# 组合贷款介绍

目前，正在办理组合贷款，在网上查询了一些资料，现在帖出来，供需要的朋友们参考。

主要内容：

**相关概念**

**组合贷款流程**

**======相关概念======**

带着问题思考：

贷款有哪些种类？

怎样贷款及步骤？

各种贷款究竟是怎么回事？

贷款的利息如何？

贷款的贷款额限制怎样？

怎样才能贷款？

贷款的期限是怎样规定的？

怎样还款?

贷款有哪些策略？

**贷款有哪些种类？**

　目前贷款购房主要有以下几种：1、住房公积金贷款；2、个人住房商业性贷款；3、个人住房组合贷款。

　　1、住房公积金贷款：对于已参加交纳住房公积金的居民来说，贷款购房时，应该首选住房公积金低息贷款。住房公积金贷款具有政策补贴性质，贷款利率很低，不仅低于同期商业银行贷款利率（仅为商业银行抵押贷款利率的一半），而且要低于同期商业银行存款利率，也就是说，在住房公积金抵押贷款利率和银行存款利率之间存在一个利差。同时，住房公积金贷款在办理抵押和保险等相关 手续时收费减半。(个人住房委托贷款是指贷款人根据住房公积金管理部门的委托，以住房公积金存款为资金来源，按规定的要求向购买普通住房的个人发放的贷款)

　　2、个人住房商业性贷款：未缴存住房公积金的可以申请商业银行个人住房担保贷款，也就是银行按揭贷款。只要您在贷款银行存款余额占购买住房所需资金额的比例不低于30%，并以此作为购房首期付款，且有贷款银行认可的资产作为抵押或质押，或有足够代偿能力的单位或个人作为偿还贷款本息并承担连带责任的保证人，那么就可申请使用银行按揭贷款。

　　3、个人住房组合贷款：住房公积金管理中心可以发放的公积金贷款，最高限额一般为10－29万元，如果购房款超过这个限额，不足部分要向银行申请住房商业性贷款。这两种贷款合起来称之为组合贷款。此项业务可由一个银行的房地产信贷部统一办理。组合贷款利率较为适中，贷款金额较大，因而较多被贷款者选用。

**怎样贷款及步骤？**

这一点暂时不整理，应该不是重点，到时候自然会明白，或者有空再弄。简单参考如下(招商的)：

借款人基本条件

1、年满18周岁具有完全民事行为；

2、具有稳定的职业和收入；

3、已与开发商签订《商品房销（预）售合同》；

4、已支付所购房全部价款20%以上的首付款；

5、借款人和财产共有人愿意以所购房抵押并办理抵押登记和财产保险。

借款人需提供材料

1、本人及配偶的有效身份证明（身份证、户口簿或其他有效居住证明），个体经营者要提供营业执照（验原件、留复印件）；

2、借款人婚姻状况证明（结婚证或单身证明）；

3、外地、外籍或单身，要由有本地户口的人做担保；

4、借款人及配偶收入和财产证明；

5、购房合同和首付款收据；

6、财产共有人抵押承诺书；

7、银行住房按揭贷款申请审批表。

贷款额度和期限

1、贷款额度最高不超过所购房产全部价款的80%，商业网点最高不超过60%；

2、贷款期限加借款人年龄不超过法定退休年龄，最长不超过30年。

贷款

1、借款人同开发商签订购房合同并支付首付款；

2、借款人提出贷款申请，提交贷款资料；

3、银行受理，调查、审查、审批；

4、银行与借款人签订借款合同；

5、办理公证、保险手续；

6、银行发放贷款

**各种贷款究竟是怎么回事？**

这个问题问的比较笼统，需要了解了其他的一些基本知识，然后讲起来比较容易理解。**这个问题以后慢慢更新！**以目前我的情况我的理解，贷款应该是组合方式。假设我买一个100万的房子，要求首付是30%.那么，如果我有30万，那么我就可以贷款买这个房子了，这是第一个前提。然后，我有2万元的公积金在卡里面，那么我首先应该按照公积金贷款的额度限制，计算好我能够贷多少公积金，计算方法目前我还不是非常清楚，应该有计算器来计算的，假设我能够用公积金贷20万（公积金贷款不是没有限制的，至少我知道好像不能超过30万）。到现在，我还剩下50万就可以买这个房子了，但是我没有可用的公积金贷款了，所以我要用商业贷款，商业贷款我想应该也有计算贷款限制的？但是应该能够贷50万吧？否则我买不了房子了。这样就完事了，我首付30万，公积金贷20万，商业贷款50万。

贷款之后，房子房产证和土地使用证就下来了。

然后就是还款，每个月还，每年还，一直还到不欠款为止。应该是这样的吧？这是我的理解。

**贷款的利息如何？**

这个应该是变化的，但是公积金贷款的利息肯定比商业贷款的利息要高。具体是怎么计算的还有待琢磨。如果具体要查贷款的利息究竟是多少，那么应该上网查找：

网站可以是：

1)下面的网址给出了计算贷款还款的计算器同时也有利息信息

<http://bj.house.sina.com.cn/gjjjsq/>

2）下面的网址给出了贷款利率及万元还本息金额表以及计算器

<http://soufun.com/finance/finance_llb.asp>

3）下面给出一些参考的数值以便理解：

**公积金**

年限        1-5年        5-30年

2011.2.9后                                4.00%                        4.50%

2010.12.26后                                3.75%                        4.30%

2010.10.20后                                3.50%                        4.05%

2008.12.23后                                3.33%                        3.87%

2008.11.27后                                3.51%                        4.05%

2008.10.09后                                4.32%                        4.86%

2007.9.16后                                4.59%                        5.13%

2007.9.15后                                5.04%                        5.22%

**商业性**

年限        1-5年        5-30年

2011.2.9后1.1倍                        7.095%                7.26%

2011.2.9后基准                        6.45%                        6.60%

2011.2.9后85折                        5.48%                        5.61%

2010.12.26后1.1倍                        6.84%                        7.04%

2010.12.26后基准                        6.22%                        6.40%

2010.12.26后85折                        5.29%                        5.44%

2010.10.20后1.1倍                        6.56%                        6.75%

2010.10.20后基准                        5.96%                        6.14%

2010.10.20后85折                        5.07%                        5.22%

2008.12.23后85折                        4.90%                        5.05%

所谓的利率打折一般都是针对商贷而言的。

**贷款的贷款额限制怎样？**

**公积金贷款：**

贷款额度=（借款人月缴存住房公积金总额／住房公积金缴存比例×35%＋借款人月缴存住房公积金总额）×12×贷款期限。

最高贷款额度，根据借款人是双方或只有一方缴纳住房公积金，结合住房公积金及其他房改资金可用量分别确定，报市住房公积金管理委员会通过后执行。

购买房屋价款总额中的自筹资金与贷款额的比例，根据购房类型的不同，分别确定。贷款额度不能超过最高贷款额度和规定的贷款成数。 借款人在最高贷款额外还需要贷款的，可以申请部分商业性贷款。

 最高（大连）：

借款人为一人的，最高贷款额度分别为：市内四区20万元，开发区18万元、金州、旅顺15万元，瓦房店、普兰店、庄河、长海12万元；借款人为两人的，最高贷款额度分别为：市内四区38万元，开发区32万元、金州、旅顺25万元，瓦房店、普兰店、庄河、长海20万元。

借款人双人贷款还清后，其中一人再次申请贷款时，其额度为个人所能享受的最高额度与个人前次贷款的差额，其中个人前次贷款的额度为原贷款额度的一半。

**商业贷款：**

[**http://house.focus.cn/news/2007-09-28/373492.html**](http://house.focus.cn/news/2007-09-28/373492.html)

。对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以下的，贷款首付款比例(包括本外币贷款，下同)不得低于20%；对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付款比例不得低于30%；对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的，贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍，而且贷款首付款比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高，具体提高幅度由商业银行根据贷款风险管理相关原则自主确定，但借款人偿还住房贷款的月支出不得高于其月收入的50%。

<http://www.fayixing.com/DisplayAnswer.jsp?id=9077>

各个商业银行在按揭贷款额度、期限方面有些许的差异，就目前来看，各银行的政策如下：

    中国建设银行的贷款额度最高为所购（建造、大修）住房全部价款或评估价值的80%，贷款期限最长为30年，首付款为所购（建造、大修）住房全部价款的20%以上。

    中国工商银行的贷款额度不高于房地产估价机构评估的拟购买住房的价值或实际购房费用的70%（以较低额为准）；住房公积金贷款的数额不超过借款人家庭成员退休年龄内所交纳住房公积金数额的2倍。最长贷款期限不超过20年。

    中国银行的贷款额度最高不超过所购住房价值或评估价值的80%，人民币住房贷款最长期限不超过30年，外币个人住房贷款最长期限不超过8年。

    中国农业银行贷款额度最高为8成，最长期限为30年且借款人年龄加上贷款年限最长不超过65年。

    中国民生银行贷款额度最高为8成，最长期限30年。

    这里需要特别指出的是：现阶段购房人几乎没有自主选择贷款银行的权利，各开发商都在公开销售前指定好了贷款银行，购房人只能在这些银行中办理按揭贷款业务。

**组合贷款有额度限制吗？**

[**http://www.suzhou.gov.cn/asp/gzjd/show.asp?id=114112**](http://www.suzhou.gov.cn/asp/gzjd/show.asp?id=114112)

[**http://www.txcs.cn/Html/szxw/2007-9/2007092111130596.shtml**](http://www.txcs.cn/Html/szxw/2007-9/2007092111130596.shtml)

申请公积金贷款时，购买新建住房的，首付需要达到30%；购买二手房的，首付需要达到40%。组合贷款中商业贷款的额度及利率问题请咨询贷款银行。

---------

1、住房公积金贷款额度、最短或最长期限、月应还贷额等都可上网测算，我们网站有测算工具。http://www.szgjj.gov.cn。实际支付的担保服务费＝贷款额度×贷款年限×0.85‰－公积金贷款额度×1.5‰；2、公积金贷款额度不足的话可能组合商业贷款。商业贷款的额度由担保公司和贷款银行确定

**贷款的期限是怎样规定的？**

**公积金**

<http://zhidao.baidu.com/question/91312191.html?si=1>

大连公积金贷款的期限规定为：住房公积金贷款的期限为1～30年，且贷款期限加借款人年龄不得超过国家规定的退休年龄（男职工为60周岁，女职工为55周岁），二手房房龄加贷款期限不得超过40年。

<http://www.gjj.dl.gov.cn/portal/info/A0103/A010302/200708/most20070806154048.html>

贷款期限最短为1年，最长为30年，且必须是整数年。若借款人为两人，可以其中任一借款人的最长可贷款期限作为贷款期限。借款人具有大中专院校（含科研院所）副高级以上职称，并按国家有关规定延长法定退休年龄的，借款期限可相应延长，但应出具相应的职称证书及单位延期聘用证明。 存量房贷款期限加上房龄不得超过40年。

<http://www.gjj.dl.gov.cn/portal/info/A0103/A010302/200703/most20070328103658.html>

贷款最长期限依据中国人民银行的有关规定确定。贷款期限加借款人年龄不得超过借款人的法定退休年龄。

**商业贷款**

<http://www.fayixing.com/DisplayAnswer.jsp?id=9077>

各个商业银行在按揭贷款额度、期限方面有些许的差异，就目前来看，各银行的政策如下：

    中国建设银行的贷款额度最高为所购（建造、大修）住房全部价款或评估价值的80%，贷款期限最长为30年，首付款为所购（建造、大修）住房全部价款的20%以上。

    中国工商银行的贷款额度不高于房地产估价机构评估的拟购买住房的价值或实际购房费用的70%（以较低额为准）；住房公积金贷款的数额不超过借款人家庭成员退休年龄内所交纳住房公积金数额的2倍。最长贷款期限不超过20年。

    中国银行的贷款额度最高不超过所购住房价值或评估价值的80%，人民币住房贷款最长期限不超过30年，外币个人住房贷款最长期限不超过8年。

    中国农业银行贷款额度最高为8成，最长期限为30年且借款人年龄加上贷款年限最长不超过65年。

    中国民生银行贷款额度最高为8成，最长期限30年。

    这里需要特别指出的是：现阶段购房人几乎没有自主选择贷款银行的权利，各开发商都在公开销售前指定好了贷款银行，购房人只能在这些银行中办理按揭贷款业务。

**======组合贷款流程======**

以下是我根据网上查询的资料加上自己总结的组合贷款的流程。

**一、贷款的流程**

1，首先我们要拿到开发商给我们的房屋购买合同（以下简称合同），先**到西岗区公积金管理中心--在五一广场附近，只有这里才受理组合贷款**，（纯公积金贷款的要去五四广场的公积金管理处办理进门找到12号柜台**领取组合贷款联络单要求填写**（可以事先到公积金管理中心网页下载打印填好带过来 http://www.gjj.dl.gov.cn/，如果是单身的好需要在那里**签署一份未婚证明**，服务人员会给你单身证明表填好签字就可，记着要**带自己的方形印章**。

最后，如果初签合同时交了200元的代办费，那么把将资料都交给负责人，由他确认整理好后送交办理商业贷款。等着银行通知你审批已经通过。（代办费用就是黑钱，坑人的钱，kfs(就是开发商)的猫腻，当时是不明白，所以大家都交了也就交了，其实无非就是谁把那些商贷用的资料送交银行而已，自己完全可以亲自送交银行的。

2，银行电话通知你接审批OK后，首先到指定银行那里**取回银行的商业贷款合同**，确认合同内容无错误，然后**签字**，并交16元钱(**以后还款的卡**，卡里10元，另6元钱是合同的工本费)。

3,然后带着银行给的所资料和贷款合同相关**到西岗公积金管理中心**.

提醒：事先要带好足够的钱,印章（第一次时会给我们一个清单，上面有具体的收费项目）如果有建行的存折或卡也要带上否则开张新的存折-等待时间很长。

4，进管理中心到12号口，服务生会给交款明细，然后拿着这些单子，**先交维修基金**（40元/平，会把你**交款的数据**入进电脑并打印**一式6联的发票**。

5，然后**到旁边**的代理窗口，把所带好的资料都先交给服务人员，**签字盖章**，还要**添一张抵押担保的证明**单子。

6，签字盖章后，就要**到建行那里交款**， 都交完后会得到一个建行的存折（以后每个月就往这个折里存还款的钱。

7，完事后再**回到12号窗口**，服务人员会给**打印公积金贷款合同和一张还款计划清单**。

8，再到指定银行的**组合贷款窗口**，领取一份**公积金贷款委托协议填好**，再返回12号口，又给些资料，然后再到建行窗口交7.5元（记得是印花税

9，等待银行通知。

**二、需要准备的资料**

\*方形印章

\*贷款申请表

到五一广场公积金管理中心大厅填写

\*住房公积金卡及交易密码

\*身份证及 身份证复印件（复印6份)

\*户口本原件及复印件

\*集体户口需要首页和本人那页（复印1份)

\*房屋买卖合同正本及整本的正本复印件(直接复印份)

整本复印2份。封面、2，3，4，15页另外单印2份

\*权属转移登记申请书

开发商提供（复印1份)

\*预交房款收据复印件 （复印2份)

\*个人工资收入证明

开发商提供表纸--自己单位确认盖章

\*组合贷款联络单及联络单复印件（1份)

可以事先到公积金管理中心网页下载打印填好带过来 http://www.gjj.dl.gov.cn

\*商业贷款合同及抵押手续（？？？)

\*维修基金收据第六联(交易市场联?)

公积金大厅缴纳钱款后得到。

\*还款存折

**三、相关费用**

\*借款合同印花税：贷款额（商贷？）\*0.05%。=?

产权代办费：300元。

抵押登记费：最高200元。

测绘费：0.19\*建筑面积=?

权证费：80元+ 80元= 160元。

契税：90平米以上是总房款4%，以下是1.5%据说最新又变了。

维修基金：建筑面积值\*40元=？

其他共权证（如果的话：10元/个）。

以上费用总计：很多很多，最多的是契税，其次维修基金，所以一定要带够钱。