

# 买房不看晴天看雨天 雨天能看到房子潜在问题

## 购房具体计划你准备好了吗

现在就要开始物色适合的房子,为近期结婚而开始捣鼓起来了。是否值得购买,怎么方便怎么买,一堆问题都要考虑进去。我们的这个群体年龄大多在25岁-30岁之间,而这正好与买房最集中人群年龄相吻合。以下四点要素值得我参考:

### 地段:

已经在社会上工作6年左右,公司单位在靠近体育馆的地方,我一直期望离公司就近的地方购一处房,一来处于经济环绕的金融区,被越来越多的购房者首先考虑到,但是也是一直被较高的房价所困感着,到底买的值不值!像我这部分人住往以事业为重,又非常渴望有自己独立的空间,所以购房特点就是自己怎么方便怎么买房。

### 交通:

几年前我就考了驾照,后来就开车上下班,但碰到了许多实际的问题。所以建议购房者主要考察房屋周围交通网络是否发达、交通设施是否完善、交通能力与其他居住地的比较等。如果交通不方便,上班的时候堵得一塌糊涂,就等着老板扣你的奖金吧,那将来可就有罪受了。在南阳市新区买套房无论是搭乘公交还是自己开车都是一步到位的,早上还能多省1个小时,来回折腾的时间也就节省下来了。

### 教育:

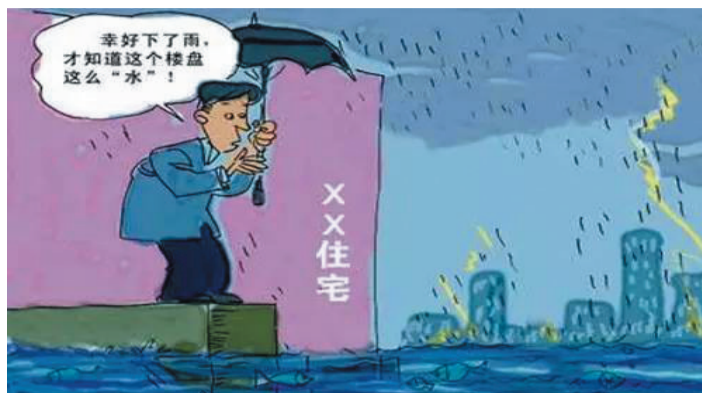
我打算过两年就和女朋友结婚了,买房是件大事,我正想看准了就下手拿下了,有许多增值的因素也必须考虑进去。希望附近有个良好的教育氛围,最好就是“学区房”,以后孩子就能顺利进入就近学校,一体化的教育环境,也省去了日后为孩子的教育问题犯愁的顾虑,也可谓为长远打算,为房子保值加大了筹码。

### 环境:

选择地段首先要考虑自己生活工作的便利性,必须在自己生活、工作最适合的一个半径范围内。另一个方面地段的选择包括周围的配套,比如交通、人文、教育以及基础设施等,这些都构成对地段好坏判断的因素。

## 助首次购房者轻松买房

- 1、第一次买房为了什么?**  
对于这个问题,很多人会给出很多回答。但归根结底,就是两方面,第一是为了生活,第二是为了工作。  
配套和交通,才是一个房子是否满足你需要的核心,对于年轻人尤其不利交通和配套差的地方,往往在远离城区的郊区,所以出于实用主义需要,买在主城区,是绝对正确的。
- 2、有车能解决问题吗?**  
建议采取“买在偏僻郊区再买个车”的买房解决方案。  
买在主城区或者比较成熟的区域,虽然房价稍微高一点,但长期以来的交通便利,你会觉得多花点钱是值得的。
- 3、升值潜力重要吗?**  
一个人买房,随着自身家庭结构、经济条件、各方面需求的变化,一般到十年八年的就有换房打算,而一般情况下换房都是“卖旧房换新房”。  
如果你之前买的房子升了值,不但可以换房,还能赚一笔,如果没怎么涨,你还必须自己添钱或贷款,好的情况下,房价短时间升值的收获,比你工作十多年来赚得多,减少自身贷款和买房痛苦,何乐而不为?
- 4、住在什么板块重要吗?**  
在“富人区”,很多人买房也选择在这里,觉得住在高端板块总能让脸上贴金,但是笔者认为住在什么“板块”并不要完全出于“面子”的因素,要看这里环境如何、生活是否方便,配套是否符合自己的生活习惯和消费能力,自己的亲戚朋友是否在这里,这离上班地方近不近?一句话,合适就是最好的。
- 5、离工作地点近真有那么重要吗?**  
很多年轻人买房,很多时候都选择离公司近的地方,殊不知,随着市场化的推进,现在年轻人跳槽或晋升的情况很普遍,换工作、换地方方为正常,房子又不可能跟着你一起走,所以,买房只要交通方便,大致知道自己愿意在一座城市的哪个区域就业就行了啊。



通风状况较好的房屋,其居住舒适度显然会大大提高。

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,即便没有自然风吹进,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一定年限的二手房来说,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、水渍、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,因为这四个角往往会因为密封不严而导致出现渗水现象。

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个抽水泵;负责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,保持室内空气新鲜度,因此,选择室内

# 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了哦,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合同正本上,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,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,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费,依营业税额为计税依据,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收。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,

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×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、实物收入和其它收入。

### 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)全包征地方方式  
(二)实行半包方式  
(三)实行单包方式征地方  
(四)只办理征地方手续不负责征地方工作。

### 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、地籍测绘费城镇居民住房用地面积在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。

税率为12%。计算公式:

①房产税应纳税额=房产评估值×70%×1.2%或房产原值×70%×1.2%

②房产税应纳税额=租金收入×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、直辖市价格、财政部门核定。

### 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交维修基金。售房单位代为收取的维修基金属全体业主共同所有,不计入住宅销售收入。