

申请购房贷款有什么技巧？衣食住行是人们的基本生活所需，其中住房是大事，很多人经济能力有限，只能贷款买房成为房奴。购房贷款其实有着大学问，新手购房应该提前了解这些知识。下面就来看看购买贷款的技巧大全。

一、贷款利率是多少：

房贷利率有着央行规定的基准利率，每年都可能调整，当前贷款期限5年以上，商业贷款的基准利率为4.90%，公积金贷款基准利率为3.25%。另外，不同银行在贷款利率的浮动和优惠上的规定不同。在申请贷款时，个人资质良好的话，也可以获得较高额度，较低利率。

二、贷款期限为多久：

银行规定，商业贷款借款人的贷款期限最长可以计算到借款人65周岁，同时不得超过30年；公积金贷款，借款人的贷款期限最长可以计算到借款人70周岁，同时不得超过30年。

另外，贷款期限还要根据个人还款能力来确定，期限短每月还款压力就大。如果是二手房，还得计算进房屋年龄，来确定最终年限。

三、贷款方式有哪些：

贷款方式也有不同种类，主要分为商业贷款、公积金贷款、组合贷款。

1、商业贷款：

放款速度：办理商业按揭贷款时，从将产权证交给银行办理抵押到银行放款差不多需要2周时间，不同银行的进度可能会有不同。

贷款额度：可贷额度=家庭月收入减去生活费用等开支后的还款能力/相应贷款年限的每万元月还款额。

2、公积金贷款：

放款速度：2-3个月，最近多个城市公积金贷款额度吃紧，放款时间也会相应延长。

贷款额度：各地的要求不同，详细可咨询当地住房公积金管理中心。

3、组合贷款

放款速度：2-3个月以上

贷款额度：比如房屋总价100万，要贷款70万，但是公积金最高额度只有50万，那么剩余20万可以选择商业贷款，组合贷款总的贷款额度不得超过70万。

相信你看了上文购房贷款技巧大全之后，更加了解应该怎样申请购房贷款了，一般来说，大多数人会选择组合贷款，可以很好地平衡放款时间、放款额度等。