



借金生财 善用按揭

刘兵 主编



暨南大学出版社
Jinan University Press



借金生财

善用按揭

刘兵 主编



暨南大学出版社
Jinan University Press

中国·广州

图书在版编目 (CIP) 数据

借金生财：善用按揭/刘兵主编. —广州：暨南大学
出版社，2005. 8

(房产投资决策咨询丛书)

ISBN 7-81079-556-2

I. 借… II. 刘… III. 住宅—贷款—中国—问答
IV. F832.45-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 085570 号

出版发行：暨南大学出版社

地 址：中国广州暨南大学
电 话：编辑部 (8620) 85226561 85221601
营销部 (8620) 85225284 85228291 85220602 (邮购)
传 真：(8620) 85221583 (办公室) 85223774 (营销部)
邮 编：510630
网 址：<http://www.jnupress.com> <http://press.jnu.edu.cn>

排 版：暨南大学出版社照排中心
印 刷：江门市新教彩印有限公司

开 本：890mm × 1240mm 1/32
印 张：7.375
字 数：205 千
版 次：2005 年 8 月第 1 版
印 次：2005 年 8 月第 1 次
印 数：1—6000 册

定 价：15.00 元

(暨大版图书如有印装质量问题，请与出版社营销部联系调换)

主编 刘兵

编者 赵 薇 张赵宝 钱 墨 刘有文
孙集业 巴力通 李阜希 陶赤平
应昌南 李双春 刘里德 周居城
马亿涛 杨石霞

目 录

一、贷款常识与实际操作

1. 购房有哪几种付款方式	(1)
2. 购房贷款的种类	(2)
3. 公积金个人住房贷款	(2)
4. 商业性个人住房贷款	(3)
5. 个人住房组合贷款	(3)
6. 贷款基本原则	(3)
7. 不可申请贷款的房产	(4)
8. 个人住房商业性贷款备忘录	(4)
9. 农村信用社与银行贷款购房有何区别	(5)
10. 贷款的程序	(5)
11. 贷款申请人应提供的材料和文件	(6)
12. 贷款申请人和相关人应签署的材料和文件	(6)
13. 各大银行按揭贷款服务的基本政策	(7)
14. 各商业性银行按揭内容对比	(10)
15. 各贷款种类的申请条件	(11)
16. 部分银行客户服务电话	(12)
17. 贷款买房注意要点	(12)
18. 银行个人房贷信息表	(13)
19. 个人房贷有哪些要求	(14)
20. 自由职业者可否申请住房按揭贷款	(15)



21. 个体户购房能否到银行申请办理按揭	(15)
22. 首付已付但按揭办不下来能否要求终止合同	(15)
23. 还贷期间是否可以更改还款方式	(16)
24. 住房补贴是否能够用来支付购房的首付款	(16)
25. 按揭买房是否必须还完贷款才可取得产权	(16)
26. 贷款买的房子尚未有房产证如何才能卖出	(17)
27. 购房者在房贷中存在的风险	(17)
28. 公积金贷款与商业性贷款有何区别	(18)
29. 贴息贷款	(19)
30. 贴息房贷的好处	(19)
31. 贴息贷款办理流程	(20)
32. 贴息贷款申请人必备条件	(20)
33. 贴息贷款借款人需要准备的材料	(20)
34. 公积金组合贷款与贴息贷款之间的手续费比较	(21)
35. 公积金贴息贷款与商业性贷款节省利息比较	(21)
36. 组合贷款申办流程	(21)
37. 个人住房公积金贷款申办程序	(22)
38. 公积金贷款是否必须由指定的银行办理	(24)
39. 公积金贷款推出自由还款方式	(24)
40. 长期支付最低还款额应注意的风险	(24)
41. 买二手房怎样提取公积金	(25)
42. 何时可以提取住房公积金	(25)
43. 住房公积金是否属于夫妻双方的共同财产	(26)
44. 公积金贷款提前还款的手续	(26)
45. 办理公积金贷款的条件	(27)
46. 怎样才能将商业性贷款转为公积金贷款	(27)
47. 公积金贷款为何不可以缩短还款期限	(28)
48. 公积金贷款是否可以转按揭	(28)
49. 开发商是否有权拒绝公积金和商贷组合贷款	(28)

50. 再次买房是否可以申请公积金贷款	(28)
51. 以父母的名义申请住房公积金贷款是否可行	(29)
52. 补交的公积金能否作为贷款的依据	(29)
53. 个人账户中的公积金应该怎样使用	(29)
54. 外地人是否可以在本地申请公积金贷款或支取公积金 ...	(30)
55. 公积金贷款如何提前还款	(30)
56. 个人怎样查询自己的公积金账户	(30)
57. 配偶为外地户口能否用其公积金购房	(31)
58. 内退后的住房公积金如何退还	(31)
59. 贷款买的危改房需要什么手续才能卖出	(31)
60. 购房贷款要交哪些费用	(31)
61. 为什么办理按揭购房须交纳律师费	(35)
62. 贷款买房选择哪家银行	(35)
63. 个人房贷还款方式有哪几种	(36)
64. 等额本金还款法	(37)
65. 等额本息还款法	(38)
66. 到期一次还本付息法	(38)
67. 等比累进还款法	(39)
68. 等额累进还款法	(39)
69. 增本减息还款法	(40)
70. 贷款额度、期限和利率	(40)
71. 等额法与等本法哪种还款方式更合算	(40)
72. 等本法还贷所支付的总利息额为何少于等额法	(42)
73. 等额法还贷省钱的方法	(42)
74. 如何选择适合自己的还款方式	(43)
75. 开发商和银行对还款方式有告知义务	(44)
76. 银行住房贷款基准利率和下限利率	(44)
77. 房贷利率变更表	(45)
78. 房贷利率调整后月供增加列表(商贷)	(45)



79. 房贷利率调整后月供增加列表(公积金)	(45)
80. 北京各大银行贷款执行利率及首付政策	(45)
81. 上海各大银行贷款执行利率	(47)
82. 银行住房贷款基准利率和下限利率差多少	(47)
83. 个人信用信息联网查询	(47)
84. 现在购房贷款如何界定	(48)
85. 调整利率后采用公积金贷款是否更省钱	(48)
86. 贷款方式和还款方式以及相关数据一览表	(49)
87. 住房贷款承受能力一览表	(50)
88. 公积金贷款与商业性贷款还款实例比较	(51)
89. 如何办理组合贷款	(51)
90. 如何办理贴息贷款	(52)
91. 等额法与等本法还贷计算实例(1)	(53)
92. 等额法与等本法还贷计算实例(2)	(55)
93. 公积金还贷计算实例	(57)
94. 组合贷款还贷计算实例	(58)
95. 加息实施办法	(59)
96. 商业性贷款(5 年期)等额本息还款法与等额本金还款法 月还款额比较(1)	(60)
97. 商业性贷款(5 年期)等额本息还款法与等额本金还款法 月还款额比较(2)	(61)
98. 商业性贷款(10 年期)等额本息还款法与等额本金还款法 月还款额比较(1)	(62)
99. 商业性贷款(10 年期)等额本息还款法与等额本金还款法 月还款额比较(2)	(63)
100. 商业性贷款(10 年期)等额本息还款法与等额本金还款法 月还款额比较(3)	(65)
101. 商业性贷款(20 年期)等额本息还款法与等额本金还款法 月还款额比较(1)	(66)

102. 商业性贷款(20 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(2) (69)
103. 商业性贷款(20 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(3) (71)
104. 商业性贷款(30 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(1) (73)
105. 商业性贷款(30 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(2) (77)
106. 商业性贷款(30 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(3) (80)
107. 公积金贷款(5 年期)等额本息还款法与等额本金还款法月
还款额比较(1) (83)
108. 公积金贷款(5 年期)等额本息还款法与等额本金还款法月
还款额比较(2) (84)
109. 公积金贷款(5 年期)等额本息还款法与等额本金还款法月
还款额比较(3) (85)
110. 公积金贷款(10 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(1) (86)
111. 公积金贷款(10 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(2) (88)
112. 公积金贷款(10 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(3) (89)
113. 公积金贷款(20 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(1) (91)
114. 公积金贷款(20 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(2) (93)
115. 公积金贷款(20 年期)等额本息还款法与等额本金还款法
月还款额比较(3) (95)
116. 公积金贷款(30 年期)等额本息还款法与等额本金还款法



月还款额比较(1)	(98)
117. 公积金贷款(30 年期)等额本息还款法与等额本金还款法 月还款额比较(2)	(101)
118. 公积金贷款(30 年期)等额本息还款法与等额本金还款法 月还款额比较(3)	(104)
119. 不指定楼盘贷款	(108)
120. 不指定楼盘贷款所需材料	(108)
121. 不指定楼盘贷款额度与期限	(108)
122. 不指定楼盘贷款还款方式	(108)
123. 什么楼盘符合不指定楼盘贷款的放贷条件	(108)
124. 不指定楼盘贷款的办理流程	(108)
125. 还款方式变更	(109)
126. 办理部分提前还款后的剩余贷款本息的还款方式	(109)
127. 还款方式变更的具体操作	(110)
128. 贷款后何种情况下可改变还款方式	(111)
129. 提前还款	(111)
130. 如何提前部分偿还银行贷款	(112)
131. 提前还款如何计算利息	(113)
132. 提前还款的手续	(113)
133. 提前部分还款能节约多少利息	(114)
134. 缩短贷款期限贷款利率不变	(114)
135. 商业性贷款要提前还款(3 年内的提前和 3 年以上的提前) 哪种更划算	(114)
136. 利率调整后究竟增加了多少利息	(115)
137. 加息后如何处理提前还款	(116)
138. 提前还款合算吗	(116)
139. 申请延期贷款	(117)
140. 办理延期还款时需注意的问题	(117)
141. 按揭付款如何计算违约金	(118)

142. 转按揭	(119)
143. 如果觉得目前贷款的银行提供的利率不满意,是否可以 办理转按揭	(119)
144. 办理跨行转按揭能省多少利息	(120)
145. 如何办理转按揭	(121)
146. 转按揭办理费用是否有明文规定	(121)
147. 办理转按揭要注意哪些内容	(121)
148. 什么样的房子可以转按揭	(122)
149. 转按揭具体操作流程	(122)
150. 转按揭的三种情况	(123)
151. 为什么转按揭需要中介机构担保	(125)
152. 办理转按揭业务的部分中介公司及其收费情况	(126)
153. 目前办理转按揭的银行	(126)
154. 各银行办理转按揭的异同	(127)
155. 贷款利率提高后如何办理转按揭	(127)
156. 不指定楼盘按揭贷款的操作模式	(128)
157. 不指定楼盘按揭贷款的不足之处	(129)
158. 二手房商业性贷款的流程	(131)
159. 二手房贷款需支付的费用	(132)
160. 买二手房办公积金贷款的首付比例是多少	(132)
161. 用住房公积金贷款最多可以买几套房	(132)
162. 买二手房能否采用公积金贷款的方式	(132)
163. 公积金贷款的申请以及使用有什么限制	(133)
164. 商业性贷款能否转为公积金贷款	(133)
165. 购买房改房能否不通过中介或律师事务所自行到银行申 请贷款	(133)
166. 二手房在按揭期间要拆迁应如何处理	(133)
167. 买二手房没有发票怎么申请公积金贷款	(134)
168. 外地人是否可以申请公积金贷款购买二手房	(134)



169. 外地人申请二手房公积金贷款的步骤	(135)
170. 二手房组合贷款程序	(135)
171. 二手房贷款操作的一般流程	(136)
172. 申请二手房贷款所需资料清单	(137)
173. 二手房相关税费及中介的收费标准	(138)
174. 二手房转按揭业务流程	(138)
175. 二手房组合贷款偿还方式	(139)
176. 二手房组合贷款承担的风险	(139)
177. 二手房转按揭中的几类风险	(139)
178. 申请二手房抵押贷款应具备哪些条件	(141)
179. 贷款购买二手房应注意什么	(141)
180. 二手房贷款的担保方式有几种	(142)
181. 参与住宅合作社集资建房有几种付款方式	(142)
182. 参与住宅合作社集资建房可否申请公积金贷款	(142)
183. 个人商业用房贷款	(142)
184. 个人商业用房贷款申请条件	(143)
185. 个人商业用房贷款申请人应提供的资料	(143)
186. 个人商业用房贷款担保方式	(144)
187. 个人商业用房贷款流程	(144)
188. 个人商业用房贷款额度	(144)
189. 个人商业用房贷款期限	(144)
190. 个人商业用房贷款偿还方式	(144)
191. 个人商业用房贷款利率	(145)
192. 个人商业用房贷款房屋保险	(145)
193. 个人商业用房贷款房产抵押登记	(145)
194. 二手房商业用房贷款	(145)
195. 二手房商业用房贷款对象	(145)
196. 二手房商业用房贷款基本条件	(145)
197. 二手房商业用房贷款额度	(146)



198. 二手房商业用房贷款期限	(146)
199. 二手房商业用房贷款利率	(146)
200. 二手房商业用房贷款申请人需提供的资料	(146)
201. 二手房商业用房贷款所需的房屋资料	(146)
202. 退房时的贷款问题	(147)
203. 退房时的还款义务	(147)
204. 退房时的贷款归还	(147)
205. 退房时的借款合同	(147)
206. 新房贷政策分析	(148)
207. 房贷期间涨息能否退回首付款	(149)
208. 新的二手房房贷政策	(149)
209. 银行从房价、面积和房龄三处设限提高房贷门槛	(149)
210. 三大贷款对象	(150)
211. 三大贷款币种	(151)
212. 贷款重整	(151)
213. 贷款展期	(151)
214. 加按揭贷款	(151)
215. 写字楼按揭贷款	(151)
216. 商铺按揭贷款	(151)

二、抵押、保险与信托

217. 什么是房地产抵押	(152)
218. 抵押人	(152)
219. 抵押权人	(152)
220. 抵押物	(152)
221. 作为抵押物的条件	(152)
222. 房地产抵押相关规定	(153)
223. 房产抵押后具有哪些效力	(154)



224. 房地产抵押贷款	(155)
225. 住房抵押贷款	(155)
226. 住房抵押借款合同包括哪些内容	(156)
227. 购房贷款时如何区别按揭与抵押	(157)
228. 购房贷款保险	(158)
229. 交保费由不动产特殊性决定	(160)
230. 借款人有权要求银行及时退保	(160)
231. 抵押登记后如何办理保险退保手续	(162)
232. 选择房贷险的保险公司	(162)
233. 确定房贷险的投保范围	(163)
234. 确定房贷险的保险金额	(163)
235. 选择房贷险的保费交纳方式	(163)
236. 房贷险受益人的指定	(163)
237. 购买房贷险后出险时的对策	(164)
238. 被保险房屋出险后保险人如何赔偿	(164)
239. 房贷险存在的问题	(165)
240. 房地产保险品种有哪些	(169)
241. 国外房贷险的形式	(170)
242. 降低购房贷款风险的途径	(170)
243. 住房抵押贷款的还款方式	(172)
244. 月均还款法	(172)
245. 累进还款法	(173)
246. 提前还款法	(174)
247. 申请住房抵押贷款的规定	(175)
248. 申请住房抵押贷款后无力偿还怎么办	(177)
249. 银行按揭贷款中如何更换借款人姓名	(177)
250. 已按揭的房屋是否还可再抵押	(177)
251. 还清贷款后需要办理哪些手续	(178)
252. 婚前购房婚后还按揭款是否属共同财产	(178)

253. 可否退已办理银行按揭贷款的商品房	(178)
254. 按揭贷款的期房是否需要经过评估	(179)
255. 没有工作可否申请按揭贷款购房	(179)
256. 可否改变银行按揭贷款的期限	(179)
257. 按揭购房的产权证该由银行还是借款人催办	(179)
258. 公司新成立对办理按揭贷款有什么影响	(179)
259. 按揭贷款银行是否有权持有房屋所有权证	(180)
260. 以办理按揭贷款为例了解房产上市交易流程	(180)
261. 什么是住房置业担保	(182)
262. 申请住房置业担保的条件	(182)
263. 住房置业担保保证合同的内容	(183)
264. 为什么采用担保方式	(183)
265. 住房置业担保期间各方当事人的权利和义务	(184)
266. 解除住房置业担保的几种情况	(185)
267. 购房贷款保险和担保哪个更合算	(185)
268. 担保与保险有何不同	(186)
269. 哪种情况下担保中心不向债务人追偿	(187)
270. 为什么要办理房地产抵押登记	(187)
271. 办理房地产抵押登记的机关	(187)
272. 办理房地产抵押登记的程序	(188)
273. 抵押加一般保证	(188)
274. 抵押加购房综合险	(189)
275. 质押担保	(189)
276. 连带责任保证	(189)
277. 房屋抵押	(190)
278. 购房人能在商品房预售契约上设立抵押吗	(190)
279. 房产抵押后房屋产权证和土地使用证由谁保管	(190)
280. 抵押的房地产是否可以转让	(190)
281. 抵押物拍卖或者变卖后如何清偿	(191)



282. 如何办理房屋抵押登记手续	(191)
283. 如何确定所购买或租赁的房屋是否已被抵押	(192)
284. 受让人购买或承租已经被抵押的房地产应如何处理 ...	(192)
285. 已被抵押房产可否出租	(192)
286. 质押贷款	(192)
287. 保证贷款	(193)
288. 抵押加保证贷款	(193)
289. 信托	(193)
290. 房产信托	(193)
291. 房产信托的特点	(193)
292. 房产信托要看哪“四证”	(194)
293. 房产信托风险——投资回报说了不算	(194)
294. 房产信托风险——信托公司评估项目并不可靠	(195)
295. 房产信托风险——担保赔付并不“保险”	(195)
296. 信用贷款型房产信托运营模式	(196)
297. 股权型房产信托运营模式	(196)
298. 房产信托的风险控制	(197)
299. 房产信托的风险与收益应考虑哪些因素	(197)
300. 怎样考察信托产品	(198)
301. 房产信托与其他金融投资的区别	(200)
302. 信托投资的收益率	(201)
303. 房产信托与租金收益比较	(201)
附一:转按揭贷款实例	(202)
附二:公积金贷款实例	(206)
附三:个人住房贷款抵押合同	(209)
附四:个人住房公积金贷款借款合同	(212)
附五:个人住房贷款管理办法	(217)



一、贷款常识与实际操作

1. 购房有哪几种付款方式

(1) 一次性付款。

一次性付款，即在与开发商签订购房合同后的一定期限内（通常1个月）一次支付总房款的90%左右，余下约10%左右的尾款在入住时付清。由于大笔的购房款一次性划入开发商的账户，能尽快回收资金，因此开发商非常欢迎这种方式，而且往往会给购房者一定的折扣。就目前的市场行情而言，折扣多在九折至九七折之间，有的开发商甚至会给出更低的折扣，如八八折。对于购房者而言，一幢总价40万的房子，折扣可达几万元，虽说一次性掏出这么多钱确实有些舍不得，但比别人多出的许多折扣实在让人心动不已。

(2) 分期付款。

分期付款，一般是在支付总房款的20%~30%的首期款后，再按项目的建设进度付款，通常分为3期~4期，楼盘封顶时支付房款的70%左右，最后一期所付的房款一般较少，多在入住时付清。与一次性付款相比，这种付款方式的资金压力较小，但开发商不会提供房价上的折扣。

(3) 银行贷款。

一次性付款方式和分期付款方式其资金来源多为自己多年的积蓄、亲戚朋友的资助等，属于购房者自筹资金的买房方式。而银行贷款则不同，一般是开发商与提供贷款的银行之间签订协议，购房者在支付一定比例的房款后，由银行向开发商付余下的房款，购房

