

什么是按揭借款？

按揭贷款是指以按揭方式进行的一种贷款业务。如：住房按揭贷款就是购房者以所购住房做抵押并由其所购买住房的房地产企业提供阶段性担保的个人住房贷款业务。所谓按揭是指按揭人将房产产权转让按揭，受益人作为还贷保证人在按揭人还清贷款后，受益人立即将所涉及的房屋产权转让按揭人，过程中按揭人享有使用权。

“按揭”这一词原是地方方言，多见于中国的港、澳、台地区。80年代末以来，由南向北逐步见于我国大陆。除香港特别行政区外，中国法律并无按揭这一规定。香港回归祖国前，香港对按揭的规定分为广义和狭义两种。广义的按揭是指任何形式的质押（质押是动产的抵押）和抵押；狭义的按揭是指将房地产转移到贷款人名下，等还清贷款后，再将房地产转回到借款人（抵押人）名下。《城市房地产管理法》和《担保法》所规定的抵押与香港的按揭有一定的区别，即这两个法律对抵押的界定都以不转移占有为条件。

“按揭”具有房地产抵押及分期付款两层含义。指银行向具有完全民事行为能力的自然人发放的用于购买自住住房，并以其所购产权房为抵押物，作为偿还贷款的保证，按月偿还贷款本息的一种贷款方式。分为个人住房商业性贷款(简称商业贷款)与个人住房公积金贷款（简称公积金贷款）。具体地说，按揭贷款是指购房者以所购得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。

什么是公积金贷款？

公积金贷款是指缴存住房公积金的职工享受的贷款，国家规定，凡是缴存公积金的职工均可按公积金贷款的相关规定申请个人住房公积金贷款。

2012年部分城市放松公积金贷款条件，其中山东临沂市9县自2012年6月1日起，住房公积金贷款额度上限将由20万元提高至30万元。

2014年10月，由住建部、财政部、央行三部门发文，包括放松公积金贷款条件、推进异地贷款、降低中间费用、取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目，减轻贷款职工负担。其中，连缴6个月的职工即可申请公积金贷款（现行为12个月）。

2017年8月15日，由住建部等联合发布通知称，自2015年9月1日起公积金贷款买二套房首付取消2成首付！

公积金贷款即指个人住房公积金贷款，是各地住房公积金管理中心，运用申请公积金贷款的职工所缴纳的住房公积金，委托商业银行向购买、建造、翻建、大修自住住房的住房公积金缴存人和在职期间缴存住房公积金的离退休职工发放的房屋抵押贷款。按规定缴存住房公积金一定期限以上（各城市的期限不同，如长沙为12个月以上）的在职职工为购建住房、翻建、大修自有住房资金不足时可申请公积金贷款。

贷款的条件是：单位在职职工签订劳动合同3年期以上（或连续3年签订1年期劳动合同）；正常连续按月缴存住房公积金一定期限以上；未超过法定退休年龄；借款人有稳定的经济收入和偿还本息的能力；借款人同意办理住房抵押登记和保险；提供当地住房资金管理中心及所属分中心同意的担保方式；同时提交银行要求的相关文件，如购房合同或房屋预售合同、房屋产权证、土地使用证、公积金缴存的证明等。

银行贷款怎么还贷？

根据贷款的品种不同，还款的方式也不同，有如下还款方式：

等额本息还款法：每月还款方式都一样，月供中有利息和本金，每月还都是一样。

等额本金还法：相对等额本息还款法要还多些，月供中有利息和本金，每月还款递减。

先息后本还款法：每月只还款利息，到期后归还本金。

到期归本归息法：贷款后每月不还款，到期后在连本带息归还。

随借随还法：银行放款后，使用多少记多少的利息。

按借款合同的约定每月应按时偿还贷款本息，结清最后一次贷款时，借款人应亲自前往贷款银行并在柜面办理还贷结清手续。

等额本息还款法即把按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均分摊到还款期限的每个月中，每个月的还款额是固定的，但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。

什么是按揭借款？什么是公积金贷款？在一二线城市,大多有房子的人几乎都是房奴,在这个房价只涨不跌的情况下,我们想要全款买一套房子,几乎很多人都不能做到,所以基本都会用到贷款这个渠道,上文给大家做了很多介绍,希望对大家有所帮助

-