

“买房”对于现在的中国人来讲可谓是和结婚、生孩子一样是人生中的头等大事，甚至对于男同胞来讲是结婚、生娃的前提，因为在这个物欲横流的现今社会。小编今天就跟讲解一下，购房如何选择贷款。

贷款类别：

1.公积金贷款：

公积金贷款是指缴存住房公积金的职工享受的贷款，国家规定，凡是缴存公积金的职工均可按公积金贷款的相关规定申请公积金贷款。

2.按揭贷款(也就是所谓的商业贷款)：

按揭贷款就是购房者以所购住房做抵押，并由其所购买的房地产企业提供阶段性担保的个人住房贷款业务。所谓按揭是指按揭人将房产产权转让按揭，受益人作为还贷保证人在按揭人还清贷款后，受益人立即将所涉及的房屋产权转让按揭人，过程中按揭人享有使用权。

3.组合贷款：

个人住房组合贷款是指，符合个人住房商业性贷款条件的借款人又同时缴存住房公积金的，在办理个人住房商业贷款的同时还可以申请个人住房公积金贷款，及借款人以所购本市城镇自住住房(或其他银行认可的担保方式)作为抵押可同时向银行申请个人住房公积金贷款和个人住房商业性贷款。

三类贷款优劣势对比：

1.公积金贷款：

优势：预期年化利率低。

劣势：住房公积金贷款有上限控制，住房公积金贷款一般是住房公积金缴存人。

2.按揭贷款(商业贷款)：

优势：1.短时间内筹集大量资金;

2.首付不占用大量金钱，还款期限长;

3.银行把关，审查开发商，提高购房的安全性。

劣势：1.背负债务，心理压力大；

2.贷款买的房不易迅速变现。

3.组合贷款：

优势：在贷款时间、金额上较灵活，满足借款人多样化的需求。

劣势：较申请公积金贷款步骤更为繁琐、费用高。由于贷款人要办理商贷和公积金贷款两套程序，同时需要交纳双方面的手续费用。

三类贷款申请条件对比：

1.公积金贷款：

1》借款人开立个人住房公积金账户须满180天，并自申请公积金贷款之日起向前推算，按时、足额、连续缴存住房公积金6个月以上；

2》借款人无正在偿还的公积金贷款。借款人及配偶信用良好，正在偿还的住房贷款不超过2笔(含)；

3》具有购买商品房的有关手续和规定比例的自筹资金，能够办理抵押；

4》借款人、抵押人必须满18周岁；

5》公积金贷款时间最长不超过30年；

6》借款人所在单位连续欠缴住房公积金超过65天(含65天)的不予贷款。

2.按揭贷款(商业贷款)：

1》稳定经济收入，信用良好，有偿还贷款的能力；

2》合法有效的购房合同协议，房屋抵押给银行；

3》有不低于购房价款25%的自有资金；

4》同意以所购房屋及其权益作为抵押。

3.组合贷款：

1》是住房公积金缴存人；

2》具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力，申请人收入除保证月均还款外，至少剩余400元生活费，另外月均还款额不得低于月收入的20%；

3》具有合法购买住房的合同或有关证明文件；

4》提供当地住房公积金管理中心系统认可的担保方式。