

以下内容选自“深房大表哥”公众号，客观立场、论点全面、方法实用、目标明确、只聊深圳！

大表哥提醒：人生不易，赚钱不易，买房不可大意！！

01

房子作为一个家庭幸福最基本的保障，是每个即将步入婚姻殿堂的青年人必备的物质条件。然而，买房子无疑会给刚刚步入社会的青年人群带来巨大的压力，贷款买房就成了他们最好的选择。而选用公积金贷款买房还是商业贷款买房成了一道难做的选择题。

对于通过贷款买房的人来说，公积金贷款和商业贷款是贷款仅有的两个选项！但是，你是否明白两者的差别呢？实际买房又该选择哪个呢？

商业贷款又称个人住房贷款，是中国人民银行批准设立的商业银行和住房储蓄银行，为城镇居民购买自用普通住房提供的贷款，执行法定贷款利率。

公积金贷款指缴存住房公积金的职工享受的贷款，国家规定，凡是缴存公积金的职工均可按公积金贷款的相关规定申请个人住房公积金贷款。

02

·商业贷款买房优缺点

商业贷款买房优点：

1.额度高

商业贷款，只要借款人满足贷款要求，且资质较好，贷款额度最高能达到房产评估值的七成，可有效解决购房者的钱难题。

2. 手续简便

申请公积金贷款购房者需要提供诸多手续，而且审批流程也较繁琐。商业贷款的流程就要简单多了，而且放款的速度快。

3. 房产不受限制

不管是购买普通住宅、别墅、还是商业住房，都可以申请商业贷款。首套房商业贷款未结清，买二套房还可以使用商业贷款。

4. 贷款对象无限制

公积金贷款只有按时足额缴存了公积金的购房者才能申请，而商业贷款在贷款对象上没有限制，只要你具备按时足额还款的能力，且拥有良好的信用记录，便可提出申请。

商业贷款买房缺点：

1. 贷款预期年化利率高。

相对于住房公积金贷款来说，商业贷款的贷款预期年化利率要高很多，需要支付的利息就要高很多。

2. “认房又认贷”

即只要有过贷款记录，名下无房再买房，也被视为二套房。

03

·公积金贷款买房优缺点

公积金贷款买房优点：

1.低利率

公积金贷款的利息大大低于同期商业贷款；

2.还款方式灵活

还款方式好主要是针对提前还款说的，因为公积金贷款只要大于“最低还款额”的，全部视为提前还款金额，这便于借款人的资金安排。而商业贷款对于提前还款次数有明确规定，而公积金贷款则是每月都有三次提前还款机会，贷款人甚至可按月随时调整自己的提前还款额。

此外，公积金贷款提前还款，其金额全部冲抵贷款本金。而商业贷款提前还款，所冲金额包括部分本金及部分利息。使用公积金贷款提前还款，其还款利息总额会远低于商业贷款同等金额提前还款后的利息总额。

3.可选择房子范围广

住房公积金贷款可贷房源面广，二手房对房龄限制较少；可以不受开发商银行帐户的限制，让借款人自由选择还款银行；

公积金贷款买房缺点：

1.贷款额度较低

虽说公积金贷款利率远低于商业贷款，但公积金贷款并非你想贷多少就可以贷多少的，而是有最高额度限制的。

2.缴存时间有要求

要想使用公积金贷款买房，你就必须先满足一定的缴存条件。

3.被卖家嫌弃

一般来说，公积金贷款审批流程比较繁琐，放贷周期较长，非常不利于卖家快速回

笼资金。

4.账户余额有影响

公积金贷款额度

可是直接与账户余额挂钩的。如果你的公积金账户余额较少，那么你的公积金贷款额度恐怕就不会太高了。

5.违规提取不可用

随着住房公积金的使用范围越来越广泛，现在不少购房者都对住房公积金动起了歪心思，就比如伪造租房合同来骗取住房公积金。

04

·两者的区别

1.房屋的类型不同

住房公积金贷款只能用于购买70年产权

的住宅时使用，除此之外的商住等类型的房屋是不能申请公积金贷款的；商业贷款面对的房屋类型较为宽松，除了住宅之外，商住两用房也可以申请。

2.贷款额度和利率不同

住房公积金贷款的利率按照规定是实行一年一定，在贷款期间如遇到利率调整，如果贷款期限只有一年，则这个利率就不做调整。如果贷款的期间是在一年以上，则从下一年的一月一日执行新的利率，额度则根据当地情况为标准。商业贷款的利率则根据当地银行而定，一般无上限，具体则根据家庭总收入而定。虽然公积金贷款利率一年一定，但利率还是比商业贷款低很多。

3.贷款年限不同

公积金贷款要求总贷款年限不超过三十年(各地略不同)，而商业贷款期限则比较灵活，可供还款的期限也更长。

4.审批时间和机构不同

商业贷款大约20个工作日，公积金贷款大约需要40个工作日，商业贷款快于公积金贷款。商业房贷主要通过银行审批，决定权在银行;公积金贷款则需要通过公积金管理核心审批，决定权在公积金管理核心，银行只是执行机构。

5.要求不同

商业贷款的要求是个人信用良好，没有不良征信记录，具备还款能力。公积金贷款要求比较严格，除了要求个人的信用良好，还有要求自贷款之日起的6个月(各地略不同)内个人的公积金账户须是连续正常且足额缴纳的。

6.贷款来源不同

商业贷款来源于银行等放贷机构筹集的社会公众资金，而公积金贷款来源于职工个人及所在单位缴存的住房公积金。

7.流程不同

公积金贷款和商业贷款都在购房时提出申请，只是公积金贷款需要经过公积金管理中心初审和复审来核定额度和是否符合贷款条件。而商业贷款就只经过贷款银行审核。公积金贷款买房的手续会比商业贷款买房更麻烦，这也是很多商品房不接受公积金贷款买房的原因。

不管是公积金贷款还是商业贷款，建议借款者都有考量自身的还款能力和经济收入。如果个人经济收入很稳定，本身还有一定的积蓄和资产，在申请贷款时候选择不同方式都很自由。

综上所述，公积金贷款与商业贷款各有优缺点，如购房人购房借款额度相对较大，首付又短时间凑不齐，可选择商业贷款，又或者购房人并未缴纳公积金，商贷亦是不二选择。

以上内容选自“深房大表哥”公众号，供大家置业、房产优化、投资参考。