

买房首付应该怎么贷款?申请个人住房贷款流程又有哪些呢?请看下文介绍。

买房首付

1、住房的公积金贷款:对于已经参加缴交住房公积金的居民来讲,贷款购房时,首选应该选择的是住房公积金低息贷款。因为住房公积金贷款拥有政策的补贴性质,贷款利率很低,这不仅要低于同期商业银行贷款的利率(仅仅是商业银行抵押贷款的利率一半),并且与同期商业银行存款利率相比也是很低的,也就是说,在住房公积金抵押贷款利率及银行存款利率之间也是有利差存在的。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。

2、个人住房的商业性贷款: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额的比例不低于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,那么就可申请使用银行按揭贷款。

3、个人住房的组合贷款: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。

办理住房公积金贷款应按下列程序:

(一)必须借款人申请住房公积金贷款需要向市住房公积金管理中心提出书面申请,填写住房公积金贷款申请表并如实提供有关资料。

(二)必须市住房公积金管理中心负责借款人资格、担保人资格、贷款额度和贷款期限的审查及合同的填写同意后,借款人与中心签订相关合同或协议,并按中国人民银行规定办理保险。

(三)必须贷款手续办理完毕后,市住房公积金管理中心给银行签发准予贷款通知书,银行接到贷款通知书后办理贷款划付手续。

申请银行个人住房贷款工作流程:

(一)必须买方要与开发商签订《商品房预售契约》。

(二)必须支付30%以上的房款。

(三)必须去房管部门办理预售登记。

(四)必须办完预售登记后,买方持契约正本,填写借款申请及借款合同。

以上就是买房首付应该怎么贷款?的一些方法,购房时,借款人根据自己公积金的缴纳情况,到银行进行测算,就可得知贷款的金额和每月还款数额。根据公积金管理有关规定,每年提取一次。