

所有二手房交易中，办理手续的过程差异都是源于付款方式的差异，房产交易的付款方式有全款、商业贷款、公积金贷款、组合贷款。

其中全款交易的整个过户流程最简单：

买卖双方谈好所有交易条件之后签买卖合同付定金-买卖双方进行购房资格审核、房屋出售审核-网上签约（网签）-办理资金监管（买受方支付购房款至监管账户）-缴税过户-物业交割（交房）-领取房产证-监管账户房款解冻（卖方收到房款）-交易完成

商业贷款和公积金贷款流程相对繁杂一些；

商业贷款流程是：

买卖双方商谈好所有的交易条件之后签买卖合同并支付定金-买卖双方进行购房资格审核、房屋出售审核-办理网上签约（网签）-银行委托评估公司对交易房屋进行现值评估-买卖双方去银行面签-银行审批通过之后办理资金监管-买方支付首付款至监管账户-银行发放贷款至监管账户-缴税过户-物业交割-领取房产证-监管账户房款解冻（卖方收到房款）-买方办理抵押登记-银行领取他项权利证-交易完成

公积金贷款的流程是：

买卖双方商讨好所有的交易条件之后签买卖合同并支付定金-买卖双方进行购房资格审核、房屋出售审核-评估-办理网上签约（网签）-资金监管同时买方支付首付款至监管账户-公积金面签-贷款审批-放款至监管账户-缴税过户-物业交割-买方领取新的房产证-资金解冻（卖方收到房款）-抵押登记-出他项权利证

公积金贷款年限的确定：①按借款人年龄计算：男性 64-周岁;女性 59-周岁；②按房龄计算 贷款最长时间 30-房龄
①和②同时满足，以贷款年限短者为准

商业贷款的年限，男性65周岁，部分银行可放宽至70周岁；女性60周岁，部分银行可放宽至60周岁。

二手房交易的手续费主要有（以住宅为准）：增值税、契税、个税、评估费、代办按揭费、中介费

增值税税率为5.3%，房产证满二可免征

个税税率1%，房产证满五年且为产权人所在省份唯一住宅可免征；

契税 90平及以下（含90平）首套房税率1% 二套房税率1%

90平以上 首套房税率1.5% 二套房税率2%

现在很多城市都有限购政策，以家庭为单位不能超过两套住宅，所以基本涉及不到三套房及以上的交易契税

评估费和代办按揭费一般都是金融机构收取，收费标准会有差异，一般都是按件收取。

中介费不同的地方收费标准不同，基本都是2%-3%之间，费率一般都是可以打折的。