哈喽，大家好，我是从业地产7年还一无所有的没用销售，能力不够，数字来凑，在此发帖，扯扯我们大家在买房中比较关注的几个问题。

一、首套房二套房的认定标准：

情况一：以家庭为单位（夫妻双方，未成年子女视为同一个家庭）在武汉无房，限购区域内，最高贷款成数7成，非限购区域内最高贷款成数8成，以总房价为例，二手房以评估价为准，

情况二：以家庭为单位（夫妻双方，未成年子女）在武汉有一套房，限购区域内，最高贷款成数5成，非限购区域内最高贷款7成，要购买的二套房面积大于144平，最高贷款成数3成，

情况三：以家庭为单位（夫妻双方，未成年子女）在武汉有两套房，购买第三套房限贷。

二、公积金贷款认定情况：

公积金贷款首套房
最高70万，二套房50万，一辈子可
以使用两次公积金
，公积金贷款最高额度计算，可以关注武汉公积金微信公众号，登录个人网上业务，点击我的公积金贷款，可贷额度，或者下载武汉公积金APP，账号查询，可贷额度，注册登录，可贷额度查询。

打两个比方，只要你首套房，查询到可以贷70万，就能贷70万，你二套房，名下没有公积金贷款的情况下，查询到可以贷50万就可以贷50万，二套房面积大于144平，不能使用公积金贷款，名下没有公积金贷款，有商业贷款，夫妻双方公积金余额每年可以冲抵商贷本金，必须是本地公积金，省外公积金目前不受理。

三、外地有贷，本地无房：

贷款查全国性，只查房贷，不查抵押贷，在全国只能贷款买两套房，外地有贷，本地无房，目前现有政策是限购区域内贷款最高成数6成，不限购区域内贷款最高成数7成，

四、未成年子女买房，只能全款，在出售时需要做公证，满18岁了，哪怕还在读书，依旧可以贷款，父母做为共同还款人。收入大于月供两倍即可。

五、税费解析：

住宅：新房办证，维修基金：73元X面积，契税：面积小于90平，首套二套契税1%，三套3%，面积大于90平，首套房契税1.5%，二套房契税2%，三套房契税3%。工本费80元

非住宅：契税3%，工本费：550元

住宅：二手房交易，以房产证
满两年和不满两年去计税，中间差距5.3%增值税，契税：面积小于90平，首套二套契税1%，三套3%，面积大于90平，首套房契税1.5%，二套房契税2%，三套房契税3%。工本费80元，满五唯一免收个人所得税
1%，假如贷款缴税值取的是评估价不是成交价，全款缴税值取的是房地局最低评估价，

非住宅：二手房交易，总共19.3%，除了契税是全额，其他所有税费都是差额增收，中介操作基本可以等于0.非住宅交易过户，需要出具一份评估报告，评估报告一般收费千分之一。

六：贷款利率：商贷首套房4.25%，二套房5.05%，公积金3.25%

如果您在买房或者换房过程中，有哪些疑虑，可以留言，保证知无不言言无不尽，毕竟我是一个天天跟房子打交道的人，有些建议可以采纳，说的不对的地方也不要介意，买房根据实际情况出发，不要忘了买房的初衷。

插播两个你在买房中用得到网站：

武汉市经纪服务平台 (whfgxx.org.cn)

商品房项目--武汉市住房保障和房屋管理局 (wuhan.gov.cn)