

个人理财 一本通

住房按揭贷款

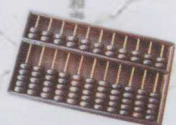
编著

方秀丽
韩国红

董瑞丽
吴国平

组编

周建松



科学出版社

www.sciencep.com

中国银行在上海推出专门针对个人投资者的“黄金宝”业务之后，炒金一直是个人理财市场的热点，备受投资者的关注和追捧。国内黄金价格的持续上涨，可以预见，随着国内黄金投资领域的逐步开放，黄金需求的增长动力是巨大的。特别是在2005年以后，国内黄金制品的价格方式将逐渐由实物金一改为价格分离，炒金业务也将成为个人理财领域的一大亮点。

可以预见，随着国内黄金投资领域的逐步开放，未来黄金需求的增长将特别是在2005年以后，国内黄金制品的价格方式将逐渐由实物金一改为价格分离，炒金业务也将成为个人理财领域的一大亮点。同时，随着国内黄金投资领域的逐步开放，未来黄金需求的增长将特别是在2005年以后，国内黄金制品的价格方式将逐渐由实物金一改为价格分离，炒金业务也将成为个人理财领域的一大亮点。

个人理财一本通

住房按揭贷款

周建松 组编

董瑞丽 方秀丽
吴国平 韩国红 编著

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书以购房者购买一手房、二手房需要申请的贷款业务为核心,通过上篇商业住房按揭贷款、下篇公积金住房按揭贷款两部分内容的知识介绍、政策法规宣传、操作步骤操作流程演示及注意事项等方面的内容组合方式,为广大群众提供了一本住房按揭贷款操作指南的通俗知识读本。可以作为居民日常生活参考资料的系列组成,帮助居民了解和掌握一些按揭常识和相关的处理程序,提高生活质量,享受生活品质。

图书在版编目(CIP)数据

住房按揭贷款/周建松组编,董瑞丽等编著. —北京:科学出版社, 2008

(个人理财一本通)

ISBN 978-7-03-023238-0

I. 住… II. ①周… ②董… III. 私人投资—基本知识
IV. F830.59

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 162728 号

责任编辑:田悦红 / 责任校对:耿耘

责任印制:吕春珉 / 封面设计:东方人华平面设计室

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

世界知识印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2008 年 10 月第 一 版 开本:850×1168 1/32

2008 年 10 月第一次印刷 印张:3 5/8

印数:1—3 000 字数:89 000

定价:72.00 元 (共九册)

(如有印装质量问题,我社负责调换<世知>)

销售部电话 010-62134988 编辑部电话 010-62135235-8007 (VF02)

版权所有、侵权必究

举报电话:010-64030229; 010-64034315; 13501151303

个人理财一本通 编委会

主 任 周建松

副主任 盖晓芬 王 静 钱向劲

陶永诚 黄绘峰 黄海沧

编 委 孔德兰 何惠珍 董瑞丽

汪卫芳 裘晓飞 杨树林

李 兵 韩 雪 孙 颖

前 言

有人说，人类进入 21 世纪以后，理财就成为每个人必修的功课，所谓“你不理财，财不理你”，就是这个道理。

有人说，理财是每个人一生的功课，这门功课看似没有考试，不过财富记录就是对每个人理财能力最为严格的考核。

有人说，世界上不存在所谓“三天就会”的理财诀窍，更不可能有什么保赚不赔的理财通道，然而，理财总是有其独有的知识和技巧。

不管人们怎么说，我们是否可以这样认为：随着金融社会化时代的到来，随着金融工具的不断推陈出新，随着人民生活水平的提高，为了追求更加美好的生活，追求资产的增值和财富的增长，人们必须理财。公司如此，个人亦如此；富人如此，常人亦如此。成功的理财，会令人迅速致富；高超的理财，会令人事半功倍；失败的理财，会令人身陷困境。正因为这样，理财虽无绝对制胜诀窍，也无必胜法宝，但了解和掌握理财的知识和技巧却是十分重要的。我们这个社会需要勤俭持家者，但仅有勤俭是不够的。无数的实践和社会事实告诉我们：理财与每一个人相关，不仅关乎每个人的财富，关乎每个人的资产，更关乎个人和家庭的幸福。理财应当成为人生的必修课。

浙江金融职业学院作为一所以培养金融应用型人才为主要目标的高等职业学校，普及理财知识，培养理财精英，服务社会公众是其重要职责之一。我院开设了投资理财专业，培养了一批理财专业人士，并对学院各专业的所有毕业生普及了理财知识和

技能，同时会同浙商证券有限责任公司、浙商银行有限责任公司等单位联合组建了浙江金融职业学院浙商理财学院。浙商理财学院充分利用学院专职教师和金融机构的资源 and 力量，坚持理论与实践相结合，努力做到知识与技能相统一，以校企深度融合的机制优势，为理财知识的普及、理财人才的培养、理财文化的形成做出积极的贡献。

值得欣慰的是，我们的这些想法得到了社会各界的大力支持，浙商银行、浙商证券、中信金通证券、中国建设银行、浦东发展银行、中信银行等单位与我们进行了友好合作。尤其是浙江省哲学社会科学联合会，从领导到职能处室的同志们均给予了我们有力的支持，把我们要研究和编撰的《个人理财一本通》的每一个分册都列入了科普项目，并尽量给予了一定的资助，使我们的工作得以更加顺利地进行。

《个人理财一本通》共九册，每册定价为 8.00 元，现在奉献给读者。尽管我们尽了很大的努力，但由于时间、精力和水平所限，难免有不足乃至疏漏之处，恳请广大读者批评指正。

编委会

2008 年 8 月 28 日

目 录

上篇 商业住房按揭贷款

第一章 关于住房按揭贷款.....	1
一、认识住房按揭贷款.....	1
二、住房按揭贷款的种类及特点.....	1
三、当事人.....	2
四、各方的权利和义务.....	3
五、申请商业住房按揭贷款的具体要求.....	5
第二章 关于商业住房按揭贷款的申请.....	8
一、商业住房（一手房）按揭贷款的申请.....	8
二、商业住房（二手房）按揭贷款的申请.....	11
三、购房具体事宜.....	14
第三章 关于住房按揭贷款的保险办理.....	18
一、办理住房按揭贷款保险的政策法规.....	18
二、贷款银行对按揭保险的具体规定.....	19
三、购房贷款综合保险.....	19
四、一些特殊情况的处理.....	21
第四章 关于商业住房按揭贷款的归还.....	23
一、商业住房按揭贷款的基本还款方式.....	23

二、提前还款	24
三、贷款银行的债权保护	25
四、一些特殊情况的处理	27
五、二手房交易中的陷阱	28

下篇 公积金住房按揭贷款

第五章 关于住房公积金	32
一、住房公积金概述	32
二、缴存住房公积金的人享有的主要权利	34
三、公积金的提取	35
四、特殊情况	36
第六章 关于住房公积金贷款	37
一、住房公积金贷款概述	37
二、贷款对象	37
三、个人住房公积金贷款与商业性个人住房贷款的区别	38
四、现行利率	38
五、住房公积金贷款额度确定	39
六、影响职工贷款额度与贷款期限的因素	40
七、住房公积金贷款的种类	40
八、如何办理抵押和担保手续	41
第七章 关于住房公积金贷款的申请	42
一、申请住房公积金贷款方面的政策法规	42
二、公积金住房按揭贷款的申请	43
三、费用清单	51
四、住房公积金的使用	52

第八章 关于公积金住房贷款的归还	59
一、公积金贷款如需提前归还应办理的手续	59
二、住房公积金贷款不归还的惩罚措施	59
三、借款人能否提取个人账户内的住房公积金偿还借款	60
第九章 关于住房组合贷款	63
一、住房组合贷款	63
二、申请个人住房组合贷款需符合的条件	64
三、申请办理组合贷款的程序	64
四、申请组合贷款时需要提交的材料	65
附录 住房按揭贷款的有关资料	66
附录 A 商品房买卖合同	66
附录 B 个人购房贷款申请表	77
附录 C 公积金个人住房借款申请表	80
附录 D 借款申请人及其配偶声明	84
附录 E 借款申请人及配偶收入证明	85
附录 F 住房公积金借款抵押/质押合同	86
附录 G 住房公积金借款合同	92
附录 H 担保书	102
附录 I 共同偿债担保书	103
主要参考文献	104
后记	105

上篇 商业住房按揭贷款

第一章 关于住房按揭贷款

一、认识住房按揭贷款

住房按揭贷款是一种贷款方式，是指具有完全民事行为能力的自然人在买房时，就部分或大部分购房款向住房公积金管理机构或银行等其他金融机构提出贷款申请，

以其所购房产所有权或期权作为按期偿还贷款的担保，同时，若其所购商品房尚不具备直接办理所有权变更登记手续的，则该商品房的开发商为购房人按期偿还贷款，向“贷款银行”提供信誉担保，对购房人的贷款债务承担连带保证责任。



二、住房按揭贷款的种类及特点

1. 种类

依据不同的标准，住房按揭贷款可进行不同种类的划分。

1) 根据标的不同，可分为个人住房按揭、个人商业用房（商铺）按揭、写字楼按揭、装修按揭、消费按揭等。

2) 根据房屋价值属性的不同，可分为商品房按揭、经济适

用房按揭等。

3) 根据房屋状况的不同,可分为一手房按揭、二手房按揭等。

2. 特点

无论是哪种住房按揭贷款都具有以下特点。

1) 借款人用购买的住房作抵押,是获取贷款的起码条件。

2) 借款双方签订抵押合同。

3) 借贷双方具有双面关系,即债权债务关系和受押出押关系。

三、当事人

住房按揭贷款行为主要包含以下当事人:



1) 贷款人,即批准借款人申请,并向申请人发放住房贷款的银行;

2) 借款人,即向贷款银行申请住房贷款的购房人;

3) 保证人,即与贷款银行达成贷款合作协议,由贷款银行向其客户(即购房人)提供购房贷款,并由其承担连带责任的房地产开发商;

4) 保险人,即为按揭贷款申请人办理所购商品房保险的保险公司。

如果是二手房按揭贷款中介机构,当事人还包括:

1) 中介机构,即与贷款银行达成贷款合作协议,由贷款银行向其客户(即购房人)提供二手住房商业按揭贷款的二手住房交易中介机构;

2) 售房者,是合法拥有可供出售住房处分权,并委托中介机构出售该住房的单位或个人。

四、各方的权利和义务

1. 购房人的权利

- 1) 有权了解、咨询、知悉按揭贷款的有关事项。
- 2) 有权要求贷款银行按合同约定的时间、金额、方式发放贷款。
- 3) 借款清偿前后，均有权占有、使用所购房产。
- 4) 征得贷款银行同意后，有权将抵押房产出租、转让赠予或以其他方式处分。
- 5) 因房屋买卖合同无效、被撤销导致贷款目的无法实现时，有权要求解除借款合同（借款合同另有约定的除外）。
- 6) 结清全部贷款本息后，有权要求贷款银行返还《房地产权证》及其他有关文件，并办理抵押登记注销手续。
- 7) 有权向贷款银行追讨违约金。



2. 购房人的义务

- 1) 申请按揭时，贷款人应当提交真实资料，不得弄虚作假。
- 2) 按贷款合同约定的期限、金额偿还贷款本息。
- 3) 妥善保管、使用抵押房产，因过错致抵押房产毁损，购房人就保险公司赔偿后的不足部分向贷款银行承担偿付责任。
- 4) 结清贷款前，未经贷款人同意，不得擅自将抵押房产出租、转让、赠与或以其他方式处分。
- 5) 按揭期间，应将所购房产的《房地产权证》、保险单正本等资料交贷款人保管。

6) 因抵押房产与第三人发生纠纷, 或抵押房产被司法机关依法采取强制措施, 应及时通知贷款银行。

7) 借款人变更住所、联系方式、通信地址的, 应及时通知贷款银行。

3. 贷款银行的主要权利

1) 审查借款人提供的资料, 决定是否批准按揭申请。

2) 要求借款人将所购房产所有权作为贷款的抵押, 抵押期间, 有权保管该房产的《房地产权证》、保险单正本等相关权证。

3) 监督借款人抵押房产的使用情况。

4) 有权主张借款人未经其同意, 擅自处分抵押房产的行为无效。

5) 借款人未按期偿还贷款本息, 贷款人有权处分抵押房产以清偿贷款本息。



6) 因借款人过错致抵押房产价值减少, 有权要求其恢复抵押房产价值或提供相当价值的担保。

7) 借款人未如期偿还贷款本息, 有权要求开发商承担全部清偿责任。

8) 有权就保险范围内的贷款损失要求保险公司赔偿。

4. 贷款银行的主要义务

1) 按贷款合同的约定发放购房贷款。

2) 借款人全部结清贷款本息时, 将抵押房产的《房地产权证》、保险单正本等交还借款人。

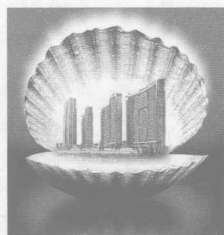
3) 出具贷款本息全部结清的证明, 协助借款人办理抵押登记注销手续。

5. 开发商的权利

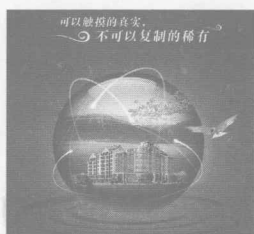
1) 有权督促购房人向贷款银行按贷款合同的约定如期支付贷款本息。

2) 有权直接取得贷款银行向购房人发放的按揭款。

3) 在代替未如期还款的购房人清偿其尚欠的全部贷款本息后, 即取得贷款人对购房人享有的包括抵押权在内的全部权益, 有权依法处置抵押房产。



6. 开发商的义务



1) 购房人未按期还款时, 代其向银行清偿尚欠的全部贷款本息。

2) 保证将贷款银行划入其账户的购房人专项贷款用于抵押房产的建设, 不得挪作他用。

3) 抵押房产通过综合验收后, 在合理期限内, 办理《房地产权证》和《他项权证》, 并将前两证直接交付贷款银行保管。

五、申请商业住房按揭贷款的具体要求

1. 申请商业住房按揭贷款的条件

1) 借款人必须是具有完全民事行为能力的自然人。

2) 具有合法有效的身份证明文件。

3) 具有稳定的职业和收入，有按期偿还贷款本息的能力，信用良好。

4) 有贷款银行认可的资产作抵押或质押，或有符合规定条件、具备代偿力的法人或个人作连带责任保证。

5) 有购买房屋的合同或协议。

6) 有不低于所购房产全部价款一定比例的自筹资金用于支付首付款（30%或20%）。

7) 贷款银行规定的其他条件。

2. 商业住房按揭贷款的最长期限与首付比例

1) 住房按揭商业贷款的最长期限为30年。

2) 对借款人申请个人住房贷款购买自住住房的，首付款比例原则上不低于30%，最低不低于20%。

3) 对购买别墅等高档住房的，首付款比例原则上不低于40%。

3. 贷款银行对住房按揭贷款的额度限制

1) 以其他房屋（非贷款项下所购房屋）作抵押担保的，贷款金额最高不超过抵押物评估价值的70%。

2) 以出让取得的土地使用权作抵押担保的，贷款金额最高不超过土地拍卖价或评估价值的70%。

3) 以贷款行承销的凭证式国债、金融债券、国家重点建设债券及本行存单等权利凭证作质押担保的，贷款金额最高不超过出质权利评估价值的90%（外币存单质押不超过80%）。



4. 商业住房按揭贷款的担保方式

1) 抵押，是指借款人以所购现房或期房作为抵押物的一种担保方式。

2) 质押，是指借款人用有价证券（如商业银行开具的定期存款单等）作为质押物的一种担保方式。

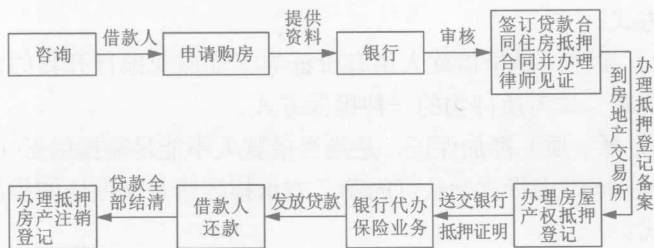
3) 抵（质）押加保证，是指当借款人不能足额提供抵（质）押物时，同时由贷款行认可的第三方承担连带责任保证的贷款担保方式。

第二章 关于商业住房按揭贷款的申请

一、商业住房（一手房）按揭贷款的申请

1. 操作指南

按揭购买住房一般流程如下所示：



2. 应向贷款银行提供的材料

1) 房地产主管部门统一印制的，具有法律效力的商品房买卖合同。

2) 借款人身份证明文件，已婚借款人还应提供配偶身份证明文件（居民身份证、户口簿或其他有效居留证件）。

3) 借款人婚姻状况证明文件（已婚的提供结婚证或婚姻登记机关出具的夫妻关系证明书，未婚的提供未婚证明书）。

4) 购房首付款证明材料（不低于房价 30% 的首付款付款凭证，但对购买首套自住住房且套型建筑面积 90 平方米以下的可执行首付款比例不低于 20% 的规定）。

5) 抵押物财产共有人同意抵押的承诺或其他担保的相关资