

组合贷款买房是怎样的？由于公积金贷款额度有限，有些买房人开始考虑用组合贷款，由于涉及到公积金中心、商业银行等多家机构，有相当一部分购房人对组合贷款了解的不够深入，组合贷款买房必须在同一家银行吗？提前还贷能先还商业贷款吗？这些看似简单的问题实际上却是不少人的认知盲区。

组合贷款买二手房要经过房东同意？

网友：最近申请组合贷款买房，问了公积金中心和银行，说要3个月才能办下来，房主着急卖房不愿意等，看好的房子就这么没了。

由于涉及了多家机构，组合贷款的办理周期相对长一些，要3-4个月以上，一些房主也是为了买房才卖房子的，等着用卖房的钱付首付，肯定不愿等这么长时间。大家在选房阶段就要跟房主商量好了，人家要是愿意等才能申请组合贷款。

组合贷款办理必须要在同一家银行？

网友：申请组合贷款买房，咨询银行的时候说，要在同一家银行办理公积金和商贷，这是为什么啊？

分析认为，银行出于风险的考虑，一套房产不能同时抵押给两家银行，并且办理公积金贷款时需要通过公积金中心指定的银行办理，不少地区都要求组合贷款中，办理商业贷款和公积金贷款必须是同一家银行，这样就等于把同一个抵押物抵押给一家银行，避免了银行风险。

组合贷款买房是否算“二套”？

网友：之前有一套是用商业贷款买的，贷款已经还清了，买第二套房想申请组合贷款，但是公积金中心说要按照二套房的标准执行利率和首付，首付20%，利率为基准利率的1.1倍，为什么贷款还清了还按照二套房标准算？

调查发现，有些城市的公积金贷款二套房认定标准是，只要名下有房，都算二套房，而组合贷款需要同时符合商业贷款和公积金贷款的政策要求，所以名下已经有了一套房子，根据公积金中心的要求，即使第一套房贷款还清了，申请组合贷款也要按照二套房的标准执行。比如北京就是这样规定的：公积金二套房首付为20%，商贷二套房首付为40%，而大部分银行实际执行的商贷首付为50%-70%，也就是说名下已经有一套房子，再买房申请组合贷款的话，商贷部分贷款首付要按照50%-70%的比例支付，压力明显会增大。二套房公积金部分贷款最高额度只有80万，比首套房的120万少了足足40万！所以名下已经有房或者有贷款记录的人，最好咨询一下当地公积金中心和银行。

组合贷款提前还贷能先还商贷吗？

网友：前年买房申请了组合贷款，今年想着能先还点商贷，但是公积金中心说，不能只还商贷，公积金也要按照相同比例还。

正如上面所说，组合贷款涉及到银行和公积金两个机构，一般来说借款人是可以自由选择优先偿还任意一种贷款，但各地公积金中心和银行都会有自己相应的规定，主要体现在以下2个方面：

1.公积金贷款、商业贷款提前还贷比例要一致

有些城市规定，申请组合贷款的人在提前还款时，公积金贷款和商业贷款必须保持一定的比例，不可以只还其中的一种。

2.提取公积金还贷必须优先还公积金贷款

不少城市规定，提取公积金余额还贷必须优先偿还公积金贷款，如果不是提取公积金还款而是用自己的存款还钱，就可以优先还商业贷款。

所以，组合贷款中，想优先偿还商贷部分的方法未必可行。

总结：组合贷款虽然能暂时缓解贷款额度不足的问题，但是由于各地公积金中心和银行要求不同，其办理周期、购房人房屋状况等都会影响贷款申请，各位一定要注意。