

个人贷款 实用知识

GEREN DAIKUAN
SHIYONG
ZHISHI

谭强 编著



行业专家为您
深度解读个人贷款
知识，是广大借款
人、银行从业人
员、房产中介工作
人员必备手册

PRACTICAL KNOWLEDGE
OF PERSONAL LOAN



重庆大学出版社

<http://www.cqup.com.cn>

个人贷款 实用知识

DK

GEREN DAIKUAN
SHIYONG ZHISHI

谭强 编著

重庆大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

个人贷款实用知识/谭强编著. —重庆:重庆大学出版社,2012.11

ISBN 978-7-5624-7064-9

I. ①个… II. ①谭… III. ①个人—贷款—基本知识—中国 IV. ①F832.479

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 269362 号

个人贷款实用知识

谭强 编著

责任编辑:尚东亮 版式设计:尚东亮
责任校对:邬小梅 责任印制:赵晟

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:邓晓益

社址:重庆市沙坪坝区大学城西路21号

邮编:401331

电话:(023) 88617183 88617185(中小学)

传真:(023) 88617186 88617166

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn(营销中心)

全国新华书店经销

重庆升光电力印务有限公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:18 字数:266千
2012年11月第1版 2012年11月第1次印刷
印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-7064-9 定价:45.00元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换
版权所有,请勿擅自翻印和用本书
制作各类出版物及配套用书,违者必究

前言

Qianyan



时常有身边的朋友向我咨询个人贷款的事宜,比如如何向银行申请贷款,需提供什么资料,以前的房贷要不要提前还,商业性房贷能否转公积金贷款等。朋友向我咨询的次数多了,我自然就萌生了写作一本个人贷款业务方面的书的想法。

我有 18 年的银行工作经历,大部分时间从事的是零售信贷业务工作。我曾在中国农业银行总行、分行和支行工作过,现在某城市商业银行总行零售业务部主要从事个人贷款管理等相关工作。我曾人行、农行以及现供职的银行为多人培训过个人贷款业务知识,对个人贷款专业知识有着较为深入的研究。我想把多年的个人贷款管理和实践经验提炼出来,写一本适合大众、通俗易懂的书籍,这样可以帮助更多的读者了解个人贷款知识。

无论你是公务员还是公司职员,是创业者还是自由职业者,是医生还是教师,是教授还是学生,我们的生活都离不开金融,离不开贷款的支持,我们需要贷款去提高我们的生活品质,满足我们的生活和工作愿景。对于大多数人来说,贷款一词既熟悉,又陌生。熟悉的是大多数人都对贷款略知一二,均有过贷款经历;陌生的是大多数人对贷款知识不完全了解,在办理贷款过程中走了很多弯路,经历了复杂的流程后往往达不到自己的意愿。隔行如隔山,不是专业的银行工作者,对个人贷款的了解知之甚少;即使是银行工作人员,由于多种原因,大多数人对个人贷款知识也不完全了解。信息不对称或知识的缺乏往往让我们多花不少成本还浑然不知,这些多花的成本少则几千元,多则数万元甚至数十万元。如果你了解个人贷款专业知识后,能为你节省大量时间,提高办贷

效率,并为你节省大量的费用支出。

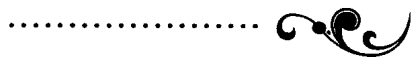
我在写作本书过程中力求站在借款人的角度提出问题,站在一个银行专业工作者的角度来解答问题。因为我本人既是一名借款人,也是一名银行个人贷款业务的管理者。我试图通过问答的形式来解答我们在贷款过程中的众多疑问和困惑。只要你愿意花上半天时间认真阅读此书,我相信你也会成为银行个人贷款专家,不会再为个人贷款犯愁,能帮助你的家庭及身边的朋友解决我们日常生活密切相关的个人贷款诸多问题。

拥有知识,才会拥有高品质的生活!

本书适用读者对象包括:广大的个人借款人和准借款人;银行、小额贷款公司、担保公司从事与个人贷款业务相关的工作人员;房产中介、房产销售、汽车销售等行业工作人员;大中专院校有关银行专业的教师和学生等。

谭 强

2012年9月于重庆



第1章 个人贷款用途与银行的选择	1
1. 你为什么要贷款?	1
2. 银行个人贷款不支持哪些贷款用途?	2
3. 你适合贷款吗?	2
4. 贷款金额多少为宜?	3
5. 如何选择适合自己的银行办理贷款?	5
6. 借款是选择银行、小额贷款公司、民间借贷公司还是个人为好?	7
7. 银行个人贷款有什么基本条件?	9
8. 银行最看重借款人的是什么?	10
9. 贷款过程中有哪些费用需要支出?	11
10. 现行贷款基准利率是多少?	12
 第2章 个人贷款业务品种	 14
11. 银行有哪些个人贷款种类?	14
12. 何为“按揭”?	17
13. 什么是个人一手住房贷款?	17
14. 什么是间客式个人一手住房贷款?	18

15. 什么是期房?	18
16. 什么是现房?	18
17. 购买房屋时如何鉴定楼盘的合法性?	19
18. 银行愿意办理哪类楼盘的个人一手住房贷款业务?	20
19. 开发商开发的楼盘项目如何在银行进行立项?	22
20. 什么是直客式个人一手住房贷款?	23
21. 直客式个人一手住房贷款楼盘项目需要在银行立项吗?	23
22. 为什么通常不能以直客式申请个人一手住房贷款?	23
23. 国家现行有哪些住房限贷政策?	24
24. 银行对个人一手住房贷款金额是如何规定的?	27
25. 银行对个人一手住房贷款期限是如何规定的?	27
26. 银行对个人一手住房贷款利率是如何规定的?	27
27. 如何理解国家、银行关于住房套数的认定标准?	29
28. 办理个人一手住房贷款有哪些注意事项?	31
29. 借款人可委托他人代为办理房屋贷款业务申请吗?	31
30. 购买一手住房涉及哪些费用?	32
31. 什么是个人二手住房贷款?	35
32. 什么是直客式个人一手住房贷款?	35
33. 什么是二手住房?	35
34. 购买个人二手住房会涉及哪些费用?	36
35. 办理个人二手住房贷款过程中通常会比其他个人贷款多支出哪 项费用?	38
36. 办理个人二手住房贷款有哪些注意事项?	38
37. 银行对个人二手住房贷款金额是如何规定的?	39
38. 银行对个人二手住房贷款期限是如何规定的?	40
39. 银行对个人二手住房贷款利率是如何规定的?	40

40. 在个人二手住房贷款过程中交易资金可由银行监管吗?	40
41. 什么是个人一手商业用房贷款?	41
42. 什么是商业用房?	41
43. 个人一手商业用房贷款对房屋有要求吗?	41
44. 银行对个人一手商业用房贷款金额是如何规定的?	42
45. 银行对个人一手商业用房贷款期限是如何规定的?	42
46. 银行对个人一手商业用房贷款利率是如何规定的?	42
47. 什么是个人二手商业用房贷款?	42
48. 银行对个人二手商业用房贷款金额是如何规定的?	42
49. 银行对个人二手商业用房贷款期限是如何规定的?	43
50. 银行对个人二手商业用房贷款利率是如何规定的?	43
51. 什么是个人住房公积金贷款?	43
52. 什么是纯公积金贷款?	43
53. 什么是公积金组合贷款?	44
54. 住房公积金贷款有哪些办理模式?	44
55. 个人住房公积金贷款房屋对象包括现房和期房吗?	44
56. 个人住房公积金贷款可用于购买二手住房吗?	44
57. 个人住房公积金贷款可用于购买经济适用房吗?	45
58. 商业性个人住房贷款可置换为个人住房公积金贷款吗?	45
59. 哪些银行可办理个人住房公积金贷款业务?	46
60. 开发商开发的楼盘项目如何进行公积金贷款的立项?	46
61. 借款人申请个人住房公积金贷款要具备哪些基本条件?	47
62. 纯公积金贷款对贷款金额是如何规定的?	47
63. 公积金组合贷款对贷款金额是如何规定的?	49
64. 个人住房公积金贷款对贷款期限是如何规定的?	49
65. 个人住房公积金贷款对贷款利率是如何规定的?	49

66. 个人住房公积金贷款涉及的额外费用有哪些?	50
67. 购买别墅可办理个人住房公积金贷款吗?	51
68. 年龄较大可以申请个人住房贷款吗?	51
69. 可以延长个人住房贷款期限吗?	52
70. 可以追加个人住房贷款金额吗?	53
71. 可以提前偿还个人住房贷款吗?	53
72. 可以缩短个人住房贷款期限吗?	54
73. 未结清贷款的住房出售时可将贷款“过户”给购买人吗?	54
74. 可以变更个人住房贷款的经办银行吗?	55
75. 买房时已付清全款的可以办理个人住房贷款吗?	56
76. 房贷业务中的“存抵贷”是什么意思?	56
77. 异地居民购房可办理个人住房贷款吗?	57
78. 未成年子女购房可办理个人住房贷款吗?	57
79. 什么是个人汽车贷款?	58
80. 什么是个人一手汽车贷款?	58
81. 什么是个人二手汽车贷款?	58
82. 什么是个人自用车贷款?	59
83. 什么是个人商用车贷款?	59
84. 什么是间客式个人汽车贷款?	60
85. 什么是直客式个人汽车贷款?	60
86. 汽车经销商车贷项目如何在银行进行立项?	60
87. 汽车经销商在个人汽车贷款业务中的定位是什么?	61
88. 购买个人汽车通常涉及哪些费用?	62
89. 银行办理个人汽车贷款业务时关注汽车的哪几证?	64
90. 未办理汽车抵押登记可以发放个人汽车贷款吗?	64
91. 银行对个人汽车贷款金额有哪些规定?	64

92. 有零首付的个人汽车贷款吗?	65
93. 银行对个人汽车贷款期限有哪些规定?	65
94. 银行对个人汽车贷款利率有哪些规定?	65
95. 银行发放个人汽车贷款时通常要求借款人买哪些保险?	65
96. 汽车发生保险事故后如何处置贷款?	68
97. 哪些机构可以办理个人汽车贷款业务?	69
98. 信用卡购车分期付款与银行个人汽车贷款有哪些区别?	69
99. 什么是个人车位贷款?	70
100. 银行对个人车位贷款金额是如何规定的?	70
101. 银行对个人车位贷款期限是如何规定的?	70
102. 银行对个人车位贷款利率是如何规定的?	70
103. 什么是个人综合消费贷款?	71
104. 个人综合消费贷款可用于炒股吗?	71
105. 只要有抵押物就可以申请个人综合消费贷款吗?	72
106. 个人综合消费贷款对贷款金额有哪些规定?	72
107. 个人综合消费贷款对贷款期限有哪些规定?	72
108. 个人综合消费贷款对贷款利率有哪些规定?	73
109. 什么是助学贷款?	73
110. 什么是国家助学贷款?	73
111. 国家助学贷款金额有何规定?	73
112. 国家助学贷款对贷款期限有何规定?	74
113. 国家助学贷款对贷款利率有何规定?	74
114. 借款人何时开始偿还国家助学贷款?	74
115. 什么是一般助学贷款?	74
116. 银行对一般助学贷款金额有何规定?	75
117. 一般助学贷款对贷款期限有何规定?	75

118. 一般助学贷款对贷款利率有何规定?	75
119. 什么是个人经营贷款?	75
120. 个人经营贷款的借款对象包含哪些?	75
121. 银行为什么喜欢发展个人经营贷款业务?	76
122. 银行偏好向什么样的借款人发放个人经营贷款?	77
123. 银行个人经营贷款对借款人有什么样的条件或要求?	79
124. 银行对个人经营贷款金额有哪些规定?	79
125. 银行对个人经营贷款期限有哪些规定?	80
126. 银行对个人经营贷款利率有哪些规定?	80
127. 什么是下岗失业人员小额担保贷款?	81
128. 下岗失业人员小额担保贷款的借款对象包括哪些?	81
129. 下岗失业人员小额担保贷款金额有何规定?	81
130. 下岗失业人员小额担保贷款期限有何规定?	82
131. 下岗失业人员小额担保贷款利率有何规定?	82
132. 什么是个人循环贷款?	82

第3章 个人贷款担保方式

133. 个人贷款有哪些担保方式?	84
134. 哪些财产可以作为抵押物?	84
135. 哪些财产不可以作为抵押物?	85
136. 银行个人贷款主要包括哪些抵押物?	85
137. 土地使用权类型为划拨地的房产是否可以作为银行个人贷款抵押物?	86
138. 抵押物价值如何确定?	86
139. 银行对抵押率有何规定?	87
140. 抵押登记由哪些部门办理?	87

141. 哪些财产或权利可以出质?	88
142. 银行个人贷款可用出质的对象主要包括哪些财产或权利?	88
143. 质物价值如何确定?	90
144. 质押率如何确定?	90
145. 保证方式有哪些?	90
146. 哪些人和机构可作为保证人?	91
147. 银行个人贷款保证担保的主要形式有哪些?	91
148. 什么是互保?	93
149. 什么是联保?	93
150. 担保公司提供保证担保的,需要借款人提供反担保吗?	93
151. 担保公司提供保证担保的,借款人需要付出什么成本?	94
152. 担保公司提供保证担保的,需要向银行出具什么手续?	94
153. 其他企业提供保证担保的,需要向银行出具什么手续?	94
154. 个人信用贷款通常有哪些规定?	95
155. 什么是最高额抵押?	96
156. 什么是最高额质押?	96
157. 什么是最高额保证?	96
158. 什么是个人贷款综合授信?	97
第4章 贷款申请	98
159. 申请贷款前我们需要做什么样的准备?	98
160. 以什么渠道向银行提出个人贷款申请?	99
161. 申请个人贷款需要提交的基础资料包括哪些?	100
162. 身份证明材料包括哪些?	100
163. 婚姻状况证明材料包括哪些?	102

164. 职业、收入证明材料包括哪些?	103
165. 居住证明材料包括哪些?	103
166. 资产证明材料包括哪些?	104
167. 借款用途证明材料包括哪些?	104
168. 首付款项证明材料包括哪些?	105
169. 担保证明材料包括哪些?	106
170. 征信查询授权材料包括哪些?	107
171. 个人结算账户证明材料包括哪些?	107
172. 个人贷款常见的其他材料主要包括哪些?	108

第5章 贷款流程

173. 银行个人贷款基本操作流程是什么?	109
174. 递交贷款申请资料后借款人需要做什么?	111
175. 银行如何审查、审批个人贷款?	111
176. 如何与银行签订合同?	113
177. 如何办理抵押与质押登记手续?	114
178. 申请的贷款是一次发放还是多次发放?	115
179. 贷款发放后我们可以自主支付吗?	115
180. 个人一手房屋贷款(间客式)的操作流程是什么?	116
181. 个人一手住房贷款(直客式)的操作流程是什么?	118
182. 个人二手住房贷款操作流程是什么?	120
183. 个人汽车贷款操作流程是什么?	122
184. 个人综合消费贷款操作流程是什么?	125
185. 个人经营贷款操作流程是什么?	127
186. 个人公积金贷款操作流程是什么?	129
187. 商业性个人住房贷款转个人公积金贷款的操作流程是什么?	132

188. 置换式个人住房贷款的操作流程是什么? 134

第6章 还款方式及利息计算 136

189. 什么是年利率、月利率、日利率? 136

190. 银行以什么方法计算贷款利息? 137

191. 什么是贷款基准利率? 138

192. 什么是固定贷款利率? 138

193. 什么是浮动贷款利率? 139

194. 贷款利率怎样浮动? 139

195. 什么是贷款罚息? 140

196. 什么是贷款复利? 141

197. 贷款有哪些还款方式? 142

198. 分期还款中还款周期是什么意思? 143

199. 分期还款中的还款日怎么确定? 143

200. 贷款利息“算头不算尾”是什么意思? 144

201. 分期还款主要包括哪些还款方式? 144

202. 什么是按月结息到期还本法? 145

203. 什么是按季结息到期还本法? 150

204. 什么是按月等额本息还款法? 152

205. 如遇国家基准利率调整,按月等额本息还款法的每月还款额如何计算? 156

206. 什么是按月等额本金还款法? 162

207. 等额本息还款法与等额本金还款法孰优孰劣? 164

208. 什么是按月等比递增还款法? 165

209. 什么是按月等比递减还款法? 168

210. 什么是按月等额递增还款法? 170

211. 什么是按月等额递减还款法?	173
212. 什么是宽限期按月还息法?	176
213. 什么是宽限期不还款法?	178

第7章 个人信用 180

214. 个人信用重要吗?	180
215. 银行了解借款人信用的主要渠道有哪些?	181
216. 什么是个人征信系统?	181
217. 银行随便可以查询个人信用报告吗?	182
218. 个人可以查询本人的信用报告吗?	183
219. 个人信用报告包括哪几种版本?	183
220. 银行查询的个人信用报告中哪些要素是银行最为关注的?	184
221. 如何解读 2011 年本人查询版个人信用报告?	205
222. 针对个人信用报告中的不良信贷记录如何处理?	210
223. 如何进行异议处理?	211

第8章 贷后须知 212

224. 归还贷款有哪些渠道?	212
225. 如何养成良好的还款习惯?	212
226. 可以提前归还贷款吗?	213
227. 还清贷款后如何解除抵押登记手续?	214
228. 如何进行贷款展期?	214
229. 贷款逾期银行会采取哪些措施?	215

附 录	216
附录 1 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知 ...	216
附录 2 关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通 知	220
附录 3 中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于完善差别化 住房信贷政策有关问题的通知	222
附录 4 “国八条”政策措施	224
附录 5 个人贷款管理暂行办法	226
附录 6 中华人民共和国担保法	232
附录 7 中华人民共和国物权法	245

第 1 章

个人贷款用途与银行的选择

1. 你为什么要贷款？

你为了什么贷款，贷款的目的是什么，这个借款人最清楚但银行不一定最清楚。从银行的角度来讲，就是想了解借款人贷款的真实用途是什么，贷款用于什么地方。贷款的用途大致可分为以下几类：

(1) 借款人真实性消费需要，如购房、购车、购买大宗消费品、住房装修、教育深造、休闲旅游等。

(2) 借款人真实性经营、创业需要，如购买原材料、购买货物、购买设备、店面装修等。

(3) 借款人投资性需要，如购买股票、购买基金、购买理财产品等。

(4) 借款人投机性需要，如私人高息借贷、入股建筑工程等。

(5) 借款人顶名贷款，如家人、亲戚朋友不够贷款条件，借款人以本人名义贷款，贷款金额用于他人真实目的。

(6) 虚假贷款，如楼盘假按揭，开发商为套取资金，利用借款人假购房者身份骗取贷款。

(7) 其他需要，如借款人现金类资产非常充足，为了某种需要对外彰显负债而申请的贷款。