

1000个问答 解答您的疑问
YI QIAN GE WEN DA JIE DA NIN DE YI WEN

个人贷款

实用指南

张兆林 ○ 编著



中国金融出版社

个人贷款实用指南

张兆林 编著



中国金融出版社

责任编辑：刘小平 张翠华

责任校对：刘 明

责任印制：丁淮宾

图书在版编目 (CIP) 数据

个人贷款实用指南 (Geren Daikuan Shiyong Zhinan)/
张兆林编著. —北京: 中国金融出版社, 2006. 1
ISBN 7-5049-3872-6

I. 个… II. 张… III. 个人—贷款—问答
IV. F830.589-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 135702 号

出版

发行

中国金融出版社

社址 北京市广安门外小红庙南里 3 号

市场开发部 (010) 63272190, 66070804 (传真)

网上书店 <http://www.chinafph.com>

(010) 63286832, 63365686 (传真)

读者服务部 (010) 66070833, 82672183

邮编 100055

经销 新华书店

印刷 松源印刷有限公司

尺寸 148 毫米×210 毫米

印张 10.875

字数 324 千

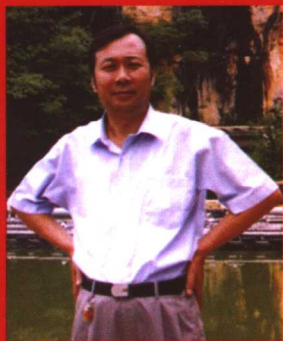
版次 2006 年 1 月第 1 版

印次 2006 年 1 月第 1 次印刷

印数 1—5100

定价 28.00 元

如出现印装错误本社负责调换



作者简介

张兆林 长期从事建设银行信贷及个人贷款业务工作，曾在支行、分行和总行工作，参与起草和修订大量的个人贷款业务规章制度，参与地方的房改工作及住房公积金管理，积累了丰富的工作经验。组织编写了《房地产金融业务》岗位培训教材一书。多篇学术论文被《中国金融文库》、《中国房地产金融实践与创新》等书刊收录。

内容提要

《个人贷款实用指南》一书从居民个人贷款需求的视点和商业银行个人贷款业务操作管理的角度出发，针对个人贷款业务的发展、贷款品种、风险防范、个人信用等问题，以问答的形式对个人贷款知识进行了全面、系统、通俗的解释。全书共十二章四十五节1000个问答。书中简要概述了个人贷款业务的产生与发展及概念，主要介绍了各商业银行的28个贷款品种及管理规定，分别阐述了个人贷款担保、公证、保险及风险防范，详细解答了我国最近开始建立个人信用数据库的情况。

责任编辑：刘小平 张翠华

封面设计：耀午书装

序

改革开放以来，我国经济快速发展，人民生活水平大幅度提高，银行的金融产品也不断创新，个人贷款业务的发展尤其迅速。个人贷款业务是银行适应居民个人消费和生产经营需求而创新的一系列金融业务，它的产生和发展既较好地满足了社会各阶层居民日益增长的个人贷款需求，又促进和带动了银行业自身业务的发展。

个人贷款业务产生于20世纪80年代中期，随着我国住房制度改革，城市住宅商品化进程加快和金融体系的变革，为适应居民个人住房消费需求，各商业银行在国内先后开办了个人住房贷款业务。进入90年代后，推动国内消费需求的稳定增长，已经成为国家经济发展的一项长期政策。为此中国人民银行制定了相关政策来推动国内的个人消费信贷市场发展，引导商业银行开拓个人贷款业务。各商业银行积极适应市场变化，不断加大业务发展力度，个人贷款业务快速发展，逐步形成了以个人住房贷款和个人汽车消费贷款为主，其他个人消费贷款、个人经营创业贷款、教育助学贷款、个人信用贷款和个人委托贷款等类型的几十个品种的个人贷款产品系列。个人贷款业务的发展，既满足了广大人民群众消费水平升级、个人生产生活的需要，又起到了繁荣消费市场、带动众多相关产业发展的作用。

《个人贷款实用指南》一书以个人贷款业务基本理论和基本知识为基础，紧密结合国家的法律法规、人民银行和各商业银行现行的个人贷款制度及相关部门的管理规定，从居

民个人贷款需求的视点和商业银行个人贷款业务操作管理的角度出发，针对个人贷款业务的发展、贷款品种、风险防范、个人信用等问题，以问答的形式对个人贷款知识进行了全面、系统、通俗的解释。书中简要概述了个人贷款业务的产生与发展及概念，主要介绍了各商业银行的 28 个贷款品种及管理规定，分别阐述了个人贷款担保、公证、保险及风险防范，详细解答了我国最近开始建立个人信用数据库的情况。

作者张兆林先生长期从事商业银行信贷及个人贷款业务工作，曾在商业银行支行、分行和总行参与起草和修订了大量的个人贷款业务的规章制度和组织管理工作，参与了地方的房改工作及住房公积金管理，积累了丰富的工作经验。本书的特点突出在三个方面：一是全面细致，为广大读者全面了解和掌握个人贷款业务知识提供了一个通俗易懂的读本；二是操作性强，为银行、保险、公证、担保和住房公积金等部门从业人员在实际经营管理中提供具有培训和操作的参考工具书；三是务求实用，为广大银行客户申请和办理个人贷款业务提供指引。

我过去曾经在商业银行从事个人贷款业务的实际管理工作，一直对此项业务的发展比较关注，个人贷款业务在商业银行业务发展中将起到越来越重要的作用，宣传个人贷款业务、普及个人贷款知识是商业银行的一项重要任务。因此，我非常高兴见到《个人贷款实用指南》的出版，是为序。



2006 年 1 月

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 第一章 个人贷款业务概述 | 1 |
| 第一节 个人贷款业务的产生和发展 | 1 |
| 1. 个人贷款业务是如何产生和发展起来的 | 1 |
| 2. 我国个人贷款业务发展有哪些特征 | 3 |
| 3. 个人贷款的发展有哪些优势 | 4 |
| 4. 个人贷款业务发展如何促进国内经济增长 | 4 |
| 5. 个人贷款业务发展有哪些特点 | 5 |
| 6. 个人贷款业务发展有什么作用和意义 | 6 |
| 7. 个人贷款有哪些客户群体 | 7 |
| 8. 个人贷款业务未来的发展趋势如何 | 8 |
| 9. 未来个人贷款结构将发生哪些变化 | 9 |
| 第二节 个人贷款的概念 | 11 |
| 1. 什么是个人贷款 | 11 |
| 2. 个人贷款有哪些种类 | 11 |
| 3. 什么是自营性个人贷款 | 11 |
| 4. 什么是委托性个人贷款 | 11 |
| 5. 什么是个人住房类贷款 | 11 |
| 6. 什么是个人消费类贷款 | 12 |
| 7. 什么是个人经营类贷款 | 12 |
| 8. 什么是个人教育学资贷款 | 12 |
| 9. 什么是个人信用贷款 | 12 |
| 10. 什么是个人网上自助贷款 | 12 |
| 11. 个人贷款有哪些特点 | 12 |

| | |
|----------------------------------|----|
| 12. 商业银行个人贷款发展形成了哪些品牌 | 13 |
| 13. 什么是贷款 | 13 |
| 14. 什么是贷款人 | 13 |
| 15. 什么是借款人 | 13 |
| 16. 什么是债、债权人和债务人 | 13 |
| 17. 什么是抵押 | 14 |
| 18. 什么是抵押人、抵押权人、抵押物 | 14 |
| 19. 什么是质押 | 14 |
| 20. 什么是质押人、质押权人、质押物 | 14 |
| 21. 什么是保证人、保证, 哪些单位不能担任保证人 | 15 |
| 22. 什么是连带责任保证 | 15 |
| 23. 什么是“按揭” | 15 |
| 24. 什么是转按贷款 | 15 |
| 25. 什么是加按贷款 | 16 |
| 26. 什么是换按贷款 | 16 |
| 27. 什么是一手楼按揭贷款 | 16 |
| 28. 什么是二手楼按揭贷款 | 16 |
| 29. 什么是利率, 表示利率的方法有哪几种 | 16 |
| 30. 什么是法定利率 | 17 |
| 31. 什么是合同利率 | 17 |
| 32. 什么是自营贷款 | 17 |
| 33. 什么是委托贷款 | 17 |
| | |
| 第三节 个人贷款需要注意的几个问题 | 17 |
| 1. 如何看待个人贷款的风险 | 17 |
| 2. 申请变更借款人、抵押物、借款期限要具备哪些条件 | 18 |
| 3. 变更借款人或抵押物后应如何还款 | 18 |
| 4. 变更借款期限后应如何还款 | 19 |
| 5. 申请变更贷款应注意哪些问题 | 19 |
| 6. 对于借款申请人与共同申请人有什么规定 | 19 |

| | |
|----------------------------------|-----------|
| 7. 在什么情形下贷款银行有权提前收回全部贷款 | 19 |
| 8. 在什么情况下贷款银行可以处理抵押物 | 20 |
| 9. 在特殊情况下如何终止或变更个人贷款 | 20 |
| 10. 如何选择个人贷款的还款方法 | 21 |
| 11. 申请个人贷款应注意哪些问题 | 21 |
| 12. 选择贷款银行需要注意哪些问题 | 22 |
| | |
| 第二章 个人住房类贷款 | 23 |
| | |
| 第一节 个人住房贷款 | 23 |
| 1. 什么是个人住房贷款 | 23 |
| 2. 个人住房贷款的用途是什么 | 23 |
| 3. 什么是个人住房按揭贷款 | 23 |
| 4. 个人住房贷款有几种 | 23 |
| 5. 什么是自营性个人住房贷款 | 23 |
| 6. 什么是委托性个人住房贷款 | 24 |
| 7. 什么是个人住房组合贷款 | 24 |
| 8. 个人住房贷款有什么特点 | 24 |
| 9. 个人住房贷款的贷款对象是谁 | 24 |
| 10. 申请个人住房贷款需具备哪些条件 | 24 |
| 11. 个人住房贷款的额度是如何确定的 | 25 |
| 12. 个人住房贷款的期限有多长 | 25 |
| 13. 个人住房贷款利率是如何执行的 | 25 |
| 14. 现行个人住房贷款利率是多少 | 25 |
| 15. 如遇国家法定利率调整个人住房贷款利率如何执行 | 26 |
| 16. 申请个人住房贷款需提供哪些资料 | 26 |
| 17. 申请个人住房贷款的程序有哪些 | 27 |
| 18. 如何提取个人住房贷款 | 28 |
| 19. 个人住房贷款有哪几种担保方式 | 28 |
| 20. 借款人可以采用哪种贷款担保方式 | 29 |

| | |
|--------------------------------|----|
| 21. 借款人可以变更贷款担保方式吗 | 29 |
| 22. 什么是抵押贷款 | 29 |
| 23. 什么财产可以抵押 | 29 |
| 24. 哪些财产可以作为个人住房贷款的抵押物 | 29 |
| 25. 如何认定贷款抵押物 | 29 |
| 26. 抵押物价值如何确定, 评估费由谁负担 | 30 |
| 27. 用所购住房作抵押其贷款额度如何确定 | 30 |
| 28. 如何办理抵押登记, 费用由谁负担 | 30 |
| 29. 抵押物权属证明文件由谁保管 | 30 |
| 30. 抵押人对设定抵押的财产有哪些责任 | 30 |
| 31. 抵押担保的期限有多长 | 30 |
| 32. 什么是质押贷款 | 31 |
| 33. 哪些有价证券可以作为个人住房贷款的质押物 | 31 |
| 34. 有价证券质押其贷款额度有多高 | 31 |
| 35. 如何认证有价证券 | 31 |
| 36. 质押权利凭证交由谁来保管 | 31 |
| 37. 贷款银行保管质押权利凭证有哪些责任 | 31 |
| 38. 质押权利凭证先于贷款到期日怎么办 | 32 |
| 39. 凭证式国债质押贷款期限是如何确定的 | 32 |
| 40. 什么是保证贷款 | 32 |
| 41. 贷款保证人应具备哪些条件 | 32 |
| 42. 贷款保证人应该承担哪些责任 | 32 |
| 43. 借款人与保证人之间可以相互保证吗 | 33 |
| 44. 仅提供保证担保贷款的期限和额度是多少 | 33 |
| 45. 什么是抵押加阶段性保证 | 33 |
| 46. 抵押加阶段性保证人是谁 | 33 |
| 47. 抵押加阶段性保证借款合同应和哪些人签订 | 33 |
| 48. 何时解除抵押加阶段性保证人的责任 | 33 |
| 49. 个人住房贷款的还款方式有哪些 | 34 |
| 50. 个人住房贷款的还款方法有几种 | 34 |

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| 51. 什么是等额本息还款法 | 34 |
| 52. 什么是等额本金还款法 | 34 |
| 53. 等额本息还款法和等额本金还款法的主要区别是什么 | 35 |
| 54. 借款人可否提前还款 | 35 |
| 55. 借款人可否延期还款 | 35 |
| 56. 延期还款的期限有多长 | 35 |
| 57. 延期还款的贷款利息如何计算 | 36 |
| 58. 借款合同可以变更吗 | 36 |
| 59. 原借款人不能履行借款合同怎么办 | 36 |
| 60. 担保方式如何变更 | 36 |
| 61. 保证人失去担保资格怎么办 | 37 |
| 62. 借款合同何时终止 | 37 |
| 63. 哪些情况属借款人违约 | 37 |
| 64. 借款人违约逾期挪用贷款利息如何计收 | 38 |
| 65. 借款人未按约定还款如何罚息 | 38 |
| 66. 贷款银行是如何处置借款人违约的 | 38 |
| 67. 贷款还清后如何办理撤销抵押手续 | 38 |
| 68. 等额本息还款法有什么优缺点 | 38 |
| 69. 等额本金还款法有什么优缺点 | 38 |
| 70. 如何选择贷款银行 | 39 |
| 71. 如何选择还款方法 | 39 |
| 72. 如果在借款期内还贷发生困难怎么办 | 39 |
| 73. 申请个人住房贷款还需在哪些部门办理哪些手续 | 40 |
| 74. 个人住房贷款的贷款额度多少比较合适 | 40 |
| 75. 个人住房贷款的借款期限多长比较合适 | 41 |
| 第二节 个人住房公积金贷款 | 41 |
| 1. 什么是个人住房公积金贷款 | 41 |
| 2. 个人住房公积金贷款的对象是谁 | 42 |
| 3. 个人住房公积金贷款由谁受理和办理贷款 | 42 |

4. 申请个人住房公积金贷款应具备哪些条件 42
5. 个人住房公积金贷款的额度是怎样规定的 42
6. 个人住房公积金贷款的期限有多长 43
7. 个人住房公积金贷款利率如何执行 43
8. 个人住房公积金贷款有年龄限制吗 43
9. 什么是正常足额缴存住房公积金 43
10. 申请个人住房公积金贷款应提交哪些资料 44
11. 个人住房公积金贷款程序有哪些 45
12. 住房公积金储存余额是否可以用于支付购房首期款 45
13. 提取了住房公积金的职工, 买房可以申请个人住房公积金贷款吗 46
14. 个人住房公积金贷款的担保方式有哪几种 46
15. 哪些财产可以作为个人住房公积金贷款担保物 46
16. 哪些房屋可作个人住房公积金贷款抵押 46
17. 个人住房公积金贷款与商业银行个人住房贷款之间的区别有哪些 47
18. 如何办理个人住房公积金贷款的房屋抵押登记手续 47
19. 如何办理个人住房公积金贷款的质押手续 48
20. 借款人获得个人住房公积金贷款后如何偿还 48
21. 个人住房公积金贷款的还款方法有几种 48
22. 等额本息还款法和等额本金还款法的计算公式 49
23. 办理个人住房公积金贷款时, 如何选择还款方法 49
24. 借款人能否提前归还个人住房公积金贷款 49
25. 如果父母购买房屋, 能否以子女名义申请个人住房公积金贷款 50
26. 为什么让售房单位提供阶段性担保, 它的主要内容有哪些 50
27. 开发商的阶段性担保期限有多长 50
28. 夫妻双方可分别办理住房公积金贷款吗 50
29. 如果本人是外地户口, 但在本地缴存住房公积金

| | |
|--|----|
| 能否申请公积金贷款 | 51 |
| 30. 用于质押的权利凭证兑付期先于贷款期时如何处理 | 51 |
| 31. 贷款期间, 借款购房人能否办理贷款所购房屋的 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》 | 51 |
| 32. 提前归还个人住房公积金贷款要支付违约金吗 | 51 |
| 33. 办理了个人住房公积金贷款, 还可以支取住房 公积金吗 | 51 |
| 34. 借款人未按时归还贷款, 贷款人如何处理 | 52 |
| 35. 借款人和开发商发生纠纷, 贷款可以不还吗 | 52 |
| 36. 购买二手房可以申请个人住房公积金贷款吗 | 53 |
| 37. 可以再次申请个人住房公积金贷款吗 | 53 |
| 38. 如何办理“二手房”个人住房公积金贷款 | 53 |
| 39. 办理“二手房”个人住房公积金贷款有哪些程序 | 54 |
| 40. 借款人能否将个人住房公积金贷款资金用作购房以外 的其他用途 | 54 |
| 41. 个人住房公积金贷款不够, 可以同时申请商业性个人 住房贷款吗 | 54 |
| 42. 个人住房公积金贷款利率是固定的吗 | 55 |
| 43. 借款人贷款购房应考虑哪些因素 | 55 |
| 44. 如何计算个人住房贷款利息 | 55 |
| 45. 房屋装修是否属于大修房屋的范畴, 能不能申请 住房公积金贷款 | 56 |
| 46. 个人住房公积金贷款有什么特点 | 56 |
| 47. 提前偿还个人住房公积金贷款是否划算 | 56 |
| 48. 共同还款人能否使用住房公积金还贷 | 56 |
| 49. 等额本息还贷法与等额本金还贷法有什么区别 | 57 |
| 50. 等额本金还款法和等额本息还款法哪个方式好 | 57 |
| 51. 申请个人住房公积金贷款应注意哪些问题 | 58 |
| | |
| 第三节 个人住房组合贷款 | 59 |

| | |
|--|-----------|
| 1. 什么是个人住房组合贷款 | 59 |
| 2. 个人住房组合贷款的贷款对象是谁 | 59 |
| 3. 申请个人住房组合贷款应具备哪些条件 | 59 |
| 4. 个人住房组合贷款的贷款额度如何确定 | 60 |
| 5. 申请个人住房组合贷款的期限有多长 | 60 |
| 6. 个人住房组合贷款利率如何执行 | 60 |
| 7. 申请个人住房组合贷款需要提交哪些资料 | 60 |
| 8. 申请个人住房组合贷款有哪些程序 | 61 |
| 9. 个人住房组合贷款借款合同时间是怎样规定的 | 62 |
| 10. 申请个人住房组合贷款需要多少自筹资金 | 62 |
| 11. 申请个人住房组合贷款额度的比例如何确定 | 63 |
| 12. 个人住房组合贷款的还款方法有哪些 | 63 |
| 13. 如何偿还个人住房组合贷款 | 63 |
| 14. 如何提取住房公积金归还个人住房组合贷款 | 63 |
| 15. 个人住房组合贷款采用哪几种担保方式 | 64 |
| 16. 借款人可以选择哪种担保方式 | 64 |
| 17. 哪些房产可以用作个人住房组合贷款抵押 | 64 |
| 18. 怎样提前归还个人住房组合贷款 | 64 |
| 19. 已办理了个人住房贷款, 能不能转成个人住房 组合贷款 | 65 |
| 20. 购买二手房如何办理个人住房组合贷款 | 65 |
| 21. 提前偿还个人住房组合贷款是否有限制 | 65 |
| 22. 从个人住房公积金贷款与商业性个人住房贷款还款 对照表看两种还款方式有何区别 | 65 |
| 23. 如何提前归还个人住房组合贷款 | 70 |
| 第四节 个人二手房贷款 | 70 |
| 1. 什么是个人二手房贷款 | 70 |
| 2. 什么是期房、现房、二手房 | 70 |
| 3. 个人二手房贷款的对象是什么 | 70 |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 4. 如何申请个人二手房贷款 | 70 |
| 5. 个人二手房贷款的额度是怎样确定的 | 71 |
| 6. 个人二手房贷款的期限有多长 | 71 |
| 7. 个人二手房贷款的利率如何执行 | 71 |
| 8. 申请二手房贷款应提交哪些资料 | 71 |
| 9. 个人二手房贷款的操作程序有哪些 | 72 |
| 10. 个人二手房贷款有哪些担保方式 | 72 |
| 11. 可否变更个人二手房贷款担保方式 | 72 |
| 12. 申请个人二手房贷款需要办理抵押财产保险吗 | 73 |
| 13. 抵押财产保险赔偿金有几种处理方法 | 73 |
| 14. 借款投保人可以中断保险吗 | 73 |
| 15. 抵押财产保险期间不足以清偿贷款本息怎么办 | 73 |
| 16. 怎样归还个人二手房贷款 | 73 |
| 17. 偿还个人二手房贷款有哪些方式 | 73 |
| 18. 个人二手房贷款有几种还款方法 | 74 |
| 19. 可以提前归还个人二手房贷款吗 | 74 |
| 20. 可以申请延期归还个人二手房贷款吗 | 74 |
| 21. 银行对延期归还个人二手房贷款有哪些限定 | 75 |
| 22. 借款人可以提出变更个人二手房贷款的借款合同吗 | 75 |
| 23. 借款人可以变更个人二手房贷款的担保吗 | 75 |
| 24. 清偿全部贷款本息后应完善哪些手续 | 75 |
| 25. 贷款银行未按借款合同约定向借款人提供贷款怎么办 | 75 |
| 26. 借款人在什么情况下属于违约 | 76 |
| 27. 贷款银行对借款人违约拖欠、挪用贷款 如何处理 | 76 |
| 28. 贷款银行有权处置贷款抵押物或解除借款合同吗 | 77 |
| 第五节 个人住房装修贷款 | 77 |
| 1. 什么是个人住房装修贷款 | 77 |
| 2. 买房需装修, 钱不够怎么办 | 77 |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 3. 个人住房装修贷款的用途是什么 | 77 |
| 4. 个人住房装修贷款的对象是谁 | 77 |
| 5. 借款人的具体条件有哪些 | 77 |
| 6. 个人住房装修贷款的借款额度是多少 | 78 |
| 7. 个人住房装修贷款的期限有多长 | 78 |
| 8. 个人住房装修贷款的利率如何执行 | 78 |
| 9. 借款人应提供哪些资料 | 78 |
| 10. 个人住房装修贷款担保的方式有几种 | 79 |
| 11. 个人住房装修贷款担保有哪些具体要求 | 79 |
| 12. 个人住房装修贷款有哪些操作程序 | 80 |
| 13. 偿还个人住房装修贷款的方法有几种 | 80 |
| 14. 偿还个人住房装修贷款有哪些规定 | 80 |
| 15. 偿还个人住房装修贷款的方式有几种 | 81 |
| 16. 借款人在使用贷款期间不得有哪些违约行为 | 81 |
| 17. 贷款银行对借款人违约行为采取哪些保护措施 | 82 |
| 18. 借款合同需要变更的怎么办 | 82 |
| 19. 借款人无法履行借款合同怎么办 | 82 |
| 20. 借款保证人丧失担保资格怎么办 | 82 |
| 21. 个人住房装修贷款借款合同何时终止 | 83 |
| 22. 抵押物不足以清偿贷款本息怎么办 | 83 |
| 23. 贷款银行影响借款人使用借款如何处理 | 83 |
| 24. 借款合同发生纠纷时如何解决 | 83 |
| 25. 借款人因住房装修发生纠纷怎么办 | 83 |
| | |
| 第六节 个人房屋二次抵押贷款 | 83 |
| 1. 什么是个人房屋二次抵押贷款 | 83 |
| 2. 个人房屋二次抵押贷款的贷款对象是什么人 | 84 |
| 3. 用于抵押的房屋应具备哪些贷款条件 | 84 |
| 4. 个人房屋二次抵押贷款的限额如何计算 | 84 |
| 5. 个人房屋二次抵押贷款的期限有多长 | 85 |