

商业贷款又称个人住房贷款，是中国人民银行批准设立的商业银行和住房储蓄银行，为城镇居民购买自用普通住房提供的贷款，执行法定贷款利率。那么，申请商业贷款买房需要哪些条件？

对于借款人贷款条件要注意的问题：

(1)首付比例。

(2)月还款压力。一般情况下月还款额为家庭收入的30%左右，不过可以根据地区的消费情况和自己的花销情况变动。

(3)个人资信状态。贷款额度的多少还要取决于借款人的信用度是否存在逾期情况。如果您满足上面的条件的话，办理贷款是没有问题的。

个人住房贷款是指银行向借款人发放的用于购买自用普通住房的贷款。借款人申请个人住房贷款时必须提供担保。目前，个人住房贷款主要有委托贷款、自营贷款和组合贷款三种。

一、个人住房组合贷款指以住房公积金存款和信贷资金为来源向同一借款人发放的用于购买自用普通住房的贷款，是个人住房委托贷款和自营贷款的组合。此外，还有住房储蓄贷款和按揭贷款等。

二、个人住房委托贷款指银行根据住房公积金管理部门的委托，以住房公积金存款为资金来源，按规定的要求向购买普通住房的个人发放的贷款。也称公积金贷款。

三、个人住房自营贷款是以银行信贷资金为来源向购房者个人发放的贷款。也称商业性个人住房贷款，各银行的贷款名称也不一样，建设银行称为个人住房贷款，工商银行和农业银行称为个人住房担保贷款。

个人办理住房贷款所需条件：

1.同意以所购住房为抵押担保。

2.借款人年龄加借款期限男士不超过65岁、女士不超过60岁；

3.具有完全民事行为能力；在中国境内具有常住户口或有效居留身份；

4.必须支付不低于所购住房全部价款一定比例以上的首期购房款；

5.具有稳定的职业和经济收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；

6.已经签署购买住房的合同或协议。

一般需提交的资料：

1.已经支付全部或部分首期购房款的证明；

2.借款人还款能力证明；

3.购买二手住房的合同、协议或意向书原件及复印件；

4.借款人具有法律效力的身份证件：居民身份证件、户口本、军官证、或其它有效居留证；

5.借款人和/或配偶授权查询人民银行个人征信系统的授权文件；

6.已出租的房产须提供租赁权益变更的证明文件；

7.借款人本人名下用于供款的中国银行活期存折复印件；

8.交易住房的《房产价值评估报告》；

9.贷款人要求提供的其它证明文件或资料。

延伸阅读：商业贷款流程注意事项

1.提交贷款申请：

当你签好了房屋买卖合同后就可以向银行申办商业贷款了。无论是一手房贷还是二手房贷，都需要将银行认可的齐全材料递交给银行审核，这是商业贷款流程中最重要的一步。

主要包括身份证、户口本、结婚证原件以及复印件；外地户籍需要提供暂住证或者居住证；工作单位出具的收入证明；买卖合同、首付款发票或者收据；近半年的工资流水或其他资产证明。除了以上五项资料外，不同银行对商业贷款要求有一定的差异，还要详细询问贷款银行要求的其他资料。

2.银行受理调查：

银行收到贷款申请人的申请材料后，就会对其材料进行审核，商业贷款一般审核时间是15个工作日，最长不超过1个月。在银行受理调查期间，会根据情况要求贷款申请人补充一些资料，因此，这段时间贷款申请人需与银行保持联络。

3.银行核实审批：

贷款银行会针对几方面进行核实：房屋的情况、借款人的资质信用情况等。这是商业贷款流程中比较重要的环节，如果贷款申请人的信用不良，会直接导致贷款申请的失败，因此生活中积累良好的个人信用是很重要的。

4.双方办理相关手续：

银行通知贷款申请人，贷款审批通过后需要在该银行开户，领借记卡并签订贷款合同。同时，办理抵押、保证、质押和保险等有关担保手续。在签订贷款合同、办理担保手续的时候一定要详细了解合同中的细则，明确自己的权利和义务，以免发生不必要的误会。

5.银行发放贷款：

所有贷款手续办理完毕后，银行会将贷款资金打入到房产开发商的账户，借贷关系成立，贷款人按规定偿还贷款。