

律师答疑系列

Counsellors Disabuse

律师答疑：成套住宅是指由若干卧室、起居室、卫生间、厨房、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。

读者疑问：什么是非成套住宅？

律师答疑：非成套住宅是指

立卫生间、厨房的职工宿舍

读者疑问：

律师答疑：

购房 疑难 House Purchasing 有问必答

刘桂林 姜 涛 编著

律师答疑：房屋的所有权分为占有权、使用权、收益权和处分权四项基本内容。房屋产权的概念与房屋所有权的概念一致。

读者疑问：什么是房屋权利人？

律师答疑：房屋权利人是指依法享有房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权、房地产他项权利的法人、组织和自然人。

读者疑问：什么是房屋权利申请

律师答疑：房屋权利申请



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

律师答疑：成套住宅是指由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或

客厅等组成的供一户使用的房屋。

读者疑问：什么是非成套住宅？

律师答疑：非成套住宅是指供人们生活、工作、学习、娱乐等使用的非成套的房屋，比如没有独

立卫生间、厨房的职工宿舍或学生公寓等。

读者疑问：什么是商品房？

律师答疑：商品房是指通过招标、拍卖、挂牌等有偿转让方式取得土



House Purchasing 购房疑难 有问必答

律师答疑：商业用房是指用于商业、服务业和为居民生活服务所用的房屋。

读者疑问：什么是房屋的所有权？

律师答疑：房屋的所有权是指对房屋全面占有、使用、收益和处分的权利。按《民法通则》规定，房屋的所有权分为占有权、使用权、收益权、处分权四项权能，这也是房屋所有权的四项基本内容。房屋产权的概念与房屋所有权一致。

读者疑问：什么是房屋权利人？

律师答疑：房屋权利人是指依法享有房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权、房地产他项权利的法人、其他组织和自然人。

读者疑问：什么是房屋权利申请人？

律师答疑：房屋权利申请人是指依法享有房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权、房地产他项权利的法人、其他组织和自然人，并提出了房屋登记申请。



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

内 容 提 要

全书收录了作者多年来在房地产法律业务实践当中的成功经验和失败教训。包括购房基本名词解释、购买商品房注意事项、办理购房贷款手续、解决房屋买卖纠纷及二手房交易等五部分约 600 余个在房屋买卖过程中所涉及的问题。

图书在版编目 (CIP) 数据

购房疑难有问必答/刘桂林, 姜涛编著. —北京: 中国电力出版社, 2006
(律师答疑系列)

ISBN 7-5083-4725-0

I. 购… II. ①刘…②姜… III. 房地产业-法规-中国-问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 101852 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑: 梁瑶 张鹤凌 责任印制: 陈焊彬 责任校对: 刘振英

汇鑫印务有限公司印刷·各地新华书店经售

2007 年 1 月第 1 版·第 1 次印刷

1000mm×1400mm B5·22.25 印张·428 千字

定价: 45.00 元

版权专有 翻印必究

本书如有印装质量问题, 我社发行部负责退换

本社购书热线电话 (010-88386685)

前言 PREFACE

房地产行业是国民经济的重要组成部分,尤其是近些年来,房地产行业成为拉动国民经济持续稳定增长的强势增长点。我国的房地产行业起步较晚,从20世纪90年代中前期开始房地产行业逐渐兴起,至今也不过十余年的时间。但在这短短的十多年时间里,房地产行业突飞猛进,取得了辉煌的成绩,已经成为国民经济生活中的一个支柱产业。我们可以直观地感受到房地产行业给我们的生活带来的变化:城市面貌及基础建设日新月异;越来越多的人通过房地产市场购买符合自己要求的房屋,改善了居住条件,圆了自己的住房梦;有了自己赖以生存的基本物质保障及有形的物质财富。另外,房地产业的发展使房地产行业的从业人员获得了比较丰厚的收入。但是对于房地产这个新兴的行业,无论是管理层还是直接获利的双方,对于目前出现的问题都没有现成的可借鉴的解决经验,都是在摸索中解决出现的问题。1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》,确立了房地产法律制度的框架,在此之后,国务院及建设部、全国省级地方政府及建设行政主管部门以及最高人民法院陆续制定和出台了与房地产开发、经营、土地征用、交易与房地产管理以及争议纠纷解决的依据等法规、规章、行政措施及司法解释,逐步完善了房地产领域的法律体系。但对于迅猛发展的房地产行业来说,在立法、司法及行政管理方面目前还没有十分完善的制度。新的法律法规、司法解释及行政管理方面的措施与实践相比还存在滞后的情况,现有的规定仍然解决不了房地产市场中存在的全部问题,有些问题甚至难以解决。在房地产发展的初级阶段,应该平衡各方的利益关系,尤其是应平衡作为开发商的卖方与购房人之间的利益,以利于房地产市场的均衡发展。但是据实践经验,作者认为在某些方面买卖双方已经出现利益失衡。这种现状无益于房地产市场的长远发展,虽然开发商一方暂时获得了利益最大化,但从长远来说,对开发商也是一种损害。因此,房地产市场的各方都应对目前的现状有一个清醒的认识,以便求得各方利益的最大化。

本书是作者多年执业经验的总结,全书收录了作者多年来在房地产法律业务实践当中成功经验和失败教训。作者力图通过对购房专业知识的介绍以及具体的案例,向广大读者,尤其是向购房人一方的读者提供可具体操作的指导,避免购房人在购房过程中遇到了各种侵权及遇到

违约问题时如何解决,以便保护自己的合法权益不受损害。另外,本书对购房的技巧、方法、程序、步骤及交易手续如何办理也做了比较详细的说明。本书在写作的过程当中重点突出可操作性、实践性及警示性,淡化理论规定及枯燥的法律条文,力图通过通俗易懂的方式使读者对自己的具体问题能“对号入座”,并依据本书寻找解决的途径。

由于房地产法律业务内容繁杂,本书限于篇幅不可能包含全部内容,因此本书侧重点在于为普通购房人购房提供一本简要的指导手册。

由于立法、司法及房地产行政管理的日益完善,现有的规定正处在不断的完善、补充之中,而且速度很快,在本书的写作过程当中,本书涉及到的内容至少有四处新的规定实施:一是从2006年1月1日起新商品住宅进行分户验收,要做到一户一验;二是现房也推出了格式合同,并强制使用;三是从2006年3月1日起银行贷款的评估费将由银行负担,不再由购房人负担;四是房产证的办理工作有了成文的规范要求,要求30日内要办理完毕初始产权登记。因此本书的内容即使目前没有错误也可能因为时间的关系,随着法律法规、部门规章、地方规定及具体行政措施以及办事程序的改变而与实际情况存在冲突,因此,在读者当时了解的情况与本书记载内容不一致时,以当时的规定为准。

参与本书工作的还有张红伟、周红燕、李景芳、李宪群、陶思智、董有杰、王文山、吴力明、陈向东、石广习、肖仲楹、任建修、吁爱平、林亚群、孙玮、崔重云等律师及专业人员,对这些同事的辛勤工作,作者一并表示感谢。

由于写作时间仓促,作者水平有限,疏漏之处在所难免,因此对于本书错误及不足之处诚挚欢迎广大读者及房地产相关一切专业人士及律师同行来电来函提出批评和指正。

我们的地址、电话和网址如下:

地址:北京市西城区西绒线胡同9号东方律师事务所(邮编:100031)

电话:(010) 66034484

网址:<http://www.lawyerL.com>

编著者

前言

第一章 购房基本名词解释 1

第一节 购房综合知识名词 1

第二节 房地产开发知识名词 9

第三节 房屋设计知识名词 10

第四节 房屋规划知识名词 22

第五节 房屋建筑知识名词 26

第六节 房屋质量知识名词 28

第七节 房屋面积知识名词 29

第八节 房屋贷款及税费知识名词 32

第二章 如何购买商品房及注意事项 36

第一节 购房基本流程及相关知识 36

购买商品房的流程是什么样的? 36

外国人与中国香港、澳门、台湾人士购房流程是什么样的? 37

买房要考虑哪些最基本的要素? 37

买房时如何挑选户型? 38

在购房前需要了解哪些法律法规? 38

买一套商品房到底要交多少“零碎钱”? 38

商品房的用途是如何划分的? 40

房屋的建筑结构大致分为哪几种? 40

层高与净高有什么区别? 40

商品房的阳台“封闭与非封闭”在出售时面积如何计算? 40

第二节 如何审查开发商销售手续的合法性 41

如何核实开发商的营业执照? 41

设立房地产开发企业最低要求是什么? 41

什么是房地产开发资质, 资质对购房人起什么作用? 41

如何核实开发商的开发资质? 42

如何确定开发商是否第一次搞房地产开发? 42

如何核实开发商信誉? 42

如何核实售房的人员是开发商的员工还是代理商? 43

目 录 CONTENTS

三级资质施工单位建造的房子安全吗?	43
乡产权的房屋能购买吗?	43
什么是大产权? 什么是小产权?	44
如何审查国有土地使用权证?	44
土地使用权期限到底是多少年?	45
买房时土地使用年限不够 70 年怎么办?	45
如何审查建设用地规划许可证和建设工程规划许可证?	46
如何审查建设工程开工证?	46
如何审查商品房销售(预售)证?	46
商品房的销售许可证记载什么内容?	47
有了销售许可证就不用看其他证件了吗?	47
开发商不给出示五证的原件怎么办?	47
网上能核实“五证”吗?	48
区县房屋管理部门有权颁发销售许可证吗?	48
房展会上参展的项目都是合法的吗?	48
商品房现房销售条件是什么?	49
商品房预售的条件是什么?	49
具备什么条件才能发放销售许可证?	49
商品房达到何种形象进度时,才可以办理预售许可证?	50
什么是抵押?	50
抵押对购房人有什么危害?	50
房屋抵押与土地抵押是不是一回事?	50
在房屋买卖中有几个抵押?	50
楼书有法律效力吗?	51
开发商的房产广告有法律约束吗? 开发商可以随意做 广告吗?	52
什么情况下开发商不得刊登房地产广告?	52
房地产销售广告应当包括哪些内容?	53
在房地产广告中不得包含哪些内容?	53
对售楼广告及资料内容有哪些具体规定?	53
在刊登房地产广告时,对广告所标示的价格有什么规定?	53
开发商发布虚假房地产广告应承担什么责任?	54

目 录 CONTENTS

银行不给开发项目的购房人提供贷款能证明项目违法吗?	54
第三节 房屋的设计、规划、质量问题	54
一、房屋设计问题	54
我买的房屋卧室使用面积为 5.5 平方米符合设计规范吗?	54
我买的一套住宅室内净高 2.2m, 这符合设计规范吗?	55
卫生间里只有一个三相插座, 符合设计规范吗?	55
我买的住房是朝北的, 没有采光, 这符合设计规范吗?	55
暖气排水阀、燃气阀都在我家里怎么办?	55
卧室内有管道能退房吗?	56
二、规划问题	56
2000 元就能买走我一生的采光权吗?	56
分期建设的小区入住时就不用绿化吗?	56
新建楼房影响了我的景观, 我该怎么办?	57
小区规划范围外的建筑遮挡了我的观景视线能向开发商	
索赔吗?	58
如何签订规划、设计变更条款呢?	58
如何区分规划变更和虚假宣传?	59
法律法规对规划变更是怎么规定的?	60
规划变更的诉讼应该准备哪方面的证据? 如何准备?	60
对于开发商在规划等方面承诺如何保全证据?	61
如何组织规划变更案件的集体诉讼?	61
承诺赠送花园不兑现能退房吗?	61
住宅小区车位与户数比例多少合理?	62
三、质量问题	62
商品房有哪些常见质量问题?	62
房屋常见的质量问题是如何造成的?	63
如何验收房屋的质量问题? 在验收房屋时如何发现质量	
问题?	64
在交房时还出示房屋质量合格证吗?	66
屋面防水保修期是三年吗?	66
商品房的保修期是从房屋交付时算还是从房屋竣工时算?	66
房子的承重墙垂直度是多少才合格?	67

精装修部分一定要提供单独的保修书吗?	67
第四节 如何签订商品房买卖合同	67
认购书有格式合同吗?	67
如何签订认购协议书?	68
什么是小定(订)? 什么是大定(订)?	68
认购协议书能否代替商品房买卖合同?	68
什么是内部认购?	69
在认购书中签署的是我的名字, 签订正式合同能更改吗?	69
签订商品房买卖合同前一定要交定金吗?	70
关于格式合同的问题。	71
期房一定要签订格式合同吗?	72
现房一定要签订格式合同吗?	72
现房签预售合同可以吗?	72
签订格式合同就能保护购房人利益吗?	72
什么是格式条款?	73
签订商品房买卖合同时是先签字还是先盖章?	73
网上签约是怎么回事?	74
网上签约的房子不想要了怎么办?	74
网上签约的房子什么时候生效?	74
开发商在售楼时有义务出示买卖合同的示范文本吗? 如果 不出示应承担什么样的责任?	75
怎样填写买卖双方的基本信息?	75
怎样填写新合同文本第一条和第二条的空白?	76
怎样填写新合同文本第三条的空白?	76
如何选择新合同范本第四条的内容?	77
如何选择新合同范本第五条中的内容?	77
如何选择新合同范本第六条的内容?	77
如何填写新合同范本第七、八、九条款中空白的内容?	78
如何选择、填写新合同范本第十、十三条款的内容?	78
如何填写新合同范本第十一条的内容?	78
如何填写新合同范本第十二条款空白的内容?	79
如何选择新合同范本第十四条的内容?	79

目 录 CONTENTS

如何选择填写新合同范本第十五条的内容?	79
如何选择新合同范本第十六条中的内容?	79
如何选择新合同范本第十八、十九、二十一中的条款填写 空白的内容?	80
如何选择新合同范本第二十条中的内容?	80
如何选择新合同范本第二十二条款中的内容?	80
如何选择新合同范本第二十三条款中的内容?	81
如何选择新合同范本第二十四条款中的内容?	81
如何选择新合同范本第二十六条中空白的内容?	81
能不能以使用面积计价?	81
房展会上现场签约应注意哪些问题?	82
关注北京楼市的纠纷负面报道对我购房有什么借鉴吗?	82
开发商承诺期房阶段免利息对我有利吗?	83
买房送装修是不是诱饵?	83
如何确定精装修?	84
签订精装修购房合同的注意事项。	84
劣质装修如何才能获得双倍赔偿?	85
购买精装修的房屋出现质量问题与业主自行装修出现质量 问题处理方式有何不同吗?	85
几个人合买一套房怎么办?	86
两人以上购买一套商品房需做公证吗?	86
购房合同上签夫妻两人名字, 办理产权证时, 能否只登记 其中一人名字?	86
开发商有权出售露台吗?	87
能否把项目建设所依据的“五证”作为合同的附件?	87
合同中违约金的比例到底定多少为合适?	87
如何以未成年子女名义购房?	88
以未成年人名义买房可以以按揭贷款的形式付款吗?	88
现在还分内销房和外销房吗?	89
最低价的房屋可以买吗?	89
累计应付款包括银行贷款吗?	89
银行贷款到账后开发商应该给我开具购房发票吗?	90

目 录 CONTENTS

结算时开发商要把两张发票收回来换成一张可以吗?	90
在签约时我怎么才能判断出购房的风险?	90
贷款律师费由购房人交合理吗?	91
在办理贷款时保险公司收取的保险费合理吗?	92
贷款的保险费是以贷款额为标准交还是按总房款额为基数 来交?	92
购买旅游概念房地产有什么风险?	92
返本销售的房子能买吗?	94
什么是售后包租?	94
北京户口与非北京户口在购房时有区别吗?	95
商品房买卖合同的附件与主合同有什么区别?	95
签约时如何避免房屋的空间尺寸及房号的变化?	96
买房与交房时房子所处位置发生变化怎么办?	96
签订贷款合同时一定要夫妻双方都在合同上签字吗?	97
在签订购房合同时如何约定延期交房的问题?	97
开发商不同意签订补充协议怎么办?	98
2006年版的格式合同还有哪些问题?	98
房屋质量保修书可以作为合同的附件吗?	101
如何签订格式合同附件六装饰装修标准?	101
延期办理预售登记备案能要求开发商承担违约责任吗?	102
样板间标准可以成为交房标准吗?	102
什么是集体签约?	103
集体签约对购房人来说有什么益处?	103
集体签约补充条款的内容主要集中在哪几个方面?	103
第五节 商品房交付验收过程当中存在的问题	103
交房的条件是什么?	103
没有市政电可以交房吗?	104
在验收时房屋存在质量方面的瑕疵能拒绝收房吗?	105
开发商在交房程序方面是如何规定的?	105
不交物业费就不给钥匙对吗?	105
开发商要求先办理房屋差价款再给钥匙对吗?	106
开发商代收公共维修基金并作为交房的前提条件有法律	

目 录 CONTENTS

依据吗?	107
开发商代收契税并作为交房的前提条件有法律依据吗?	107
开发商代收产权代办费并作为交房的前提条件有法律 依据吗?	107
开发商在交房时代收公共维修基金、契税对我们有什么 危害吗?	108
契税应当什么时候交?	108
公共维修基金应该什么时候交?	108
开发商为什么坚持必须先交契税及维修基金?	108
开发商在交房时代收的供暖费按什么标准收?	109
竣工验收备案时验收绿化吗?	109
商品房交付过程当中产生矛盾的深层原因是什么?	109
什么是住宅工程质量分户验收?	110
2006年1月1日实施的分户验收管理办法能解决房屋质量 方面的问题吗?	110
现在关于房屋交付验收方面的法律法规及司法实践是如何 规定的?	111
我国台湾地区商品房验收交付的规定对我们有什么借鉴? ...	111
从立法的层面上如何解决商品房交付验收中存在的问题? ...	113
在交房时制定什么样的入住程序对业主有利?	113
产生房屋质量问题的原因是什么? 目前的竣工验收备案 制度有什么缺陷?	114
什么样的交付条件为买受人有利, 不容易产生纠纷?	115
哪些文件能帮我了解房屋现状?	115
能否创建质量保证金制度, 以解决房屋质量存在的难题? ...	116
能否引入中介机构代理购房人验收房屋?	116
集体收房业主公约如何制定?	117
集体收房在与开发商会谈时应做哪些准备工作?	117
集体收房组织如何决策?	118
集体收房维权行为合法与非合法的界限如何区分?	118
集体收房现状及利弊是什么?	118
参加集体收房能得到什么样的结果?	119

目录 CONTENTS

律师在集体收房中起什么作用或能做哪些工作?	119
集体收房的流程是什么样的?	119
房屋具备入住条件我不想办入住手续要承担违约责任吗? ...	120
怎样判断我们的用电是否为临时用电?	121
交房时开发商让物业公司交房违法吗?	121
有了竣工验收备案表,水电、绿化等其他条件不具备,开发商 应承担违约责任吗?	121
开发商交付的房屋不符合建筑设计及施工规范我能拒绝 收房吗?	122
第六节 如何办理房屋权属登记及转让手续	122
房产证到底有多重要?	122
不能办理房产证的原因是什么?	123
开发商不能按期办理初始产权登记怎么办?	123
办理房屋所有权证是开发商的义务吗?	124
不能办理或不能按期办理房产证怎么解决?	124
产权登记分几步?	124
商品房所有权初始登记流程是什么样的?	125
办理初始产权登记都提交什么材料?	125
房屋所有权证多长时间才能办下来?	126
商品房的房产证什么时候才能办?	126
不办房产证行吗?	126
贷款的房屋产权证办理完毕后一定要押在银行吗?	127
70年后房屋还是我的吗?	127
个人如何办理新建商品房的产权证?	128
购房者个人办理新建商品房房屋所有权证要向行政机关 提交什么证件?	128
办理新建商品房的房屋所有权证需交纳什么税费?	129
如何办理新建经济适用房房屋所有权证?	129
如何办理预售合同登记备案?	129
办理预售登记需提什么证件?	130
如何办理预售合同变更登记备案手续?	131
合同解除后要办注销手续吗?	132

目 录 CONTENTS

如何办理预售合同注销登记备案手续?	132
如何办理商品房、经济适用房预售合同抵押登记?	132
购房款中包括办理房产证的费用吗?	133
经济适用房能做抵押吗?	133
商品房在预售阶段转让合法吗?	133
一次性付款的房屋如何办理预售转让手续?	134
银行贷款预售转让如何办理手续?	134
没有办理预售登记的房屋如何转让?	134
我的房产证已经办下来了, 还能办理预售转让吗?	135
开发商不同意办理预售转让怎么办?	135
银行不同意办理预售转让怎么办?	135
在现状下如何做预售转让才会成功?	135
预售商品房转让目前有哪些障碍?	136
第七节 如何退房?	136
没有销售许可证的房屋可以退房吗?	136
购买集体土地上的有规划许可证的房屋可以退房吗?	136
开发商采取欺诈、胁迫手段与我签订的合同可以退房吗? ...	137
开发商出售抵押房屋未事先告知我能退房吗?	137
开发商将我买的房子又卖给了别人, 而且让别人先入住, 我能退房吗?	137
在签订合同时存在重大误解能退房吗?	137
贷款办不下来可以退房吗?	138
规划变更或设计变更可以退房吗?	138
逾期交房超过一定期限可以退房吗?	138
不能按期办理房产证的能退房吗?	138
房屋存在质量问题可以退房吗?	139
面积误差超过 $\pm 3\%$ 的可以退房吗?	139
室内有害气体超标可以退房吗?	139
合同约定的退房条件出现时能退房吗?	139
房展会上买的房子能退吗?	139
在房屋买卖合同履行的各阶段如何办理退房手续?	140
提出退房后还能进驻所购房屋吗?	141

目 录 CONTENTS

合同无效返还的房款利率按什么标准计算?	141
违约金约定过低不足以弥补损失怎么办?	141
没有做预售登记可以提出解除合同吗?	142
什么情况下可获双倍赔偿?	142
解除合同一定要办注销手续吗?	143
贷款办不下来怎么办?	143
解除合同时银行贷款怎么办?	143
退房时装修损失如何确定?	144
预付款能退吗?	144
第八节 商品房买卖履行中的其他问题	145
买房要请律师吗?	145
开发商能为我指定律师吗?	146
在楼价上涨背景下的购房应注意哪些问题?	147
付款方式一共有几种, 哪种方式对购房人有利?	148
期房与现房的标准是什么?	149
开发商对物业的承诺是否可信, 是不是有约束力?	149
对实测面积有怀疑, 如何解决?	150
买房带户口是真的吗?	150
按揭制度对购房人、开发商与银行三方都有哪些风险?	151
如何避免买房投资的风险?	152
房屋鉴定需花费多少钱?	154
被拆迁户购房可以免契税吗?	154
存量房能减免契税吗?	154
公司购房契税享受优惠吗?	155
开发商收取天然气初装费合理吗?	155
开发商延期交房的原因是什么?	155
对延期交房法律是如何规定的?	156
开发商跑了房子被施工单位占据我们该怎么办?	156
小区内能开美容院吗?	157
居民住宅楼内能开公司吗?	157
退房款时要扣 5.5% 的发票税吗?	158
银行认为我所在公司经营存在问题不放贷导致贷款办	

目 录 CONTENTS

不下来我需承担责任吗?	158
开发商不接收我的书面文件怎么办?	159
竣工两年后的房屋上市出售申请贷款时需评估吗? 评估费 由谁交?	159
地下室被出租了怎么办?	160
噪声超标怎么办?	160
样板间与实际交付的房屋不一致怎么办?	160
什么是住宅合作社?	161
加入住宅合作社能享受到什么利益?	161
如何加入住宅合作社?	161
符合什么条件可以购买合作社住宅?	161
购买住宅合作社住房应注意哪些问题?	162
住宅合作社所售房屋有产权证吗?	162
住宅合作社所建住宅能再次上市出售吗?	162
房屋买卖合同丢了怎么办?	163
购房发票丢了怎么办?	163
恋人分手后房产归谁所有?	164
婚前单方按揭购房, 婚后夫妻共同还款, 房产权属如何 确定?	164
第三章 如何办理贷款手续	165
如何办理商业贷款?	165
按揭的过程是什么样的?	165
楼宇按揭制度涉及几方当事人?	166
什么是个人商业用房贷款?	166
贷款额度最高是多少?	166
如何计算住房商业贷款的额度?	166
申请贷款时银行对借款人收入有何要求?	166
商业性个人住房贷款的期限是如何规定的?	167
具备什么条件才能办理商业性贷款?	167
外国人能办理贷款吗? 贷款条件是什么?	167
个人住房贷款分几类?	168
贷款担保有几种方式?	168

目 录 CONTENTS

个人住房贷款利率是如何规定的？	168
个人住房商业贷款利率与银行的基准利率一样吗？	170
每家银行的个人住房商业贷款利率都一样吗？	170
个人住房贷款的流程是什么样的？	170
办理个人住房贷款需提供什么资料？	170
借款人向银行提供不真实资料会有什么后果？	171
借款人出现什么情况银行不受理个人住房贷款？	171
银行的贷款律师能做哪些工作？	171
抵押贷款必须购买保险吗？	172
保险费费率是如何计算的？	172
办理按揭贷款需支付哪些费用？	172
借款人如何偿还个人住房商业贷款？	173
提前还款已还本金的利息还退吗？	173
贷款还款方式有几种？	173
提前还贷等额本金还款法划算还是等额本息还款法划算？ ...	174
怎么履行贷款合同才能省钱？	174
办理房屋贷款时申请几成的贷款才划算？	175
提前还贷如何办理？	175
提前还款要注意哪些问题？	176
提前还清全部贷款可退保险费吗？	176
提前还贷的保险费退费额如何计算？	176
提前还清贷款律师费能退吗？	177
提前还贷是否违约？	177
个人住房商业贷款借款合同能变更吗？	179
个人住房商业贷款借款合同如何终止？	179
申请贷款额超出自己的还款能力怎么办？	179
贷款后每月收入还不起贷款怎么办？	179
未能按时还款有什么样的法律后果？	179
如何办理个人住房贷款的房屋抵押登记手续？	180
贷款还清后如何办理注销抵押登记？	180
贷款购买的房屋出租后要告知承租人吗？	180
如何办理公积金贷款手续？	180