

大部分人在购房时都会选择贷款的方式来买房，现在市场上主流的房贷方式可以分为个人住房公积金贷款、个人商业住房贷款和组合贷款三种。我们在买房时应该选择最符合自己情况的贷款方式。今天小编来给大家就来给大家介绍以下个人商业。

个人住房商业贷款指具有完全民事行为能力的自然人，购买本市城镇自住住房时，以其所购买的产权住房为抵押，作为偿还贷款的保证而向银行申请的住房商业性贷款。那么，个人商业房贷的额度怎么确定？额度不够该怎么办？

一、商业贷款额度怎么确定？

影响商业贷款额度的因素包括购房首付、房屋评估值、借款人还款能力、个人征信、房屋房龄等等。需要注意的是，各家银行对还款能力的要求比较一致，大部分都是购房者的月收入需要大于房贷月供的两倍。在房龄方面，银行通常要求的是20-25年，比较宽松银行的会要求30年，较为严格的只有15年或10年。

总之，申请贷款前先要通过银行了解相关的贷款政策和要求，然后购房人再根据自身情况作出贷款的选择。

二、商业贷款额度不够怎么办？

1. 确保良好征信

在征信方面，银行通常会审查借款人近5年的贷款记录和2年内的信用卡记录，有的银行会看更长时期内的征信，不同的银行之间的要求会有差异。一般来说，借款人如果存在连续3次、累计6次逾期的严重征信不良情况有可能造成贷款被拒。如果逾期额度较小，银行会酌情考虑发放贷款，但有可能会被降低贷款额度。

2. 共同贷款

大多数银行对借款人月收入的要求是不低于房贷月供的2倍。如果月收入不符合这个要求，已婚人士可以夫妻双方共同申请贷款，只要两人的收入加在一起符合要求就行。另外需要注意的是，部分银行会对“接力贷”产品加强审查力度，甚至停止发放此类贷款，如果购房人自己收入不符合要求，想让父母作为共同借款人申请“接力贷”的话，难度可能比以前大，具体要咨询贷款银行。

3. 咨询多家银行

由于不同的银行之间对房屋贷款和借款人资格的政策有所不同，所以各家银行会存在很多的出入。借款人可以咨询不同的银行，了解各家银行的相关房屋贷款政策，

选择自己最符合条件的那一家银行贷款。当然，如果是买的新楼盘，那么开发商大多都有有贷款合作银行，一般都会对该楼盘的房屋贷款有一定的优惠政策，借款人可以去了解一下。

4. 房屋房龄

购买二手房，影响贷款额度的因素变得更复杂，房龄就是其中之一。房龄越短越容易获得贷款，且额度比房龄大的高，因房龄问题被降低了额度，可以尝试问问其他银行，要求宽松的银行说不定能网开一面，给你所期望的额度。