住房商业贷款利率就是指贷款买房的贷款利率，其计算公式为贷款利息=贷款金额*贷款利率*贷款期限=贷款金额*天数*日利率=贷款金额*月数*月利率=贷款金额*年*年利率。

2010年可谓是实至名归的房地产政策“调控年”，上半年，由“国十一条”引发第一轮调控，“史上最严厉新政”出台。下半年，首套房首付上调、加息等政策陆续出台带动了第二轮房地产市场的调控。在经历了一年的调控政策后，那么住房商业贷款利率又有哪些变化？

优惠利率调至八五折

房贷市场政策变化之一，即9月份商业贷款首套房首付统一调至30%，之前90平方米首付20%的优惠取消。紧接着，各银行将首套房优惠利率不约而同地调至八五折，彼此“心照不宣”。首套房首付和优惠利率折扣的上调，在很大程度上抑制了首次置业人群的购房需求。

而公积金贷款在首套房贷款政策上，并没有一刀切的从紧，仍然以90平方米为界，实行差别化的信贷政策，即首次购买90平方米以下最低可首付20%，90平方米以上最低首付30%。

首付50%、利率上浮1.1倍

2010年房地产贷款市场又一出镜率极高的词即“认房又认贷”，二套房“认房又认贷”细则于2010年7月份进入正式实操阶段。对于借款人购房时查出名下现有全款购买的房屋，在未出售的情况下，再贷款购房仍会被认定为第二套房;对于借款人之前曾贷款购房，即使是贷款购置的房产已结清出售，再贷款时还是会被认定为第二套房。根据二套房政策，如果是被认定为第二套房的购房者，那么再贷款时一律按照首付50%、利率上浮1.1倍来执行。二套房贷款的从严，对于投机投资型人群给予有利打压。