

zhuzhaixiaofeizhinan

金

住宅消费指南

活页读本

百家出版社

9

住房贷款

王子祥 主编

花明天的钱 圆今天的梦

申请贷款前的思考

如何申办公积金贷款

用组合贷款圆您的住房梦

贷款买房算盘怎么打？

个人住房贷款六大原则

合理的贷款购房方案应该是怎样的？

办理个人住房贷款三大步骤

怎么还款？

缺少常识 原本简单的事 也会变得复杂起来

住宅消费指南

王子祥 主编

总体策划 王子祥
责任编辑 谢卫宁
特约编辑 叶 子
美术设计 启 明
版式制作 今 平

电子版本 <http://www.rept.net.cn>

出版 百家出版社

(上海绍兴路5号)

经销 全国各新华书店

印刷 上海中华印刷有限公司

开本 32开 787 × 1092

印张 10

字数 200千

版次 1999年7月第1版

印次 1999年7月第1次印刷

印数 1-50000册(套)

书号 ISBN7-80576-972-9/Z·61

住房贷款

王子祥 主编

花明天的钱 圆今天的梦

申请贷款前的思考

如何申办公积金贷款

用组合贷款圆您的住房梦

贷款买房算是怎么打?

个人住房贷款六大原则

合理的贷款购房方案应该是怎样的?

办理个人住房贷款三大步骤

怎么还款?

中国建设银行上海市分行乐得家经办网点

经办部门名称	地 址	电 话
分行房贷部	淮海东路85号	63558422
分行营业部	淮海中路200号	63867391
浦东分行	浦东大道279号	58876057
浦东分行营业部	东方路818号602室	58201267
第一支行	中山东二路22号	63266826
第二支行	人民路261号	63557797
第三支行	金陵东路499号	63285513
第四支行	滇池路97号	63296707
第五支行	九江路40号	63219959
第六闸北支行	天目西路290号康吉大厦二楼	63540484
宝山钢铁支行	宝杨路260号	56122352
金山石化支行	卫清路2-8号	57264700
黄浦支行	北京东路465号二楼	63221599
虹口支行	临平北路3号	65087201
静安支行	南京西路585号	62722307
普陀支行	曹杨路534号	62441812
卢湾南市支行	徐家汇路530号	64150945
杨浦支行	周家嘴路3215号	65200154
徐汇支行	斜土路2302号	64185500 64183311
长宁支行	中山西路853号	62192633
闵行莘庄支行	兰坪路560号	64638873
闵行莘庄支行	沪闵路6555号	64128453
嘉定支行	清河路34弄内	59529444
南汇支行	惠南镇人民中路31号	58026633
奉贤支行	南桥路101号	57184477
松江支行	中山西路73号	57727957
青浦支行	城中西路42号	59729255
崇明支行	南门庙弄2号	59622225
张江支行	龙东大道300号115室	58552535
六里支行	浦东南路2338号二楼	68730870
金桥支行	新金桥路196号214室	58995949
高桥支行	通园路159号二楼	58619172
川沙支行	川黄路40号底楼	58908692

花明天的

钱

圆今天的

梦

当您打开本小册子的时候，也许您已经找到了称心如意的房子了，一时为购房资金的筹措和付款条件在斟酌，甚至有些为难。那么，您想起“要买房找银行”这句顺口溜了吗？

的确，对于广大工薪阶层来说，靠积攒下来的储蓄购买理想的住房是有些力不从心的。那么，我们为什么不试着和银行打打交道，看看能否向他们借点钱。

您问：银行能借钱给我们吗？

我们说，会的。为了配合政府有关房改政策，有效提高广大居民的购房能力，各大银行都相继推出了不同方式的个人住房贷款业务。仅就中国建设银行上海市分行一家，截止1999年5月20日，就已经办理发放个人住房贷款超20万户200亿元人民币。这个数字可以说，已经是一个天文数字了。您怎么会没有机会呢？

您问：那我们用什么方式向银行借款？要办些什么手续？怎么还款？还要抵押或担保吗？手续繁不繁？过去只是听说可以向银行借款来买房，原先还真没敢往那儿想。现在真想办了，问题还真不少。

假如您现在正面临着这些疑惑，那么真的请您认真地阅读一下本小册子。我们相信，当您读完了小册子的内容后，您一定会知道，该如何与银行去打交道？选什么贷款方式最适合您？当然，您同时也会知道，该如何办理具体的借款手续和要准备的文件了。

我们在此，谨向您表示祝贺，预祝您心想事成，梦想成真。学会“花明天的钱，圆今天的梦”，构筑起一个真正属于自己的温馨的家。





3. 花明天的钱 圆今天的梦
5. 购房如何付款更合算?
6. 个人住房贷款小常识
8. 您知道如何申办“住房公积金”贷款吗?
12. 怎样计算个人住房公积金贷款额度?
13. 个人住房商业性贷款知多少?
15. 用组合贷款圆你的住房梦
16. 如何申请建设银行的个人住房贷款?
18. 个人住房贷款申请前的思考
19. 个人住房贷款六大原则
20. 什么是合理的贷款购房方案?
22. 为您打好贷款买房的算盘
24. 您了解建行推出的“一门三步式”服务内容吗?
25. 您知道办理个人住房贷款所需要的主要材料吗?
26. 办理个人住房贷款三大步骤
27. 个人住房贷款部分项目的收费标准
28. 如何还款?
30. 按揭合同签订后能否再解除?
31. 最新个人住房抵押贷款利率及万元还款额表

如何付款更合算

现在我们和你共同探讨一下购房如何付款更合算。

在现行的商品房交易中，付款方式一般有三种：一是一次性全额付款，即在双方签订购房合同后一定期限内（通常一个月左右的时间）付清房价的95%，余款5%在交楼验收合格时结清；二是分期付款。一般是在付清首期房款后，以后随工程进度分为若干期付款，直至交楼验收合格后全部结清余款；三是申请个人住房担保贷款，也就是常说的“按揭贷款”，首付总房价的30%款，余款用房屋抵押，或公积金贷款等方式，通过向银行贷款来付款。那么，在购买商品房时，到底选用哪种付款方式更为合算呢？

如果你备有足够的房款，并且了解开发商有良好的信誉和雄厚的经济实力，就可一次性付款，因为选用一次性付款，开发商会给予一定的优惠，如打九五折、九三折等，而且一次付足房款，就可

直接办理房屋产权，在必要时还可随心所欲地处置你的住房。缺点是占用了你大量的资金。分期付款方式可以减轻一时需要筹措那么多资金的压力，缺点是你既享受不到打折的优惠，又一时拿不到产权证，中间很容易发生节外生枝的事，加大了风险。选择个人住房担保贷款也许是明智之举，将房产抵押在银行，然后每月还一部分钱款，最多在未来十五年至二十年内还清所有的房款及利息。按揭贷款有利于消除房价上涨给购房者带来的压力，但是办理银行按揭手续比较复杂，对贷款申请人审查非常严格。更须仔细算清的是，通过银行按揭所购得的住房，其房价总金额大大超过一次性付款的价格。

本小册子就是专门向你介绍如何向银行贷款，选择什么样的贷款方式及如何办理贷款手续等你所关心的一些事。



个人住房贷款小常识

什么是个人住房公积金贷款？

个人住房公积金贷款为政策性住房公积金发放的委托贷款，指缴存住房公积金的本市职工，在本市城镇购买、建造、翻建、大修自住住房时，以其所拥有的产权住房为抵押物，作为偿还贷款的保证而向银行申请的住房公积金贷款。

贷款范围

1. 购买房地产企业开发的楼盘（含商品房、安居房、平价房、解困房），需要购房贷款的；
2. 购买按规定可出售的公有住房，需要购房贷款的；

3. 购买房地产交易市场具有产权的二手住房，需要购房贷款的；

4. 因在本市城镇建造、翻建、大修自住住房，需要建房贷款的；

5. 为配合政府深化住房制度改革，经本行认可的其他购房贷款项目。

贷款额度与期限

按现行政策规定，单笔贷款最高限额为10万元，并且不超过总房价的80%，贷款最长期限为20年。购买二手住房或翻建、大修住房，贷款额不超过总房价的50%，最长期限10年。

什么是个人住房商业性贷款？

个人住房商业性贷款为银行信贷资金所发放的自营贷款，指本市具有完全民事行为能力的自然人，购买本市城镇自住住房时，以其所购产权住房为抵押物，作为偿还贷款的保证而向银行申请的住房商业性贷款。

贷款范围

1. 居民参与银行的住房储

蓄，已获得申请住房贷款资格，需要购房贷款的；

2. 居民所购住房属于房地产企业与银行签订《商品房销售贷款合作协议》范围的楼盘，需要购房贷款的；

3. 居民所在单位已建立住房基金，并与银行签订合作协议，需要购房贷款的；

个人住房贷款小常识

4. 为配合政府深化住房制度改革, 经银行认可的其他购房贷款项目。

贷款额度与期限

按现行政策规定, 单笔贷款最高限额为 50 万元, 并且不超过总房价的 70%。贷款最长期限为 20 年, 并且根据每月的还款能力进行测定。

什么是个人住房组合贷款?

凡符合个人住房商业性贷款条件的借款人又同时缴存住房公积金的, 在办理个人住房商业性贷款的同时还可申请个人住房公积金贷款, 即借款人以所购本市城镇自住住房作为抵押物可同时向银行申请个人住房公积金贷款和个人住房商业性贷款(这种贷款方式简称个人住房组合贷款)。

贷款额度与期限

按政策规定, 单笔贷款最高额度为 60 万元(即公积金贷款最高额度 10 万元和商业性贷款最高限额 50 万元之和)并且不超过总房价的 70%, 贷款期限分别为公积金贷款最长 15 年, 商业性贷款最长 20 年, 并且根据每月的还款能力进行测定。

什么是住房储蓄贷款?

个人住房商业性贷款(也叫银行按揭贷款)大多数情况仅限于已签订按揭协议的楼盘, 只有购买的房子在银行认定的房产项目内, 才能得到贷款。而住房储蓄贷款则不受指定房产项目的限制, 选择余地较大。

目前, 住房储蓄贷款主要有两类: 一类是“存一贷五”买房抵押

存款。即购房者只须在提供该业务的银行存入一笔定期存款, 并提出贷款要求, 银行就会给予定期存款额五倍的贷款给存款者用于购房。

另一类则是, 只要您在开办此项业务的银行先存够一定数额、一定期限的存款, 即可得到相应的贷款, 贷款金额和贷款期限分别是存款数和存期的 5 倍。⑤

您知道如何申办“住房公积金”贷款吗？



您真正了解“住房公积金”吗？

住房公积金是以提高职工解决自住住房的能力而在全国建立和推广的一种制度。

住房公积金是一种长期性的住房储蓄，在职工工作期间个人和所在单位均应按照职工工资总额的一定比例逐月缴存，作为职工个人住房基金，专户储存，统一管理、专项使用。住房公积金属于职工个人所有。

职工住房公积金只能用于家庭购买、建造自主住房及家庭自主住房大修理的支出，当职工购房贷款时，还可利用住房公积金归还贷款。

④ 职工退休、离休、离职或出

固定居时，可由本人提取住房公积金本息金额；调动工作时，住房公积金本息余额转入新单位该职工名下的住房公积金账户，在职期间去世的职工由其合法继承人或受遗赠人提取住房公积金本息余额。

个人住房公积金贷款是指用住房公积金向职工个人购建自住住房或者翻建、大修自住住房的贷款。所指的住房应该是在本市城镇区域内的，职工能获得房屋产权的住房。借款人应为本市正常履行住房公积金缴存义务的职工。借款人向银行偿还公积金贷款担保的是以其所拥有的产权住房作抵押物。

如果职工住房公积金已在工资中扣缴，但单位却未能缴存或单位住房公积金专项贷款逾期，则职工同样可以申请个人住房公积金贷款。这种情况属于正常情况外的个人住房公积金贷款。职工所在单位住房公积金欠缴的，必须为职工补充欠缴期间应缴存的数额；单位住房公积金欠缴或单位公积金专项贷款逾期的单位，还必须提供与该职工贷款金额相等的资金存入贷款的建设银行。

您知道如何申办“住房公积金”贷款吗？

符合以上两个条件的，中国建设银行上海分行房地产信贷部和区、县支行业务二科予以发放个人住房公积金贷款，其他商业银行不予受理。

如何使用住房公积金？

住房公积金是在职职工工资收入的一部分，即住房工资。它以属地化管理为原则，专款专用，职工在职期间只能用于住房方面的消费。为了保证这笔资金的使用方向，各级住房资金管理部门对其管辖的住房公积金的使用都制定了明确的规定。

使用住房公积金需填写支取申请书，到住房资金归集部门办理支取。住房公积金的使用分为两种。一种是全部支取。即当职工离退休、调离本地、出国定居或人事档案退回街道时，可将其帐户上的公积金连本带息，一次性全部支走，作销户处理。另一种是部分支取，即在职职工有住房方面消费时，可保留其帐户上一个月公积金交存额，其余全部支取，以后每月必须继续缴纳公积金。

住房方面的消费行为主要包括购、建、大中修缮自住公房。职工购买住房，若采取一次性付款的，可在购房后半年内凭购房合同及发票到归集部门支取。采取贷款方式的，需出示借款合同（与单位签订分期付款合同的，需持房产证或买卖合同分期付款协议），不定期到归集部门支取。其累计支取额不得超过还贷额。若建造自住公房的，需出示乡政府的宅基批复及购买材料的发票，在半年内到归集部门办理支取。若大中修自有住房、修缮平房的，则须凭房屋所在地房管部门开具的修缮证明及修缮的发票支取。修缮楼房需出示物业管理部门的修缮证明及分摊到个人的费用发票支取。

您是否知晓使用公积金贷款“通行证”？

您知道吗，并不是每一位职工都能获得公积金贷款资格的。要申请住房公积金贷款，必须具备以下条件：

首先你必须按规定正常缴交住房公积金的；

您知道如何申办“住房公积金”贷款吗？

其次你还必需符合以下条件：

(1) 具有当地正式户口或有效居留身份；

(2) 具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力；

(3) 具有购买住房的合同或有关证明文件；

(4) 同意以所购住房作抵押；

(5) 符合贷款银行规定的其他条件。

尽管这样，你还应该了解并不是在所有的情况下，都可以动用自己的公积金的。如出现以下情况，职工是不能提取住房公积金的：

(1) 职工购买住房使用权，不能提取住房公积金帐户中的储存余额；

(2) 动迁安置过程中支付的超面积部分的费用；

(3) 单位住房分配过程中支付的建房费用；

(4) 公有住房交换过程中支付的差价费用等。

根据规定，每笔贷款额度不超过所购住房评估价值的80%，最高不超过10万元。至于贷款期限，最长不超过20年。一般来说，月

均还款额不得超过家庭收入的1/3。公积金贷款利率一般按照国家规定在住房公积金计息利率的基础上加规定利差，并随同住房公积金存款计息利率的调整而调整。

如何申请办 理住房公积金贷款？

需要了解的是，公积金贷款最高可贷限度由市公积金管理中心和有关银行确定，并于每年年初公布。一般不得超过购买、建造、翻建、大修一套住房总投资的80%。目前，个人贷款需经过单位批准方可申办，贷款额度为单位所交付公积金总额的2倍。

有一点贷款职工必须知晓：个人从中心得到的公积金的抵押贷款是不可以挪作他用的。住房资金管理中心同意发放个人贷款后，中心会通知银行直接把贷款用转帐方式划入所购住房的房地产开发商的帐户。职工调动时，如果接收单位已经建立了公积金，那么职工可以办理“公积金的转移手续”；如果员工是停薪、离职等原因中断交公积金，那么中心将把已交的公积金封存起来。

您知道如何申办“住房公积金”贷款吗？

个人住房公积金的 支取流程

为了便于操作，我们将个人住房公积金的支取流程介绍如下：

(1)个人应根据公积金支取条件，向单位提出书面申请（离退休职工提取公积金除外），并附上有关证明：

(2)经单位审核并同意后，由财务部门开具支取申请书一式三份，由单位领导签章并加盖银行提款印鉴；

(3)单位公积金经办银行接受“公积金支取申请书”，经后台复核后填写银行付款凭证一式四联交取款人，同时打印职工公积金支取帐单；

(4)个人凭银行付款凭证，收取银行公积金支取对帐单和与对帐单上支取金额一致的公积金本息；

(5)银行将“公积金支取申请书”和银行付款凭证各一联送公积金管理机构结帐；

(6)银行将付款凭证一联送至单位，由单位作为公积金帐册的记帐凭证。

当职工变动工作时，其住房公积金本息转入新调入的单位职工公积金帐户下，职工住房公积金帐号也作相应调整。

当职工因故脱离工作岗位，中断工资关系时，其公积金缴交随之中断，结余的公积金本息仍保留在原单位名义下的职工公积金户名内，职工公积金账号不变；职工恢复工作时，如在原单位发工资的，则继续留在原单位缴交公积金，如变动单位，可办理公积金转移手续。

职工公积金转移时，须由调出单位先办理调出手续，由银行进行转移后再通知调出单位。

当职工离休、退休时，其积累的公积金本息一次结清，退还职工本人。若职工在职期间去世，其结余的公积金本息，可由其继承人或受遗赠人根据《继承法》的有关规定，办理提取手续。

怎样计算个人住房公积金贷款额度？

个人住房公积金贷款额度并不是深不可测的未知数，您参照下表就能计算出个人住房公积金贷款额度。

公积金月缴存额与个人住房公积金贷款对照表

公积金月缴存额（个人和单位缴存之和）（元）	个人住房公积金贷款最高可贷额度（万元）	
	10年期	20年期
54	1.9	3.8
60	2.1	4.2
65	2.3	4.5
70	2.5	4.9
80	2.8	5.6
90	3.2	6.3
100	3.5	7
110	3.9	7.7
120	4.2	8.4
130	4.6	9.1
140	4.9	9.8
150	5.3	10
160	5.6	(目前个人住房公积金贷款最高额度)
180	6.3	
200	6.3	
220	7.7	
228	8	

表注：1、以上对照表仅供参考，并不构成银行贷款承诺；

2、目前个人住房公积金贷款可贷额度可参照如下公式计算：
可贷额度 = 公积金月缴存额（个人和单位缴存之和） \div 12% \times 35% \times 12 \times 贷款年限。

实际贷款额度由银行最终确认。

您了解“个人住房商业性贷款”吗？

商业性住房贷款是居民除了公积金贷款以外，可以使用的另一种住房贷款。商业性住房贷款也称房地产抵押贷款，是指银行要求借款人以房地产作为抵押物提供保证的贷款。房地产抵押又可分为实物抵押和房地产权证抵押两种，实物抵押，指房地产权证和使用权一起抵押给银行，在抵押期间房地产实物被银行保管，一般不能使用，而房地产权证

抵押，只是将产权证作抵押，在抵押期间房地产依然可以使用、出租等。我国居民个人住房贷款和个人住房公积金贷款，均采用房地产权证抵押形式。在抵押期间，抵押人仍有房地产所有权、使用权，即可自己使用，也可出租给他人，但由于房地产抵押给了银行，因此房地产交换、转让、赠送等牵涉产权转移的行为，需事先经银行同意。

申请个人住房商业性贷款应具备的条件

申请个人住房商业性贷款的对象应具备的基本条件：

(1) 借款人必须具有城镇常住户籍或有效居留身份证件；

(2) 具有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还本息的能力；

(3) 具有购买住房合同或协议；

(4) 无住房补贴的以不低于所购住房全部借款的30%作为购房的首期付款；

(5) 由贷款人认可的资产作为抵押或质押，或有足够代偿能力的单位或个人作为保证人；

(6) 贷款银行规定的其他条件。

和申请公积金贷款一样，居民申请个人商业性贷款用于购房时，还应具备如下条件：

(1) 借款人的购房价格基本符合贷款银行或其委托的房地产估价机构所评估的价格；

(2) 借款人有相当于所购房价30%或以上的自筹资金，并用此作为购房首期付款；

(3) 借款人具有稳定的可以用于按期偿还贷款本息的收入，

家庭其他成员共同参与偿还贷款本息的，每月还款数额一般不得超过家庭月均总收入的40%-50%；

(4) 根据实际情况，如银行提出要求，借款人应同意办理购房综合保险和抵押物的财产保险，并同意办理借款合同的公证。

申请个人住房商业性贷款的程序、额度及利率

房地产抵押贷款程序 符合贷款条件的个人可向银行提出借款申请。贷款银行自收到贷款申请及符合要求的各种资料，经审查无误后，向申请人做出正式答复。其基本步骤如下：

(1) 到银行咨询，领取借款申请书、空白借款合同、抵押合同和其他凭证；

(2) 持填好的借款申请书、借款合同、抵押合同、担保合同、售房合同及其它需要的文件交银行审查；

(3) 经审查同意贷款后，按银行通知于约定时间、地点办理公证、保险手续并缴纳相关费用；

(4) 到银行或指定地址领取公证书，以及房屋所在地的房地产登记管理部门办理抵押登记手续；

(5) 将房地产抵押登记证明交银行，银行发放贷款；

(6) 借款人按月还本付息，全部贷款本息清偿完毕，办理房地产抵押注销手续。

房地产抵押贷款额度 一般不高于购房者所购房屋评估价

值的70%。

抵押贷款期限 贷款期限由贷款人根据实际情况确定，但最长不超过20年。

个人住房抵押贷款期限在1年以内(含1年)的，实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计息；贷款期限在1年以上的，遇法定利率调整，于下年年初开始，按相应利率档次执行新的利率规定。

还款 与住房公积金贷款类似，住房抵押贷款还款方式采用等额均还方式偿还。

贷款期内，借款人未按合同规定期限偿还贷款本息，逾期一个月以内的，应于下月偿还贷款本息时一并归还，贷款银行不予处罚；但上述情况一年不得超过两次；逾期超过一个月或一年内发生两次以上逾期的，以及借款合同期满后，贷款人仍未还清全部贷款本息的，在逾期期间，银行按日利率万分之五至万分之六计收利息。借款人若提前归还全部贷款本息，其提前归还部分不再计收利息，已计收的贷款利息不再调整。

⑤

用组合贷款圆你的住房梦

什么是组合贷款？

组合贷款是指由住房资金管理中心运用政策性住房资金（公积金）、商业银行运用信贷资金（住房抵押）向同一借款申请人同时发放的、用于购买同一套自用普通商品住宅的个人住房贷款，是政策性和商业性个人住房贷款组合的总称。此种贷款，只有办理了公积金交存的个人才可以申请，即当个人申请住房贷款进行购房时，如果利用住房公积金贷款取得的贷款额度不能满足购房资金需要，可以同时再申请个人住房商业性抵押贷款，但这两项贷款总额不得超过所购房屋总价的70%。组合贷款的还款方式一般采用等额月均还款方式，同时偿还政策性个人住房担保委托贷款和商业性个人住房担保贷款本息。

如何办理住房组合贷款？

由于住房组合贷款是由住房公积金贷款和商业性抵押贷款两部分贷款的组合而成，因而，申请组合贷款的办法和前述两种贷款方式是一样的。只不过所需的材料，要包括公积金贷款和商业性抵押贷款所分别要求提供的材料，并且所选购的住房要同时满足上述两种方式的要求，即应同时符合公积金个人住房担保委托贷款办法和商业银行住房贷款办法中有关贷款对象和贷款条件的规定。一般情况下，由于公积金贷款对于贷款对象及所购住房的要求较为严格，应首先办理公积金贷款，并由当地负责办公积金贷款的住房资金管理中心负责与有关商业银行联系，由借款人到其指定的商业银行办理组合贷款事宜。