

从北京市各商业银行目前提供的个人住房担保贷款(又称商业性贷款)、个人住房担保委托贷款(又称政策性贷款)、个人住房组合贷款这三种方式来看,办理个人住房贷款可能发生的费用可以用一个简单的公式来表式。

即:个人住房贷款涉及的费用=评估费+律师费+保险费+抵押登记费。

上面列出的公式严格来说并不准确(因具体情况不同,办理个人住房贷款涉及的费用也不尽相同)。现就上述各项费用做一具体说明,以供参考。

①评估费:建行规定,新建商品房的个人住房贷款不需支付评估费,利用公积金贷款申请人需要支付评估费。一般安居房和按房改政策出售的房屋不需支付评估费,如果按

要求必须评估,则其费用按500元计收。用公积金贷款的商品房评估费收取标准为:20(含)万元以下的收1500元,20-50(含)万元的收2500元,50万元以上的收3500元,经济适用住

房评估费为500元。工行要求:普通商品房、经济适用房认可其销售价格,不需评估,二手房、高档公寓、别墅需要评估。农行二手房的评估费按4‰收取。

②律师费:除质押方式外,申请商业性贷款必须经过律师进行资信审查,并由律师事务所出示法律意见书。律师事务所按申请贷款额的3‰向借款人一次性收取法律服务费,每

单最低额度为100元;办理公积金贷款时不需支付律师费;如果属组合贷款的,公积金部分不收,商业贷款部分收。

③保险费:在公积金个人住房贷款中,采用抵押担保加购房综合保险的,必须购买房屋财产险和人身险,人身险视年龄、贷款额不同而定,房屋财产保险费=保险金额×0.8‰(

钢筋混凝土结构)×保险期限。在商业贷款和组合贷款中,以抵押方式申贷的,需购买房屋财产险。

④抵押登记费:需办理抵押登记的贷款,抵押登记部门(各区、县房屋土地管理部门的权属科)将收取抵押登记费每平方米0.30元(建筑面积)。

⑤公证费:二手房贷款需公证,每件200元左右。