

盛 承 懋 主 编

# 百姓购房 专家指点

# 怎样筹措购房资金



连 永 安 编 著

东南大学出版社

《百姓购房 专家指点》丛书

盛承懋 主编

# 怎样筹措购房资金

连永安 编著

东南大学出版社

## 内 容 提 要

本书共分4章,内容包括:个人购房贷款、房地产信托和房地产典当、购房融资的金融机构和金融市场、购房资金的其他有关问题。

本书可作为广大购房者的购房指南,也可作为房地产经营管理的专业人士、大专院校相关专业师生的自学参考用书。

## 图书在版编目(CIP)数据

怎样筹措购房资金/连永安编著. —南京:东南大学出版社,2002.4

(百姓购房专家指点丛书/盛承懋主编)

ISBN 7-81050-855-5

I. 怎… II. 连… III. 住宅-选购-资金来源  
中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 002896 号

东南大学出版社出版发行  
(南京四牌楼2号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 如东县印刷厂印刷

开本:850mm×1168mm 1/32 印张:3.75 字数:97千字

2002年4月第1版 2002年4月第1次印刷

印数:1~5000册 定价:50.00元(全套5册)

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话:025-3792327)

# 序

随着我国住房制度的改革,福利化分房终止,货币化分房开始,解决住房困难,改善居住条件,买一套称心如意的住房,如今已成百姓关心的头等大事。

房地产开发商、房地产中介通过众多宣传媒体,使各种房地产广告、房产信息、参考材料、售楼书,像铺天盖地的雪片一样,向购房者涌来,不看则罢,看了又往往无所适从。

百姓购房,举棋不定是很自然的,因为要倾自己一生或半生的心血投入于房产,怎么能不三思而行。之所以如此,究其原因,购房知识甚少,是重要的一环。中国消费者协会曾经公布问卷,调查结果,96%的消费者认为自己在购房时十分需要掌握与购房相关的知识。事实上,绝大多数消费者对商品房市场、相关政策、法规及专业知识知之甚少,更缺乏购买商品房的实际经验,缺乏自我保护能力,难以防范购房交易的陷阱。

为了帮助百姓选好房,筹足购房资金,谈个好房价,顺利取得房地产权证,自觉运用法律武器维护自身权益,苏州科技大学(原苏州城建环保学院)的教授及学者,根据多年来学术研究并结合房地产实践活动的成

果,在东南大学出版社的大力支持下,编写出版了《百姓购房 专家指点》丛书,它包括:

《怎样选房》

《怎样筹措购房资金》

《怎样看房价》

《怎样取得房地产权证》

《怎样维护购房者权益》

该丛书内容上兼顾了理论性、知识性、技术性和实践性,尤其强调其可操作性,是适应当前房地产市场发展要求之作,它对提高购房者的知识水平及实际能力,培养一大批成熟的房地产消费者,会有所裨益。

**盛承懋**

**苏州科技大学 教授**

**高等学校工程管理专业指导委员会委员**

**2001 年 10 月**

# 前 言

随着我国房地产业的发展 and 住房制度改革的深化,我国基本完成了由住房实物分配、集团消费,向住房货币化分配、个人购房的转变。到 2000 年底,我国城镇居民人均住房建筑面积已经达到 20 平方米。启动住房消费的各项政策陆续出台,百姓改善住房条件的强烈愿望和买房及换购住房积极性得到有效的调动。在房地产市场上具体表现在:投资和消费会同步增长,个人购房比例还会提高,住房质量会有进一步改善,销售环节会加快规范,住房消费服务领域会有更大的拓展,住房个人贷款的总量还会上升,物业管理的覆盖面还将扩大,住宅与房地产法制建设将得到加强。

很多购房者由于自己经济能力有限,所以迫切希望能尽快解决购房资金不足,争取早日入市置业。为此,作者就怎样解决个人购房资金不足问题编著了本书,期盼能对广大购房消费者有所帮助。

虽然编著者尽了努力,可限于水平,书中缺点和错误仍在所难免,恳请读者予以批评指正。

作 者

2002 年 1 月

# 目 录

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| <b>1 个人购房贷款</b>         | <b>1</b>  |
| 1.1 个人住房公积金贷款           | 1         |
| 1.2 个人购房商业性贷款           | 7         |
| 1.3 二手房贷款               | 12        |
| 1.4 个人购房贷款的结清           | 20        |
| 1.5 非本地人购房贷款            | 26        |
| <b>2 房地产信托和房地产典当</b>    | <b>36</b> |
| 2.1 房地产信托               | 36        |
| 2.2 房地产典当               | 49        |
| <b>3 购房融资的金融机构和金融市场</b> | <b>54</b> |
| 3.1 我国现阶段开展购房融资业务的金融机构  | 54        |
| 3.2 我国现阶段开展购房融资的金融市场    | 59        |
| <b>4 百姓购房资金的其他有关问题</b>  | <b>76</b> |
| 4.1 个人住房贷款 ABC          | 76        |
| 4.2 提前还款划算吗             | 80        |
| 4.3 用公积金共同贷款买房引出的问题     | 84        |
| 4.4 房地产债券与股票的异同         | 87        |
| 4.5 购房资金的结算             | 89        |
| <b>附录</b>               | <b>94</b> |
| 附录 1 个人购房借款合同           | 94        |
| 附录 2 消费贷款申请书            | 108       |
| 附录 3 贷款及保证承诺书           | 109       |

# 1 个人购房贷款

个人获得金融机构贷款是个人购房资金筹措的重要手段之一。随着我国住宅业的发展和完善,金融机构,特别是银行的房地产贷款将成为个人购房资金的主要来源。因此,个人应很好地通晓银行关于个人购房贷款的种类、方式及政策,以期充分利用金融机构的信贷资金来弥补个人购房资金的不足。本章主要介绍个人住房公积金贷款、个人购房商业性贷款、二手房贷款和非本地人购房贷款的条件、程序及有关注意事项,同时简要阐述了如何结清个人购房贷款等问题。

## 1.1 个人住房公积金贷款

### 1) 基本概念

个人住房公积金贷款是指住房基金管理中心运用住房公积金,委托经住房委员会指定的商业银行向住房公积金缴存人发放的,用于购买、建造、翻建、大修自住住房的贷款。

个人住房公积金贷款的特点是:(1) 专项消费性贷款。按规定个人住房公积金贷款只能用于住房公积金缴存人购买、建造、翻修、大修自住住房,是为了解决个人住房购买力和消费需求之间的矛盾的一种贷款方式。

(2) 政策性贷款。个人住房公积金贷款在利率、首付款、贷款期限等方面享受信贷优惠,目的是减轻购房者的经济负担,降低购房费用。(3) 委托贷款。住房公积金贷款管理中心作为委托人提供所收集的住房公积金,由贷款人(受委托商业银行)根据委托确定的贷款对象、用途、金额、期限、利率代为发放、监督使用并协助收回。(4) 抵押贷款。申请个人住房公积金贷款必须提供担保。抵押贷款是指按规定的抵押方式以借款人或第三人的住房作为抵押物发放的贷款,同时可以按规定对抵押款全部由担保公司或保险公司担保即所谓的“押上加保”。

## **2) 申请个人住房公积金贷款的条件**

### **(1) 个人住房公积金贷款的适用范围**

①购买自住住房。购买以下住房可以申请住房公积金贷款:公有住房;集资建房或合作建房;经济适用住房;商品住房;上市出售的已购占有住房和经济适用住房。②建造、翻建、大修自住住房。

### **(2) 申请条件**

①贷款申请人应是缴存住房公积金的职工。②个人申请的住房公积金贷款只能用于购买、建造、翻修、大修自住住房。

### **(3) 贷款申请时效**

①购买新建住房的,以签订购房合同,预付购房款之日起到购房合同中所载明的付清全部购房款日期为止。有特殊原因的,经批准可从截止日起顺延三个月。

②购买拆迁安置房的,其中:现房以购买安置房产权协议书中所载明的签约日期后的三个月之内;期房以购买安置房产权协议书中所载明的签约日期到过渡期截止日为止。③建造自住住房的,以规划部门的建设工程规划许可证所载明的批准日期后的三个月之内。

### 3) 贷款程序

#### (1) 申请人需提供的资料

①申请人夫妇双方的居民身份证及其复印件二份。  
②申请人户口簿和能证明申请人夫妻关系的结婚证及其复印件二份(户口簿如载明夫妻关系的,不需结婚证)。③购房合同或产权交换协议。④申请人夫妇双方的公积金记录卡。⑤预付房款的收据及其复印件二份。

#### (2) 申请贷款手续和程序

①申请人提供所需的材料,由住房基金会管理中心核定公积金贷款额度和期限。②申请人填写《贷款协议书》一式二份,签写《贷款及保证承诺书》一式三份。③申请人持《申请书》和《承诺书》到本单位、售房单位分别盖章。④将盖章的《申请书》二份、《承诺书》三份以及售房单位提供的商品房注册证(或预售许可证)复印件二份一并交回银行。⑤申请人、银行签订贷款合同、抵押合同。⑥银行代办综合担保、见证手续,并代收有关费用。⑦划转贷款。借款合同生效后,管理中心向委托银行出具贷款通知书,并将管理中心在受托银行委托存款户中的资金转入委托贷款基金户,再由受托银行将委托贷款基金户中的基金划转到售房单位账户。

#### 4) 贷款利率

##### (1) 贷款额的确定

①不得高于按照借款人住房公积金账户储存余额的倍数确定的贷款限额。②不得高于按照房屋总价款的比例确定的贷款限额,按照中国人民银行[1999]73号文件的规定,个人住房贷款比例应不高于房屋全部价款的80%。③不得高于按照还款能力确定的贷款限额,其计算公式为:

$$\text{借款人计算住房公积金月缴存额的工资基数} \times \text{规定比例} \\ \times 12 \text{个月} \times \text{贷款期限}$$

④不得高于最高贷款额度。申请金额不超过以上所有限额,以申请金额作为贷款金额;申请金额超过任意一项限额的,以其中最低的限额作为贷款金额。其中的倍数、规定比例和最高贷款限额,每年由各地住房委员会确定并向社会公布执行。⑤如贷款人夫妇双方仅一人符合贷款条件或无配偶的,贷款最高额度按上述标准的50%计算。

##### (2) 贷款年限和利率

①贷款年限。贷款年限加贷款人年龄不得超过法定的退休年龄。在计算贷款额度时,实际的贷款年限必须与计算额度的年限相一致。②贷款利率。个人住房公积金贷款主要面向中低收入家庭,其贷款利率的确定取决于这部分群体的支付能力。

优惠的利率水平是住房公积金贷款的主要优势,使住房公积金贷款更具有吸引力(表1.1)。

表 1.1 住房公积金和商业性个人住房贷款利率比较

(1999 年 9 月 21 日起)

|              | 公积金贷款<br>年利率/% | 商业性贷款<br>年利率/% | 利率差/% |
|--------------|----------------|----------------|-------|
| 1~5 年(含 5 年) | 4.14           | 5.31           | 1.17  |
| 6~30 年       | 4.59           | 5.58           | 0.99  |

### 5) 住房公积金贷款的担保方式

为防范住房公积金贷款的风险,《担保法》、《住房公积金管理条例》和《个人住房贷款管理办法》都对个人住房贷款担保提出了要求。我国目前住房公积金贷款担保主要有以下形式:

(1) 以所购住房作抵押。贷款人持有抵押财产的担保权益,当借款人不履行借款合同时,贷款人有权依法将该财产拍卖,拍卖款项优先受偿。

期房抵押,是指购房人规定支付前期房价款后,由管理中心代其支付其余的购房款,购房人将所购住宅抵押给管理中心作为偿还贷款履行担保的行为。抵押登记手续按国家有关规定办理。

(2) 抵押加连带责任担保。借款人或第三人提供住房作为抵押,同时在抵押登记完成前提供第三人连带责任保证。

① 以期房为抵押的,由房地产开发商提供阶段性担保即“按揭”。

② 住房置业担保。当借款人不能按规定提供贷款担保时,住房置业担保公司出面为借款人申请住房贷

款,与借款人签订保证合同,提供连带责任保证担保。申请担保的借款人要向担保公司提供本人或第三人的合法房屋进行抵押反担保,房屋抵押权与其担保的债权同时存在,抵押人还需办理抵押房屋保险。

③ 抵押加购买住房贷款保险,即借款人或第三人提供抵押担保的同时,由借款人购买住房贷款保险。住房贷款保险指,借款人作为被保险人,因意外或疾病导致死亡或残疾等自然原因,或因失业、经济收入下降等社会性原因致使无法继续全部或部分归还贷款本息时,由保险公司代借款人偿还全部或部分所欠贷款本息的行为。中国人民银行《个人住房贷款管理办法》规定,以房产作为抵押的,借款人需在合同签订前办理房屋保险,目前各地的房屋保险年费率不低于 0.8‰,由借款人一次性支付。

④ 质押担保,即借款人或第三人用银行存单、债券等权利凭证作为借款人贷款的质物交贷款人保管,当借款人不能如期还款时,贷款人依法处理质物偿还贷款本息、罚息及费用。

⑤ 连带责任保证,即保证单位为借款人全程提供连带责任保证,借款人不能如期还款时,由保证单位代借款人偿还剩余的贷款本息、罚息及费用。目前我国住房公积金贷款普遍采用的由借款单位实行的“售改租承诺”制也是连带责任保证的一种形式。当借款人不能如期还款时,借款人单位代其还款,房屋产权由个人私产转为单位公产,个人住房消费方式由购买改为租赁。

## 1.2 个人购房商业性贷款

### 1) 基本概念

个人购房商业性贷款是指商业银行以本外币存款作为主要信贷资金来源自主发放的贷款,贷款受理、审批、发放等由银行负责,贷款风险由银行承担,并由银行自己负责收回本金和利息。它的利率略高于个人住房公积金贷款。

个人购房商业性贷款是银行运用信贷基金向城镇购买、建造、大修各类型房屋的自然人发放的贷款。该类贷款银行资金成本较高,利率相对高一些,但贷款额度、期限所受限制较小。

### 2) 申请个人购房商业性贷款的条件

#### (1) 贷款对象

具有完全民事行为能力的当地城镇居民及在当地常驻的有居留权的外埠居民、境外、国外公民,信用良好,有偿还贷款本息的能力。

#### (2) 申请个人购房商业性贷款的条件

①有合法的居留身份,年满 18 周岁,有完全民事行为能力。②有稳定的职业和收入。③借款人有按期偿还贷款本息能力的证明材料。④合法的购(建造、大修)房合同、协议和其他批准文件。⑤有不低于购买商品房屋所需资金的 20% 的存款;若已作购房预付款支付给售房单位的,则需提供付款收据原件和复印件。⑥抵押物

或质押权利清单、权属证明文件,有处分权人出具的同意抵押或质押的证明,贷款行认可的评估结构出具的抵押物估价报告书。⑦保证人出具的同意提供担保的书面承诺及保证人的资信证明。⑧接受贷款银行认为必要的其他要求。

### (3) 购房种类

普通商品住房、经济适用房、二手房(含房改房)、拆迁安置房、别墅、商住房、商业用房。

## 3) 贷款程序

### (1) 律师在申请办理贷款中的作用

①对借款申请人提供的借款申请资料的合规性、合法性、真实性进行法律鉴证,对借款申请人的信誉、资质状况进行调查和综合分析,并向贷款银行提供法律意见。②安排借款申请人在贷款行指定的时间内签署《借款合同》及其他相关的法律文件,并对上述文件填写的完整性、准确性及签章的真实性、合法性进行审查。③代办抵押物或质物登记及变更登记手续。④解答借款申请人在签署各种法律文件时的疑问。律师事务所按申请贷款额的 0.4% 向借款申请人一次性收取法律服务费,最低额度为人民币 100 元。

### (2) 贷款程序

①申请。借款人到银行经办机构或银行签订《合作协议》的开发商处填写借款申请表并提供以下材料:本人户口本、身份证或其他有效居留证件;职业和收入证明;购房合同或意向书等有关证明材料;当地银行经办

机构要求提供的其他材料。②调查。当地银行经办机构或当地银行委托的律师事务所(或公证处)对借款人提供的资料进行调查。③审批。当地银行经办机构对借款人的申请进行审批。④签约。借款人开户,领储蓄卡并签订借款合同。⑤担保。办理抵押、担保、质押和保险等有关担保手续。⑥划账。借款合同生效,资金划入开发商账户。

个人购房商业性贷款流程见图 1.1。

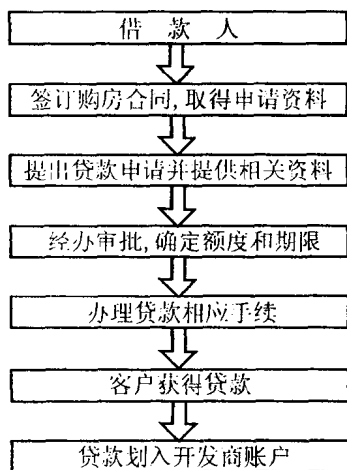


图 1.1 个人购房商业性贷款流程图

#### 4) 贷款额度和期限

个人购房商业性贷款的额度最高为所购房产全部价值或评估的价值的 80%, 贷款期限最长为 30 年。

在实际操作中, 由于各地的经济状况不同, 房屋价格不同, 并且考虑到借款人的年龄、工作性质、所购房的

类型、经济收入、还款能力、提供的担保方式等均不相同,须视具体情况采取不同的贷款期限和额度。

### 5) 贷款的担保和保险

银行与借款人应根据借款用途,不同的贷款担保方式签订有关合同。

抵押贷款。贷款银行与借款人签订《借款合同》,同时与抵押人签订《质押合同》。

质押贷款。贷款银行与借款人签订《借款合同》,同时与出质人签订《质押合同》。

保证贷款。贷款银行与借款人签订《借款合同》,同时与保证人签订《保证合同》。

根据《担保法》的规定,贷款银行与抵押人签订抵押合同后,双方必须办理抵押物登记手续。登记后,所有能证明抵押物权属的证明文件(原件),均应按规定手续交贷款银行保管并承担保管责任。以所购房屋为抵押的,如果抵押人未取得《房屋所有权证》,贷款银行和抵押人可持依法有效的《商品房预售合同》(期房)或《房屋买卖合同》办理抵押备案手续,待办妥抵押物的《房屋所有权证》后,再正式办理抵押登记手续。

可以作为贷款抵押物的财产有:抵押人所有的房屋和其他地上定着物;抵押人所有的机器、交通运输工具和其他财产;抵押人依法有权处理的土地使用权、房屋和其他地上的附着物;抵押人依法有权处理的国有机器、交通运输工具和其他财产;抵押人依法承包并发包同意抵押的荒地、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用