

对于有买房打算的朋友们来讲，通过组合贷款的方式来购买房屋其实是很不错的，如今金融行业比较多，在申请贷款的时候，大家也要注意选择合适自己的贷款方式，根据自己的经济能力来选择贷款方式，那么，个人住房组合贷款额度怎么确定呢？下面就一起来了解下。

个人住房组合贷款包括公积金贷款和个人住房贷款在内，额度是根据贷款人住房公积金每月缴存的金额，计算出住房公积金贷款的可申请额度，其剩余款项再申请个人商业贷款，而公积金贷款和个人住房贷款的额度确定方法是不同的，具体如下：

一、公积金贷款额度确定：

有多种计算方式，这里是按照还贷能力计算，也就是根据住房公积金月缴存金额来计算。

如果是本人贷款，计算公式为：[（借款人月工资总额+借款人所在单位住房公积金月缴存额40%-借款人贷款月应还款总额）贷款期限（月）]。

如果是夫妻双方共同贷款，计算公式：[（夫妻双方月工资总额+夫妻双方所在单位住房公积金月缴存额）40%-夫妻双有贷款月应还款总额]贷款期限（月）。

其中40%，指最低还贷能力系数。

二、个人住房贷款额度确定：

根据首付款来确定，一手房和二手房有所区别。

- 1) “首套房” 首付比例最低30%，即贷款金额最高不超过所购房产价值的70%，具体额度为房款-首付款-公积金贷款额度；
- 2) “二套房” 的首付比例最低40%，即贷款金额最高不超过所购房产价值的60%，具体额度为房款-首付款-公积金贷款额度。