



房地产操作实务指导丛书
Practical Guide Series of Real Estate Practice

GOU FANG DAI KUAN
YU SHUI FEI
CAO ZUO SHI WU

购房贷款与税费 操作实务

梅新波 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



- ☐ 何谓按揭贷款以及在按揭贷款过程中，涉及哪些主体和法律关系？
- ☐ 职工住房公积金遭到侵害，可以通过哪些途径进行维权？
- ☐ 借款人是否可以申请延长还贷时间以及延期还贷需要办理哪些手续？
- ☐ 何谓契税以及契税在征税过程中有哪些具体的规定？
- ☐ 缴纳住房公积金的个人在哪些情况下可以提取公积金账户内的存储余额？
- ☐ 个人出售住房所得，征收个人所得税时有哪些规定？



房地产操作实务指导丛书
Practical Guide Series of Real Estate Practice

已出版

商品房买卖操作实务

物业管理操作实务

房屋拆迁安置操作实务

房屋租赁操作实务

● 购房贷款与税费操作实务

即将出版

二手房买卖操作实务

经济适用房买卖操作实务

房屋质量与房屋装修操作实务



独角兽工作室

平面设计

ISBN 978-7-5036-7501-0



9 787503 675010 >

定价:29.00元

上架建议:房地产·税费·实务



房地产操作实务指导丛书
Practical Guide Series of Real Estate Practice

D922.181/31

:4

2007

4

GOU FANG DAI KUAN
YU SHUI FEI
CAO ZUO SHI WU

购房贷款与税费 操作实务

梅新波 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

购房贷款与税费操作实务/梅新波编著. —北京:
法律出版社, 2007. 7

(房地产操作实务指导丛书)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 7501 - 0

I. 购… II. 梅… III. 住宅—销售—贷款—法规—
基本知识—中国 IV. D922.282

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 093869 号

©法律出版社·中国

责任编辑/吴剑虹

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京民族印刷厂

责任印制/陶松

开本/A5

印张/16 字数/406 千

版本/2007 年 8 月第 1 版

印次/2007 年 8 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 7501 - 0

定价:29.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

梅新波,男,1977年3月出生,湖北黄冈人,中国政法大学经济法博士研究生,主要研究领域为经济法理论、公司法、房地产金融。在金融行业从事个人住房按揭贷款、房地产项目贷款等业务,积累了丰富的从业经验。

出版著作成果有:《房地产买卖租赁案例精析》、《金融与保险案例精析》、《票据纠纷典型案例评析》、《合同纠纷典型案例评析》等著作,并在《中国金融报》、《法制日报》上发表多篇专业论文。

维权热线:13241858247

网 址:www.meixinhelawyer.com

咨询信箱:meixinhelawyer@sohu.com

前 言

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。随着我国社会主义市场经济的逐步深入,房地产业也得到了前所未有的突飞猛进的发展,成为一项基础性和先导型的产业。再加上银行按揭贷款业务的广泛开展,也大大加强了城市居民住房消费购买能力,买房亦逐渐成为市民们关注的日常生活中的第一件大事。然而,在房地产市场总体健康发展的同时,也出现了一些新的问题和纠纷,如房地产开发商违约、房屋买卖欺诈、房屋违规拆迁、野蛮拆迁、物业管理滞后等纠纷层出不穷。特别是近年来,蕴含着巨大商机的房地产业同时也因法律、法规制度性缺陷而潜伏着种种陷阱和危机,加之购房的种种环节又纷繁复杂,处于弱势一方的购房者的合法权益易于遭到侵害。

为了使广大购房者、业主准确理解我国房地产法律法规、司法解释的具体内容以及如何在房产纠纷中维护自己的合法权益,为了使司法和执法工作者便于准确理解房地产法律、法规和司法解释的立法意旨,依法行事、依法办案,我们特组织了房地产界、法律界、司法界的有关房地产专家及资深房地产律师,编写了这套《房地产操作实务指导丛书》。本套丛书包括《商品房买卖操作实务》、《物业管理操作实务》、《房屋拆迁安置操作实务》、《房屋租赁操作实务》、《二手房买卖操作实务》、《经济适用房买卖操作实务》、《购房贷款与税费操作实务》和《房屋质量与房屋装修操作实

务》。此套丛书基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题和纠纷。

此套丛书具有以下主要特点和独特之处：

第一，结合实际，注重实用性和操作性。本套丛书所选实务问答、案例均为广大购房者、业主日常生活和司法实践中经常出现的热点和难点问题，针对上述热点和难点问题，本套丛书不仅告诉广大购房者、业主会发生什么事情，发生此类事情的法律后果，而且告诉他们该如何具体处理类似事情，如何维护自己的合法权益。总之，本套丛书所选用的实务问题、案例与购房者、业主生活密切相关，读者在现实生活中遇到此类纠纷和问题后，可以参照本套丛书讲述的方法和法理进行处理，因此说，本套丛书可以起到读者随身律师的作用。

第二，本套丛书实务问答、案例选题的合理性。目前，我国颁布的关于房地产法律法规、地方性法规成千上万，给购房者、业主学法用法带来了极大的不方便。因此，此套丛书的选题，主要选择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义，与广大购房者、业主生产、生活息息相关的常见纠纷问题、典型案例，并进行逐一详细的解说，能让广大购房者、业主在较短的时间内更好地掌握相关的房地产法律知识。尤其本套丛书出现的案例，均具有典型性和代表性，该案例并不是简单的汇编，而是理论分析与经典案例的完美结合，从案情简介、法院判决、争议焦点、律师点评四个层次，用实例说明理论，用理论剖析实例，将四者有机统一，相得益彰。

第三，本套丛书篇章编排结构全面系统、合乎逻辑。本套丛书从宏观方面看，具体内容包括商品房买卖、购房贷款与税费、物业管理、房屋拆迁安置、房屋质量与房屋装修，二手房买卖，基本囊括了购房者、业主在房产交易过程中所发生的问题和纠纷；同时在

每本书中,通过实务问答、案例现场的形式,将购房者、业主在每个阶段产生的问题和纠纷进行了篇章编排,并进行了全面、系统、多层次、全方位的详细讲解和分析,体现了写作形式统一、文章结构完整、行文思路清晰、语言简明连贯,合乎逻辑,并最大限度避免了内容庞杂混乱、语言枯燥乏味的弊病。这样做不仅为读者学习和使用本书提供了方便,亦增强了本书的实用性和操作性。

本书在撰写、出版过程中得到了最高人民法院、建设部、国家发展和改革委员会、国务院法制办公室、中国人民银行、中国工商银行信贷管理部、中央国家机关住房资金管理中心、中国房地产业协会、北京市建设委员会、北京市房地产业协会、上海市房地产业协会、北京市公积金管理中心、上海市公积金管理中心、广东省公积金管理中心以及有关地方法院、建设厅(局)、公积金管理中心、律师事务所有关同仁的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

本套丛书在编写的过程中,参考和借鉴了许多已有的研究成果和相关的书籍、资料,在此一并表示感谢。同时,由于本套丛书的作者是在繁重的律师工作之余完成写作的,再加上学识、能力所限,书中疏漏甚至谬误之处恐在所难免。在此,本书的作者衷心感谢关注本书的朋友们,并希望朋友们能够予以理解,并对本书中不足的地方进行批评指正,这对于我们来说,也是一个不断学习和提高的过程。我们的联系电话是:13241858247;电子邮箱:mxhlawyer@hotmail.com;meixinhelawyer@sohu.com;网址:www.meixinhelawyer.com。

作者

2007年5月

出版说明

为了便于读者更好地理解本书中的内容和避免不必要的误解,本书作者现就本书中的相关事项做出如下声明:

一、本书中所涉及的法律依据截止于2007年5月31日前颁布实施的法律、行政法规、规章、司法解释,2007年5月31日后新颁布的法律、行政法规、规章、司法解释与本书中有关内容相冲突之处,应以新颁布的法律、法规、规章、司法解释为准。

二、本书的内容主要是根据适用于全国的现行法律、法规、司法解释和规章撰写而成,其中有些内容涉及到地方性法规内容,但本书中也可能未全面顾及到该地方的地方性法规的有关规定,敬请读者在阅读此书内容之时,同时也需要注意了解本地区最新颁布的地方性法规的有关规定。

三、本书中结论性意见均是依据现行法律、法规做出,但不等同于法院判决、裁决的结果,其结论性意见仅供读者理解现行法律和处理类似纠纷时做参考之用。

四、本书中涉及申请银行贷款流程、申请公积金贷款流程、缴纳税费的内容仅供读者参考,具体办理标准和流程应以各大商业银行当地分行、各地房管部门的具体规定办理。

作 者

2007年5月

目 录

Contents

第一部分 购房商业贷款

实务问答

1. 何谓按揭贷款以及在按揭贷款过程中,涉及哪些主体和法律关系? 1
2. 何谓现房按揭以及现房按揭存有哪些法律关系? 3
3. 何谓期房按揭以及期房按揭的内容有哪些规定? 4
4. 购房者申请银行按揭贷款需要具备哪些条件? 6
5. 购房者应当如何申请办理银行按揭贷款手续? 9
6. 购房者不能按期还贷,按揭银行在哪些情况下可以依法处分抵押房产以及处置抵押房产有哪些程序规定? 11
7. 购房者办理住房按揭贷款的步骤和流程有哪些规定? 13
8. 按揭贷款的借款人不能按期还款,会出现何种法律后果? 14
9. 贷款申请人提前还贷是否需要交纳

违约金以及提前还贷后保险费应当如何处理?	16
10. 购房者无力偿付按揭银行的到期月供,会出现何种法律后果?	17
11. 在期房按揭过程中,购房者享有哪些权利、应履行哪些义务?	19
12. 在期房按揭过程中,开发商享有哪些权利、应承担哪些义务?	20
13. 在期房按揭过程中,按揭银行享有哪些权利、应当承担哪些义务?	21
14. 在房屋按揭贷款过程中,住房贷款有哪些主要还贷方式?	22
15. 购房者在进行贷款买房时,应当注意哪些事项?	24
16. 购房者在决定贷款购房时,应当考虑和意识到哪些事项,以便更好地选择适合自己的按揭银行和方式?	25
17. 何谓转按揭以及如何办理转按揭手续?	28
18. 何谓“直贷式”个人住房贷款?	30
19. 在我国,目前个人住房贷款有哪些担保方式?	32
20. 申请个人住房商业贷款,应当按照怎样的程序进行?	33
21. 借款人是否可以申请延长还贷时间以及延期还贷需要办理哪些手续?	34
22. 申请个人住房商业贷款,贷款申请	

人需要签署哪些法律文件?	34
23. 商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除,银行按揭贷款合同是否可以解除?	35
24. 在房屋按揭贷款的过程中,未成年子女是否可以作为住房按揭贷款的申请人?	36
25. 在房屋按揭贷款过程中,购房者申请的贷款未被银行批准,购房者是否应当承担违约责任?	37
26. 在房屋按揭贷款过程中,还有哪些新型的还贷方式以及如何进行选择?	39
27. 在房屋按揭贷款过程中,银行为何要求购房者办理房屋保险?	41
28. 在签订购房合同前,购房者应当如何选择合适的银行办理个人住房贷款?	42
29. 中国工商银行个人住房贷款的申请条件、提交材料以及流程有哪些规定?	44
30. 中国农业银行申请房屋按揭贷款的条件、提供材料以及流程有哪些规定?	48
31. 中国建设银行申请住房贷款的条件、提交材料以及申请流程有哪些规定?	49
32. 中国银行申请贷款的条件、提交材料以及申请贷款的流程有哪些规定?	53
33. 上海浦东发展银行申请房屋贷款的条件、提交材料以及申请流程有哪些规定?	56

34. 交通银行申请住房贷款的条件、提交材料以及申请贷款的流程有哪些规定? 57
35. 中国工商银行个人住房转按揭贷款申请的条件、提交的材料以及申请的流程有哪些规定? 59
36. 中信实业银行对申请个人住房加按揭贷款的条件、提交材料以及申请的流程有哪些规定? 61
37. 在购房的过程中,开发商“零首付贷款购房”的促销承诺是否符合法律的规定? 63
38. 购房者申请按揭贷款未获批准,购房者原认购缴纳的定金是否可以要求开发商退还? 65

案例现场

1. 购房者未按期还贷,房产商代为清偿后是否可以取得追偿权向购房者主张权利? 67
2. 银行贷款审批未通过,购房者无力支付购房款,其是否应当向开发商承担逾期付款的违约责任? 73
3. 购房者与开发商解除购房合同后,对于购房担保贷款合同应当如何处理? 80
- 附(一)中国工商银行个人住房贷款相关规范文本 88
- (1)个人住房借款合同 88
- (2)个人住房借款保证合同 92

(3)个人住房借款抵押合同	94
(4)个人住房借款质押合同	99
附(二)中国建设银行个人住房贷款相关规范文本	101
(1)中国建设银行(个人住房贷款)借款合同(基本格式)	101
(2)中国建设银行(个人住房贷款)保证合同(基本格式)	106
(3)中国建设银行(个人住房贷款)抵押合同(基本格式)	108
(4)中国建设银行(个人住房贷款)质押合同(基本格式)	112
附(三)交通银行个人住房抵押贷款合同(示范文本)	116
附(四)房产按揭贷款合同	131

第二部分 公积金贷款

公积金贷款实务问答

1.何谓住房公积金?	137
2.我国法律对住房公积金的缴存做出了哪些具体规定?	138
3.当事人在申请办理公积金贷款时,应当提供哪些材料以及应当按照怎样的程序办理?	139

4. 当事人在申请公积金贷款担保时,需要办理哪些手续? 141
5. 个人住房公积金贷款最长能贷多少年以及贷款人是否可以选择还款方式? 142
6. 缴纳住房公积金的个人在哪些情况下可以提取公积金账户内的存储余额? 142
7. 购房者应当如何办理个人住房公积金贷款? 143
8. 贷款人具备哪些条件时,可以申请个人住房贴息贷款? 147
9. 具备哪些条件的自然人,可以申请个人住房公积金贷款? 148
10. 住房公积金贷款与商业性个人住房贷款之间有哪些区别? 149
11. 购房者在使用住房公积金时,容易存在哪些认识上的误区? 150
12. 借款人是否可以提前还款以及提前还款对个人负担贷款利息有什么影响? 151
13. 借款人不按规定偿还住房公积金贷款如何处理? 151
14. 借款还清后,如何办理房产抵押注销手续? 152
15. 职工申请支取住房公积金时需提供什么证明材料? 152
16. 缴存住房公积金时,应当填写哪些表格? 153

17. 职工支取住房公积金时,需要填写哪些表格?	154
18. 职工在外地购买住房,能否支取住房公积金?	154
19. 职工因“买断工龄”、“失业”、“辞职”、“被辞退”与单位终止劳动合同的,其住房公积金如何办理?	154
20. 单位合并、分立的,职工住房公积金如何办理?	154
21. 单位撤销、解散或者破产的,职工住房公积金如何办理?	155
22. 住房公积金缴存的对象和范围有哪些规定?	155
23. 集中封存账户内职工的住房公积金如何办理?	155
24. 单位办理了缓缴手续,职工能否支取住房公积金?	156
25. 内退的职工,能否支取住房公积金?	156
26. 职工购买、建造、翻建、大修自住住房的限定范围有哪些规定?	156
27. 单位申请降低缴存比例或申请缓缴应符合什么条件?	156
28. 单位新调入职工和新参加工作的职工如何缴存住房公积金?	157
29. 缴存住房公积金,当事人可以享受哪些优惠?	157
30. 用人单位向公积金管理中心办理住	

房公积金登记手续时,需要提供哪些材料?	158
31. 贷款申请人申请住房公积金贷款,在贷款经办部门需要哪些流程?	159
32. 我国对住房公积金初始登记、住房公积金的汇缴和补缴有哪些规定?	160
33. 建设部对我国现行个人住房公积金存贷款利率做出了哪些调整?	161
34. 北京市住房公积金管理中心对住房公积金存贷款利率做出了哪些调整?	162
35. 职工住房公积金遭到侵害,可以通过哪些途径进行维权?	166
36. 中国工商银行个人住房公积金贷款条件、提交材料和办理流程有哪些具体规定?	166
37. 中国建设银行个人住房公积金贷款条件、提交材料和办理流程有哪些具体规定?	168
38. 中国农业银行住房公积金贷款申请的条件、提交的材料以及办理的流程有哪些规定?	171
39. 中国银行个人住房公积金贷款条件、提交材料和办理流程有哪些具体规定?	173
40. 申请组合贷款的条件、期限和利率是多少?	175
41. 申请组合贷款需要交纳哪些费用以及应当按照怎样的程序申请组合贷款?	176