

最新实用百姓购房政策顾问

贷款 圆

你

梦房住

蔡云 编著



住房梦
住房梦

 中国劳动社会保障出版社

最新实用百姓购房政策顾问

贷款圆你住房梦

蔡云 编著

中国劳动社会保障出版社

图书在版编目(CIP)数据

贷款圆你住房梦/蔡云编著. —北京: 中国劳动
社会保障出版社, 2003

最新实用百姓购房政策顾问

ISBN 7 - 5045 - 3956 - 2

I. 贷… II. 蔡… III. 住宅 - 抵押 - 信贷
管理 - 中国 IV. F832.45

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 031203 号

中国劳动社会保障出版社出版发行

(北京市惠新东街 1 号 邮政编码: 100029)

出 版 人: 张梦欣

*

煤炭工业出版社印刷厂印刷装订 新华书店经销

787 毫米 × 960 毫米 32 开本 5.625 印张 95 千字

2003 年 8 月第 1 版 2003 年 8 月第 1 次印刷

印数: 3000 册

定价: 10.00 元

读者服务部电话: 010 - 64929211

发行部电话: 010 - 64911190

出版社网址: <http://www.class.com.cn>

版权专有 侵权必究

举报电话: 010 - 64911344



编者的话

衣、食、住、行是人们基本生活中不可或缺的几项内容，住房更是生活中的大事。随着我国城镇住房制度改革的全面推进，职工住房实物分配已经停止，全国普遍实行了住房分配货币化，百姓自己出钱购房已成为摆在人们面前的现实问题。可以说住房是普通百姓花费最大的一种消费品，大多数人不是倾其所有就是长期贷款来购买住房，因此人们对住房的选择总是慎之又慎。但人们在购房时更多关注的还是房屋的地理位置、价格、周边环境、房屋朝向、户型结构等问题，而对所购房屋的合法性、购房必备的程序、购房者享有的权益等更为重要的问题却少有关注；即便关注，又由于购房不像买一件衣服、一台彩电那样简单，而是涉及许多专业和政策法律问题，普通百姓了解起来有一定困难。加之目前房地产市场操作不够规范，相关法律法规不够完善，从而导致近几年购房纠纷大量发生。

作为普通购房者，如果能够在买房前就对买房



中所应掌握的必备知识和相关法律法规有所了解，一定程度上就能够避免纠纷的发生。为此，中国劳动保障出版社组织编写了《最新实用百姓购房政策顾问》丛书，丛书采用问答、穿插案例的形式，全面回答了百姓普遍关注的诸如购房的一些基本常识、房改怎么改、住房补贴补多少、购房中应注意的问题、购房的程序、怎样签订购房合同、怎样办理住房贷款、二手房如何买卖，以及物业管理费该怎么交、交了物业管理费享有哪些权益等 500 多个问题，并采用通俗易懂的语言，以满足不同读者的阅读需求。相信该丛书的出版能为广大百姓提供一些帮助，以使购房者在与房产商打交道过程中能充分保护自己的合法权益。

本丛书作者是来自于国家建设部政策研究中心和中国房地产业协会的专业人士，他们多年来一直从事房地产政策理论研究和实践工作，确保了本丛书的权威性。此外，本丛书在编写过程中还得到了从事房地产工作的张文静、骆兵、刘冰、邓爱莲、夏尊燕、杨洁、黄辉、文祥、钟正、王博雅等同志的大力帮助，特此致谢。

2001 年 9 月



目 录

1. 买房的钱从哪里来 (1)
2. 购房贷款有哪几种选择 (3)
3. 购房贷款人从银行获取的贷款额度和年限是多少 (4)
4. 个人购房时从银行贷款的利率是多少 ... (5)
5. 办理购房贷款时需要什么手续 (10)
6. 贷款购房应仔细考虑的因素 (11)
7. 如何选择最合适的房价 (13)
8. 贷款买房人可以自由选择贷款银行吗 ... (14)
9. 具备哪些条件的人可以申请购房贷款 ... (15)
10. 怎样确定贷款的最佳期限 (17)
11. 可以用孩子的名义申请贷款吗 (19)
12. “按揭”和“抵押”有什么区别 (21)
13. 贷款期间利息上调或下调了怎么办 (23)
14. 已办理了按揭贷款手续又要退房怎么办
..... (24)
15. 完整的抵押贷款合同应包括哪些内容
..... (25)



-
16. 个人住房贷款流程详细说明 (28)
 17. 抵押贷款和分期付款有哪些区别 (31)
 18. 对不同贷款方式应做通盘考虑 (32)
 19. 购房贷款过程中开发商与银行是什么关系 (34)
 20. 申请购房贷款, 银行等机构需要取得借款人的哪些资料 (35)
 21. 购房贷款服务的实质是什么 (36)
 22. 怎样办理个人住房组合贷款 (37)
 23. 申请个人住房组合贷款必须具备哪些条件 (39)
 24. 办理个人住房组合贷款流程详解 (40)
 25. 怎样巧妙运用住房组合贷款方式 (42)
 26. 什么叫住房公积金 (44)
 27. 公积金贷款主要包括哪些内容 (46)
 28. 办理公积金贷款都需要提交什么手续
..... (48)
 29. 怎样申请公积金贷款 (50)
 30. 公积金贷款与商业贷款选择哪一个最好
..... (53)
 31. 缴存公积金会给缴存者带来哪些好处
..... (54)
 32. 怎样确定职工缴存公积金额度 (56)
 33. 公积金内的存款什么情况下可以提出
-



- (57)
34. 买房后还需再缴公积金吗 (59)
35. 公积金可否继承 (59)
36. 从原单位调离后公积金怎样处理 (60)
37. 职工离职后怎样把公积金带走 (61)
38. 合同制聘用人员单位为其缴存公积金吗
..... (62)
39. 企业破产倒闭了职工还有公积金吗 (63)
40. 怎样支取公积金 (64)
41. 没有稳定收入的人员能否申请公积金贷款 (65)
42. 申请公积金有哪些程序 (65)
43. 房地产典当和房地产抵押一样吗 (67)
44. 抵押贷款购房时哪些东西可作为抵押物
..... (68)
45. 用作抵押的房地产一定要符合哪些规定
..... (69)
46. 办理房地产抵押有哪些程序 (72)
47. 以抵押贷款方式付款是否需要担保 (73)
48. 什么叫住房抵押贷款担保 (75)
49. 什么叫权利质押贷款担保 (76)
50. 什么叫第三方保证贷款担保 (77)
51. 办完抵押登记房产证应该放在银行保
存吗 (78)



-
52. 被抵押的房产在发生意外的情况下怎样
处置 (79)
53. 已抵押的房地产如再新增内容, 可否视
同为抵押物 (80)
54. 不能设定抵押的房地产有哪些 (81)
55. 已抵押的房屋房产证丢了怎么办 (83)
56. 遇到拆迁被抵押的房产怎样得到补偿
..... (84)
57. 已设定了抵押的房屋能否随时出售 (86)
58. 怎样偿还银行贷款 (88)
59. 支付房款有哪三种主要方式 (89)
60. 什么叫等额本金还款法 (91)
61. 什么叫增本减息法 (92)
62. 什么叫等比累进还款法 (93)
63. 什么叫等额累进还款法 (94)
64. 什么叫宽限期还款法 (95)
65. 什么叫等额本息还款法 (96)
66. 什么叫一次还本付息法 (97)
67. 买期房时怎样付款合算 (98)
68. 怎样选择首期付款额 (101)
69. 在有条件的情况下要尽量提前还贷 (103)
70. 怎样办理提前还贷手续 (103)
71. 办完了银行贷款手续后如对所购房屋不
满意能要求调换吗 (105)
-



-
72. 如何处理“转按揭”贷款 (108)
73. 贷款买房后要求退房, 开发商是否可拒
绝退还首付房款 (110)
74. 抵押贷款购房后无力还款怎么办 (112)
75. 贷款购房时若逾期还贷怎么办 (113)
76. 怎样按照收入安排还款 (114)
77. 贷款买房是先还利息还是先还本金 (115)
78. 贷款购房时适当长一点的借款期有什么
好处 (117)
79. 贷款购房交付首期房款有什么窍门 (118)
80. 怎样计算自己的还款能力 (119)
81. 提前还贷是违约吗 (120)
82. 已交定金但按揭手续没有办成, 这种情
况怎么办 (121)
83. 还贷款有学问 (123)
84. 办理住房贷款还需交哪些手续费 (124)
85. 申请商业贷款所购房屋一定要评估吗
..... (127)
86. 进行房屋买卖交易哪些情况需要评估
..... (128)
87. 用公积金贷款评估费怎样收取 (130)
88. 办理房地产评估时需要提交哪些资料
..... (131)
89. 申请购房贷款律师事务所的服务有哪些
-



.....	(132)
90. 购买经济适用房可以贷款吗	(133)
91. 经济适用房贷款的操作过程	(134)
92. 购买二手房可以申请公积金贷款吗	(135)
93. 办理二手房贷款需要交纳哪些费用	(137)
94. 用旧房做抵押来买新房	(137)
95. 押旧房买新房必须具备哪些条件	(139)
96. 申请押旧房买新房的申请人须具备哪些 条件	(140)
97. 什么是房屋财产保险	(141)
98. 房屋财产保险都有哪些	(142)
99. 被保险房屋受损失怎样寻求索赔	(143)
100. 在房地产保险中谁是保险的当事人 ...	(145)
101. 房地产保险都有哪些种类	(145)
102. 房地产保险应遵循哪些原则	(147)
103. 抵押贷款买房时应与哪些保险机构打 交道	(150)
104. 怎样计算房屋保险费	(151)
105. 房屋的公共部位和设施怎样投保	(153)
106. 贷款买房时是否可以不买保险	(154)
107. 不买保险而请单位担保可以吗	(155)
108. 房屋保险合同包括哪些内容	(157)
109. 公司购买办公用房时怎样贷款	(159)
110. 如何选择固定利率与浮动利率	(161)



- 111. 购房置业是一种投资方式 (161)
- 112. 如何降低买房投资风险 (163)
- 113. 如何用法律手段保护自己的投资成本
及收益 (165)
- 114. 买房投资目标要长远 (167)
- 115. 境外人士购买商品房产所签订的合同需
要公证 (168)



1. 买房的钱从哪里来

住房制度改革以前，我国大都实行住房福利分配制度。随着社会的进步和发展，房屋成为了商品，普通百姓可以根据自己的经济状况选择住房。但是，对每一个工薪阶层的人来说买房的钱是一笔相当可观的数目。那么买房时，房款从哪来呢？

其实，只要是有着正常的劳动能力，有着较为稳定的经济收入的人，就完全可根据自己的收入水平，选择到一处适合于自己的住房。我们可以从以下几方面看一下房款的筹集渠道。

(1) 动用存款

调查表明，随着存款利率的降低和利息税的开征，教育投资、购买住房、医疗养老保险是居民存款的主要目的，有 60% ~ 70% 的居民认为需要为购买住房投资。存款是居民购房的最基础性储备，由于住房的保值增值特点，启动银行存款投向住房是居民消费与投资的首选和明智之举。

(2) 住房补贴

从 1996 年起我国实施住房公积金制度，由在职职工个人及其所在单位，各按职工上一年度月均工资总额的一定比例逐月缴纳，归个人所有，存入个人公积金专用账户，用于购、建、大修住房，包



括偿还购房的分期抵押贷款。目前，缴纳比例已由各 5% 提高到各 6%。这项补贴是职工稳定的、源源不断的预期“收入”，是支付买房的最有力支持。

(3) 银行贷款

即使在发达国家，大多数家庭也都是负债购房。我国把贷款买房的最长期限由 20 年延长到 30 年，利率 5 年以下含 5 年为 5.31%，5 年以上为 5.58%，进一步减轻了职工的还款压力。同时利率更低的公积金贷款也将向已缴纳公积金的职工助一臂之力。公积金贷款属政策性贷款，是增强付款能力的强有力保障。要敢于贷款，把预期收入用于即期消费，这是当前以及今后我国家庭解决住房问题的重要途径，是一种明智和科学的消费方式。

(4) 公房交易

目前，公有住房出售比例已占可售公房的大部分。已购公房大都是旧房，结构不理想。公房上市把房变成钱，就可以轻松地实现住房的“升级换代”。公有住房以政策价、优惠价出售给个人，而居民所购公房又以市场价成交，上市后个人可获得很大的一笔利润，好地段的已购公房，获利甚至可达新买商品房的一半。在已购公房的交易上，可以出售，也可以出租。可以用抵押贷款去购买新房，再用收到的租金去还本付息。



2. 购房贷款有哪几种选择

买房可以贷款是圆中国人住房梦的首要条件。如果按基本住房要求一套 70 平方米的住房，按全国平均房价 2 500 元算需要 17.5 万元，这对一个新毕业参加工作的人来说经济压力还是很大的。如果他向金融机构贷款，只须交足房价 20% 的首付款，余下的房款分 20 年还，每月只需还款几百元。这样大大缓解了他的经济压力。

我国目前现行的购房贷款方式有三种：按揭贷款、公积金贷款和组合贷款。

按揭贷款是指按揭人将预购的物业产权转让于按揭受益人（银行）作为还款保证，还款后，按揭受益人将物业产权转让给按揭人。具体地说，按揭贷款是指购房者以所预购的楼宇作为抵押品而从银行获得贷款，购房者按照按揭契约中规定的归还方式和期限分期付款给银行，银行按一定的利率收取利息。如果贷款人违约，银行有权收走房屋。

公积金贷款是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位及其在职职工，在职工工作年限内，分别按职工工资收入的一定比例逐月缴存的长期住房储金。具有当地城镇常住户口、建立住房公



积金 2 年以上并按规定缴存住房公积金的职工，为购建住房或翻建、大修自有住房资金不足时，即可享受公积金贷款。

组合贷款是公积金管理中心运用政策性住房资金，银行运用信贷资金向同一借款人同时发放的购房贷款，是政策性和商业性贷款组合的总称。两部分资金分别按照住房公积金贷款利率和银行贷款利率计息，贷款期限相同，借款日和还款日为同一天。

3. 购房贷款人从银行获取的贷款额度和年限是多少

李小萌是个很有干劲的年轻人，一转眼工作也有七八年了。由于她从事的是 IT 行业，工资收入一直比较高，这样积蓄下来也有了四五十万。考虑到将来结婚后还要增加家庭成员，买一套价值 120 万元的房子从使用效果上来看，才能满足需要。李小萌想从银行贷一笔款，她只是听说过可以贷款购房，但是究竟能贷多少呢？她在售楼处详细地听了售楼小姐的解释才知道，商业贷款的额度在全国各城市是不一样的，但基本上相差不大。

商业贷款的最高额度在北京市是所购买住房总房款额的 80%，也就是说李小萌的贷款额度是 120 万的 80%，她可以从商业银行申请到 96 万元的贷



款。当然，这只是一个最高限额，真正购房者在考虑贷款时，还要考虑诸如利率、还款期限等因素。

如果李小萌是以住房公积金贷款，那么公积金的贷款额度国家规定不超过所购住房评估价值的90%，同时，还有条件，那就是不超过住房资金管理中心定期公布的最高贷款额。比如像李小萌这样，尽管按条件她可申请到120万元的90%的贷款额度即108万元，但是各公积金管理中心还会定期公布一个法定的贷款额度，比如是最高40万元、35万元不等，那么，李小萌也只能按规定贷款而不是按评估值的90%申请贷款了。

至于贷款年限，这需要李小萌与银行商议，但最长不得超过30年。李小萌可以贷款5年、10年，但国家银行规定的最长年限是30年，购房贷款30年内必须还清。

4. 个人购房时从银行贷款的利率是多少

虽然现在买房有了银行作为依靠，但我们知道，银行是不会白借钱的，都是有一定利息的。这几年银行利率一再下调，国家对个人购房采取支持政策，使百姓更容易买到称心的房屋。

附个人住房按揭贷款及个人住房公积金贷款利率及万元还本息金额表。