

# 买房还贷 “四金”“四费”要知道

房产顾问

## 住房贷款还清后这些手续别忘了

第一次买房,很多人搞不清条款,房屋中介让交的“金”很多,而它们有些可退,有些不能退,有些甚至不合法。申请银行贷款,有些费用需要交,有些则是“霸王条款”!定金、订金、认筹金、诚意金,有何区别?抵押登记费要不要交?这些你在买房时一定要清楚。



资料图片

### “四金”

#### 1. 定金

又称保证金,在合同订立或在履行合同之前支付的一定数额的金钱作为担保的担保方式。定金的款项是退还不了的。定金缴纳的数额不应超过主合同标的额度的20%,也就是说,当对方索要更多的定金时,你可以直接提出异议。

#### ◆提醒: 定金不能退

当事人可以约定一方方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者回收。给付定金的一方不履行约定债务的,无权要求返还定金。收受定金的一方不履行约定债务的,应当双倍返还定金。

#### 2. 订金

又称预付款。初步达成协议后,双方进一步协商签订临时认购协议,买房支付订金即取得在此期间的优先购买权。与定金不同,订金可退。认购协议签订前需要约定所选房号、面积、房屋单价、总价款、交房期限。在合同还未得以履行的情况下,不论是给付一方当事人违约,还是接收方违约,预付款都要原数退还。

#### ◆提醒: 订金可以退

订金不受法律保护,定金受法律保护。订金违约退还为单倍返还,定金违约退还则应双倍返还。

#### 3. 认筹金

购房者表现出买房的诚意,需要通过缴纳“认筹金”来体现。缴纳认筹金后,购房者便获得了房屋的优先购买权,并在房价上享受一定程度的优惠。等到楼盘正式开盘时,“认筹”购房者能以“优先选择”的顺序选房。然而,根据规定,任何形式的认筹都是开发商在没有取得预售许可证之前的非法活动,是国家明令禁止的。

◆提醒: 认筹金无法律效力。房地产商的提前认筹优惠,可能存在着很多意想不到的风险,如延期开盘、抬高房价、无法监管等。

#### 4. 诚意金

又称意向金。在中介与买房和卖房双方签订的合同中多有体现,购房者缴纳小额金额,属于当事人自发行为,此“金”缴纳后可直接抵作房款

使用。诚意金应该交付的金额,由当事人自由约定。

#### ◆提醒: 法律上并无诚意金一说

购房者在缴纳诚意金时,应该特别注意书面协议的表述及收据公章是否完好,并对无预售证楼盘提前收取诚意金给予警惕。如果楼盘存在一直无法取得预售证或者烂尾的风险,房企资金链断裂,可能会遇到钱无法退回的尴尬境地。

### “四费”

#### 1. 房产评估费

所谓“房产评估费”是指银行在审核贷款时,对购房者抵押的房屋价值进行评估,以控制贷款风险,一般由第三方机构来执行。在上海、北京、南京等多个城市,向购房者收取房产评估费是普遍现象。多数银行将房产评估作为贷款的前置条件,并要求贷款申请人承担评估费,由评估公司收取,收费标准为房价的1%至5%不等。

◆提醒: 2015年1月,发改委放开包括房地产价格评估在内的7项服务价格,要求严格遵守反垄断法等法律法规,本行业相关经营主体不得以任何理由限制服务、指定服务,或截留定价权。

#### 2. 抵押登记费

有一笔被称为“抵押登记费”的费用需要自掏腰包——住房每件80元,非住房每件550元。然而很多人不知道,这笔钱只能向房屋抵押权人或者开发商收取。

◆提醒: 国家发改委、财政部《关于规范房屋登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知》(发改价格【2008】924号)规定,“房屋登记费向申请人收取。但按规定需由当事人双方共同申请的,只能向登记为房屋权利人的一方收取”,禁止银行转嫁成本。

#### 3. 房屋贷款保险费

该险种保险标的一般指一次性付款或抵押贷款购买的产权房屋,只保房屋框架。负责赔偿因火灾、爆炸、洪水、泥石流等对房屋造成的损坏。保险费率方面,各保险公司并无太大区别。业内人士表示,房屋贷款保险费一般不强制购

买,一般的商业贷款有的也可以不买。

◆提醒: 央行颁布的《个人住房贷款管理办法》规定,以购买的房产作为按揭借款抵押物的,购房借款人需在借款合同签订前办理房屋保险或委托贷款人(银行)代办有关保险手续。即购房人需要作为投保人为房屋投保,而按照《保险法》的规定,投保人应承担支付保险费的义务。

#### 4. 房贷利息费

贷款买房需要向银行支付一定的利息,贷款利息通常由首付金额、还款方式、贷款年限、贷款利率等几种因素决定。

◆提醒: 提前还贷未必划算。不少银行接受提前还款的时间通常都是还贷满半年或一年以上,借款人需要仔细查看与银行签订的合同,如果没有达到约定时间,则需缴纳一定违约金。不同银行,违约金也不同。而从借款人角度出发,处于还款初期的提前还贷是比较划算的,而到了后期其实已偿还了大部分利息,提前还贷并不合适。

### 延伸阅读

## 购房小建议

尽力买大。初次购房如有经济能力尽力买大。初次购房者年龄大多在20岁至30岁,受限于经济情况,倾向选择小户型,很快你会感觉不够用:来人过夜不便、东西没地方放、打算要孩子……换个大的,但发现置换的成本变得很高。因此,在承受范围内,可尽全力买大。如果买小户型,不要买小复式和开间。小复层高比较低,采光通风差,开间则没有功能区分。

买新不买老。老楼盘大多没有电梯或电梯破旧,小区没有规划停车位;火灾逃生通道缺乏,隔音差,楼道维护差;户型侧重卧室,轻视客厅、厨房和卫生间;使用年限比新楼短。

选品牌房企。很多影响生活质量、生活细节的成本很难看得到,很大程度上只能依靠开发商的经验和责任心,在这一点上,大品牌为了维护自己的口碑,底线要高一些。

据新华网

房贷还清了房子就是你的了吗?相信很多人的答案都是肯定的。然而现实却不是这样,还清房贷后借款人还有一系列事情和手续,如果没有做好这些事情的话,就算房贷还清了房子也不是你的。

我们都知道,房贷属于抵押贷款,办房贷的时候是一定要有抵押的东西,而这个抵押物一般就是购买的房子。所以说,在将房子抵押出去的时候,这套房子其实是属于银行的,并不完全属于购房者。

在没有撤销抵押登记前,你的房子就还处于抵押状态,处于抵押状态的房子你只有居住的权利,并没有拥有其产权。那么,如何撤销抵押登记?

撤销抵押登记其实很简单,当你把房贷还清后,银行会把房产证还给你,并给你开具一个已经还清贷款的证明。银行还会在你的房产证上盖一个

已经还清贷款的章。

从银行办理完手续后,下一步就是去当地办理抵押登记的部门撤销房屋抵押登记了。需要注意的是,撤销房屋抵押登记手续时需携带填写好的《抵押注销申请表》《房屋所有权证》《房屋他项权证》或抵押证明。

如果你的房子已经还清了房贷,符合撤销抵押登记的话,那么办理抵押登记的部门便会在房产证上盖章,撤销房产抵押登记。原则上不会收取任何费用,但也有些地方会收取相应的工本费,这是规定允许的。

另外,如果贷款买房时你还办过担保手续,那么需携带相关资料先到担保公司办理撤销担保手续,然后再到办理抵押登记的部门办理撤销房产抵押登记手续。这些手续全部办完后,你的房子才算真正属于你的了。

晚综



### 尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时,应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简

介页、宣传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账号,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房人的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话: 0395-3105309, 3515111。