申请房贷时银行会查什么？

银行会先对申请人调查。申请人的身份证和户口，如果用户成员和直系亲属参与借款，银行也要检查身份证和户口本。

如果配偶不在同一户口内参与借款，还需提供结婚证。申请人如果要求公积金借款，要提供按时交纳公积金的证明。对申请人的调查，最重要的是申请人是否具有经济偿还能力。

在确定贷款年限时，有时还要考虑到工作年限，如果到法定退休年限还有5年，而申请公积金贷款的年限是10年，那么银行批准的可能性不大。

对申请人的调查，还包括与房产商签定的购房合同或协议，并要有购房交款证明。其次是对房产商的调查。

申请房贷的条件

1.在贷款银行所在地有固定住所、有常住户口或有效居住证明、年龄在65周岁(含)以下、具有完全民事行为能力的中国公民；

2. 有正当职业和稳定的收入，具有按期偿还贷款本息的能力；

3. 具有良好的信用记录和还款意愿，无不良信用记录；

4. 能提供银行认可的合法、有效、可靠的担保；

5. 有明确的贷款用途，且贷款用途符合相关规定；

6. 在银行开立个人结算账户；

7. 银行规定的其他条件。

购房者贷款业务需要准备的资料：

1）公积金贷款：

贷款人以及配偶、共同借款人身份证明、婚姻关系证明；

借款人(夫妻)银行卡；

购房合同或协议。

2）组合贷款：

贷款人以及配偶、共同借款人身份证明、婚姻关系证明；

借款人(夫妻)银行卡；

借款人以及共同借款人职业收入证明；

购房合同或协议。

3）商业贷款：

贷款人以及配偶、共同借款人身份证明、婚姻关系证明；

借款人以及共同借款人职业收入证明；

购房合同或协议。

公积金和组合贷款能够大额冲抵

公积金贷款和组合贷款，个人账户内的余额，可以大额冲抵。所谓大额冲抵，就是将公积金账户内的余额一次性冲抵到业主贷款总额里面，比如，你贷款30万，公积金账户有10万元余额，做完大额冲抵后，需要还贷的金额只剩20万元，这种提前还贷形式是不需支付违约金的。

在申请购房组合贷款时，一方面尽量用足公积金贷款并尽量延长贷款年限，在享受低利率好处的同时，最大程度地降低每月公积金的还款额；最大程度地缩短商业贷款年限，在家庭经济可承受范围内尽可能提高每月商业贷款的还款额。

省钱还贷五个小技巧

五个小技巧分别是：房贷跳槽、按月调息、双周供省利息、提前还贷缩短期限、公积金转账还贷。

技巧一：房贷跳槽

所谓房贷跳槽就是“转按揭”，是指由新贷款银行帮助客户找担保公司，还清原贷款银行的钱，然后重新在新贷款行办理贷款。如果你目前所在的银行不能给你7折房贷利率优惠，就完全可以房贷跳槽，寻找最实惠的银行。

据了解，目前大部分股份制小银行为积极争取客户，更加愿意当然，转按揭会存在一些不可避免的费用，包括担保费、评估费、抵押费、公证费等，不过有些银行为了吸引客户，特意推出“低成本转按”服务，比如可以免掉“担保费”这项最大头的费用，其余剩下的费用大概千元不到。

技巧二：按月调息

2006年开始，不少商业银行推出了固定利率房贷业务。由于固定利率推出时尚处在利率上升通道，所以在设计时比同期浮动利率略高，只要央行加一次息，它的优势就立即显现出来。但是一旦降息，选择它的购房者就吃亏了。

因此，在目前降息趋势下，市民以前若选择的是房贷固定利率，那就赶紧转为浮动利率才划算。不过，需要提醒大家的是，“固定”改“浮动”需要支付一定数额的违约金。

值得一提的是，部分银行推出了“按月调息”方式，目前利率处于下降通道，客户如选择“按月调息”，则可在次月享受利率下调的优惠。

技巧三：双周供省利息

尽管每个月仍然偿还同样数额的房贷，但是由于“双周供”缩短了还款周期，比原来按月还款的还款频率高一些，由此产生的便是贷款的本金减少得更快，也就意味着在整个还款期内所归还的贷款利息，将远远小于按月还款时归还的贷款利息，本金减少速度加快。

因此，还款的周期被缩短，同时也节省了借款人的总支出。

不足之处是，贷款人每月向银行还款的日期就将不断提前，一年下来就要多还一个月的贷款，会增加每个月资金不宽裕的贷款人的压力。因此对于工作稳定，收入稳定的人，选择双周供还是很合适的。

技巧四：提前还贷缩短期限

理财人士表示，提前还贷之前要算好账，因为不是所有的提前还贷都能省钱。比如，还贷年限已经超过一半，月还款额中本金大于利息，那么提前还款的意义就不大

。

此外，部分提前还贷后，剩下的贷款市民应选择缩短贷款期限，而不是减少每月还款额。

因为，银行收取利息主要是按照贷款金额占据银行的时间成本来计算的，因此选择缩短贷款期限就可以有效减少利息的支出。

假如贷款期限缩短后正好能归入更低利率的期限档次，省息的效果就更明显了。而且，在降息过程中，往往短期贷款利率下降的幅度更大。

技巧五：公积金转账还贷

在申请购房组合贷款时，一方面尽量用足公积金贷款并尽量延长贷款年限，在享受低利率好处的同时，最大程度地降低每月公积金的还款额；

最大程度地缩短商业贷款年限，在家庭经济可承受范围内尽可能提高每月商业贷款的还款额。这样，月还款额的结构中就会呈现公积金份额少、商业份额多的状态。公积金账户在抵充公积金月供后，余额就能抵充商业性贷款，这样节省的利息就很可观。

?信用卡这么用，银行喜欢给你提额

?信用卡当现金用，无须套现就能实现的秘籍

?1分钟内提升固定额度，只需两步

交通银行沃尔玛信用卡