

个人住房贷款是贷款人向借款人发放的用于购买、建造和大修各类型住房的贷款。贷款人发放个人住房贷款时，借款人必须提供担保，如果借款人到期不能偿还贷款本息，贷款人有权依法处理其抵押物。

个人住房贷款有三种，分别是个人住房商业性贷款、住房公积金贷款和个人住房组合贷款。个人住房商业性贷款是银行用信贷资金发放的贷款。住房公积金贷款的资金来自于职工缴存的住房公积金存款，因此这类贷款只贷给那些住房公积金缴存人，但有余额上的限制。个人住房组合贷款是上述两种贷款的组合。

银行办理住房贷款通常采用两种分期还本付息方式。一是等额本息还款法，贷款期限每月以相等的数额偿还贷款本息;二是等额本金还款法，每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减。

1、商业性住房贷款

2、住房公积金贷款。个人住房公积金贷款期限在1年以内(含1年)的实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计息;贷款期限在1年以上的，遇法定利率调整调整，于次年1月1日开始，按相应利率档次执行新的利率规定。

个人住房贷款的计息方式和还款方式，由借贷双方协商确定，可在合同期内按月、按季、按年调整，也可采用固定利率的确定方式。