

温馨家园， 美满一生

◀ Warm Home And Happy Life ▶

文/于杉

——一手个人住房贷款

快乐舒适的家，任幸福的气息甜蜜绽放。个人住房贷款，不仅办理手续简便快捷，而且优质高效的服务能够全面满足您购买住房的融资需求，助您早日拥抱幸福之家，畅享美满生活。

一手个人住房贷款是指贷款人向借款人发放的，用于购买房地产开发企业依法建造、销（预）售住房的贷款。

服务特色

全方位、高标准满足您购买各类一手住房的融资需求。

申请条件

1. 具有完全民事行为能力的自然人，年龄在18周岁（含）—65周岁（含）之间；
2. 具有合法有效的身份证明（居民身份证、户口本或其他有效身份证明）及婚姻状况证明；
3. 具有良好的信用记录和还款意愿；
4. 具有稳定的收入来源和按时足额偿还贷款本息的能力；
5. 具有所购住房的商品房销（预）售合同或意向书；
6. 具有支付所购房屋首期购房款能力；
7. 在工行开立个人结算账户；
8. 有贷款人认可的有效担保；
9. 工行规定的其他条件。

贷款额度

一手个人住房贷款最高额度不超过所购住房市场价值的70%；如所购住房为套

型建筑面积在90平方米（含）以下的，贷款最高额度不超过所购住房市场价值的80%；所购住房市场价值取所购住房评估价或交易价的较低者。

贷款期限

贷款期限最长不得超过30年，且借款人年龄与贷款期限之和不得超过70年。两个（含）以上共同借款人借款的，可按照满足贷款条件中年龄较小的认定贷款期限。

贷款利率

一手个人住房贷款利率最低为中国人民银行相应档次基准利率的0.85倍。

申请贷款应该提交的资料

您在向工行申请个人住房按揭贷款时，应填妥《中国工商银行个人住房贷款申请审批表》，并向工行提交如下文件：

1. 借款人合法的身份证件（居民身份证、户口本、军官证或其他身份证件）；
2. 贷款行认可的经济收入或偿债能力证明（如借款人收入证明、纳税证明或职业证明等）；
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订的明确共同还款责任的书面承诺；
5. 借款人与房地产开发企业签订的《购买商品住房合同意向书》或《商品房销（预）售合同》；
6. 首期付款的银行存款凭条或房地产开发企业开具的首期付款的收据或发票复

印件；

7. 工行要求提供的其他文件或资料。

操作指南

1. 提出申请

您向工行提出书面借款申请，并提交有关资料。

2. 签订合同

在接到工行有关贷款批准的通知后，您要到贷款行与工行签订借款合同和相应的担保合同，并视情况办理公证、保险和抵（质）押登记等手续。

3. 发放贷款

经工行同意发放的贷款，办妥有关手续后，工行将按照借款合同的约定，将贷款一次或分次划入您在工行开立的存款帐户内，或经您授权划至开发商账户等其他帐户。

4. 按期还款

贷款发放后，您须按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。

5. 贷款结清

贷款结清包括正常结清和提前结清两种。正常结清，即贷款最后一期结清贷款。提前结清，即在贷款到期日前，您如提前部分或全部结清贷款，须按借款合同约定，至少提前15天向工行提出申请，由工行审批后到指定会计柜台进行还款。贷款结清后，您应持本人有效身份证件和经办行出具的贷款结清凭证领回由工行收押的法律凭证和有关证明文件，并持贷款结清凭证到原抵押登记部门办理抵押登记注销手续。^[3]

（责任编辑 李婉娜）

轻松置家， 坐享便捷

◀ Housing Finance, Easily And Conveniently ▶

文/李雯

——二手个人住房贷款

安享温馨家园，打造无限的快乐生活，让幸福涌上心头。二手个人住房贷款，您的交易好管家，满足您购买非首次交易住房的资金需求，并可通过安全便捷的交易资金监管服务，免除您的后顾之忧，让您轻松拥有温馨家园，实现安居梦想。

二手个人住房贷款是指工行向借款人发放的，用于购买售房人已取得房屋所有权证、具有完全处置权利、能在二级市场上合法交易的住房的贷款。

服务特色

全面满足您购买二次交易房屋的资金需求，并配套提供二手房交易资金监管服务，助买卖双方顺利完成二手房交易。

申请条件

除满足一手房贷款条件外，还须满足：

- 1.售房人对所购房屋具有合法处置权利，所购房屋具有房屋所有权证；
- 2.房屋产权共有的，须经房屋产权共有人出具同意转让的证明。

贷款额度

所购房屋为住房的，贷款额度最高不超过贷款人确认的房屋成交价或房屋评估价（以较低者为准）的80%；所购房屋为商用房的，贷款额度最高不超过贷款人确认的房屋成交价或房屋评估价（以较低者为准）的50%。

贷款期限和房龄

贷款期限最长不超过30年；房龄原则上不超过20年，对于建筑质量、区域位置特别优良的房产，房龄可适当放宽，但贷款成数相应降低。房龄和贷款年限之和不能超

过抵押房产剩余的土地使用权年限。所购房屋为商用房的，贷款期限最长不超过10年，所购房屋房龄一般不超过15年。

贷款利率

个人住房二手房贷款利率最低为中国人民银行相应档次基准利率的0.85倍；个人商用房二手房贷款利率最低为中国人民银行相应档次基准利率的1.1倍。

申请贷款应该提交的资料

申请借款时，您应填写《中国工商银行个人住房贷款申请审批表》，并向工行提交如下资料：

- 1.借款人合法的身份证件（居民身份证、户口本、军官证或其他身份证件）；
- 2.工行认可的经济收入或偿债能力证明（如借款人收入证明、纳税证明或职业证明等）；
- 3.如有配偶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订的明确共同还款责任的书面承诺；
- 5.所购二手房的房产权利证明；
- 6.与售房人签订的《房屋买卖合同》，及售房人提供的划款账号；
- 7.如抵押物须评估的，须由贷款人认可

的评估机构出具的抵押物评估报告；

- 8.所购房屋产权共有人同意出售房屋的书面授权文件；
- 9.工行要求提供的其他文件或资料。

操作指南

1.提出申请

您向工行提出书面借款申请，并提交有关资料；

2.签订合同

在接到工行有关贷款批准的通知后，您要到贷款行与工行签订借款合同和相应的担保合同，并视情况办理公证、保险和抵（质）押登记等手续；

3.发放贷款

经工行同意发放的贷款，办妥有关手续后，工行将按照借款合同的约定，将贷款一次或分次划入您在工行开立的存款账户内；

4.按期还款

贷款发放后，您须按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息；

5.贷款结清

贷款结清包括正常结清和提前结清两种。一是正常结清，即贷款最后一期结清贷款。二是提前结清，即在贷款到期日前，您如提前部分或全部结清贷款，须按借款合同约定，至少提前15天向工行提出申请，由工行审批后到指定会计柜台进行还款。贷款结清后，您应持本人有效身份证件和经办行出具的贷款结清凭证领回由工行收押的法律凭证和有关证明文件，并持贷款结清凭证到原抵押登记部门办理抵押登记注销手续。 **EL** （责任编辑 李婉娜）

置业梦想， 轻松启程

◀ Realize Dream of Starting A Business ▶

文/杉枫

——个人商用房贷款

创意无限的幸福生活，享受实惠置业带来的成功未来。个人商用房贷款，是您购买经营用房和自用办公用房的信贷业务，全面满足您购置商业用房的融资需求，助您实现低成本置业，轻松开启财富之门。

个人商用房贷款是指银行向借款人发放的购置新建自营性商业用房和自用办公用房的贷款。

服务特色

个人商用房贷款可用于支持个人购买有独立物理空间、独立产权、售价合理、经营前景良好的商铺和物业管理规范、办公环境良好、有独立物理空间、独立产权、售价合理的繁华街区写字楼等商业用途的房产。

申请条件

1. 自然人须有城镇常住户口或有效居留证件；
2. 信用良好，具有按期偿还贷款本息的能力；
3. 有工行认可的资产作为抵押或质押或足够代偿能力的单位或个人作为偿还贷款本息、并承担连带责任的保证人；
4. 有购买商业用房或办公用房的合同或协议；
5. 所购商业用房或办公用房价格基本符合工行或其委托的房地产估价机构评估的价格；

6. 自筹资金（首付）不低于总购房款的50%，商住两用房为45%；
7. 工行规定的其他条件。

贷款额度

个人商业用房贷款数额不超过所购房屋总价或评估价（二者以低者为准）的50%，商住两用房不超过55%。

贷款期限

贷款期限最长不得超过10年。

贷款利率

最低为中国人民银行相应档次基准利率的1.1倍。

操作指南

1. 提出申请

您向工行提出书面借款申请，并提交有关资料；

2. 签订合同

在接到工行有关贷款批准的通知后，您要到贷款行与工行签订借款合同和相

应的担保合同，并视情况办理公证、保险和抵(质)押登记等手续；

3. 发放贷款

经工行同意发放的贷款，办妥有关手续后，工行将按照借款合同的约定，将贷款一次或分次划入您在工行开立的存款账户内，或经您授权划至开发商账户等其他账户；

4. 按期还款

贷款发放后，您须按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息；

5. 贷款结清

贷款结清包括正常结清和提前结清两种。正常结清，即贷款最后一期结清贷款。提前结清，即在贷款到期日前，您如提前部分或全部结清贷款，须按借款合同约定，至少提前15天向工行提出申请，由工行审批后到指定会计柜台进行还款。贷款结清后，您应持本人的有效身份证件和经办行出具的贷款结清凭证领回由工行收押的法律凭证和有关证明文件，并持贷款结清凭证到原抵押登记部门办理抵押登记注销手续。■ (责任编辑 李婉娜)

