



链家APP 更多精彩

# 看房报告

让房屋交易不再难

## 链家， 连接每个家的故事。

经纪人 孙友鹏 为您私人定制您的故事

联系方式：13121527869



### 房源信息

专业真实的房源数据，  
帮您简约直观了解房源  
现状。

### 小区信息

小区基本介绍及周边配  
套，帮您快速了解小区  
信息。

### 交易知识

交易流程、税费计算、  
贷款选择，做到心中有  
数。

# 二手房交易流程

## TIPS

由于各城区、各银行办理时效各有不同，此流程及时效信息仅供参考，请以经纪人告知为准。

### 卖方房源核验

最快5个工作日

### 买方资质审核

10个工作日，有效期30天

### 签约订房

1个工作日，签订合同并办理网签

#### 公积金贷款

##### 评估

5-8个工作日  
\*国管可在网签前或与网签同时进行

##### 面签

1个工作日  
面签+初审  
\*国管本环节签借款合同

##### 公积金批贷

5-7个工作日

##### 签借款合同

1个工作日  
\*国管不需要此环节

##### 缴税

1个工作日  
\*需视情况提前2-7日或更多办理网络预审及预约

##### 过户

1个工作日  
最快当天可领新房本  
\*需视情况提前2-7日预约（个别城区除外）

##### 放款

见新房本15-20个工作日

#### 商业贷款

##### 评估

3-5个工作日  
\*可在网签前或与网签同时进行

##### 面签

1个工作日  
\*签借款合同及保证书

##### 银行批贷

15-20个工作日

##### 缴税

1个工作日  
\*需视情况提前2-7日或更多办理网络预审及预约

##### 过户

1个工作日  
最快当天可领房本  
\*需视情况提前2-7日预约（个别城区除外）

##### 抵押登记

3-15个工作日  
\*各城区时效不同

##### 放款

见他项权利证后  
5-7个工作日或数日  
视银行具体情况

#### 组合贷款(市属)

##### 面签

1个工作日  
\*公积金面签、初审+商贷面签

##### 房屋评估

6-8个工作日

##### 公积金、银行批贷

1个月左右

##### 缴税

1个工作日  
\*需视情况提前2-7日或更多办理网络预审及预约

##### 过户

1个工作日  
最快当天可领房本  
\*需视情况提前2-7日预约（个别城区除外）

##### 签借款合同

见新房本15-20个工作日

##### 抵押登记

2.5个月左右

##### 放款

见他项权利证后  
10个工作日左右

#### 组合贷款(国管)

##### 评估

6-8个工作日  
\*可在网签前或与网签同时进行

##### 面签

1个工作日  
\*公积金面签、初审、签借款合同+商贷面签

##### 公积金、银行批贷

15个工作日

##### 缴税

1个工作日  
\*需视情况提前2-7日或更多办理网络预审及预约

##### 过户

1个工作日  
最快当天可领房本  
\*需视情况提前2-7日预约（个别城区除外）

##### 抵押登记

2.5个月左右

##### 放款

见他项权利证后  
10个工作日左右

💰 额度最多120万、利率低  
⌚ 整体时效与商贷相差不大  
🏠 市属的需到场2次办手续

💰 可贷额度高、利率也高  
⌚ 整体时效快、流程便捷  
🏠 放款时间受银行影响大

💰 额度高、公积金部分利率低  
⌚ 时效较商贷长几个月不等  
🏠 买方需到场2次办贷款手续

💰 额度受限、公积金部分利率低  
⌚ 时效较商贷长几个月不等  
🏠 可选择的合作银行少



您好！我是您的专属经纪人：孙友鹏

联系方式：13121527869



# 特殊交易情形



特殊房产	特殊情形	所需手续	时效
	央产房	<ol style="list-style-type: none"> <li>先去原单位开物业费、供暖费结清证明、住宅专项维修资金足额的结余情况查询结果告知单，并查询有无超标、是否有档案。</li> <li>之后到中央和国家机关住房交易办公室（蓝岛大厦）办理上市审批手续。</li> </ol>	手续齐全当天通过审批
	经济适用房/ 两限房	<ol style="list-style-type: none"> <li>需要满5年才能上市交易。</li> <li>需要到当地住房保障部门开具同意上市交易的证明（部分城区不需要）。</li> </ol>	当天可出证明
	已购公房	<ol style="list-style-type: none"> <li>成本价公房可直接上市。</li> <li>标准价/优惠价公房需原单位开《放弃优先回购证明》，并办理标补成、优补成转成成本价公房才可上市。</li> </ol>	当天可出证明
	原业主去世	<ol style="list-style-type: none"> <li>需先办理房产继承，将房本名字变更为继承人名字。</li> <li>多个继承人需更为其中一个继承人的，需其他继承人签署《放弃继承权声明书》。</li> </ol>	协商好当天可出
	房子有租户	出售前要征得租户同意，并让租户签署《放弃优先购买权声明》。	协商好当天可出
	业主离异	需提供离婚协议书/判决书，若房产归属与产权证不一致，需变更产权证再出售。	协商好当天可出
	有共有权人的房屋	出售前需取得共有人同意，共有人无法到场签字的，需提供《配偶（共有产权人）同意出售证明》。	协商好当天可出
	限制/无民事行为能力人 (如未成年、精神病人)	需要办理监护公证，并由法定监护人代为签署合同和办理后续手续。	监护公证最快1个工作日 (加急)



您好！我是您的专属经纪人：孙友鹏

联系方式：13121527869





## 对应年限的月均还款额



### 对应年限的公积金月均还款额 (元)

贷款年限(年)	首套利率	月均还款额	二套利率	月均还款额
1	2.75%	845.80	3.025%	847.05
2	2.75%	428.71	3.025%	429.92
3	2.75%	289.71	3.025%	290.92
4	2.75%	220.24	3.025%	221.45
5	2.75%	178.58	3.025%	179.80
6	3.25%	153.06	3.575%	154.52
7	3.25%	133.26	3.575%	134.74
8	3.25%	118.43	3.575%	119.93
9	3.25%	106.92	3.575%	108.42
10	3.25%	97.72	3.575%	99.24
11	3.25%	90.21	3.575%	91.74
12	3.25%	83.96	3.575%	85.50
13	3.25%	78.68	3.575%	80.24
14	3.25%	74.14	3.575%	75.74
15	3.25%	70.27	3.575%	71.86
16	3.25%	66.86	3.575%	68.47
17	3.25%	63.87	3.575%	65.49
18	3.25%	61.21	3.575%	62.85
19	3.25%	58.84	3.575%	60.49
20	3.25%	56.72	3.575%	58.38
21	3.25%	54.80	3.575%	56.48
22	3.25%	53.07	3.575%	54.76
23	3.25%	51.49	3.575%	53.20
24	3.25%	50.05	3.575%	51.77
25	3.25%	48.73	3.575%	50.47

### 对应年限的商贷月均还款额 (元)

贷款 年限(年)	83折	85折	88折	9折	95折	基准利率	上浮10%	上浮20%
	4.07%	4.17%	4.31%	4.41%	4.66%	4.90%	5.39%	5.88%
5	183.91	185.58	185.58	185.41	187.14	188.25	190.50	192.77
10	101.56	102.73	102.73	103.21	104.39	105.58	107.98	110.42
15	74.30	74.80	75.54	76.04	77.29	78.56	81.13	83.74
20	60.95	61.47	62.25	62.78	64.10	65.44	68.17	70.95
25	53.15	53.70	54.52	55.07	56.47	57.88	60.75	63.70



您好！我是您的专属经纪人：孙友鹏

联系方式：13121527869





# ¥ | 各种贷款方式首付比例对比



链家 四个家的故事

## 贷款方式 首套认定条件

## 说明

### 公积金贷款

家庭名下在京无房  
无未结清的住房公积金贷款记录  
一年内无离婚记录

首套 最高可贷额度: 80% (最高可贷120万)

二套 最高可贷额度: 80% (最高可贷80万)

市属公积金可贷额度:

借款人单身:  $(\text{个人月缴存额} \div 12\% - 1400) \div \text{对应年限的公积金月均还款额}$   
借款人已婚:  $(\text{个人月缴存额} \div 12\% - 2800) \div \text{对应年限的公积金月均还款额}$   
国管公积金可贷额度: 试算

### 商业贷款

家庭名下在京无房  
无商业性住房贷款或  
公积金贷款记录  
一年内无离婚记录

首套

普通住宅最低首付比例: 35%  
非普通住宅最低首付比例: 40%

普通住宅最低首付比例: 60%

非普通住宅最低首付比例: 80%

普通住宅最低首付比例: 35%

非普通住宅最低首付比例: 40%

普通住宅最低首付比例: 60%

非普通住宅最低首付比例: 80%

贷款部分由市属公积金贷款和商业贷款两部分组成,  
总计可贷额度中去除公积金贷款额度,  
即为需申请的商业贷款额度。

### 市属组合贷

家庭名下在京无房  
无商业性住房贷款或  
公积金贷款记录  
一年内无离婚记录

首套

非普通住宅最低首付比例: 40%

普通住宅最低首付比例: 60%

非普通住宅最低首付比例: 80%

### 国管组合贷

家庭名下在京无房  
无未结清的住房公积金贷款记录  
一年内无离婚记录

首套

最低首付款, 取以下两种计算方式得出的较高值:

① 根据商贷最低首付比例计算

② 需根据可贷额度反推:

首付 = 成交价 - 公积金可贷额度 - 商贷可贷额度

国管公积金可贷额度: 试算  
商贷部分可贷额度:

① 单身

$(\text{公积金月缴存额} - 1400 - \text{负债} - \text{公积金部分月供}) \div \text{对应还款年限的商贷月还款额}$

② 已婚

$(\text{公积金月缴存额} - 2800 - \text{负债} - \text{公积金部分月供}) \div \text{对应还款年限的商贷月还款额}$

③ 已婚

$(\text{公积金月缴存额} - 2800 - \text{负债} - \text{公积金部分月供}) \div \text{对应还款年限的商贷月还款额}$

## TIPS

房屋贷款只能贷整数, 例如, 经计算贷款额度为12.3万, 则银行只会批准12万。  
“对应年限的商贷/公积金月还款额”请参考《对应年限的月均还款额》



# 二手房交易税费清单



链家网 二手房交易税费清单

税种	税费明细	商品房	已购公房	经济适用房	二类经适房	两限房
契税	首套 ≤90平米 (网签价-增值税) × 1% >90平米 (网签价-增值税) × 1.5% 二套 (网签价-增值税) × 3% 普通住宅 0免征 满两年 非普通住宅 (网签价-原值) ÷ 1.05 × 5.6% 未滿两年 网签价 ÷ 1.05 × 5.6% 满五唯一 0免征	✓	✓	✓	✓	✓
增值税及附加	满五唯一 0免征 不满五唯一 房屋原值可查 (网签价-原值-合理费用) × 20% 房屋原值未知 (网签价-本次增值税) × 1% 当年成本价 × 建筑面积 × 1%	✓	✓	✓	✓	✓
个税	成本价 先补成本价：当年成本价 × 建筑面积 × 6% 再缴土地出让金：当年成本价 × 建筑面积 × 1% 网签价 × 3%	✓	✓	✓	✓	✓
土地出让金	优惠/标准价 按经适房管理 2008.4.11前购买且满5年 网签价 × 10% 2008.4.11后购买且满5年 (网签价-原值) × 70% 两限房 (网签价-原值) × 35%	✓	✓	✓	✓	✓
综合地价款	合理费用 = 原契税 + 本次增值税及附加 + 网签价 × 10% + 房贷利息 当年成本价：城六区1560元/平方米 远郊区1290元/平方米或1120元/平方米 *网签价与核定价谁高谁准，上图以网签价 > 核定价为例	✓	✓	✓	✓	✓

## TIPS

代表对应房屋交易需缴纳的税费。  
若遇国家税费政策发生调整而未及时更新，  
请以经纪人实际告知为准。

以下三点同时满足为普通住宅，否则为非普  
① 住宅/小区建筑容积率在1.0(含)以上  
② 单套住宅面积在140平方米(含)以下  
③ 单价不超最高限，或者总价不超最高限  
单价(元/平方米) 总价(万元/套)  
5环内 ≤ 39600 5环内 ≤ 468  
5-6环 ≤ 31680 5-6环 ≤ 374.4  
6环外 ≤ 23760 6环外 ≤ 280.8



# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 9111010576675691XY

名称 红帽软件（北京）有限公司  
类型 有限责任公司（外国法人独资）  
住所 北京市朝阳区东大桥路9号楼A座8层01-06单元  
法定代表人 马克·大卫·卢巴斯（MARK DAVID LUBAS）  
注册资本 美元1000万元  
成立日期 2004年11月02日  
营业期限 2004年11月02日至 2034年11月01日  
经营范围 开发、生产计算机软件；计算机网络技术的开发；计算机系统集成；提供自产产品的技术咨询、技术服务、技术培训；销售自产产品；计算机软件的批发；佣金代理（拍卖除外）、进出口业务（涉及配额许可证管理、专项管理规定的商品按照国家有关规定办理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

仅限于员工办理签证事宜



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018 年 01 月 25 日