

商业贷款是当下最普遍的购房付款方式,商业贷款申请的限制条件少,申请流程相对于住房公积金贷款更为简单,提供贷款服务的银行较为普遍。贷款买房,很多人最关心的就是自己的贷款额度。那么商业贷款买房怎样计算呢?在商业贷款流程中有哪些注意事项呢?

商业贷款买房怎样计算？贷款流程中有哪些注意事项？

商业贷款买房的额度是通过什么方式计算的呢?贷款的额度一般和贷款申请人的银行流水和收入证明等因素有关。虽然商业贷款无最高限额,但银行会根据贷款申请人每月的还款能力进行测算,来确定最高贷款额度,最高贷款额度不得超过总房价的80%,二手房不得超过70%。商业购房贷款额度计算办法如下:家庭月收入减去生活费用等开支后的还款能力除以相应贷款年限的每万元月还款额即可得出贷款额度。

银行会对哪些方面进行审核呢?第一,申请人的资产信用证明。包括身份证、户口本、收入证明和纳税证明,另外还要提供个人财务情况证明。第二,贷款申请人需要提供购房合同,还有其他银行要求提供的文件。

商业贷款流程相对简单,但与银行面签时时候仍有如下注意事项。

第一,收入证明。需要加盖公司公章,收入证明中月收入金额必须是月供的两倍以上,否则影响批贷额度。如果收入不够,可以增加借款人。

第二,婚姻证明。如果是已婚,需要夫妻双方到现成,携带户口本、结婚证、双方的学历证、收入证明等。

第三,如果是二套房需要提供第一次购房时的产权证、借款合同、结清证明。

第四,网签合同。目前网签合同已经是所有银行商业贷款资格审核的必要文件。银行依据房屋评估值与网签合同价进行贷款额度审批。

温馨提示：很多人在买房交完首付之后,都卡在了银行贷款这一关。如果不能申请下来商业贷款,开发商要求一次性付清余款,否则没收首付款并解除协议就麻烦了。所以在与开发商签订购房合同的时候,一定要求开发商将对按揭贷款的承诺务写进合同。商业贷款买房额度的计算银行会根据申请人的收入和总房价等因素确定,但银行贷款的申请完成审核流程严禁,有贷款需求的网友务必和开发商有相关的合同约定。