

## 住房按揭概述

按揭人将房产产权转让按揭，受益人作为还款保证按揭人在还

## 按揭贷款

清贷款后，受益人立即将所涉及的房屋产权转让按揭人，过程中按揭人享有房屋使用权

## 按揭优点

### 花明天的钱圆今天的梦

按揭就是贷款，也就是向银行借钱，购房不必马上花费很多钱就可以买到自己的房子，所以按揭购房的第一个优点就是钱少也能买房。

### 把有限的资金用于多项投资

从投资角度说，办按揭购房者可以把资金分开投资，贷款买房出租，以租养贷，然后再投资，这样资金使用灵活。

### 银行替你把关

办借款是向银行借钱，所以房产项目的优劣银行自然关心，银行除了审查你本身外，还会帮你审查开发商，为你把关，自然保险性高。

## 按揭缺点

### 背负债务

说到缺点，首先是心理压力大，因为中国人的传统习惯不允许寅吃卯粮，讲究节省，所以贷款购房对于保守型的人不合适。而且事实上，购房人确实负担沉重的债务，无论对任何人都是不轻松的。

### 不易迅速变现

因为是以房产本身抵押贷款，所以房再出售困难，不利于购房者退市。

### 不能对资产进行抵押

因为是银行抵押贷款，房产未能全部还清款项前，是不能对房子进行二次抵押的，房产产权证也是被银行控制。

## 住房按揭程序

### 选择房产

购房者如想获得楼宇按揭服务，在选择房产时应着重了解这方面的内容。购房者在广告中或通过销售人员的介绍得知一些项目可以办理按揭贷款时，还应进一步确认发展商开发建设的房产是否获得银行的支持，以保证按揭贷款的顺利取得。

### 贷款申请

购房者在确认自己选择的房产得到银行按揭支持后，应向银行或银行指定的律师事务所了解银行关于购房者获得按揭贷款支持的规定，准备有关法律文件，填报《按揭贷款申请书》。

### 签订合同

银行收到购房者递交的按揭申请有关法律文件，经审查确认购房者符合按揭贷款的条件后，发给购房者同意贷款通知或按揭贷款承诺书。购房者即可与发展商或其代理商签订《商品房预售、销售合同》。

购房者在签订购房合同，并取得交纳房款的凭证后，持银行规定的有关法律文件与发展商和银行签订[1]明确按揭贷款数额、年期、利率、还款方式及其他权利义务。

### 办理保险

购房者、发展商和银行持《楼宇按揭抵押贷款合同》及购房合同到房地产管理部门办理抵押登记备案手续。对期房，在竣工后应办理变更抵押登记。在通常情况下，由于按揭贷款期间相对较长，银行为防范贷款风险，要求购房者申请人寿、财产保险。购房者购买保险，应列明银行为第一受益人，在贷款履行期内不得中断保险，保险金额不得少于抵押物的总价值。在贷款本息还清之前，保险单交由银行执管。

### 还款账户

购房者在签订《楼宇按揭抵押贷款合同》后，按合同约定，在银行指定的金融机构开立专门还款账户，并签订授权书，授权该机构从该账户中支付银行与按揭贷款合同有关的贷款本息和欠款。银行在确认购房者符合按揭贷款条件，履行《楼宇按揭

抵押借款合同》约定义务。并办理相关手续后，一次性将该贷款划入发展商在银行开设的银行监管账户，作为购房者的购房款。