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;有两套以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。