

虽然现在房价很高，但是现在买房的付款方式有几种，购房者可以选择付全款，或者商业贷款、公积金贷款、组合贷款的方式来买房。对于没有缴纳公积金的人来说，商业贷款也是不错的选择。但是商业贷款也是需要一定的条件的，在贷款买房之前，应该先了解一下买房商贷条件是什么？买房商业贷款的流程有哪些？

## 买房商贷条件是什么

- 1、需要年龄在18——60岁的自然人（港澳台以及外籍等亦可）；
- 2、需要具有稳定职业、稳定收入，按期偿付贷款以及本息的能力；
- 3、需要借款人的实际年龄加贷款申请期限不应超过70岁；
- 4、需要有合法得有效的购买、建造、大修住房的合同、协议及其贷款行要求提供的其他证明文件；
- 5、需要有所购住房得全部价款30%以上的自筹资金（对购买自住住房并且套型建筑面积在90平方米以下的，自筹资金比例是20%），并保证用于支付所购住房的首付款；
- 6、需要有贷款行认可的资产进行抵押或质押，或（和）有足够代偿能力的法人、其他经济组织或自然人作为保证人。

## 买房商业贷款的流程有哪些

### 1、办理面签

1) 面签的过程实际上就是收取买卖双方办理贷款所需的资料、备件的过程，也是签署贷款合同的过程。签署贷款合同时要注意将贷款数额、贷款年限、还款方式及折扣利率填写清楚。

2) 根据办理者不同的情况，所需的备件有所差别，但是通常会用到的证件有身份证、户口本、房产证、婚姻证明、银行流水、网签合同。其他备件根据银行要求以及自身情况自行准备。

3) 办理面签一个工作日后，要去银行认可的评估单位办理房屋价值评估。

### 2、报银行评估

1) 面签时提供给银行的网签合同中，有网签价格一栏，且房屋评估价涉及到过户缴税，一般评估所都会结合网签价格与房屋实际情况给出终贷款评估价，且评估价不得超过房屋的实际成交价。

2) 评估报告由银行认可的评估所出具，部分评估所需要实地查看房屋情况，部分要求提供房屋的真实照片做评估用。

### 3、银行审批

1) 银行会对买卖双方提供的证件的真实性做出审查，有些银行也会核实买方提供的银行流水是否真实。

2) 银行会根据各自的放款额度进行把控，如果银行放款额度少，审批就相对困难一些，相比较而言每年上半年批贷的速度要比下半年快。

### 4、审批合格批贷

批贷之后银行会给予通知，2个工作日之后可办理过户。

### 5、过户后放贷

1) 办理过户后5—10个工作日内可以获得房产证和他项权证，拿证当天银行会带走他项权证，5—10个工作日内可以放款。

2) 放款后一个月左右买方去办理贷款的银行拿回抵押合同，按照合同中的还款计划书按时还款。