

百姓置业安家手册

贷款买房

百问百答

北京青年报
BEIJING YOUTH DAILY

房地产编辑部 / 编

如何办理、怎样偿还住房贷款？
调离单位公积金怎么处理？
贷款买房必须买保险吗？

与百姓贷款买房相关的问题到这里寻找答案

经济日报出版社

百姓置业安家手册

贷款买房百问百答

经济日报出版社

图书在版编目(CIP)数据

百姓置业安家手册:贷款买房百问百答/北京青年报房地产部编. —北京:经济日报出版社, 2001

ISBN 7-80127-859-3

I. 百… II. 北… III. 住宅-贷款-中国-问答 IV. F293.35-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 13253 号

**百姓置业安家手册
贷款买房百问百答**

编 者	北京青年报房地产部
责任编辑	柏 青 齐 新
责任校对	张小猛
出版发行	经济日报出版社
社 址	北京市宣武区白纸坊东街 2 号
邮 编	100054
经 销	全国新华书店
印 刷	北京大地印刷厂
规 格	787×1092 毫米 32 开
字 数	108 千字
版 次	2001 年 3 月第一版
印 次	2001 年 4 月第二次印刷
印 张	7 印张
印 数	5001-10000 册

ISBN7-80127-859-3/F·256 全三册定价:26.00 元
本册定价:8.00 元

版权所有·盗版必究

策划
执笔
编审

友宏
其峰
斌斌
左周
潘郑

郑 华

序

新房怎么买？旧房怎么卖？贷款购房怎么办？
物业管理费怎么交？

《北京青年报》房地产编辑部每天都能收到大量此类问题的求助信。为了及时、准确地回答读者的提问，编辑部安排专人将读者的问题整理、分类，请政府有关部门负责人、业内人士以及法律工作者解答。

随着北京市住房制度改革，福利分房废止，货币分房开始，购房置业成了许多家庭的重要消费内容。对于普通百姓来讲，购房不是小事；而对于一直强调“读者本位”的《北京青年报》来讲，读者的事没有小事。于是我们把近年读者在买房（包括卖房）过程中所遇到的问题以及相关的政策、法规、新词汇，甚至包括读者讲给我们的购房经历和相对应的解答，集纳起来，出版了这套丛书。之所以以丛书的形式出版，也是考虑到众多内容收集到一本书中，太厚、太重，不便于读者随身携带。而按照不同需求将买房中的常遇问题分列在几本“手册”中，读者的负担减

轻了,针对性却加强了,使用起来更方便了。

我们希望,以服务精神为指导运作的这套丛书,能为广大读者的居住生活带去一种关怀,一点踏实。

《北京青年报》社社长 陈 星

《北京青年报》社总编辑 张延平

引 言

住房是一个价值量大、使用周期长的特殊消费品,一套普通住房的价值对于一个中等收入的家庭,一般是他们年收入的几倍到几十倍。据统计,在我国购买一套住房的价格,是城镇职工居民家庭年平均收入的 14.8 倍。如果一个家庭全部依靠自己的积蓄来购买住房是十分困难的。在这种情况下,若有金融业的支持,向购房家庭提供抵押贷款,就可以很容易地实现购房愿望。实行个人住房抵押贷款对房地产发展商、购房者和银行都有利。房地产发展商可以较快地收回售房价款,用于房地产开发的再投入,加快自身的资金回转。对于购房者的家庭来说,住房贷款是流入家庭的外来资金,增强了购房者的住房购买力,购房者可在多年内用分期付款的方式偿还贷款本金和利息。因此,住房贷款把购房者集中一次付清的房价款的负担分散为长期的较轻的经济负担,克服了收入与价格间的障碍,也就是说购房者无须等到拥有大量储蓄就可以提前买到住房。银行有住房作抵押,可以有效地降低信贷资产的风险,取得长期的、稳定的收益。

1997 年 4 月 28 日,中国人民银行公布了人们

企盼的《个人住房担保贷款管理试行办法》，人们对其寄予厚望不无道理，因为按原先各金融机构所推行的贷款办法，贷款期限太短（三年、五年、七年），贷款利率太高（几乎与商业贷款差不多）。《个人住房担保贷款管理试行办法》的公布不仅放宽了贷款的期限、降低了贷款利率，而且对贷款的对象和条件、贷款程序、贷款期限与利率、贷款抵押、质押或保证、房屋保险、借款合同的变更及终止、抵押物或质物的处分等都作了较为详细的规定，这无疑对启动城市商品房市场会起到重大的促进作用。

目前北京市个人住房贷款主要有三种：

个人住房担保委托贷款，通常称为公积金贷款。它是由住房资金管理部门利用归集的住房公积金委托银行发放的政策性个人住房担保委托贷款。

商业银行利用信贷资金发放的商业性个人住房贷款。

组合贷款，是资金管理部门运用政策性住房资金、商业银行利用信贷资金向同一借款人发放的贷款，是政策性贷款和商业性贷款组合的总称。

贷款买房

100
问
100
答

■ 责任编辑：柏青
齐新

目 录

序	(1)
引言	(1)

第一部分 如何借款

(一)申请商业性个人住房贷款中的相关问题

1. 什么是商业性住房贷款?	(1)
2. 提供商业性住房贷款的银行主要有哪几家?	(1)
3. 商业性贷款最高能贷多少?	(2)
4. 商业性贷款期限最长几年?	(2)
5. 现行的商业性贷款利率是多少?	(2)
6. 办理商业贷款有哪些基本手续?	(2)
7. 购买商品住房,购房人能不能自己选择贷款 银行?	(3)
8. 购房人如何申请商业性住房贷款?	(4)
9. 怎样根据自己的情况确定贷款额度和年限?	(4)
10. 是什么人都能申请个人住房贷款吗? ...	(4)
11. 律师事务所的工作事项是什么?	(6)

12. 律师事务所的收费标准是多少? (7)
13. 购买二手房, 办理商业性贷款的额度、期限和利率? (7)
14. 按揭与抵押贷款是一码事吗? (7)
15. 何为稳定的职业和收入? 如何证明? 租房收入算不算收入? 兼职收入算不算稳定收入? (9)
16. 什么关系可作为共同申请人? (10)
17. 何为保证贷款? (10)
18. 保证人应具备哪些条件? (10)
19. 贷款期间如遇利率调整, 如何处理? (11)
20. 什么叫“零首付”? (11)
21. 如何办理“零首付”贷款? (11)
22. “零首付”会发生哪些风险? (11)
23. 什么叫转按贷款? (12)
24. 转按贷款手续如何办理? (13)
25. 办理商业贷款要多长时间? (13)
26. 二手房贷款流程是怎样的? (13)
27. 申请二手房贷款需具备的条件是什么?
..... (14)
28. 申请二手房贷款需提交的资料有哪些?
..... (14)
29. 解除预售契约后, 按揭款怎么处理? (14)
30. 申请贷款为什么要提供收入证明? (16)

31. 为未成年子女买房可以申请贷款吗? ... (17)

(二) 申请公积金贷款中的相关问题

32. 什么是公积金贷款? (18)
33. 申请公积金贷款的条件是什么? (18)
34. 申请公积金贷款有哪些程序? (18)
35. 购买哪种住房可以申请公积金贷款?
 到哪里申请住房公积金贷款? (20)
36. 公积金贷款的最高额度是多少? (20)
37. 公积金贷款的最长期限是几年? (21)
38. 公积金贷款的利率是固定不变的吗? ... (21)
39. 申请公积金贷款要提交哪些相关资料?
 (21)
40. 办理公积金贷款大约要多长时间? (22)
41. 如何办理二手房公积金贷款? (22)
42. 已有房的职工还要参加住房公积金吗?
 (23)
43. 住房公积金可以为你提供哪些帮助? ... (23)
44. 交存公积金的职工可以享受到哪些优惠?
 (24)
45. 住房公积金是否可以继承? (25)
46. 住房公积金的交纳人调离原单位其公积金
 如何处理? (25)
47. 住房公积金如何缴存? (26)

48. 职工住房公积金的月缴存额是多少? ... (26)
49. 新参加工作的职工如何缴存住房公积金?
..... (27)
50. 职工在什么情况下可以提取个人住房公积金
 金账户内的存储余额? (27)
51. 企业破产,职工就没有住房公积金了吗?
..... (28)
52. 夫妇是否可以分别申请住房公积金贷款?
..... (28)

(三)申请组合贷款中的相关问题

53. 什么是组合贷款? (28)
54. 什么情况下可以申请办理组合贷款? ... (29)
55. 申请组合贷款的条件是什么? (29)
56. 怎样办理组合贷款? (29)
57. 办理组合贷款应提交哪些材料? (30)

第二部分 借款时所涉及的相关问题

(一)申请借款会发生哪些费用

58. 办理商业贷款需要交纳哪些税费? (32)
59. 办理二手房贷款需要交纳哪些税费? ... (35)
60. 公积金贷款评估费用如何收取? (35)

(二)评估

- 61. 申请商业贷款,购房人所购房屋必须经过
评估吗? (36)
- 62. 购房人能否自己决定评估机构? (37)
- 63. 评估机构的现行收费标准如何? (37)
- 64. 在哪几种情况下需要进行房产评估? ... (37)
- 65. 买房一定要进行房产评估吗? (39)
- 66. 办理房产评估的机构有哪些? (39)
- 67. 办理房产评估需提交哪些资料? (39)

(三)保险

- 68. 在房地产保险中,保险的当事人是哪些呢?
..... (40)
- 69. 保证与保险有什么区别? (40)
- 70. 什么是房地产保险? (42)
- 71. 房地产风险主要有哪些? (42)
- 72. 贷款买房非要买保险吗? (43)
- 73. 办理抵押贷款购房保险的机构有哪些?
..... (44)
- 74. 房地产保险应遵循什么原则? (45)
- 75. 房地产保险合同的主要内容有哪些? ... (47)
- 76. 如何选择房地产保险的种类? (48)
- 77. 房屋抵押贷款保险的主要内容是什么?

- (49)
78. 什么是房屋利益险、责任险、综合险? ... (50)
79. 如何进行网上投保? (50)
80. 房屋保费如何计算? (52)

(四)抵押、质押

81. 何为抵押贷款? 抵押率为多少? (54)
82. 何为质押贷款? 质押率为多少? (54)
83. 以抵押作为贷款担保方式的, 如何办理
房屋抵押手续? (55)
84. 什么资产可作抵押物? (55)
85. 已购房未取得产权证的, 可否作为抵押物? ...
..... (55)
86. 什么财产可作质押物? (55)
87. 贷款期间内转让抵押物如何处理? (55)
88. 保证人须具有怎样的条件? (56)
89. 哪些房地产可以抵押? (56)
90. 房地产抵押有哪些特点? (57)
91. 哪些房地产可以用来抵押? 哪些房地产不
可以用来抵押? (57)
92. 什么是房地产抵押? (58)

(五)担保

93. 申请商业贷款必须有担保吗? (59)

94. 申请商业性个人住房贷款有几种担保方式?
..... (59)
95. 公积金贷款有哪几种担保方式? (60)

第三部分 如何借款才合算

96. 购买经济适用住房办理商业性住房贷款,
和购买商品住房办理商业性贷款,有什么
区别? (61)
97. 购买二手房,办理商业性住房贷款,和购买
商品住房办理商业性贷款,有什么区别?
..... (61)
98. 购买商品住房、经济适用住房、二手房,申请
公积金贷款有什么区别? (62)
99. 商业性住房贷款和公积金贷款有什么区别?
..... (62)
100. 公积金贷款有多少优惠? (62)
101. 怎么贷款最合算? 举实例来说明 (63)
102. 长期贷款的利与弊? (64)
103. 短期贷款的利与弊? (64)
104. 如何选择购房贷款? (64)
105. 怎样根据自己的经济状况确定贷款的额
度和年限? (69)
106. 在选择贷款方式时,需要注意些什么?
..... (69)

第四部分 如何还款

(一)商业贷款

107. 借款人什么时候开始还款? (71)
108. 目前借款人还款有几种方式? 有什么新的还款方式? (71)
109. 还款期限内,由于各种原因逾期还款的,该如何处理? (73)
110. 借款人想提前归还部分贷款,该如何办理? (74)
111. 借款人想提前归还全部贷款,该如何办理? (74)
112. 遇到特殊情况,借款合同该如何变更或终止? (77)
113. 应用收入的多少来偿还贷款本息? (77)
114. 贷款买房先还利息后还本金吗? (77)
115. 怎样还银行贷款划算? (80)

(二)公积金贷款

116. 公积金贷款有几种还款方式? (80)
117. 公积金贷款买房可提前还款吗? 遇到特殊情况,借款合同该如何变更或终止? (81)