

面对高额的房价，不少人会选择按揭买房。按揭就是贷款，也就是向银行借钱，不必马上花费很多钱就可以买到自己的商品，按揭的优点就是钱少也能买到自己的商品。

工行个人住房购置（按揭）贷款

1.个人住房贷款个人住房贷款是指贷款人向借款人发放的用于购买自用普通住房的贷款，即通常所称的个人住房按揭贷款。

2.贷款成数和最高贷款额度贷款成数是指银行向借款人发放的贷款额与作为抵押物的住房价值之比。最高贷款额度是指银行向借款人发放的最高贷款金额，一般以成数或百分数来表示。不同的贷款品种有不同的最高贷款额度。例如，个人住房贷款的最高贷款额度可达抵押物价值（房屋总价）的八成即80%，也就是说，借款人只需支付房屋总价的20%或以上的首付款，其余通过银行贷款进行支付。

3.等额本息还款方式等额本息还款方式是指借款人在整个还款期内，每月偿还的贷款本金和利息之和保持不变（遇调整利率除外），但每月还款额中的本金比重逐月增加、利息比重逐月减少的一种还款方式。

4.等额本金还款方式等额本金还款方式是指借款人每月偿还的贷款本金固定不变，即本金在整个还款期内平均分摊，但所付贷款利息逐月减少、还款期内还贷额逐月递减的一种还款方式（实际利息支付会根据结息天数的多少而略有差异）。

1.能对个人住房贷款全过程作一个说明吗？个人住房贷款整个过程大致分为三个阶段，第一阶段，提出申请，银行调查、审批；第二阶段，签订借款合同，办妥抵押、保险等手续，银行放款；第三阶段，按月还贷，直到还清贷款本息，撤消抵押。个人住房贷款流程如下图。工行可以为客户代办公证、抵押、保险等一条龙服务。（一般时间需要七天左右）

2.申请个人住房贷款要具备那些条件？（1）有城镇常住户口或有效居留身份；（2）有稳定的职业与收入；（3）信用良好，有按期偿还贷款本息的能力；（4）有贷款人认可的资产作抵押、质押或有符合规定条件、具备代偿能力。（5）有购买住房的合同或协议；（6）所购住房价格基本符合贷款人或其他委托的房地产估价机构评估价值；（7）首期付款不低于所购买住房全部价格的20%；（8）贷款人规定的其他条件。

3.申请个人住房贷款需要提供那些资料？（1）借款人合法的身份证件；（2）借款人经济收入证明或职业证明；（3）有配偶借款人需提供夫妻关系证明；（4）有共同借款人的，需提供借款人各方签定的明确共同还款责任的书面承诺；（5）有保证人的，必须提供保证人有关资料；（6）个人住房贷款借款申请审批表。

4.在本地工作的外省、市居民（含港澳台人士、外籍人士）能否申请个人住房贷款？外省、市居民（含港澳台人士、外籍人士）只要能提供在本市的有效居留证明、工作单位的收入证明等相关证明，就可以申请个人住房贷款。工商银行对在本地居住、工作、投资的外省、市居民（含港澳台人士、外籍人士），提供的是最高贷款成数为八成，最长贷款年限为30年的个人住房贷款。

5.银行是如何确定约定还款日的？在工行办理住房按揭贷款，可以用牡丹卡进行还款结算吗？凡是在2000年9月20日（含）前发放的贷款，银行将约定还款日定为每月的20日；2000年9月20日后发放的贷款，银行确定的约定还款日是与实际放款日相对应的那一天，如果没有对应日，就将这个月的最后一天定为约定还款日。（1）等额本息还款方式。它的特点是在整个还款期内，每个

月的还款额保持不变（遇利率调整除外）。它的优点在于，借款人可以准确掌握每月的还款额，有计划地安排家庭的收支。（2）等额本金还款方式。它的特点是将贷款本金在整个还款期内平均分摊，利率按贷款本金余额逐日计算。每月贷款本金不变，还贷额逐渐减少。这种还款方式比较适合于还款初期还款能力较强、并希望还款初期归还较大款项来减少利息支出的借款人。如果贷款后未能按时还款会有怎样的后果呢？如果借款人未能在约定还款日归还贷款（账户余额不足）时，按人民银行规定，工行将按每日0.21‰计收罚息。如果借款人连续3个月或在合同期内累计6个月不能偿还贷款本息，银行就要经过一定程序，对抵押的房产进行处置。

贷款流程：（1）提出申请。客户向银行提出书面借款申请，并提交有关资料。（2）签订合同。借款申请人在接到银行有关贷款批准的通知后，要到贷款行签订借款合同及担保合同，并视情况办理公证、抵押登记、保险等相关手续。（3）开立账户。选用委托扣款方式还款的客户需与银行签订委托扣款协议，并在贷款行指定的营业网点开立还款专用的储蓄存折账户或储蓄卡、信用卡账户。同时，售房人要在贷款行开立售房结算账户或存款专户。（4）支用贷款。经贷款行同意发放的贷款，办妥有关手续后，贷款行按照借款合同约定，将贷款直接转入借款人在贷款行开立的存款账户内，或将贷款一次或分次划入售房人在贷款行开立的存款账户内。（5）按期还款。借款人按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。可供选择的还款方式有委托扣款和柜面还款两种方式。（6）贷款结清包括提前结清和正常结清两种。提前结清是指贷款到期日（一次性还本付息类贷款）或贷款较后一期（分期偿还类贷款）前结清贷款；正常结清指在贷款到期日（一次性还本付息类）或贷款较后一期（分期偿还类贷款）结清贷款。如提前结清贷款，借款人须在清偿应付各项款项后，提前10个工作日向贷款行提出提前结清申请。贷款结清后，借款人从贷款行领取“贷款结清证明”，取回房地产权属抵押登记证明文件及保险单正本，并持贷款行出具的“贷款结清证明到原抵押登记部门办理抵押登记注销手续。