售房单位应当签订有关维修基金缴交定。购房者应当按购房款2%-3%的比例向售房单位缴纳维修基金。售房单位代为收取的维修基金属全体业主共同所有,不计入住户销售收入。

维修基金收取比例由省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门确定。

6.土地出让金

指各级政府土地出让主管部门将国有土地使用权出让给单位或个人,按规定向单位或个人收取的土地转让价款。

土地有偿使用费是指国务院或省级人民政府在批准农用地转用、征用土地时,向取得出让等有偿使用方式的新增建设用地的县、市人民政府收取的平均土地纯收益。

7.土地增值税

转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,都要缴纳土地增值税,土地增值税实行四级超额累进税率。

应纳税额=增值额 \times 适用税率
增值额=转让收入-扣除项目金额

转让收入包括货币收入、实物收入和其他收入。

8.土地收益金

土地收益金按房地产交易建筑面积计收。在房地产买卖中,从超过房产评估价格以外的收益中收取,超过房产评估价格一倍以内的按不超过20%收取;二倍以内的按不超过30%收取;三倍以内的按不超过40%收取;三倍以上的按50%以上收取。对出租的房屋,参照上述比例从超过限额标准租金以外的收益中收取、具体收取标准由省、自治区、直辖市物价部门会同建设部门确定。

9.土地税费

征用土地管理费的收取分

(一)全包征地方式

(二)实行半包方式

(三)实行单包方式征地

(四)只办理征地手续不负责征地工作。

10.土地证书

工本费普通证书,个人每证5元,单位每证10元;国家特制证书,单位和个人均为每证20元;对“三资”企业颁发土地证书的工本费收费标准为每证20元。土地权属调查费、地籍测绘费城镇居住用地面积在100平方米以下每宗地收13元,每超过50平方米以内加收5元,最高不超过30元。农村居民生活用地面积在200平方米以下每宗地收5元,200平方米以上每宗地收10元。

买房前一定要看懂小区规划图 楼盘朝向等需注意

置业者进入售楼部的时候,都以了解项目的详细信息为重点,但是缺乏经验的人却感到很苦恼,因为面对的问题那么多,实在不知如何下手。其实,要了解楼盘信息的一个重点信息来源就是小区的规划图。下面,小编就从以下5点为大家解析如何从楼盘的小区规划图里获知重要的买房信息。

项目方位与楼盘的朝向

也许大家在潜意识里会认为,所有的房子都是朝南的,所以会直接忽略掉项目的朝向和方位问题。

在此特别提醒,很多地块的不规则性决定了很难做到正北正南,与意识里的方位存在差别。所以,这就需要在规划图上得以体现,告知来客。在规划图上一般都有一个指南针的箭头,箭头所指方向即为正北方,大家可以以此判断,而不能以传统的上北下南左西右东来判断。项目方位影响到后期户型的采光问题。如果不注意,后期很可能因为方位的失误购得一个采光严重不足的户型。

社区道路规划

小区规划图上肯定会显示未来社区的道路规划,通过观看道路规划图,可以了解社区的安静区与热闹区。在之后选购楼栋和楼层时,可以通过对社区道路的一个考察和参考,远离交通要道和热闹区,选择一个安静的生活环境。

楼栋分布

从规划图中可以看出楼栋的数量与分布,还能通过楼栋的分布查看楼间距的大小。

楼间距的作用有两个,一个是影响采光,一个是保障隐私。通过看楼栋分布图,大概估算楼间距的大小,选购房屋楼栋时,要避开楼间距小的楼栋,选择楼间距大的楼栋。其次,楼间距的大小也可以反映出社区容积率的高低和居住的舒适度。

停车场规划

停车场规划包括停车场的位置和数量,通过了解,可以获悉该社区停车场的数量与停车是否方便。

一般来说,选择房屋不要离停车场太近,一方面是因为家里有老人和小孩的话,离停车场比较近会造成出行不安全的风险。另一方面,如果购房者喜欢住在低层,那么离停车场近就容易受到噪音污染。

景观配套

从规划图中还要重点看社区的景观配套、生活娱乐设施的规划等内容。

首先,这些景观配套的存在是丰富日常生活的需要,也是高性价比社区的一个判断标准。其次,还是要考虑到,居住的房屋与景观配套之间要有一定的距离。因为这里会是早上和晚上人群集中的地区,嘈杂声会影响室内的安静。

最后,靠近景观区的房子房价一般也会比其他位置的房价稍贵一些,这有助于自己选房时衡量自己的资金实力与居住要求。

刚需买房如何挑选到满意的住房? 这5个因素至关重要

房子不同于其他商品,买完觉得不好可以退换,只要你交了钱不管好不好都要接着,运气好碰到好房子一辈子住都舒心,运气不好一辈子住着窝心。尤其是对于刚需一族来说,买房就是用来住的,若是买到不好的房子那得多糟心,因此如何挑选到一套满意的房子就显得非常重要。

在这里小编总结了5个至关重要的因素,希望对刚需一族买房能起一定的帮助作用。

1.首选规则户型

所谓的规则户型就是上北下南,左西右东的朝向,这种户型一般较为方正,又称为对称户型。在中国自古以来就是方正户型的说法,而且从风水学上来说居住在这种户型里对身体好,运气也好,当然如果你不信这点可以自动忽略。另外方正户型可以整理利用率也高,最终的实际生活面积也大。

2.杜绝奇形怪状

所谓奇形怪状就是指不规则的户型,这种户型会导致房屋的实际利用率降低,而且从风水学上来说这种户型对居住者也非常不利。

现阶段很多开发商为了节约土地面积,提高空间利用率,经常设计一些奇葩户型,比如三角型、手枪型、S型等,让居住者怎么住怎么感觉不舒服,若是你碰到这样的户型一定要小心,能不买尽量不买。

3.观察是否南北通透

一般而言,选房时最好看一下客厅,厨房以及阳台是否直线相连,卧室是否分居南北;室内的格局是否是短进深,大面宽?具备这些因素的房子都是南北通透型的,因此买房选南北通透很重要。

南北通透的房子对流通风换气快,可以起到抑制细菌增长的作用,而且在炎热的夏季有利于散热。另外南北通透的房子也符合风水阴阳调和的说法,有利于居住者的财运。

4.观察厨卫是否明亮

在挑房住房时还要看厨房和卫生间是否明亮,也就是说看其是否开设了采光窗口。一般而言,厨房若是开设了采光窗口,首先就有利于油烟的排放,也有利于空气的流通。而对卫生间来说,开设了采光窗口,同样有利于空气流通,可以有效防止细菌的滋生。

5.观察是否具备走廊或走道

在挑选住房时最好看一下是否具备走廊或走道。要知道走廊或走道都是你花大价钱买来的,如果走廊或走道比较鸡肋,比如除了每天走一两次,其他的没有任何作用,连一盆盆栽都放不下,那这样的走廊不要也罢。现在很多小户型的房子都是这样的,因此购房者在碰到这样的房子最好看一下走廊或走道是否具备其他功能,尽量让自己的钱花得物超所值。