

很多人都知道住房商业贷款额度一般跟申请贷款人的银行流水、收入证明、房屋总价等因素相关。那么住房商业贷款最高额度有多少呢？

目前最高贷款金额不超过500万元，且不超过所购房产抵押价值的70%。对于一手楼贷款，以先与开发商确认，是否与银行有合作关系，如果有合作，请直接与楼盘驻点工作人员联系，将交由工作人员。

如果是新房：可以贷款总价的7成，100万的房可贷70万

如果是二手房：也可贷款7成，不过是评估价的7成。100万的房，评估价可能是90万，7成就是63万

根据还款能力确定贷款额度的公式如下：

可贷额度=家庭月收入减去生活费用等开支后的还款能力/相应贷款年限的每万元月还款额

例如：月收入1万元，月生活开支3000，贷款20年，按基准利率4.90%，用融360房贷计算器计算得出

贷款1万元的月还款额为53.07

可贷款额度= (10000-3000) /53.07=131.9万元

贷款额度的确定方法：

1.计算本人及共同申请人的月收入：月收入=个人住房公积金月缴存额÷住房公积金缴存比例；

2.计算最高可贷款额度：家庭月收入扣除至少1204元的生活费后所剩余额，再除以申请贷款年限的每万元贷款月均还款额的所得即为最高可贷款额度。

3.具体的贷款额度金额要同时考虑单笔贷款最高额度、最高可贷款额度、最低首付款和抵押物评估价值

以上公式仅供参考，具体以银行最终的审批为准。按现在银行的规定，单笔贷款无最高限额，但银行根据借款人每月还款能力进行测算确定最高贷款额度，并且不超过总房价的70%，非限购城市有银行要求不超过80%。