

对于很多购房者而言，这个问题都是很重要的，下面将对几种贷款方式进行说明和分析。目前主要有三种贷款方式，大家可以根据自身情况选择适合自己的购房贷款方式。

**住房公积金贷款：**对于已参加缴纳住房公积金的居民来说，贷款购房时，应该首选住房公积金低息贷款。住房公积金贷款具有政策补贴性质，贷款利率很低，不仅低于同期商业银行贷款利率。而且要低于同期商业银行存款利率，也就是说在住房公积金抵押贷款利率和银行存款利率之间存在一个利差，同时，住房公积金贷款在办理抵押和保险等相关手续时收费减半。

**个人住房组合贷款：**住房公积金管理中心可以发放的公积金贷款，最高限额一般为10-29万元，如果购房款超过这个限额。不足部分要向银行申请住房商业性贷款，这两种贷款合起来称之为组合贷款，此项业务可由一个银行的房地产信贷部统一办理。组合贷款利率较为适中，贷款金额较大因而较多被贷款者选用。

**个人住房商业性贷款：**以上两种贷款方式限于交纳了住房公积金的单位员工，使用限定条件多，所以未缴存住房公积金的人无缘申贷，但可以申请商业银行个人住房担保贷款，也就是银行按揭贷款。只要您在贷款银行存款余额占购买住房所需资金的比例不低于30%。并以此作为购房首期付款，且有贷款银行认可的资产作为抵押或质押，或有足够代偿能力的单位或个人作为偿还贷款本息并承担连带责任的保证人，那么就可以申请使用银行按揭贷款。

买房贷款需要什么手续？

1、此时需要注意审查开发商是否具有“五证”：《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房销售（预售）许可证》。缴付首付款，注意保存首付款收据。

2、到银行填写《个人房屋贷款申请表》，开发商一般都会与一家或几家银行签订合作协议，因此到与开发商有协议的银行办理按揭贷款协议，这样手续会方便些。带齐首付款收据、《商品房买卖合同》、身份证、本市户口簿（非本市户口提供一年以上暂住证明）、收入证明等原件及复印件到银行填写《个人房屋贷款申请表》。

3、银行审查按揭贷款申请，信贷人员对申请人提交的材料进行审查和逐级审批，如果认为符合银行的贷款条件，会通知申请人签订《个人房屋按揭贷款合同》，合同期限不超过30年。到房管局办理《房屋他项权利证》，用以证明此房产上有银行的抵押权。到公证部门办理产权抵押公证。到保险公司办理房屋保险。

4、选用委托扣除款方式还款的客户需与银行签订委托扣款协议，并在贷款行指定的营业网点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售房结算账户或存款专户。经贷款行同意发放的贷款，办妥有关手续后，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贷款行开立的存款账户内。

5、借款人必须按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息，否则银行可以依法收回房屋。贷款本息结清后，注销抵押登记，购房者就成为房屋的真正拥有者了。