

北京二手房首付比例是怎么算的??

二手房首付比例综述所谓二手房首付，指的是购买二手房时除了银行贷款外买受方应当一次性支付的金额。目前贷款买房，在购买新房与购买二手房时，贷款首付的计算有较大区别。与新房贷款相区别的是，办理二手房贷款买房是根据“二手房评估价”作为参考。二手房首付比例与二手房评估价有很大关系。很多购房者在购买二手房时对于二手房首付比例存在一些错误的计算方式，本期专题为大家详细解读二手房首付比例的计算方法，以及二手房首付比例与新房比例的区别，一套二手房与二套二手房首付比例区别，相信对于想要购买二手房的购房者有不少帮助。二手房首付比例计算方法所谓二手房首付，指的是购买二手房时除了银行贷款外买受方应当一次性支付的金额。其首付款的计算方式为：净首付款=实际成交价-客户贷款额(净首付款：不包括国家税费和中介服务佣金的首付款)贷款额=二手房评估价×80%(首次贷款额度可达80%)贷款额估算方式，可用合同价×85%，预估出大致评估价格。二手房首付比例也不是固定不变的，在二手房交易过程中，关于二手房首付比例多少的问题是可以跟卖家商量的。1、一般情况下家没有贷款，或者不需要下家配合还贷的，下家资质很好需要向银行申请8成贷款的就可以首付2成(贷款2成对资质的要求很高)。2、上家有贷款，且成数很高，一定需要下家配合还贷的，为安全起见，则可选择走资金监管流程，按3成首付支付。3、下家有能力一次性付款的，可在签订合同约定一次性付款，则不存在首付问题。以上就是公积金贷款买二手房首付比例的计算方法，大家在用公积金贷款买二手房时可以参考以上方法计算二手房的首付比例。如果买房设计到很多其他方面都要了解的，提供一部分常识概念看一下吧新房与二手房首付比例的计算区别与新房贷款相区别的是，办理二手房贷款买房是根据“二手房评估价”作为参考。所谓评估价是根据当时的市场情况，通过银行指定的专业评估机构进行房产价值评估而计算出来的。一般二手房评估价低于市场价。评估价大多为二手房市场价值的80%-90%，部分房屋会更低。一手房贷款买房首付计算方式：首付款=总房款-客户贷款额贷款额=合同价(市场价)×80%(首次贷款额度最高可达80%)二手房贷款买房首付计算方式：净首付款=实际成交价-客户贷款额(净首付款：不包括国家税费和中介服务佣金的首付款)贷款额=二手房评估价×80%(首次贷款额度可达80%)贷款额估算方式，可用合同价×85%，预估出大致评估价格。首次置业者购买二手房房贷首付为30%首套二手房和二套二手房首付比例区别首套二手房首付比例是30%,可向银行申请70%的银行贷款.二套二手房首付比例是70%,可向银行申请30%的银行贷款。而且应该注意的是二手房的贷款是按照评估价进行申请，而并不是成交价格进行。办理二手房贷款是根据“二手房评估价”作为参考。所谓评估价是根据当时的市场情况，通过银行指定的专业评估机构进行房产价值评估而计算出来的。一般二手房评估价低于市场价。评估价大多为二手房市场价值的80%-90%，部分房屋会更低。影响二手房首付比例的因素影响二手房首付比例因素一一、二手房贷款的多少这个主要和你购买房屋的年限有关系。要是年代比较新的，贷的比较多一点，要是年代久远的，评估会很低的，贷款也不会多。影响二手房首付比例因素二二、贷款多少和您的评估

报告有关，如果您的经济能力有限，想多贷点，可以让他们做房屋评估的时候把市值做的高一点，这样就可以多贷点。影响二手房首付比例因素三三、另外还有得看卖房要求二手房首付比例多少，这些因素都和您的贷款额有关系，如果房主要的二手房首付比例多，那贷款金额也随着变化。影响二手房首付比例因素四四、基本算下来，二手房首付比例能做到30%左右，而且30%以上办理手续贷款比较好办。二手房首付比例计算案例新房与二手房首付比例的计算区别小编有一个朋友看中了市区的一套二手房，与房主谈好总价30万并且采取按揭的付款方式后就着手办理按揭及过户手续。朋友事先在想，他是首次购房可以享受2成的首付，这样再加上一些税费等8、9万块就足够了。谁知他在办理按揭时银行告知他首付两成不行，这套房子最少需要首付124000元银行才会放款，我朋友当时就傻眼了，这还没有包括一些税费，如果加上这些首付就已经达到5成了，怎么会这样呢？其实这里有一个认识误区。目前贷款买房，在购买新房与购买二手房时，贷款首付的计算有较大区别。以小编朋友当初想购买的房子为例，成交总价为30万，因为他是首次购房，所以贷款比例可以为80%，但银行评估这套房子的总价仅22万，因此首付款应该为：1、贷款额=评估价*贷款比例，即 $220000*80\%=176000$ 元2、净首付款=总房款-贷款额，即 $30万-176000元=124000$ 元从这里我们可以很直观的看出加上税费等为什么首付达到50%了，也就难怪我那位朋友与前期期望20%的首付失望了。相反，如果房子的评估价越高的话，净首付款也就越低了，当然，评估价是综合相关很多情况来打分计算的。

天津二手房首付比例

听话马上就要上涨了，现在大概在30%，能联名贷款公积金可以用啊，另外一个人的公积金可以取出来还贷款啊，首付款，也可以用一个人的名字，等贷款下来后