

# 简易信贷

## 房屋和贷款专业术语

### **出价：**

业主上市房子时最初给房子标的价格。一般底于最后经买卖双方砍价后最终定的成交价。

### **地契 / 所有权凭证：**

是指土地或房产所有权的法律凭证。银行或金融机构通常会持有一份复印件，直到贷款被全部偿还。另一份原始凭证由土地所有局持有。

### **动产：**

一般指包括在房地产中的可移动及可再移动的资产，如炉子，电视天线，固定地毯，窗帘，灯具，甚至包括家具等，这部份资产在房地产签约时必须加以详细说明：哪些是包括在合约中的，哪些是业主要拿走的(不留给买家的)。

**佣金：** 业主因房地产经纪为其售出房地产而付给经纪的固定的费用或按售出价比例付给经纪的费用。

### **佣金：**

业主因房地产经纪为其售出房地产而付给经纪的固定的费用或按售出价比例付给经纪的费用。

### **有条件合约：**

有条件合约是为法律所保护，所约束的合约，但是最终得到实现必须在合约中所规定的条件得到满足之后，这些条件一般是买家给定的(比如，只有在某给定日期前贷到款合约才生效)。条件有时候也可以是买家要求卖家满足买家的一些要求(如买家要求卖家在某给定日期前必须给房子上漆，修理好窗户，打扫乾淨四周垃圾等；主意，此类条件未满足一般不会导致房地产买卖合同失效，但买家可以因此延长房子交割日期而不被罚款，或买家也可因此向卖家索赔)。

### **免费共同拥有土地权：**

是指两个以上的土地所有者以同一张无偿拥有的永久地契对土地进行划分并且在取得各自的所有权。

### **定金：**

当买家签下房地产买卖合同后所付的按房地产买卖成交价计算的一定比例(通常10%)的资金。(注意，当定金支付给经纪时，该笔资金将存在经纪信托帐户里，直到合约成为无条件合约，该笔定金才转给业主)**投资现金额：**指购房者拥有一个房产时所投入的自有现金额(包括定金)。比如，房价减去贷(借)款额之后余下的部份。

**固定资产：**

一定量的现金，包括存款，购房者购房的首期款。

**手续费**

也叫“申请费”，是申请房贷时所收取的费用。可以是一定的金额，也可以是借款额的一定比例。通常是可以协商的。

**全有地：**指业主完全拥有的土地，土地上的建筑物及其它附着物一般也由业主拥有。

**政府估價：**

是政府以税收为目的，对房产的价值凭估。由于每隔几年才做一次，有时并不能代表市场价格。

**房贷：**

购房者从银行或其它金融机构借来用于购房的资金，一般以所购房产为抵押品作为向银行借款的担保。

**分期付款额：**

固定时间内贷款者还归银行的本金及利息部份。

**利息：**

银行向贷款者因贷款而收取的金钱。

**租有地：**

以租借的方式占有土地，因此地主因对土地的所有权而收取租金，租借者在特定的时期内，以特定的租金来拥有对土地的占有。

**抵押：**在房地产中，购房者以所购房产的证书经法律程序抵押于借款者手中以做为借款者安全的保证(注意：在抵押期间，如果贷款未还清或未做重新安排，房子不得出售。从法律上说，抵押期间房子的法律上所有者仍为业主，但如果业主未满足贷款合同中借主对其的要求，在借主对其发出通知并完成法律程序后，借主有权卖房以清偿业主债务。

**借款上限：**

购房者能从贷款机构借到房价的最大比例。在某些情况下，贷款机构在收取额外费用后会提供比较大的借款比例。

**土地注册信息备忘录：**

这份报告提供该处地产重要的地域划分信息，以及是否拥有所需的改建/建筑许可。您可以从所在区政府获取该报告。

**抵押贷款：**

严格来说，這是以借贷为目的，抵押财产的一种法律文件。在通常情况下，解释为房屋抵押贷款。‘抵押持有人’是借出者，‘抵押人’是借入者，也就是您。抵押物是由借入者提供给借出者的经过认证的财产所有权。抵押人在还清贷款之前不得擅自出售抵押物。除非抵押人同意同时交割。房产拥有者未能完全按合同履行还贷的义务，抵押持有人可以依法出售所抵押财产，终止合同以清偿所欠债务。

#### **抵押物拍卖:**

如果您没有能力还贷款，贷款机构会拍卖您的房产来套现。

#### **预批房贷证书:**

一份证明购房者能贷到一定款项的证书。所购买的房产需要得到贷款机构的认可，并且不能超过规定的有效期限。

#### **本金:**

用于购买的原始借款金额。

#### **合约:**

指业主(卖家)与购房者(买家)之间签下的买卖房子的合同。

#### **抵押价值:**

银行或金融机构对不包括家具或陈设在内的房产价值凭估，并以此为依据，向贷款人提供不同比例的贷款。

#### **期限:**

通常是指贷款的期限

#### **无条件合同**

买卖双方同意在商定的时间和商定的价格进行房产交割的合同 一旦有条件合同上的所有条件被满足后就成为无条件合同

#### **公寓地契:**

是公寓，楼房或群居屋的所有权形式。每个屋主都无偿拥有与之向对应的所有权，包括储藏室和停车位。通常拥有者也是管理委员会的成员以决定每一项改变与计划。

#### **房子卖家:**

合法出售房产的人。通常是房屋的屋主。

#### **递减还款方式**

既每一次还款内所包含的本金数额不变. 这也意味着每次供款金额呈递减, 因为随本金的定期等额償付, 利息支出也随之减少.

## **循环借贷方式**

好比抵押您的房产以获取的大额透支额度. 通常还会辅以支票和信用卡来完善其功能. 其利息一般与浮动利率相同.

## **定期还款方式**

这是使用最为普遍的还款方式. 除非利息的调整, 在整个借贷合同期间的每次还款金额固定不变. 在还款初期, 利息佔每月供款的大部份. 随著本金逐渐摊还, 本金佔供款的比重将不断增加.

## **浮动利率**

银行或金融机构可随时调整的利率类型. 您可以多还早还而没有罚金. 为借款人提供多元还款计划.

## **固定汇率**

既在一定的期限内, 比如说一年内, 在银行或金融机构不能单方面改变既定利率. 通常固定汇率在同一时间点上比浮动利率底. 这也是为什么固定利率比较流行. 某些大银行 60%的按揭利率使用固定利率. 但是固定汇率借款人想要改变既定贷款条件时, 通常面临罚款.

## **封顶利率**

介于浮动利率和固定汇率之间, 实行上封下浮, 当浮动利率高于封顶利率, 贷款利率不会随之上涨, 但当浮动利率下跌并低于封顶利率时, 贷款利率也随之下调.