

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;上市出售的已购公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 年利率/%	商业性贷款 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有不低于购买商品住房所需资金的 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。

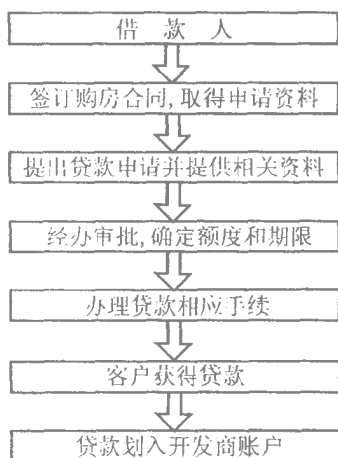


图 1.1 个人购房商业性贷款流程图

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

权依法可以抵押的其他财产。在具体执行中,贷款银行可根据实际情况确定贷款的抵押物。

根据中国人民银行的有关规定,为了防范贷款风险,一般的担保贷款必须实行房屋保险,房屋保险是对房屋信贷的重要保障,涉及种类有财产保险、人寿保险和保证保险。其中对于房屋保险方面主要有购房者抵押贷款保险和信用贷款的保险两方面。前者是对购房者抵押贷款时在抵押期间要求购房者购买火险,一旦发生火灾,可获保险公司赔偿,以保证银行贷款的安全。后者是指无抵押物的分期付款购房者而言,其实施经过以下流程:一是凡申请信用贷款的人均要向保险公司申请担保;二是申请借款人必须向人寿保险公司投保,并由银行承担保险费,一旦借款人去世,由保险公司代为清偿债务。在办理抵押财产保险时,保险期不得短于借款期限,借款合同有效期内,投保人不得以任何理由中断或撤消保险。抵押期间,保险单正本由贷款行保管,有关保险手续借款人可以到贷款银行认可的保险公司或委托贷款银行办理,并特别约定一旦发生保险事故,保险人应将保险赔偿金直接划付至贷款银行指定的账户。

贷款银行与借款人签订借款合同后,根据贷款担保的方式和当地的实际情况,借款人和贷款银行都可以办理公证,合同公证时应办理具有强制执行效力的公证。

贷款行在收到抵押物抵押证明,办妥保险、公证后,按借款合同约定的放款日期办理放款手续。如遇中国

人民银行法定贷款利率调整时，执行最新牌告利率。

6) 组合贷款

组合贷款就是个人住房组合贷款，如果职工申请个人住房公积金贷款的额度不够，可以申请个人住房组合贷款。

个人住房组合贷款是指各地住房资金管理中心或其他住房资金管理中心运用住房公积金，由银行运用信贷资金向同一借款人同时发放的，用于购买同一套普通住房的个人住房贷款。

个人住房组合贷款是由个人住房公积金贷款和个人购房商业性贷款两个独立的贷款品种组成的，抵押物相同，鉴于其贷款的主体、资金来源、利率不同，因此需要分别签定借款合同。

贷款申请人及配偶参加了住房公积金制度并在指定银行按月缴存住房公积金的可申请个人住房组合贷款，一般在用足个人住房公积金内贷款额度的基础上，再申请个人住房组合贷款，但两项贷款之和不得超过总房价的 80%，最终额度由贷款银行根据借款人的还贷能力确定。在申请个人住房组合贷款时，个人住房公积金贷款，个人购房商业性贷款的申请人与购房合同上房屋所有权人三者必须一致。

1.3 二手房贷款

1) 基本概念

二手房是指业主在房地产二级市场上购买的自用

房，包括商品房、私房及允许上市交易的公房、房改房、经济适用房。二手房贷款是指购房人以在房地产二级市场上交易的楼宇作抵押，向银行申请贷款，用于支付购房款，再由购房人分期向银行还本付息的贷款业务。

二手房贷款的前提条件是购买的二手房必须合法，否则不能申请二手房贷款。特别要注意以下二手房不能上市交易：以低于房改政策规定的价格购买且没有按照规定补足房价款的；处于房籍冻结地区并已列入拆迁公告范围的；产权共有的房屋，其他共有人不同意出售的；已抵押且未经抵押权人书面同意转让的；上市出售后形成新的住房困难的；擅自改变房屋使用性质的；其他按照法律、法规及县以上人民政府规定不宜出售的。

2) 申请二手房贷款的条件

(1) 申请二手房贷款的条件

年满 18 周岁，具有完全民事行为能力，具有城镇居民常住户口和合法有效的居住及身份证明；申请人有稳定的合法收入，有还款付息的能力；借款人同意以所购买房屋及其权益作为抵押物；所购买二手房的产权明晰，符合当地政府规定的可进入房地产市场流通的条件；所购买房屋不在拆迁公告范围内。

(2) 申请二手房贷款的注意点

①买二手房须具备的条件：具有完全民事行为能力；有本地常住户口；有固定的职业和稳定合法的收入；信用良好，有偿还贷款本息的能力。

②注意在购买二手房中房改房、经济适用房的土地

出让金缴纳：申请二手房贷款时，其产权必须清晰。由于房改成本价及经济适用住房价格中均不含土地使用权价款，所以在已购公有住房和经济适用房上市出售时，均需由购买人缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款。

对于经济适用住房，由于其土地使用权是以划拨方式取得的，个人购买价格中不含土地出让金，因此已购经济适用住房上市出售时，应当按照《城市房地产管理法》的规定，由购买人向国家补交土地出让金。对已购公有住房，则有两种情况：一种是其原土地使用权以划拨方式取得的，应当按照规定由购买人向国家补交土地出让金；另一种是原土地使用权以出让方式取得的，如果单位购买了商品住房，再根据房改政策按房改成本价售给职工，按现行法律规定，其上市出售时，不需要再向国家补交土地出让金。但因为应由新的购买人缴纳相当于土地出让金的价款，按原投资渠道分别上缴财政或返还原产权单位。土地出让金和相当于土地出让金的价款，其缴纳标准是一致的，即均为不低于该住房坐落位置的标定地价的 10%，但有的城市也有例外，如北京定为按房屋成交价的 3% 作为应缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款。购买人缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款后，按出让土地使用权的商品住宅办理产权登记。

3) 二手房贷款程序

第一步 贷款申请及初步评估。如果第一步不合

格,那么此后几步无须进行。

交申请表、卖方产权证(复印件)、买方收入证明及身份证复印件(核对原件)。成交的二手房估价。交房意向书(范本可由律师事务所提供)。

第二步,进行贷款初审。

资料调查,审批贷款,初步回复贷款金额及贷款年限。

第三步,签订购房抵押合同并办理公证,办理授权委托书公证,预签保单,开立专用存款账户。

第四步,带产权证、身份证原件由买卖双方或委托律师事务所到房管局等有关单位办理房屋过户手续及抵押登记、保险等手续。

第五步,贷款审批,发放贷款。

买卖双方缴清保险费、律师费、中介费等费用,将收据交银行检查。他项权利证等相关证件交给银行。

第六步,借款人按月还本付息,贷款本息结清后,注销抵押登记,解除合同。

4) 办理二手房贷款涉及的机构和费用

办理二手房抵押贷款涉及到律师事务所、房地产估价事务所、公证处、保险公司等多家相关机构。

办理二手房抵押贷款需要缴纳房地产评估费、律师费、公证费、保险费及办理相关手续的税费。

(1) 办理二手房贷款的相关税费

契税。根据国家契税条例的规定,房屋买卖应向国家缴纳契税,契税税率为 3%~5%,一般以合同约定的

买价、现值价格作为计税依据,征收机关认为有必要时,也可以直接或委托房地产估价机构对房屋现值价格进行评估,以评估价格作为计税依据。按照《契税暂行条例》由买方自转移合同签订之日起 10 日内办理纳税申报手续,并在征收机关核定的期限内缴纳税款。

印花税。二手房买卖双方都要缴纳印花税,按房屋买卖成交价或评估价的 1% 征收,由买卖双方各缴纳一半。

手续费。办理完毕房屋买卖过户手续后,由买卖双方向房地产管理部门缴纳手续费,征收标准是按房屋买卖成交价的 1% ,由买卖双方各缴纳一半。

土地出让金(前面已述)。

委托代理费。委托代理费是房地产代理机构向委托方收取的合理的劳务费用。一般房屋买卖代理收费,按成交价格总额的 0.5% ~ 2.5% 计收。

(2) 律师费

银行在办理二手房贷款业务时,普遍采用请律师事务所对借款人资信情况进行审查的做法,律师初审,银行复审,如律师审查有误,则负责向银行赔偿。此项费用由律师事务所按贷款额的 3‰ 向个人收取。按道理,对借款人资信情况进行审查属贷款银行的责任。如确需律师事务所帮助做前期审查,费用也不应该由借款人承担。并且出现风险后,律师事务所会承担或能承担什么责任很难说,因为律师审查的只是一个时点上借款人的资信情况,对借款人未来资信的变化,完全有借口不

承担责任。

(3) 保险费

二手房贷款的担保方式目前有 4 种 财产抵押加连带责任保证担保；财产抵押加购房综合险；财产质押担保；连带责任担保。4 种担保方式中，连带责任担保和财产质押担保这两种方式不需要购买保险，而抵押加连带责任保证担保和财产抵押加购房综合险必须购买保险。

采用抵押加连带责任保证担保方式是借款人或第三人提供住房作为抵押，同时提供第三人连带责任保证担保。借款人可以用所购住房作为抵押，抵押房屋必须购买保险公司的房屋财产保险。连带责任保证的保证人一般为借款人所在单位，也可以是愿意为借款人担保且有代为偿还能力的单位。连带责任保证的保证期限从贷款发放日起至抵押登记办理完毕。凡贷款期限为 1~5 年（含）的个人贷款借款人，按相应个人贷款期限的保险费档次购买保险，凡贷款期限为 5 年以上的借款人，可以按个人贷款期限为 5 年的保险费档次购买保险，高于 5 年（含）的可继续按 5 年期限购买保险，直至贷款还清。房屋财产保险计算公式为：

$$\text{保险费} = \text{保险金额} \times \text{年保险费率} \times \text{换算现值系数}$$

年保险费率为：钢筋混凝土结构为 0.8‰，混合结构率为 1.2‰，砖木结构 2‰。

采用抵押加购房综合险担保，是借款人或第三人提供抵押担保的同时购买购房综合险。担保抵押物的规