

买房子除了公积金贷款，另一种比较常见的就是商业贷款了。但是不是每个人都能申请商业贷款的，想知道自己是不是符合商业贷款买房的条件吗？看看这篇文章你就知道了。

商业贷款是买房时，购房者最常用的贷款方式。但在贷款前，购房者还是要清楚自己是否具有申请商业贷款的资格，以及能否享受到相关的优惠政策。决定商贷能贷多少额度的主要因素有：首套还是二套房、房龄以及收入情况。

一、购房者买的是首套还是二套房

对于首套，最低首付比例为30%，根据客户资质，贷款预期年化利率可下浮10%左右，即基准预期年化利率的九折；对于二套，最低首付比例为40%，贷款预期年化利率上浮10%，即基准预期年化利率的1.1倍。

如何界定是首套还是二套？现在青岛依据的是“只认贷，不认房”的政策。以家庭为单位，无论名下有多少套房产，如果没有未结清的贷款记录，就可认定为首套；如果有一套未还清的贷款记录，则为二套；有两套及以上未还清的贷款记录者，不可享受商业贷款。

提醒：“家庭”是指夫妻双方以及未满18周岁的子女，如果子女已经年满18周岁则单独成为一个家庭。

二、所购房屋的房龄

房龄就是房子的年龄，根据房子的建成年代来计算，例如建成年代为2000年，则房龄的计算方法为 $(2015 - 2000) + 1 = 16$ 年。

房龄从三个维度影响贷款资格：

①是否可以贷款，大部分银行只做20年以内房龄。青岛少部分银行有例外，光大、邮政、农行可做25年内房龄，中国银行可以放宽至30年房龄。

②可以贷多少年，一般银行贷款年限加房龄不能超过40年。青岛少部分银行有例外，比如兴业银行要求房龄加贷款年限不能超过35年，邮政银行要求不能超过45年。

③最多可以贷多少年，所有银行最高贷款年限为30年。

三、购房者的收入情况

银行要求家庭收入必须是每月还款额的两倍以上，所以家庭收入的多少决定了购房者可以贷多少钱。银行判断的标准是公司开具的收入证明，以及购房者工资卡半年以上的银行流水，所以购房者要根据自己的收入情况确定具体的贷款金额。

所以小编建议，选择商业贷款的购房者，一定要提前了解以上三个要素，才能清楚自己是否符合商业贷款的条件，能否享受到优惠条件，以便提前做出买房规划。