

随着房价上涨，买房贷款成本也随之升高，对于商业贷款和公积金贷款，房贷贷款额度有多少呢？房贷额度都是怎么算的？要是没达到期望额度该怎么办？

如果您是公积金贷款

公积金贷款额度主要受到了首付比例、房屋评估值、贷款最高限额、建筑面积、月收入与月缴存额、账户余额与借款人年龄、缴存基数等因素影响，各地公积金中心对额度的规定有差异。

比如最高限额方面，北京规定个人购买首套房最高贷款限额为120万元，而上海规定的最高限额为60万。再比如账户余额方面，广州规定贷款额度 = 账户余额 × 8 + 月缴存额 × 到退休年龄月数，而深圳规定贷款额度 = 公积金账户余额 × 14倍。所以公积金贷款额度的影响因素，具体要看各地公积金中心的规定。

如果您是商业贷款

影响商业贷款额度的因素包括首付、房屋评估值、借款人还款能力、个人征信、房屋房龄等。需要注意的是，各家银行对还款能力的要求比较一致，月收入 ≥ 房贷月供 × 2。其他因素会因银行不同而产生差异。

比如房龄方面，通常要求是20——25年，宽松的银行会要求30年，较为严格的则只有10-15年。

总之，申请贷款前，先要通过银行、公积金中心了解相关政策要求，购房人根据自身情况作出选择。

房贷额度不够怎么办？

1、公积金贷款额度低

公积金额度不够，有两种解决方法：

1) 申请组合贷款

组合贷款，顾名思义就是将商业贷款和公积金贷款组合起来的贷款方式。不过要注意的是，并不是所有银行都接受组合贷款，因为一套房产不能同时抵押给两家银行，所以通常组合贷款中的公积金部分、商业贷款部分最好在一家银行办理才行。另外由于涉及了公积金中心、银行多个机构，组合贷款办理周期通常要3个月以上，着急贷款的购房人要慎重考虑下。

2) 先申请商业贷款，再用公积金余额冲抵房贷

还有一种方式就是放弃公积金贷款，直接申请商业贷款，贷款成功后，可以提取公积金偿还房贷月供。全部选择商贷的好处是放款时间相对快些，通常半个月到1个月时间，只要符合银行相关条件，都能贷到期望额度。不过商贷的问题是，贷款利率比公积金高一些，如果贷款年限长就需要承担更多利息。

2、月收入不符合银行要求，不能获得足额贷款

正如上面所说，银行对贷款人月收入的要求是不低于房贷月供的2倍。如果月收入不符合这个要求，已婚人士可以夫妻双方共同申请贷款，只要两人的收入加在一起符合要求就行。

3、征信有逾期，贷款额度被降低

征信方面，银行通常会审查贷款人5年的贷款记录和2年内的信用卡记录，有的银行会看更长时期内的征信，要求会有差异，连续3次、累计6次逾期的严重征信不良情况有可能造成贷款被拒。逾期额度较小，银行会酌情考虑发放贷款，但有可能被降低贷款额度。

4、二手房年龄过大，贷款额度被降低

购买二手房，贷款额度的因素很多，房龄就是其中之一。房龄越短越容易获得贷款，且额度比房龄大的高，因房龄问题被降低了额度，可以尝试问问其他银行，要求宽松的银行说不定能网开一面，给你期望额度。

对于额度不够的购房者可参考以上解决方法。不过贷款多了承担的利息多，贷款少了一次性支付的首付款就多了，不管怎么样，购房人务必根据自身经济状况申请房贷，切勿影响了生活质量。