



# 贷款买房,让您安家置业更顺利

住房贷款是银行及其他金融机构向房屋购买者提供的任何形式的购房贷款支持,通常以所购房屋作为抵押。住房贷款分为公积金贷款和商业贷款两种。按还款方式又分为等额本息还款方式和等额本金还款方式两种。等额本金还款方式是将本金每月等额偿还,然后根据剩余本金计算利息,所以初期由于本金较多,还款额较多,随后每月递减。等额本息还款法也叫月均法,本金归还速度较慢,还款压力较轻,代价是支付的总利息较多。

## 一手房贷款办理程序

- 借款人与开发商签定购房合同的同时交付30%购房款;
- 将有关资料交律师事务所审查;
- 银行收到律师事务所出具的《法律意见书》审核同意后,与购房人签订借款合同、抵押合同、保证合同;
- 根据有关资料办理抵押登记手续及房屋保险、合同公证手续,并发放贷款。
- 借款人采用等额偿还法办理还款。对未偿还贷款本金,借款人可一次偿还,提前还款当期仍计收利息。不收取违约金。

## 流程注意事项

一、提交贷款申请:当你签好了房屋买卖合同后就可以向银行申办商业贷款了。无论是一手房还是二手房,都需要将银行认可的齐全材料递交给银行审核,这是商业贷款流程中最重要的一步。主要包括身份证、户口本、结婚证原件以及复印件;外地户籍需要提供暂住证或者居住证;工作单位出具的收入证明;买卖合同、首付款发票或者收据;近半年的工资流水或其他资产证明。除了以上五项资料外,不同银行对商业贷款要求有一定的差异,还要详细询问贷款银行要求的其他资料。

二、银行受理调查:银行收到贷款申请人的申请材料后,就会对其材料进行审核,商业贷款一般审核时间是15个工作日,最长不超过1个月。在银行受理调查期间,会根据情况要求贷款申请人补充一些资料,因此,这段时间贷款申请人需与银行保持联络。

三、银行核实审批:贷款银行会针对几方面进行核实:房屋的情况、借款人的资质信用情况等。这是商业贷款流程中比较重要的环节,如果贷款申请人的信用不良,会直接导致贷款申请的失败,因此生活中积累良好的个人信用是很重要的。

四、双方办理相关手续:银行通知贷款申请人,贷款审批通过后需要在该银行开户,领借记卡并签订贷款合同。同时,办理抵押、保证、质押和保险等有关担保手续。在签订贷款合同、办理担保手续的时候一定要详细了解合同中的细则,明确自己的权利和义务,以免发生不必要的误会。

五、银行发放贷款:所有贷款手续办理完毕后,银行会将贷款资金打入到房产开发商的账户,借贷关系成立,贷款人按规定偿还贷款。

## 二手房贷款担保流程

- 收取贷款银行所需的买方和卖方的相关资料;
- 协助贷款人(买方)签订银行贷款文本,交银行初审;
- 协助买卖双方办理交易过户;
- 买方领取新产权证后将产权证原件、买卖契约原件、契税单原件、老土地证原件交给担保公司;
- 买方新产权证出件以后,担保公司将贷款文本及买方房产资料送交贷款银行和公积金中心审批;
- 银行审批完毕后,凭房屋置业担保公司出具的《担保函》为客户发放贷款;
- 贷款到达房屋置业担保公司账户后,通知买卖双方到场签字,卖方领取房款;
- 房屋置业担保公司代买方办理土地证和房屋抵押手续。将房产证、土地证交买方,将房屋他项权证交银行。



## 提前还贷的最佳方式

提前还贷是指借款人在保证按月按额偿还个人住房贷款本息的基础上,提前偿还部分或全部购房借款的一种经济行为。包括两种形式:一种是提前偿还部分个人住房贷款;另一种是提前偿还全部个人住房贷款。

例如,谢先生申请公积金贷款30万元,贷款期限为20年,在没有逾期不还款的前提下,可以分次提前归还一部分本金,每次提前还款后,相应冲减余贷款本金。银行根据尚未归还的贷款本金重新计算借款人的月均还款额,直至贷款本息全部还清。假设当剩余还款总额为9万元(本金是6万元,利息是3万元),谢先生决

定提前还5万元,那么,本金就只剩下1万元,利息仍是3万元。根据有关规定,提前清偿的5万元本金在以后期限不再计息,银行只就尚未清偿的1万元本金及3万元利息,按不变的期限和利率重新计算的月均还款额。

从国家来看,1998年3月中国建设银行总行下发的《中国建设银行个人住房贷款办法》规定,借款人不必在原定的期限内逐月平均还清,只要有条件,也可以提前归还贷款。该办法还规定了提前还贷的两种方式:一种是提前还清全部贷款,一种是提前归还一部分。这一规定既适用于商业贷款,也适用于公积金贷款。

# 邹城北城首席纯多层意式生态庄园等您来



本版邹城9月29日讯 据权威数据,全国每年约有210万儿童死于装修污染;120万妇女因装修污染生出先天残疾儿;因室内空气污染中老年人患病及死亡率激增;室内环境污染令每天死亡304人;世界卫生组织将室内空气污染列入“十大人类健康杀手”名单!

温馨、和谐的室内空间何以成了“隐形杀手”的温床?纵观所有的数据和事例便不难发现,这与业主的认识误区有关,大多数业主在选择装修公司和建材时,一味追求价廉比,而忽略了环保因素,且在装修完毕后也不进行专业的环保检测,往往在业主装修污染“杀手”垂头后,才想起检测治理囧回事,因而酿成了“一幕幕不该发生的悲剧”。为解决家装污染问题,打造“安全、可靠”的放心工程,业之峰装饰集团推出了“蓝钻工程”,在确保系统性提升工程质量的同时,使用高性环保材料,打造生态型施工环境,真正实现了家庭装修由内到外的环保,让家装“隐形杀手”无机可乘,堪称业主的“环保贴身卫士”!

百大生态庄园共有25栋高舒适度住宅,分别有花园洋房、电梯洋房,以及双拼、联排别墅,分两期开发,现有一期前六栋准现房对外销售。庄园整体建筑采用浪漫的意大利托斯卡纳风格,最大的亮点是

将建筑与大自然有机结合,最高达40%的庄园绿化,让您可以零距离感受自然美景。在建筑外观上,一整墙体采用意大利大理石,另有意式扶手栏杆围绕着每户的前后私家庭院。二层及以上以米黄色的外立面配以米色的琉璃瓦顶设计,且每户享有着不同于普通楼房的前后私家露台、私家入户花园。从上至下观赏,呈现层叠设计,五重更是享有独特的空中花园。这种浓郁意式风格设计,极尽的将四季的美景优雅的展现给了住户,让您可以栖居花园,时刻享受着绝美风景。

百大生态庄园拥有超低的建筑密度和仅为1.17的容积率。庄园的整体绿化采用全封闭式,大面积

组团绿化,且为真正达到庄园与大自然的有机结合,我们还专门做到了入车分层设计,将车库、车位、储藏室均设为地下,有利的确保了住户的安全活动范围,切实的为住户提供了更大的休闲娱乐空间。庄园的入户电梯直通地下,停下车后可直接乘坐电梯入户,方便快捷,细节化的为您缔造尊贵舒适的优质生活。百大生态庄园周边拥有着百大旗下的百大生态酒店、百大生态超市、百大生态宾馆、及隔壁中的星级度假酒店,真正做到了集休闲、餐饮、娱乐购物为一体的一站式尊贵生活。现有一期前六栋95~160平方米的准现房整体户型随时欢迎广大市民的到来!

# 业之峰“蓝钻工程”环保装修的贴身卫士

本版邹城9月29日讯 据权威数据,全国每年约有210万儿童死于装修污染;120万妇女因装修污染生出先天残疾儿;因室内空气污染中老年人患病及死亡率激增;室内环境污染令每天死亡304人;世界卫生组织将室内空气污染列入“十大人类健康杀手”名单!

温馨、和谐的室内空间何以成了“隐形杀手”的温床?纵观所有的数据和事例便不难发现,这与业主的认识误区有关,大多数业主在选择装修公司和建材时,一味追求价廉比,而忽略了环保因素,且在装修完毕后也不进行专业的环保检测,往往在业主装修污染“杀手”垂头后,才想起检测治理囧回事,因而酿成了“一幕幕不该发生的悲剧”。为解决家装污染问题,打造“安全、可靠”的放心工程,业之峰装饰集团推出了“蓝钻工程”,在确保系统性提升工程质量的同时,使用高性环保材料,打造生态型施工环境,真正实现了家庭装修由内到外的环保,让家装“隐形杀手”无机可乘,堪称业主的“环保贴身卫士”!

“蓝钻工程”首先在材料上杜绝污染。业之峰在施工中全部使用质量进口欧松板材、德国进口环保防水性漆、新型环保纳米涂料、空气清新剂、墙宝、壁宝等,均系国内外知名品牌产品并严格执行国际和国内标准,根本保障工程质量。

“蓝钻工程”最突出的一个特点同时也是有利于其他家装施工的做法是建立“生态型施工环境”。生态型施工环境对于环保至关重要,不规范的施工现场带来的污染往往令人无可估量,比

如泥、垃圾深埋在地板下、水泥粘在地上、灰尘弥漫等等,这些都会严重影响工程质量。

“蓝钻工程”在这些方面做到:

第一、施工现场采用天蓝色、橘红色两种主要色彩组合,色彩搭配能够使人的视觉特别感到放松,大大提高工作效率。第二、木工操作台根据人体工程学的原理制作,其高度和宽度都符合人体的自然特征,能够大大缓解人体疲劳。第三,水泥是在专门的水泥槽中进行的,这就避免了水泥粘在地

面上;第四,工人方便时全部使用自带的便斗,绝不用业主的坐便器,保障了业主的卫生;第五,进场前三天,会专门派出人员进行严格的成品保护,使业主的成品不因装修而受到破坏。

“蓝钻工程”以其蓝钻般的工程质量和服务品质向广大业主承诺,所有在业之峰装修的业主,若遇到环保不达标的情况,将实行装修全额退款,这也充分体现业之峰人对广大业主的诚信和对自身工程的自信,“蓝钻工程”,真正的环保工程,真正的放心工程!