SUNCO® 河南顺驰不动产网络有限公司

二手房买卖之交易安全篇（系列八）

3. 月收入8000元以上

这类家庭，经济收入比较宽裕，追求高品质、高档次的生活方式，通常会考虑选择产权明晰、无期房风险、社区成熟、配套设施完善的公寓房，一般情况下不会短期内二次置业。因为收入稳定，有较强的还款能力，因此适合选择等额本金的还款方式，这样不仅可以逐步减少还款压力，还可以节省贷款利息的支出。另外，也可以双周供还款方式，比等额本金还要节省利息。

十、房屋产权过户及配套设施过户过程中的注意事项

在二手房交易过程中，合同的签署完毕只是买卖双方确认房产交易开始得第一步。后续产权过户的办理，房款与权证的交换，房屋配套的交接都是不应忽视的重要过程。从目前的交易实例看，房产过户由中介公司派专门人员陪同买卖双方到相关部门办理，房款则打入房管局指定账户进行统一管理，但除此之外，在确保客户房产交易安全期间仍有许多问题没有得到处理，其中房屋的配套交接就是一个不容忽视的问题，因为它将直接影响到您今后的居住问题。在此，顺驰不动产市场研究中心通过对相关数据的分析，总结出了现今二手房买卖实践中常见的几个关于房屋产权及配套交接的实用问题提请大家注意。

一、办理产权过户注意事项：（以私产为例）

1. 私产房产权过户买卖双方应本人亲自到场，携带身份证、手章及身份证复印件；若本人不能到场，可办理委托公证，受托人携带公证书、委托人的身份证，本人身份证及复印件、手章到场。手章必须按房管部门指定形式进行雕刻。

2. 买卖双方身份证、户口本的名字和身份证号码必须一致（增位除外），卖方身份证、户口本、产权证的名字也必须保持一致。

3. 买卖双方联系方式必须准确填写，并且多留为宜，这样能方便相关部门及时与客户取得联系，以确保过户手续的正常办理。

4. 为避免耽误过户办理情况，买卖双方应按合同约定提前备齐过户所需费用。过户费用及相关税费应以房管部门实际测算数据为准，中介公司预测数据仅可作为参考。

5. 私产房屋若能办理土地证必须在过户同时办理土地证，房主持有土地证的在过户时必须产权证与土地证同时进件。

6. 卖方到指定银行开立账户，在办理过户手续当天带银行存折及复印件到过户部门登记，该账户用于产权过户完毕后取得房款。

二、买卖双方配套交接注意问题

（一）屋内附属设施

家具、家电、屋内装修及装饰都是房屋屋内附属设施中的重要组成部分，也是买卖双方签署完买卖合同之后必须要交接的配套物件。办理屋内附属设施交接应依据合同约定情况处理，如果房屋转让价格已包含了上述物品，则卖方应保证约定物品均能正常使用，买方则需要点清约定物件的数量，查清其使用情况等等；如果纯属赠送性质，卖方也需要按合同约定履行其承诺，买方则需要在事前仔细查验所约定的赠送物品，看其是否完整可使用。

（二）物业交割

1. 水、电、煤气、暖气等

水、电、煤气、暖气等物业配套的交割，主要涉及使用情况及相关证件、户名的变更等。水、电、煤气、暖气等使用情况的交接主要由买卖双方和中介机构服务人员作为第三方在场的情况下进行查验：查验其供应情况是否异常，其使用终止码是否合理，如无异议，则按合同约定正常交接；相关证件、户名的变更等事宜的办理应按合同签署约定日期由买卖双方持相关证件到相应机关、部门办理。另外，为确保交割明晰无纠纷，某些物品的交割如：电话、有线电视、网络使用等由于涉及历史欠费问题不好解决，并且电话还涉及卖方的隐私，则可让卖方先行申请关闭或报停，然后由买方自行开通。

2. 物业交接费用

物业交接费用包括卖方出让房屋之前使用上述水、电、煤气、暖气等所产生的费用，该部分费用的交割需要注意的是前期欠费问题。卖方应该保证前期无欠费情况，并同时出具相关缴费凭证；买方则需要仔细查验票据真实性，以免造成后期不必要的麻烦。除此之外，物业管理费也需要进行交接，物业管理费：《关于本市居住房屋交易期间物业管理费支付等问题的通知》规定，非新建商品房即二手房的买受人自该房屋产权转移之日的次月起支付物业管理服务费，房屋产权转移之日的当月及以前由房屋出售人支付。双方另有约定的，从其约定。物业管理企业在办理业主入住手续时，可以预收物业管理服务费，但预收期限不得超过3个月。

（三）户口迁移

在房屋产权及配套设施过户过程中，买卖双方往往会忽视户口迁入和迁出的问题，因为购房户口迁入和卖房户口迁出都没有具体的时间限制，但户口的迁入和迁出在某些区域会与孩子上学等具体问题挂钩，因此，户口的迁移问题我们也必须要提起注意。其实户口迁移的办理流程比较简单，买方只需要到房子所在地的派出所户籍科办理允许迁入的证明，然后到户籍原地的派出所开允许迁出证明，但前提必须是买方具有本市户口。卖方也同样如此。

房屋交易从选择服务机构、看房评估、产权确认、到合同签署、按揭贷款、及最后的产权过户、物业交割、产权与房款的转移有一系严谨的流程及需要注意的交易事项。为了确保客户的交易安全，让卖房者省心省力的出售房产，买房者买到称心如意的房子，特整理出以上服务信息，通过对二手房交易流程逐步分析整理，一一总结出客户在交易二手房中容易忽略的问题，希望能帮助客户，让您的房产交易更省心更放心更安全。

（系列完）

全国统一服务热线：400 651 6511（市话收费）

通通有 www.totoyou.net 商务资讯

通通有网站同步发布 www.totoyou.net

★每行正文12字，计30元 ★每行标题8字，计45元
★每行大标题6字60元 ★每基本块(1×3.6cm)计100元

特惠栏目：出租、转让、招聘、招商合作、家教、个人征婚、个人求职、求购求租：每次按15元/行收费，刊登5次及以上按12元/行收费；1X4cm按50元/块收费。声明公告每行20元。

使用所有信息请供需双方认真核实，当面签订有效法律合同，常年法律顾问臧庶康提供各种法律咨询，电话：13803839075，网址：www.lslfw.com，由此产生的一切后果自负。

春节礼品集结号即将上演

--200元让全郑州人关注您的产品

敬请关注元月22号通通有DM，更多信息敬请关注通通有网站www.totoyou.net、近期郑州晚报、元月29号通通有DM

一期《通通有》DM春节特刊4×6cm加5次《郑州晚报》1×4cm仅需200元，只需200元，200元就可让全郑州人知道您的产品，您还犹豫什么呢？

礼品征集专线 晚报大厦：67655128 金成国贸：63399000 工人路站：67957022 航海路站：68767738 文化路站：63875060 东明路站：63382081

三鼎家政公司
客服：61616666
被评为郑州市文明诚信企业
钟点工、保洁卡、空房、拓荒、打蜡、地毯、沙发、疏通、移机抽油烟机

鸿基梦家政
热线：66666601
买卡1000赠500，买500赠200
保洁卡、开荒、打蜡、地毯、沙发
钟点工、疏通、移机、洗油烟机

大豫家政公司
新年优惠买1000送500，买500送200
保洁卡、钟点工、空房、工程拓荒、打蜡、沙发、地毯、疏通、移机、油烟机
二七公司 68899533 68899563
中原公司 68870952 67950752
管城公司 66817136 66817137
金一公司 65749109 65753081
金二公司 65371556 65371557
金三公司 63612903 63613069

钟表维修
★瑞士名表维修中心 68012356
瑞士精修、保养，回收名表、古表

招商合作
★网络电话3元/天随便打 60964588

改变您人生的商机
脂肪变现金 13526630981

全自动麻将桌
行业旗舰 领先品牌
销售热线：0371-65181999

特色火锅 独创技术
摆脱对厨师的依赖，最大限度降低成本。15890109125

求租求购
★机电化工饮料设备 68657583
★机电化工制药设备 13523063111
★饭店酒店设备空调 13674912178
★轿车商务越野皮卡 13598802066
★二手轿车面包车 13603849777
★购轿车面包摩托车 13017683055
★机电、制冷 66889920 化工、变压器
★收售电脑打印机 13283861250
★单位闲置物资设备 13137122815
★和面机、打蛋机、烤箱等 65239398
★求二手轿车、面包车 13838396588

急需 大批求购二手轿车和面包车，价格面议 15890068300

礼品回收
★名烟名酒购物券总部 61646666
★现金收烟酒购物券 13700886068
★烟酒虫草购物券 67124888 总部
★名烟名酒购物券总部 13253498885
★回收烟酒 15303825788 上门服务
★卓信回收公司烟酒虫草 68759656
★高价回收名烟名酒 13298156140
★高价现金回收名烟酒 13140181818
★中华、五溪、茅台、五粮液 13223046999
★烟酒购物券 13253338831 总公司
★烟酒虫草、购物券 67279000

咨询代理
★专业快办省市公司 66545471
★低价专办公司代账 61209777
★快办工商·记账审计 61973870
★低办公司会计培训 13937131372
★低价快办代理记账 13526885994
★房产装饰建筑资质 65018278
★低价快办公司记账 67910634
★工商验资代账 66584247
★办一般纳税人 68775857
★超低超快大额资金 60132199
★低价办公司增资 61059688
★100万快办公司增资 65158613
★利华低价工商记账审计 65051811
★低快注册公司记账 63399687
★专业外资设立变更 63962682
★大通专利信誉好 65930296
★办公司代记账 13526573025
★低价注册记账增值税 61210121
★美澳英日欧韩签证 66307058
★医疗器械资质专办 67926529
★大华注册、增验资、建筑房产资质、审计：63810155、13526515462
★鑫汇工商快办省市公司资质 65901419、13203891186
★税务解难、快办省市公司 65059169 15936208779
工商上门 63051678
专办公司 63851856
创想增值税专办
出口退税代理记账 65208081

信息热线
★1603399 女人本色 1603339
★红唇夜话 1183266 市话交友

法律服务
★省级文明律师事务所 68880960
★快速清债 62071177 成功收费
★合法快清工程债务 69000029
★快速清债 61288922 成后付费
★专办工程经济商务 66220591
★专业债务经济纠纷 61025559
★专办工程债务纠纷 65300900
★婚查取证找人话单 60503817
★快速清债婚查找人 61601190
★闪电清债成后收费 65033681
★快清各种欠款贷款 66696903
★专业清工程款货款 61581115
★快速清债、婚查取证 66265877
★快速清债 66098830 婚查取证
★清债调查、成功收费 66666511
★快速清债债务纠纷 66699788
★婚查取证－定位找人 63999903
★闪电讨债成后收费 66846088
★快速清债婚查找人 66681626
★婚调取证经济纠纷 63843066
★利民快速清债 65533228 成付费
婚姻调查 61286007
快速清债 65718505

机票速订
★天健航空机票专家 66667799
★天安优惠机票 66698777
★订送打折优惠机票 63311111

信息窗口
土猪肉·栾川山珍
年货集装箱 13253422378

商务礼仪
★俏佳人公关沟通 61798818 聘
★65228655 绿茶商务 65228655
★爱之缘商务公关 13027508858（聘）
★风雅堂减压会所 13523554108
★都市人商务公关 66570803
★模特公关礼仪 15617430928
★白领丽人公关礼仪聘 13213011910
★天天商务公关交流 61830150
★金新商务公关 61098316（聘）
★61589199 公关 61589199（聘）
★商务礼仪公关交流 61383383（聘）
★68868879 公关礼仪 68868879
★雅兰公关礼仪 66639566
★鸿雁公关礼仪 66620123（聘）
★60983939 公关 60983939

印刷包装
★彩印海德堡120元起 63761212
★厂家书报画册印装订 66048899
★彩印不干胶80元起印 61114222
★画册包装彩页手提袋 69528338
★信封稿纸★无碳联单 61825898
★表格联单无碳袋子 13673655739
★四开180八开100起 67666358
★各类印刷高速复印 60110717
★新海德堡130元起印 65682539
★唯美堂VI画册彩页 65836331
★全新海德堡74*53CM 65521886
★力勤彩印专业印刷 67800172

寻医问药
★仪器三秒除斑疣痣 61299718
★多年老店戒酒戒烟 65726604
★治皮肤顽癣好付款 13938229298
★治各种顽固皮肤病 66655516

矫正口吃
★郑州新伦口吃康复中心 63733162

家政
★金笛家政、保洁拓荒 67598888
★65771519 花园家政 65771780
★九方保洁公司 66185588
★先锋物业高空洗刷 63568968
★至诚专业护理保姆保洁 66350082
★单位保洁空房保姆 68988115
★顶好家政、保姆、拓荒 63371051
★东方家政专业保姆 67957397
★保姆、钟点工、保洁 68777395
★月嫂钟点保洁拓荒 67647862
★专业月嫂、专业培训 63881760
★豫安清洁地毯钟8元 68982251
★爱邦月嫂、保姆、育婴师 63882093
★美雅家政空房保洁 67366188
★小敏家政专业保洁保姆 68857006
★绿苑家政保洁保养 66191010
★巧帮手专业保姆护理 67449419
★和平保姆陪护月嫂 63385099
★60956228 凯亮保洁重点清洗
★保姆、病护、义务红娘 63286802
★爱心月嫂保姆、育婴 63883878
★玉鑫家政免费试用 63665092
国峰家政·60993003
吉利家政 66240588
姐妹家政 63840966
如意家政专业保洁
热线：65238888
新房、旧房、打蜡、地毯、沙发
月嫂培训 66316181
劳动局培训基地·发证安置
康捷家政公司
热线：66666755
感恩六周年 1000卡200小时限量
新天地家政公司
保洁卡、空房、打蜡、地毯、拓荒
二七 68783683 中原 66087523
金水 65748161 管城 66898681

家电维修
★专修、彩电、家电 65031165
★专职 13937191142 车移修收空调
★厂家 66669222 车移修空调
★专业空调移修收 60518912
★移格力美的空调 66689333
★厂家专修空调移机 63054766
★专修空调、中央空调 65078322
★车 63368570 格力移修收空调保

疏通钻孔
★专业疏通清化粪池 66666644
★专业通下水道 66677734
★专业疏通清化粪池 66666671
★疏通钻孔清化粪池 61393377
★疏通改管 66507894 防水钻孔
★疏通钻孔、修改水管 68683390

电脑服务
★诚硕电脑30元维修 66587736
★速易达 66229993 金水 65707625
★高价回收电脑 61769098
★20元上门快修回收 60962800
★30元电脑维修、升级 63571191
★66632225 电脑精修20元上门
★20元公司维修调网 63573783
★回收电脑打印机 13073792986
★66075090 上门修电脑，打、复印机