

申请个人住房商业贷款需要注意什么？申请个人住房贷款是我们普通老百姓买房的必经之路，个人住房贷款主要有三种，分别是：个人住房公积金贷款、个人住房商业贷款、个人住房组合贷款(公积金贷款+商业贷款)。不同贷款方式其特点也不尽相同，下面就分别来看看吧。

一、个人住房贷款的三种方式

1、个人住房公积金贷款

个人住房公积金贷款是政策性的住房公积金所发放的委托贷款，是指按时向资金管理中心正常缴存住房公积金单位的在职职工，在本市购买、建造自住住房(包括二手房)时，以其拥有的产权住房为抵押物，并由有担保能力的法人提供保证而向资金管理中心申请的贷款。

该贷款可由资金管理中心委托银行发放，属于国家政策性低息贷款，具有互助性、福利性特点。

个人住房公积金贷款有以下优点：

(1)贷款利率低，利息支出少。

(2)收费项目少，贷款成本低。

(3)借款人可申请提取个人账户内的住房公积金缴存余额偿还贷款本息。

(4)还款方式自由，灵活度高。住房公积金贷款可以用等额本息还款法和等额本金还款法中自主确定种还款方式，借款人在正常还款年后，可根据自己的经济状况申请提前全部或部分还款，且不收取违约金。

2、个人住房商业贷款

商业性个人住房贷款是指购房者在购买个人自有产权住房时，由于资金不足，由房地产开发商或第一方机构提供阶段性保证，并以所购产权房做抵押。向银行申请的占所购房价定比例的贷款。贷款后，银行受借款人委托将贷款额作为购房款的一部分，直接划付给房地产开发商或第三方机构。

申请商业性个人住房贷款有以下特点：

(1)贷款涉及三方一物。贷款方(银行)、借款方(购房人)、保证方(发展商)和抵押物(

产权房)。

(2)借款方必须以所购房产作抵押。

(3)贷款对象是购买产权房的个人购房者。

(4)贷款额必须控制在购房款以内。般不超过购房款的80%。

(5)贷款回收方式般是由借款方分期(按月)归还贷款本息。

按现行政策规定，单笔贷款无最高限额，但需根据借款人每月还款能力进行测算确定，并不得超过总房价的70%。其中按还款能力计算可贷额度办法如下：

可贷额度=家庭月收入—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。

优势：受限条件少、还款形式多样。商业贷款对于贷款人是否缴存住房公积金没有限制，只要首付达到银行要求的比例，具有良好的信用额度即可申请贷款，申请程序相对简单。

劣势：贷款利率高。商贷的劣势在于其不菲的利息，由于商贷的利率较高，产生的房贷利息也居几种房贷之首。

适应人群：有强烈购房需求，并且能够负担贷款长期还本付息压力的购房者。

3、个人住房组合贷款(公积金贷款+商业贷款)

个人住房组合贷款是指，符合个人住房商业性贷款条件的借款人又同时缴存住房公积金的，在办理个人住房商业贷款的同时还可以申请个人住房公积金贷款，以及借款人以所购本市城镇自住住房(或其他银行认可的担保方式)作为抵押，可同时向银行申请个人住房公积金贷款和个人住房商业性贷款。

优势：结合两种贷款的优势，在贷款时间、贷款金额上灵活度较大，满足了借款人多样化的需求。

劣势：较申请公积金贷款步骤更为烦琐、费用高。由于贷款人要办理商贷和公积金贷款两套程序，同时需要交纳双方面的手续费用。

以上就是小编为大家提供的关于申请个人住房商业贷款的方式，我们的生活已经离不

开这些贷款方式，只能选择相对划算的方式来进行贷款。