

二手房



买卖

法律新知与应用指南丛书

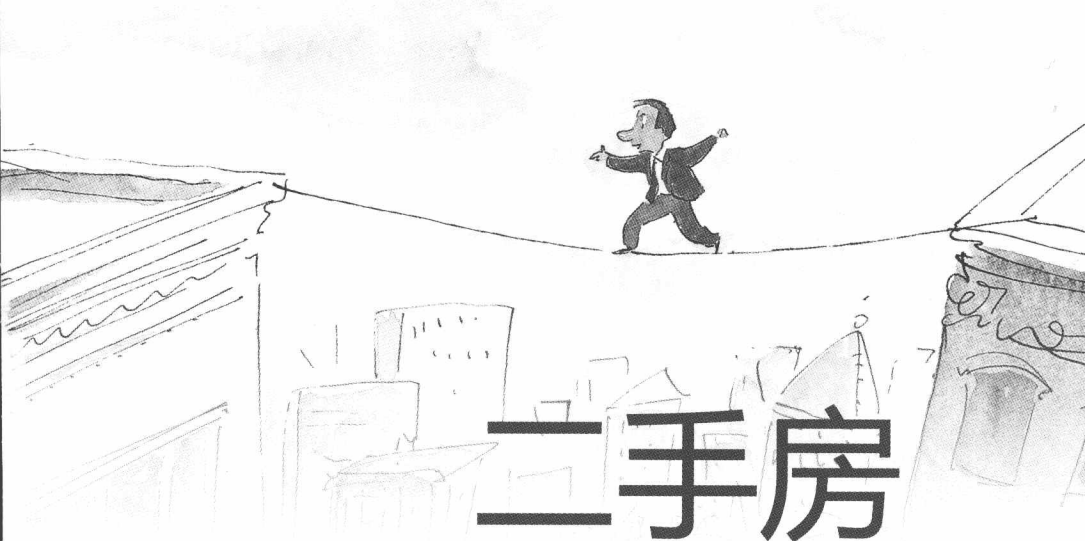
二手房交易常见概念
二手房买卖的交易程序
二手房买卖决策
发布和获得二手房房源信息

二手房买卖谈判、签订合同的技巧
二手房买卖过程中的欺诈、陷阱防范
二手房买卖合理避税
二手房贷款

中介机构在二手房买卖中的作用
律师在二手房买卖中的作用
二手房买卖中的纠纷及处理

江少华 著

4000问



二手房 买卖 400问

江少华 著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

二手房买卖 400 问 / 江少华著. —北京:法律出版社,
2009.5

(法律新知与应用指南)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9415 - 8

I. 二… II. 江… III. 房地产—交易—法律—中国—问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 046413 号

二手房买卖 400 问
江少华 / 著

编辑统筹	法律应用出版分社
责任编辑	薛 晗
装帧设计	乔智炜

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

开本 A5

总发行 中国法律图书有限公司

印张 10.25

经销 新华书店

字数 282 千

印刷 北京北苑印刷有限责任公司

版本 2009 年 5 月第 1 版

责任印制 陶 松

印次 2009 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www.lawpress.com.cn

销售热线 / 010 - 63939792/9779

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

咨询电话 / 010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

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

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 9415 - 8

定价:25.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

我国唐代诗人杜甫有句名言,“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”。此语道出从古至今中国老百姓对住房的渴望。俗语又云:“安居乐业”。居能安,一家人才能各自安心地在工作、学业的领域里追求卓越成绩,成就人生梦想。由此可见住房对中国老百姓的重要性。因此,老百姓的安居问题值得国家的高度重视和社会的密切关注以及相关人士的大力研究。

从20世纪90年代中期开始,新一轮房地产开发热潮再次掀起。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。随着一手商品房市场销量的扩大及福利分房的停止,二手存量房也持续增加,因此二手房的交易日趋活跃,可以预见,在不久的将来,二手房交易从数量上肯定会超过一手房,将作为房地产市场的一大主流居于市场的主导地位。

在房屋交易发达的国家是没有二手房、新房、旧房的概念的,取而代之的是期房(增量房)与现房(存量房)的区分。这是由城市开发的成熟程度及有限的土地决定,当城市开发到成熟阶段,新开楼盘会越来越少,慢慢地必将转为存量房之间的流通。中国的房地产市场发展历程较短,城市房屋开发还不成熟,所以,大部分地区依然处于增量房大于存量房的市场状况。但在发达的沿海城市,例如上海,早在2004年二手房的交易量就已超过新房的交易量了。北京自1999年11月正式放开二手房市场,至今只有短暂的9年,但二手房市场取得了可喜的成绩,从2000年总成交量的11,000套急剧上升到2007年的98,000套,但与国内其他大城市相比,北京的二手房市场交易量还有

很大的差距。

目前我国二手房市场还存在很多问题,比如交易程序不规范、市场比较混乱,缺乏明确的法律法规保护交易的正常进行,出现二手房纠纷没有相应的或明确的法律法规或司法解释作为依据,因此,在现有的市场环境下有必要从交易主体、房屋性质及类别、房屋销售的合法性、房屋交易的程序、房屋交易的风险性及合同的谈判等多方面保护交易合法有序进行,以保护交易各方的利益。

对于迅猛发展的二手房市场来说,在立法、司法及行政管理方面目前还没有一套十分完善的制度供我们选用,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二手房市场中存在的全部问题。

最近,北京法院受理的二手房纠纷案件呈现快速上升的趋势,有些类型的纠纷法院以前未曾处理过,由于每个法院或法官对二手房新出现的纠纷如何适用法律也有着不同的理解,这就使得法院自由裁量的空间非常大,有时,同一类型的案件判决结果却相反。比如签订暂时还没有产权证的房屋买卖合同是否有效,有的法官认为:城市房地产管理法规定,没有产权证的房屋不能转让是行政管理的规定,不能作为认定合同是否有效的法律依据,如果买卖双方知道暂时没有产权证,仍签订买卖合同并约定在卖方取得房产证之后再办理过户手续的,属双方真实意思表示,符合意思自治的原则,应认定合同有效;但有的法官认为这种情况违反法律的强制性规定,应当认定无效。

从交易程序来看:和一手商品房相比,二手房交易程序更为复杂。二手房一般都是个人之间的交易,在交易过程中,不仅有买卖双方,还会牵涉房产中介公司、房地产交易中心、物业公司、贷款银行、担保公司、公证处、税务部门、财政部门 and 保险公司等诸多单位,此外还涉及大量的房地产法律事务和专业知识,其中包括对交易主体和客体的审查,合同的签署,资金的监管,权证的办理等,加之某些房地产中介公司操作不规范,一旦发生纠纷就推卸责任,往往致使卖房者或购房者的利益遭受损失。

在这种情况下,越来越多的卖房者和购房者认识到,只有在充分

了解二手房交易知识和运用法律知识、法律手段,才能在二手房买卖过程中避免被动,防范风险,化解纠纷,切实维护自己的合法权益。

鉴于此,笔者本着为二手房购买者及二手房出售者服务的宗旨,立足于我国现行房地产法律法规,以及北京市有关地方性法规,运用笔者代理买卖二手房的实践经验、解决二手房买卖纠纷的司法实践,帮助保障二手房交易安全而编著本书。

本书在写作过程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”或“触类旁通”,并依据本书寻找解决的途径和技巧。

由于二手房买卖程序复杂、法律业务内容繁杂,本书限于篇幅不可能包含全部内容。再者,由于本书写作时间仓促,笔者水平有限,有疏漏、不足之处在所难免,因此,对于本书中的错误及不足之处,诚挚欢迎广大读者及房地产相关专业人士、律师同行批评指正。

本书承北京市才良律师事务所主任、高级律师、中华全国律师协会行政法专业委员会执行委员、发展战略委员会委员,北京航空航天大学兼职教授,房地产拆迁法专家王才亮律师写序鼓励,写作过程中更蒙诸多同仁的大力支持,在此一并致谢!

江少华

2008年8月8日于北京

目 录

前言

一、二手房交易常见概念

1. 房地产一级市场;2. 房地产二级市场;3. 房地产三级市场;4. 公房;
5. 私房;6. 使用权公房(小产权房);7. 央产房;8. 商品房;9. 经济适用房;
10. 集资房;11. 安居房与康居房;12. 廉租住房;13. 解困房;14. 房
改房;15. 自管房产;16. 直管房产;17. 二手房;18. 二手商品房;19. 存
量房;20. 空置商品房;21. 公寓;22. 别墅;23. 生活型经济别墅;24. 度
假型别墅;25. 出租型别墅;26. 经营型别墅;27. 商住型别墅;28. 普通
标准住宅;29. 标准价与成本价房;30. 共有房产;31. 共同共有房产;
32. 按份共有房产;33. 优先购买权;34. 差价换房;35. 国有土地使用
证;36. 房屋产权证;37. “大产权证”与“小产权证”;38. 容积率;39. 得
房率;40. 房地产价格评估;41. 房地产抵押;42. 房地产抵押登记;
43. 提存;44. 存量房过户;45. 按揭;46. 转按揭;47. 个人住房商业性贷
款;48. 公积金贷款;49. 组合贷款;50. 定金;51. 订金;52. 欺诈;53. 诈
骗;54. 房地产契税;55. 避税;56. 土地使用权出让金;57. 土地增值税;
58. 印花税;59. 住房维修基金;60. 居间合同;61. 房地产经纪信息;
62. 住房公积金;63. 瑕疵;64. 仲裁;65. 诉讼。

二、二手房买卖的交易程序

- | | |
|--------------------------|----|
| 1. 什么是二手房? | 10 |
| 2. 二手房有哪些种类? | 10 |
| 3. 商品房、经济适用房、房改房三种房产的异同? | 10 |

4. 目前我国二手房的产权状况是怎样的?	12
5. 房屋的产权证类型有哪些?	12
6. 房屋产权证书的内容及权能有哪些?	12
7. 购房后为什么要办理产权证?	13
8. 房屋产权证的重要性有哪些?	13
9. 不想办理房屋所有权证的后果有哪些?	15
10. 房屋所有权的限制有哪些?	15
11. 如何识别假《房屋所有权证》?	16
12. 如何查询所购房屋的产权状况?	18
13. 如何补办房产证手续?	19
14. 什么是土地他项权利? 有哪些类型?	19
15. 什么是房屋他项权利? 有哪些类型?	20
16. 哪些房屋可以上市交易?	20
17. 哪些二手房不能上市交易?	21
18. 对房屋是否具备上市交易资格审查的方法?	21
19. 提存是一种安全的钱款交割模式吗?	22
20. 如何办理房款提存律师见证? 律师见证的作用和效果如何?	23
21. 办理房地产公证应当遵循的程序是什么?	26
22. 如何办理二手房房款公证提存? 怎样收费?	26
23. 房产买卖合同、借款担保合同也必须做公证吗?	26
24. 公证增加了交易环节,还是保证了交易安全?	27
25. 二手房买卖公证如何收费?	27
26. 产权人死亡,家人需办继承公证才能卖房吗?	27
27. 二手房交易中的房地产估价的概念、程序和所需要的资料有哪些?	27
28. 二手房交易中需要房地产估价的情形有哪些?	28
29. 影响商业房地产估价的主要因素有哪些?	29
30. 影响居住房地产估价的主要因素有哪些?	29

31. 评估机构普遍存在的问题有哪些?	29
32. 应当选择什么样的评估机构?	30
33. 如何查询二手房是否设定抵押?	31
34. 售房人将房屋或土地使用权抵押对购房人有什么危害?	31
35. 重复抵押的解决办法有哪些?	32
36. 房屋抵押与土地抵押有什么区别?	32
37. 经济适用房能抵押吗?	33
38. 贷款的房屋产权证办理完毕后一定要押在银行吗?	33
39. 如何取得经拍卖的涉案二手房的实用技巧?	33
40. 法院拍卖或变卖的房屋购买后能否办理产权证?	34
41. 二手房买卖流程是怎样的?	34
42. 如何确定房屋购买时间?	37
43. 如何出具二手房买卖房款的发票?	37
44. 付款凭证丢失的如何处理?	37
45. 已购公房上市交易是否必须提供原始购房合同?	38
46. 无原始购房合同如何过户?	39
47. 如何办理亲属间的房屋过户?	39
48. 订立合同后售房人死亡如何办理房屋过户手续?	40
49. 二手房交易应注意“户口”的哪些问题?	40
50. 业主不能亲自办理出售手续,应如何处理?	42
51. 我在国外工作,交易过户当天不能到场签署相关文件,如何办理交易过户?	42
52. 在房屋买卖合同履行的各阶段如何办理退房手续?	42
三、二手房买卖决策	
53. 购买二手房应当注意的具体问题有哪些?	44
54. 与一手房比起来二手房有哪些优势?	46
55. 商品房土地使用年限 50 年和 70 年有何区别?	47
56. 如何从房地产估价角度对建筑物进行认识?	47

57. 房屋按建筑结构是怎样分类的?	47
58. 楼房是怎样分类的?	47
59. 楼房间的间距怎样才合理?	48
60. 房屋用途是怎样划分的?	48
61. 不同用途房地产估价的共性和特性是怎样的?	49
62. 不合理户型的类型有哪些?	49
63. 不受欢迎的房产种类有哪些?	50
64. 底层容易出现的问题有哪些? 选择时应当注意哪些问题?	51
65. 顶层容易出现的问题有哪些? 选择时应当注意哪些问题?	52
66. 二手房常见质量问题成因是什么?	52
67. 共有人售房的主体条件是什么?	53
68. 如何审核或约定房屋共有权内容?	53
69. 二人以上可能同时购一套房吗?	54
70. 恋人分手后房产所有权归谁所有?	54
71. 如何区分夫妻共同财产和夫妻个人财产?	55
72. 婚前购买的房屋是否属于夫妻共同财产?	55
73. 婚后购买的房屋,产权证登记为一人名字,是否属于夫妻共同财产?	57
74. 婚前一方所购房屋婚后共同还贷是否属于夫妻共同财产?	58
75. 婚前父母交纳首付款婚后夫妻还贷,离婚时如何分割房产?	60
76. 如何办理房产证的夫妻更名手续?	61
77. 夫妻离婚涉及的房屋转移需提供哪些材料或证件?	62
78. 购买夫妻共有房需有《配偶同意确认书》吗?	63
79. 夫妻一方未经对方同意擅自出售房屋的行为是否有效?	63
80. 怎样确定二手房的真实“年龄”?	65
81. 卖房人提供的房屋年限与实际不符,买房人可以索赔吗?	65
82. 影响房地产价格的因素有哪些?	66
83. 卖房人定价策略和方法有哪些?	67

84. 卖房人如何评估房价?	68
85. 二手房价格需要修正的主要因素有哪些?	69
86. 购房人和卖房人在买卖二手房时都应注意的事项?	71
87. 购房成本如何预算?	72
88. 挑什么样的房子买?	73
89. 购买二手房时应该注意哪些问题?	74
90. 购买二手房应注意审查哪些事项?	75
91. 购买二手房,应严把哪六大关?	76
92. 买房应该综合考虑哪些方面?	77
93. 购房怎样判断人文环境?	78
94. 新婚置业者买房应考虑的因素有哪些?	80
95. 升级置业者应考虑的因素有哪些?	81
96. 如何确定房屋面积是否属实?	81
97. 如何了解物业管理水平优劣?	82
98. 收房注意事项有哪些?	82
99. 二手房交房验收七大攻略是什么?	84
100. 哪些情况下买房人可以退房?	85
101. 卖方的售房成本有哪些?	87
102. 卖二手房十大攻略是什么?	88
103. 出售二手房的注意事项有哪些?	89
104. 如何做好售房前的准备工作?	91
105. 应该尽快卖的房屋有哪些?	93
106. 如何避免购置有拆迁可能性的二手房?	93
107. 拆迁居民如何选购二手房?	94
108. 拆迁安置房是否可以买卖?	94
109. 从中介的手中买回迁期房有多大风险?	95
110. 如何安全进行房款与产权的交接?	95
111. 如何把握期房限转之后的期房买卖?	95

112. 城镇居民可以到农村购买小产权房吗?	96
113. 无证二手房是否可以买卖?	96
114. 有土地使用证但没有房产证的二手房可以买吗?	97
115. 别人单位集资建的房是否可以买?	97
116. 有银行欠款的房屋可否出售?	97
117. 非京籍人士在购买二手房时与北京户口购买有什么区别?	98

四、发布和获得二手房房源信息

118. 什么是房地产经纪信息?	99
119. 房源信息的基本要素有哪些?	99
120. 房源的渠道有哪些?	99
121. 获取房源信息的途径有哪些?	100
122. 收集二手房信息阶段应当注意的事项有哪些?	101
123. 卖房者如何发布房源信息?	102
124. 卖房者发布房源信息的方法和技巧有哪些?	103

五、二手房买卖谈判、签订合同的技巧

125. 什么是合同谈判?	105
126. 怎样进入谈判?	106
127. 合同谈判的基本原则和基本策略是什么?	107
128. 买房如何杀价?	111
129. 哪些房屋合同属无效合同? 如何处理?	112
130. 无效合同产生的原因?	113
131. 可变更、可撤销合同有哪些?	114
132. 认购合同可否直接认定为购房合同?	114
133. 在购房中出现的合同主要有哪些?	115
134. 二手房买卖合同的基本内容有哪些?	118
135. 签订二手房合同应当注意的要点有哪些?	118
136. 定金合同的主要效力是什么?	120
137. 在居间合同上确定房屋的价格对购房人有影响吗?	120

138. 如何与中介公司约定双方的权利与义务?	120
139. 合同中适当提高违约金数额可以预防差价吗?	121
140. 高额赔偿的补充协议有效吗?	122
141. 补充协议是否起了大作用?	123
142. 补充协议一般约定什么内容?	123
143. 什么时候签补充协议?	123
144. 补充协议起什么作用?	123
145. 什么是网上签约?	124
146. 进行网上签约有什么好处?	124
147. 购房人要求售房人对产权纠纷声明什么内容?	124
148. 对房屋租赁如何声明?	124
149. 对特殊事件如何声明?	124
150. 如何审核或约定房屋共有权内容?	125
151. 在二手房交易中如何明确税费?	125
152. 如何约定物业费 etc 费用?	125
153. 如何约定抵押权?	125
154. 如何约定付款方式?	126
155. 如何约定房屋的交付?	128
156. 如何约定房屋风险转移?	128
157. 如何约定公共维修基金?	129
158. 在签订购房合同时如何约定延期交房内容?	129
159. 如何约定产权登记?	130
160. 如何约定二手房买卖合同的解除?	131
161. 如何约定违约责任?	131
162. 如何约定争议的解决方式?	132
163. 售房人不同意签订详细房屋买卖协议怎么办?	133
164. 二手房买卖合同履行中应注意哪些问题?	133
165. 卖方在签订和履行买卖合同时应注意哪些事项?	135

166. 合同的附件包括哪些内容?	136
167. 二手房买卖合同室内附属设施是否须详定?	137
168. 未取得房屋所有权证与他人订立转让合同的效力如何?	138
169. 签订未办理产权证的房屋买卖合同应注意哪些问题?	139
170. 哪些情形当事人可以解除合同?	140
171. 提前入住有什么风险?	140
172. 提前入住是否要对装修费进行约定?	141
173. 已售公房物业费、供暖费如何处理?	142
174. 未经共同居住人同意,所有权人对外签订房屋买卖合同效力问题?	142
175. 二手房买卖合同丢失有哪些处理办法?	142
176. 最终没有签订购房合同是谁违约?	142

六、二手房买卖过程中的欺诈、陷阱防范

177. 怎样防范卖方资质上的瑕疵?	145
178. 怎样防范二手房性质的瑕疵?	145
179. 怎样防范二手房价格上的瑕疵?	146
180. 怎样防范二手房质量上的瑕疵?	147
181. 怎样防范二手房交易过程的瑕疵?	148
182. 二手买卖民事欺诈常见方法有哪些?	149
183. 陷阱 1:房屋类型陷阱	149
184. 陷阱 2:质量问题陷阱	149
185. 陷阱 3:产权状况陷阱	150
186. 陷阱 4:房屋面积陷阱	150
187. 陷阱 5:物业管理陷阱	151
188. 陷阱 6:合同签订人陷阱	152
189. 陷阱 7:买卖合同条款简单化陷阱	152
190. 陷阱 8:模糊付款方式陷阱	152
191. 陷阱 9:交房时间陷阱	153

192. 陷阱 10:违约条款陷阱	153
193. 陷阱 11:代理合同代理期限陷阱	154
194. 陷阱 12:霸王条款陷阱	154
195. 陷阱 13:吃定金陷阱	154
196. 陷阱 14:全包价陷阱	155
197. 陷阱 15:个人现金收房或中介公司收购陷阱	155
198. 陷阱 16:制作阴阳合同,伪造合同吃差价陷阱	155
199. 陷阱 17:独家代理出售陷阱	155
200. 陷阱 18:中介公司为成交故意隐瞒事实陷阱	156
201. 陷阱 19:收低价信息费但让客户无功而返陷阱	156
202. 陷阱 20:中介公司工作人员冒充房东办理过户陷阱	157
203. 陷阱 21:免佣金陷阱	157
204. 陷阱 22:全额房款现金收房陷阱	157
205. 陷阱 23:擅自挪用房款投资陷阱	157
206. 陷阱 24:不让买卖双方见面赚差价陷阱	158
207. 陷阱 25:答应退费但收走协议书及收款收据的原件后拒不承认陷阱	158
208. 房屋刑事诈骗常见方法有哪些?	158
209. 刑事诈骗方式 1:一房多售诈骗	159
210. 刑事诈骗方式 2:以办理买卖回迁房的方式诈骗	159
211. 刑事诈骗方式 3:假扮购房人骗购	159
212. 刑事诈骗方式 4:拆迁房行骗	160
213. 刑事诈骗方式 5:私卖夫妻房产行骗	160
214. 刑事诈骗方式 6:利用承租的房屋骗走定金或房款	161
215. 刑事诈骗方式 7:假冒中介公司诈骗	161
216. 刑事诈骗方式 8:真中介公司诈骗	161
217. 刑事诈骗方式 9:制作假证件诈骗	162
218. 刑事诈骗方式 10:截留购房保障金欺诈	162

219. 刑事诈骗方式 11: 中介公司工作人员收款后逃跑	162
220. 卖房人“忽悠”欺诈的方法有哪些?	162
221. 避免中介公司“暗箱操作”有哪些方法?	163
222. 不法中介怎样吃定金?	163
223. 中介吃差价的具体手法有哪些?	164
224. 中介在代理合同中是如何搞鬼的?	170
225. 如何防止黑中介诈骗?	170
226. 如何防止二手房买卖合同诈骗?	175

七、二手房买卖合理避税

227. 什么是避税? 避税和逃税有什么区别?	177
228. 二手房买卖中, 买、卖方为什么要避税?	177
229. 二手房交易买方、卖方应缴纳的税费有哪些?	177
230. 二手商品房交易应当缴纳哪些税费?	180
231. 已购公有住房上市出售应当缴纳哪些税费?	181
232. 经济适用住房交易有哪些税费?	182
233. 二手房土地增值税的征收方法有哪几种?	182
234. 土地增值税的缴纳与优惠政策有哪些?	183
235. 契税怎样计算?	184
236. 一年内卖旧买新可以免契税, 该如何办理?	184
237. 拆迁户在购买房屋时可以享受减免契税的优惠政策吗?	184
238. 印花税怎样计算?	185
239. 城市建设维护税、教育费附加怎样计算?	185
240. 转让房地产个人所得税征收范围是什么?	185
241. 如何确定个人所得税的税率?	187
242. 自用 5 年以上家庭唯一住房转让免征个人所得税吗?	188
243. 装修费可据实扣除吗?	189
244. 普通住宅与非普通住宅的区分标准是什么?	189
245. 有拆迁证想买二手房过户可免税吗? 可免什么税?	189

246. 住房公积金管理中心对于什么样的收入免税 ?	190
247. 避税方法一:以租代售	190
248. 避税方法二:先公证后过户	191
249. 避税方法三:假“赠与”,实“买卖”	192
250. 避税方法四:改底单做低合同价	193
251. 避税方法五:以改底单的方式购买危改回迁房	193
252. 避税方法六:用阴阳合同做低合同价	193
253. 避税方法七:以未成年子女名义购房	194
254. 避税方法八:个税不提供扣除项目的发票	195

八、二手房贷款

255. 二手房贷款的种类有哪些?	196
256. 什么是住房公积金? 公积金贷款的概念和条件是什么?	196
257. 买哪些房子可以申请公积金贷款?	198
258. 公积金贷款额度、期限及利率是怎样的?	198
259. 公积金贷款需准备的材料有哪些?	198
260. 申请公积金贷款的流程是怎样的?	199
261. 申请公积金贷款买房应考虑的问题有哪些?	200
262. 办理个人二手住房公积金贷款的注意事项有哪些?	200
263. 办理公积金贷款过程中,需要支付哪些费用?	200
264. 到哪里去申请、办理住房公积金贷款?	201
265. 住房公积金的提取条件及提取方式有哪些?	201
266. 贷款购房提取住房公积金应提交的材料有哪些?	201
267. 购买二手房提取住房公积金提交的材料有哪些?	202
268. 一次性付款购房提取住房公积金的手续是怎样的?	202
269. 夫妻购房提取住房公积金的手续是怎样的?	202
270. 公积金贷款是否需要交保险?	202
271. 申请公积金贷款前能否提取公积金做首付款?	203
272. 公积金贷款自由还款方式是怎样的?	203