

由于买房压力特大，现在国家推出了一系列买房贷款的政策，而其中最受人们欢迎的当属个人住房组合贷款

（一）什么是个人住房组合贷款

我们一般听到的个人住房组合贷款是指，需要符合个人住房商业性贷款条件的借款人而且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，还有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。

（二）个人住房组合贷款提交材料

客户向公积金管理部门和银行依次提出借款申请时，需提交以下资料：

- （1）身份证件（居民身份证、户口簿或其他身份证件）；
- （2）公积金管理部门和贷款行认可的借款人偿还能力证明材料，例如：收入证明和资产证明等
- （3）合法的购买住房的合同、协议及批准文件；
- （4）涉及抵押或质押担保的，需要提供抵押物或质押权利的权属证明文件以及有处分权人同意抵押或质押的书面证明；
- （5）涉及保证担保的，需提供保证人同意提供担保的书面承诺及保证人的资信证明；
- （6）借款人用于购买住房的自筹资金的有关证明；
- （7）公积金管理部门和贷款行规定的其他文件和资料。

（三）个人住房组合贷款贷款流程

（1）提出申请。借款申请人需分别向住房资金管理中心和建设银行分别提出书面贷款申请，并提交有关资料。

（2）签订合同。借款申请人获得公积金个人住房贷款额度之后，持公积金管理部门出具的《公积金个人住房贷款委托通知单》，向贷款行申请组合贷款（公积金个人住房贷款和自营性个人住房贷款）。客户在接到银行同意贷款的通知后，需与贷

款行就公积金个人住房贷款和自营性个人住房贷款分别签订借款合同和担保合同，并视情况办理汉汉舷同公证。

(3) 办理抵押、保险。签订合同后，应根据国家和当地的法律法规，办理抵押登记、保险及其他必须的手续，抵押登记与保险费用由借款人负担，抵押期间保险单正本由贷款银行保管。

(4) 开立帐户。选用委托扣除款方式还款的客户在贷款行开立还款专用的储蓄存折账户或储蓄卡、信用卡账户。同时，售房人要在贷款行开立存款专户。

(5) 支用款项。借款人在银行营业会计前台，分别填制公积金个人住房贷款和自营性个人住房贷款的"贷转存凭证"，贷款行按照借款合同约定，将贷款直接转入借款人在贷款行开立的存款账户内，或将贷款一次或分次划入售房人在创?靠铈行开立的存款账户内。

(6) 按期还款。借款人按借款合同约定的还款计划和还款方式，按期归还公积金个人住房贷款和银行自营性个人住房贷款。目前还款方式有委托银行扣款和柜面还款两种。

(7) 贷款结清。贷款结清包括提前结清和正常结清两种。提前结清是指贷款到期日(一次性还本付息类贷款)或贷款最后一期(分期偿还类贷款)前结清贷款；正常结清指在贷款到期日(一次性还本付息类)或贷款最后一期(分期偿还类贷款)结清贷款。如提前结清贷款，借款人须在清偿应付各项款项后，提前10个工作日向公积金管理部门或(和)贷款行提出提前结清申请。

借款人从贷款行领取"贷款结清证明"，取回房地产权属抵押登记证明文件及保险单正本，并持贷款银行出具的"贷款结清证明"到原抵押登记部门办理抵押登记注销手续。