



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"> 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。 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。 	手续齐全当天通过审批
	经济适用房/ 两限房	<ol style="list-style-type: none"> 需要满5年才能上市交易。 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）。 	当天可出证明
	已购公房	<ol style="list-style-type: none"> 成本价公房可直接上市。 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。 	当天可出证明
	原业主去世	<ol style="list-style-type: none"> 需先办理房产继承，将房本名字变更为继承人名字。 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》。 	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 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%

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

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

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 让买房卖房更简单

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
		01	02	03	04	05
契税	首套	✓	✓	✓	✓	✓
	≤90平米 (网签价-增值税)×1% (网签价-增值税)×1.5%					
	>90平米 (网签价-增值税)×3%					
增值税及附加	二套	✓	✓	✓	✓	✓
	普通住宅 0免征 (网签价-原值)÷1.05×5.6%					
	非普通住宅 网签价÷1.05×5.6%					
个税	满两年	✓	✓	✓	✓	✓
	满五唯一 0免征					
	不满五唯一 (网签价-原值-合理费用)×20% (网签价-本次增值税)×1%					
土地出让金	成本价 当年成本价×建筑面积×1%	✓	✓	✓	✓	✓
	优惠/标准价 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%					
	按经适房管理 网签价×3%					
综合地价款	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%					

TIPS

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

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 单价不超过最高限，或者总价不超过最高限

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

· 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。