

洛阳市房屋转移登记(买卖过户)业务办理流程

洛阳市住房保障和房产管理局

个人住房(二手房)交易办理流程



商品房(二手房)交易办理流程

第一步 卖方缴纳营业税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加(地税局二手房交易窗口办理)
 办理时需提交资料:
 1.房屋买卖合同一份(房管局市场处窗口领取)
 2.房产证(原件和复印件一份)
 3.买卖双方身份证或军官证(原件和复印件一份)
 4.契税完税证(原件和复印件一份)
 5.购房发票(原件和复印件一份)

按首期交存标准补交后办理过户手续,办理时需双方到场。
 办理时需提交资料:
 1.买卖双方身份证原件(本人提供)
 2.出让方房屋所有权证原件(卖方提供)
 3.原业主维修资金交存收据原件(卖方提供)
 4.受让方契税完税证原件(本人提供)

第二步:买方缴纳契税(地税局契证征收窗口办理)
 办理时需提交资料:
 1.房屋买卖合同一份(房管局市场处窗口领取)
 2.河南省存量房交易核定计税价格通知书
 3.购房发票(原件和复印件一份)
 4.卖方契税完税证或免税单(原件和复印件一份)
 5.交易双方委托他人代办的,提供委托公证书原件和复印件一份、代理人身份证原件和复印件一份

(二)原房产未交存维修资金的,受让方应按每平方米建筑面积交存首期房屋专项维修资金。
 办理时需提交资料:
 1.受让方身份证原件(本人提供)
 2.原业主房屋所有权证原件(卖方提供)
 3.受让方契税完税证(买方提供)

第三步:业主房屋专项维修资金过户(房管局维修基金窗口)
 办理规定:
 (一)已缴存维修资金的业主应当向受让人说明房屋专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明,该房屋结余的专项维修资金超过首期交存维修资金的30%时随房屋所有权同时过户;不足首期交存额30%的,受让人应

第四步:办理房产过户、缴税(房管局市场处窗口)
 办理时需提交资料:
 1.买卖双方身份证原件、复印件(本人提供)
 2.房屋所有权证原件(卖方提供)
 3.房产买卖合同原件(双方提供)
 4.契税完税凭证原件(地税局契证征收窗口办理)
 5.交存维修资金票据原件、复印件(房管局维修基金窗口办理)

第五步:领取房产证(房管局产权处窗口)
 办理时需提交资料:
 1.房屋买卖合同一份(房管局市场处窗口领取)
 2.河南省存量房交易核定计税价格通知书
 3.购房发票(原件和复印件一份)
 4.卖方契税完税证或免税单(原件和复印件一份)
 5.交易双方委托他人代办的,提供委托公证书原件和复印件一份、代理人身份证原件和复印件一份

第五步:领取房产证(房管局产权处窗口)
 办理时需提交资料:
 1.查询人身份证原件
 2.外地市居民需到户籍所在地房管部门开具
 三、单身证明(无婚姻登记记录证明)(民政局窗口办理)
 单身范围:年满男22周岁、女20周岁,或离异未再婚、丧偶

第三步:业主房屋专项维修资金过户(房管局维修基金窗口)
 办理规定:
 (一)已缴存维修资金的业主应当向受让人说明房屋专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明,该房屋结余的专项维修资金超过首期交存维修资金的30%时随房屋所有权同时过户;不足首期交存额30%的,受让人应

第五步:领取房产证(房管局产权处窗口)
 办理时需提交资料:
 1.房屋买卖合同原件(开发企业提供)
 2.契税完税证原件(地税契证分局办理)
 3.交存维修资金票据原件(本人提供)
 4.房屋测绘分户图纸原件(开发

经济适用住房(二手房)交易办理流程

第一步:卖方缴纳营业税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加(地税局二手房交易窗口办理)
 办理时需提交资料:
 1.房屋买卖合同一份(房管局市场处窗口领取)
 2.房产证(原件和复印件一份)
 3.买卖双方身份证或军官证(原件和复印件一份)
 4.契税完税证(原件和复印件一份)
 5.购房发票(原件和复印件一份)
 6.经济适用住房产权界定卡或无卡证明(原件和复印件一份)
 7.经济适用住房上市收益所得票据(原件和复印件一份,财政局窗口办理)
 8.交易双方委托他人代办的,提供委托公证书原件和复印件一份、代理人身份证原件和复印件一份

料以外还需提交以下申请材料:
 1.买方夫妻双方和未成年子女的户口簿原件,户主页和查询人所在页复印件各一份
 2.买方结婚证(原件和复印件一份)或单身证明原件(单身证明由民政局开具,军人由所在部队开具)
 3.买方户口所在地非洛阳市市区的,需提供户口所在地房屋主管部门开具的无房证明(夫妻双方和未成年子女都要查询,军人由所在部队开具,吉利区的要在吉利区房屋主管部门开具)

第二步:买方缴纳契税(地税局契证征收窗口办理)
 办理时需提交资料:
 1.房屋买卖合同一份(房管局市场处窗口领取)
 2.河南省存量房交易核定计税价格通知书
 3.购房发票(原件和复印件一份)
 4.卖方契税完税证或免税单(原件和复印件一份)
 5.卖方土地出让金收据(原件和复印件一份,国土局窗口办理)
 6.交易双方委托他人代办的,提供委托公证书原件和复印件一份、代理人身份证原件和复印件一份

第三步:业主房屋专项维修资金过户(房管局维修基金窗口)
 (一)已缴存维修资金的业主应当向受让人说明房屋专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明,该房屋结余的专项维修资金超过首期交存维修资金的30%时随房屋所有权同时过户;不足首期交存额30%的,受让人应按首期交存标准补交后办理过户手续,办理时需双方到场。
 办理时需提交资料:
 1.买卖双方身份证原件(本人提供)
 2.出让方房屋所有权证原件(卖方提供)
 3.原业主维修资金交存收据原件(卖方提供)
 4.受让方契税完税证原件(本人提供)

第四步:办理房产过户、缴税(房管局市场处窗口)
 办理时需提交资料:
 1.买卖双方身份证原件、复印件(本人提供)
 2.房屋所有权证原件(卖方提供)
 3.房产买卖合同原件(双方提供)
 4.契税完税凭证原件(地税局契证征收窗口办理)
 5.交存维修资金票据原件、复印件(房管局维修基金窗口办理)

第四步:办理房产过户、缴税(房管局市场处窗口)
 办理时需提交资料:
 1.买卖双方身份证原件、复印件(本人提供)
 2.房屋所有权证原件(卖方提供)
 3.房产买卖合同原件(双方提供)
 4.契税完税凭证原件(地税局契证征收窗口办理)

房改房(二手房)交易办理流程

第一步:卖方缴纳营业税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加(地税局二手房交易窗口办理)
 办理时需提交资料:
 1.房屋买卖合同一份(房管局市场处窗口领取)
 2.房产证(原件和复印件一份)
 3.买卖双方身份证或军官证(原件和复印件一份)
 4.契税完税证(原件和复印件一份)
 5.购房发票(原件和复印件一份)
 6.交易双方委托他人代办的,提供委托公证书原件和复印件一份、代理人身份证原件和复印件一份

夫妻双方在河南省范围内仅拥有一套生活住房的证明
第二步:买方缴纳契税(地税局契证征收窗口办理)
 办理时需提交资料:
 1.房屋买卖合同一份(房管局市场处窗口领取)
 2.河南省存量房交易核定计税价格通知书
 3.购房发票(原件和复印件一份)
 4.卖方契税完税证或免税单(原件和复印件一份)
 5.交易双方委托他人代办的,提供委托公证书原件和复印件一份、代理人身份证原件和复印件一份

第三步:领取房产证(房管局产权处窗口)
 办理时需提交资料:
 1.房屋买卖合同一份(房管局市场处窗口领取)
 2.河南省存量房交易核定计税价格通知书
 3.购房发票(原件和复印件一份)
 4.卖方契税完税证或免税单(原件和复印件一份)
 5.交易双方委托他人代办的,提供委托公证书原件和复印件一份、代理人身份证原件和复印件一份

享受契税优惠政策的除上述资料以外还需提交以下申请材料:
 1.买方夫妻双方和未成年子女的户口簿原件,户主页和查询人所在页复印件各一份
 2.买方结婚证(原件和复印件一份)或单身证明原件(单身证明由民政局开具,军人由所在部队开具)
 3.买方户口所在地非洛阳市市区的,需提供户口所在地房屋主管部门开具的无房证明(夫妻双方和未成年子女都要查询,军人由所在部队开具,吉利区的要在吉利区房屋主管部门开具)

购买商品(新房)办理程序

第一步:买方缴纳契税(地税局契证征收窗口办理)
 办理时需提交资料:
 1.预售合同或现房合同(原件和复印件一份)
 2.收据或发票(原件和复印件一份,现房必须提交发票)
 3.身份证或军官证(原件和复印件一份)
 4.购房人委托他人代办契税的,提供委托书原件、购房人的私章和代理人身份证原件和复印件一份

享受契税优惠政策的除上述资料以外还需提交以下申请材料:
 1.买方夫妻双方和未成年子女的户口簿原件,户主页和查询人所在页复印件各一份
 2.买方结婚证(原件和复印件一份)或单身证明原件(单身证明由民政局开具,军人由所在部队开具)
 3.买方户口所在地非洛阳市市区的,需提供户口所在地房屋主管部门开具的无房证明(夫妻双方和未成年子女都要查询,军人由所在部队开具,吉利区的要在吉利区房屋主管部门开具)

第二步:房屋专项维修资金交存(房管局维修基金窗口)
 办理规定:商品房、城市房屋拆迁安置房、经济适用房等房屋的业主按照所拥有的房屋的建筑面积交存专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期房屋专项维修资金的数额为多层(7层以下建筑)每平方米45元,小高层(12层以下建筑)每平方米78元,高层(12层以上建筑)每平方米90元。
 办理时需提交资料:
 1.购房合同原件(本人提供)
 2.购房人身份证原件(本人提供)
 3.房屋专项维修资金交存通知单(开发商提供)
 4.若面积有误差,需提交补充协议原件(本人提供)

第三步:办理房产手续、缴税(房管局市场处窗口)
 办理时需提交资料:
 1.购房发票原件(开发企业提供)
 2.契税完税证原件(地税契证分局办理)
 3.交存维修资金票据原件(本人提供)
 4.房屋测绘分户图纸原件(开发

5.契税完税凭证原件(地税局契证征收窗口办理)
 6.交存维修资金票据原件、复印件(房管局维修基金窗口办理)
 7.经济适用房上市准入证原件(房管局保障房窗口办理)
 8.土地出让金票据原件(国土资源局窗口办理)
 9.房屋上市收益所得票据原件(财政局窗口办理)

四、经济适用房土地出让金收据(国土资源局窗口办理)
 收费标准:按交易当年基准地价的20%收取
 办理时需提交资料:
 (1)《经济适用房上市意见书》原件、复印件(房管局)
 (2)身份证、房产证、产权界定卡原件、复印件(本人提供)
 (3)《非税收入专用缴款通知书》(财政局)
 (4)卖方《土地使用证》(本人提供)

第五步:领取房产证(房管局产权处窗口)
 产权人本人携带身份证原件、受理通知单领取
备注:经济适用房上市交易所征税费政策及需提交的相关证明
 一、经济适用房上市交易所征税费按国家现行政策执行。
 地政政策咨询电话:63226056 63917878 12366-2

五、经济适用房上市准入意见书(房管局保障房窗口办理)
 办理时需提交资料:
 (1)身份证、户口簿、结婚证原件、复印件(本人提供)
 (2)唯一住房查询证明(地税局窗口领表、房管局产权处窗口查询)
 办理时需提交资料:
 查询人身份证原件
 外地市居民需到户籍所在地房管部门开具

二、经济适用房上市准入意见书(房管局保障房窗口办理)
 办理时需提交资料:
 (1)身份证、户口簿、结婚证原件、复印件(本人提供)
 (2)房产证、产权界定卡、土地证原件、复印件(本人提供)

三、经济适用房上市收益所得:(财政局窗口办理)
 收费标准:1995年-2000年按每平方米200元收取;2001年-2007年按每平方米300元收取;2007年8月以后按每年公布标准收取,超90平方米部分按双倍收取(楼层差额按照财政局公布的楼层调整系数浮动)

第四步:办理房产过户、缴税(房管局市场处窗口)
 办理时需提交资料:
 (1)《经济适用房上市意见书》原件、复印件(房管局)
 (2)身份证、户口簿、结婚证原件、复印件(本人提供)
 (3)房产证、产权界定卡原件、复印件(本人提供)
 (4)土地使用证原件、复印件(本人提供)

七、单身证明(无婚姻登记记录证明):(民政局窗口办理)
 单身范围:年满男22周岁、女20周岁,或离异未再婚、丧偶
 单身证明办理时需提交资料:
 (1)户口簿、身份证原件、复印件(本人提供)
 (2)当事人委托他人办理的,受托人应提供本人居民身份证、委托人户口簿和居民身份证原件以及委托人写明具体委托事项的委托书

八、房产证、交易手续费
 收费标准:成套住宅交易手续费每平方米6元,买卖双方各承担50%;房屋登记费每套住宅60元
 九、公民个人(户籍)信息核查(公安局窗口办理)
 办理房产过户手续时无法提供户口簿和身份证原件的需开具《公民个人信息核查单》

四、房产证、交易手续费
 收费标准:成套住宅交易手续费每平方米6元,买卖双方各承担50%;房屋登记费每套住宅60元
 五、公民个人(户籍)信息核查(公安局窗口办理)
 办理房产过户手续时无法提供户口簿和身份证原件的需开具《公民个人信息核查单》

门开具的无房证明(夫妻双方和未成年子女都要查询,军人由所在部队开具,吉利区的要在吉利区房屋主管部门开具)
第三步:办理房产过户、缴税(房管局市场处窗口)
 办理时需提交资料:
 1.买卖双方身份证原件、复印件(本人提供)
 2.房屋所有权证原件(卖方提供)
 3.房产买卖合同原件(双方提供)
 4.契税完税凭证原件(地税局契证征收窗口办理)

四、房产证、交易手续费
 收费标准:成套住宅交易手续费每平方米6元,买卖双方各承担50%;房屋登记费每套住宅60元
 五、公民个人(户籍)信息核查(公安局窗口办理)
 办理房产过户手续时无法提供户口簿和身份证原件的需开具《公民个人信息核查单》

第四步:领取房产证(房管局产权处窗口)
 产权人本人携带身份证原件、受理通知单领取
备注:房改房交易所征税费政策及需提交的相关证明
 一、房改房(二手房)上市交易所征税费按国家现行政策执行。
 地政政策咨询电话:63226056 63917878 12366-2

二、唯一住房查询证明(地税局窗口领表、房管局产权处窗口查询)
 办理时需提交资料:
 查询人身份证原件
 外地市居民需到户籍所在地房管部门开具

第五步:领取房产证(房管局产权处窗口)
 产权人本人携带身份证原件、受理通知单领取
备注:购买商品(新房)所征税费政策及需提交的相关证明
 一、购买商品(新房)所征契税按国家现行政策执行。
 地政政策咨询电话:63226056 63917878 12366-2

二、唯一住房查询证明(地税局窗口领表、房管局产权处窗口查询)
 办理时需提交资料:
 查询人身份证原件
 外地市居民需到户籍所在地房管部门开具

企业到有测绘资质的测绘部门(本人提供)
 5.购房人身份证原件、复印件(本人提供)
 6.开发商营业执照复印件(开发企业提供)
 7.开发商授权委托书、代理人身份证原件、复印件(开发企业提供)
 8.购房合同原件(开发企业提供)

三、单身证明(无婚姻登记记录证明)(民政局窗口办理)
 单身范围:年满男22周岁、女20周岁,或离异未再婚、丧偶
 单身证明办理时需提交资料:
 (1)户口簿、身份证原件、复印件(本人提供)
 (2)当事人委托他人办理的,受托人应提供本人居民身份证、委托人户口簿和居民身份证原件以及委托人写明具体委托事项的委托书

第四步:办理房产手续、缴税(房管局市场处窗口)
 办理时需提交资料:
 1.购房合同原件(本人提供)
 2.购房人身份证原件(本人提供)
 3.房屋专项维修资金交存通知单(开发商提供)
 4.若面积有误差,需提交补充协议原件(本人提供)

四、房产证登记费
 收费标准:房屋登记费每套住宅60元

第五步:领取房产证(房管局产权处窗口)
 产权人本人携带身份证原件、受理通知单领取
备注:购买商品(新房)所征税费政策及需提交的相关证明
 一、购买商品(新房)所征契税按国家现行政策执行。
 地政政策咨询电话:63226056 63917878 12366-2

二、唯一住房查询证明(地税局窗口领表、房管局产权处窗口查询)
 办理时需提交资料:
 查询人身份证原件
 外地市居民需到户籍所在地房管部门开具

行政服务大厅窗口服务电话
 房管局 63917167 63917165
 地税局 63226056 63917878
 公安局 63917237
 民政局 63917287
 国土局 63917262
 财政局 63917007
工作时间
 上午:9:00-12:00
 下午:1:00-5:00
 周六、周日不休息
 法定假日正常休息