

在中国,居民家庭债务中,很大一部分是银行房贷.随着房屋价格越来越高,办理房贷的人越来越多.那么个人买房怎么贷款呢?个人买房贷款能贷多少呢?

个人买房怎么贷款

1、提供咨询、受理申请、贷前调查

(1)提供咨询经办人向客户提供咨询服务,咨询内容包括:已开办的个人住房贷款种类、对象、条件、额度、期限、利率,还款方式等情况.

(2)受理申请借款人在向建设银行咨询后,根据要求填写《中国建设银行浙江省分行个人住房贷款申请书》提出贷款申请,并提供以下资料:身份证,抵押人夫妻关系证明(单身需提供有效证明,借款人收入证明,购房合同,首付款凭证,保证人同意担保的书面证明及建设银行要求提供的其他有关资料.

(3)贷前调查经办人受理借款申请后,对借款申请人递交的《申请书》和要求提供的资料的完整性、真实性、有效性和合法性进行调查.通过贷前调查,认为符合贷款条件,准备报批.

2、贷款审批

(1)经办行审批权限内经办行信贷人员——信贷部门负责人——经办行负责人

(2)经办行审批权限以外经办行审批同意——报上级行信贷审批机构审批经办人员经调查后,在《中国建设银行个人住房贷款审批表》写明情况并写出审查意见,并将贷款审批表及审批材料交信贷部门负责人,信贷部门负责人在审批表上签署审批意见并交支行分管行长在审批表上签署审批意见.超过支行审批权限的,经支行签署审批意见后交上级行信贷审批机构审批.

3、贷款发放签订合同——办理抵(质)押登记、保险、公证等手续——合同生效后填各类凭证——借款人开立存款帐户——办理贷款划付手续.

(1)签订合同贷款审批后,经办人员按不同的借款用途和贷款担保方式要求分别填与合同、借款人当事人(借款人、抵(质)押人、保证人)与建设银行有权签字人签订有关合同.

(2)办理抵(质)押登记、保险公证、开立借款人存款帐户等有关手续,签订抵(质)押合同及收受抵(质)押物后,信贷部门应按抵(质)押物逐项登记“抵(质)押物及权证登记簿”同时根据抵(质)押价值填制“中国建设银行抵(质)押物收受通知书”加盖经办人名

章、业务部门公章及借款人或抵(质)押人名章后,连同抵(质)押权证、质物及权证交保管部门和会计部门.

(3)合同生效后填制各类会计凭证.

(4)办理贷款划付手续会计部门收到信贷部门的发放款通知并审核无误后,按有关规定和程序办理贷款划付手续、划款采用直接款或专项划款中的一种方式划款

4、贷款回收

(1)委托扣款方式:借款人应与贷款行签订委托扣款协议.

(2)柜台还款方式:借款人将现金或信用卡、储蓄卡交柜台经办人办理.

5、贷后管理

(1)日常管理:对所发入个人住房贷款进行跟踪管理、查询分析、具体包括贷款台帐、贷款日常通知、逾期催收、贷后检查、查询统计、抵(质)押物日常保管,直至贷款结清.

(2)清户撤押:当借款人按期还清全部借款本息后,信贷部门应销记“抵(质)押物及权证登记簿”同时填制“中国建设银行抵押物、质押物转出通知书”通知会计部门和抵(质)押物保管部门.会计部门、保管部门、保管部门审核无误后据此办理清户撤押手续.

(3)档案管理:信贷经办人员办妥每笔贷款后,定期将收集齐全的有关资料整理后,将合同正本交档案专管员,并办理有关移交手续.合同副本留信贷部门专人保管以备日常管理.贷款本息结清后信贷部门应通知档案专管员将档案正式归档.

我们购房贷款时能贷到多少款,要根据不同人的不同情况而定.如职业、收入、婚姻状况、年龄是否太大、是否有不良诚信记录等都是决定是否贷款成功的衡量标准,还是由银行来决定最终的申贷结果.那么自己到底符合什么样的要求才能贷的更多一点呢?小编带您来了解一下购房贷款的相关政策方便您对自己的贷款额度有一个初步的了解.

购房贷款能贷多少

下面,我们对以下的三种贷款方式进行分析.

一、住房公积金贷款

对于已参加缴纳住房公积金的居民来说,贷款购房时,首先要考虑的就是住房公积金贷款.住房公积金贷款所具有的政策补贴使得贷款利率很低,仅仅是商业银行抵押贷款利率的一半,更重要的是,这种贷款的利率要低于同期商业银行的存款利率,也就是说,在住房公积金抵押贷款利率与银行存款利率之间存在一个利差.同时,住房公积金贷款在办理抵押和保险等相关手续时收费减半.

二、个人住房商业性贷款

个人住房商业性贷款和住房公积金贷款两种贷款方式限于交纳了住房公积金的单位员工使用,限定条件多,所以,未缴存住房公积金的人无缘申贷,但可以申请商业银行个人住房担保贷款,也就是银行按揭贷款.只要您在贷款银行存款余额占购买住房所需资金额的比例不低于30%,并以此作为购房首期付款,且有贷款银行认可的资产作为抵押或质押,或有足够代偿能力的单位或个人作为偿还贷款本息并承担连带责任的保证人,那么就可申请使用银行按揭贷款.

三、个人住房组合贷款

住房公积金管理可以发放的公积金贷款,限额一般为10——29万元,如果购房款超过这个限额,不足部分要向银行申请住房商业性贷款.这两种贷款合起来称之为组合贷款.此项业务可由一个银行的房地产信贷部统一办理.组合贷款利率较为适中,贷款金额较大,因而较多被贷款者选用.

根据银行个贷人士介绍,一般来说,如果是商业贷款,一般新楼盘首付30%,贷款70%是上限.如果是公积金贷款,执行的是首套房首贷30%的标准.贷款额度的审批,跟贷款者的年龄、房龄、每个月的公积金额度有关.二套住房首付的标准都是60%,贷款40%是上限,并且在基准利率的基础上上浮10%——15%.如果是个人住房组合贷款,一手房总贷款额度不得超过房价总价的80%,二手房总贷款额度不得超过房价总价的70%,额度计算按住房公积金个人购房贷款和个人住房商业性贷款分别计算.