

公积金贷款和商业炒股区别有哪些__买房公积金贷款和商业贷款的区别-股识吧

一、买房公积金贷款和商业贷款的区别

公积金贷款和商业贷款的区别，跟着雪儿带您了解更多精彩

二、个人住房公积金贷款和个人住房商业贷款有何异同？

公积金贷款与商贷虽然都是银行贷款购房，也都属于抵押贷款(房产证作抵押)，两者在手续费上也相差无几，但区别十分明显.住房公积金贷款的优越性主要体现在为你提供低成本的资金融通。

相对于银行商业性住房贷款，住房公积金贷款的利率比较低。

同样是10年10万元的住房公积金贷款和商业性住房贷款，前者年利率为4.59%，后者为6.66%，前者比后者少支付利息1万多元。

孰高孰低，一眼即明。

住房公积金贷款与商业性住房贷款的利息差，在前些年房贷利率处于低位、且下降态势时，为很多借款人所忽略。

但2005年3月17日央行调整住房贷款利率政策，住房公积金贷款利率提高幅度小于商业性住房贷款，更加拉大了两者的利息差，最近一次进一步调整，住房公积金贷款的低利率优势可谓更加明显。

不少借款人甚至提出能否允许将商业性住房贷款转为住房公积金贷款的动议。

当然，获得住房公积金贷款也要符合规定的条件。

在上海，住房公积金贷款额度与帐户存储余额是挂钩的，目前的倍数最高已经从15倍放宽到40倍，如果按贷20万元(不包括补充公积金贷款额度)计算，住房公积金帐户中至少要有5000元的存储余额。

另外，借款人申请贷款前还须连续6个月缴存住房公积金。

三、住房公积金贷款和商业贷款差别大吗

住房公积金管理机构制定的《个人住房担保委托贷款办法》和中国人民银行等金融机构颁布实施的《个人住房贷款管理办法》中规定的贷款，虽然都是为人们在购房

中缺少资金而发放的贷款，但两者又有所不同，具体区别在于：

(1)贷款对象有所不同。

住房公积金管理机构发放的住房抵押贷款的对象是住房公积金的缴存人和汇缴单位的离退休职工，其贷款的对象必须具备下列条件：

持续缴存6个月住房公积金或已累计缴存24个月以上且目前还在继续缴存；

具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力；

具有购买住房的合同或有关证明文件；

提供住房资金管理中心及所属分中心同意的担保方式；

符合住房资金管理中心规定的其他条件。

而一般的金融机构发放的住房抵押贷款对象应是具有完全民事行为能力的自然人，即不限于住房公积金的缴存人和离退休职工，也就是说其对象的范围大于前者。

(2)贷款额度有所不同。

一般的金融机构发放的住房抵押贷款的最高贷款额不得超过购房款的80%。

(3)贷款手续不同。

公积金贷款必须先到住房资金管理中心进行申请，接受住房资金管理中心的初审，初审合格后由住房资金管理中心出具证明，方可办理公积金贷款。

因此公积金贷款的手续较一般住房贷款的手续更为复杂。

商业贷款在借款人签订购房合同后，直接到相关银行经办机构或与银行签订合作协议的开发商处提供有关材料即可办理。

(4)贷款利率不同。

公积金贷款的利率是按照国家规定在住房公积金计息利率的基础上加规定利差。

(5)公积金贷款比商业贷款多了评估费。

商业贷款不需要评估，但用公积金贷款购买商品房的，目前必须进行评估，缴纳评估费。

商业贷款比公积金贷款多了律师费。

商业贷款委托律师事务所对借款人进行资信调查，律师收取4‰的律师费，公积金贷款则不需个人缴纳律师费。

四、公积金组合贷款一般多长时间放款

商贷和公积金贷款的年限申请要一样，在组合贷款中，公积金贷款和商业贷款的贷款期限、借款日期和还款日期都可以不同、只不过执行不同的利率。

申请方法： 申请组合贷款，初审手续与公积金贷款相同；

初审通过后，借款人到银行办理公积金贷款其它手续时，要按照银行要求填写商业贷款部分的借款申请表并办理有关手续；

两部分贷款审批完成后，同时由银行拨付到售房单位帐户；

在组合贷款中，公积金贷款和商业贷款的贷款期限、借款日期和还款日期都可以不同，只不过执行不同的利率。

所需资料：1.贷款申请表；

2.身份证及身份证复印件3份；

3.户口本原件及复印件（集体户口需要首页和本人那页）；

4.房屋买卖合同正本及整本的正本复印件（2份）；

5.权属转移登记申请书（开发商提供）；

6.预交房款收据复印件（2份）；

7.私人印章（已婚者需要夫妻双方各一枚）；

8.个人工资收入证明（开发商提供表纸，自己单位确认盖章）；

9.组合贷款联络单及联络单复印件（1份）；

10.商业贷款合同；

11.维修基金收据第六联。

五、什么是商业贷款，公积金贷款和商业贷款有什么不同呀，请知道的朋友相告！在这里先谢谢了！

公积金贷款vs商业贷款 房子一直是工薪阶层们心中永远的痛。

归根结底是囊中羞涩。

不过听说公积金可以用来贷款买房，有朋友就问我关于公积金贷款的事，实际上我也想公积金贷款，于是我就此事咨询了相关部门和一些曾经用公积金贷过款买房的人。

总算搞清楚了公积金贷款与商业贷款有什么不同。

住房公积金管理机构制定的《个人住房担保委托贷款办法》和中国人民银行等金融机构颁布实施的《个人住房贷款管理办法》，虽然都是为人们在购房中缺少资金而发放的贷款，但两者又有所不同，具体区别在于：一、贷款对象有所不同。

住房公积金管理机构发放的住房抵押贷款的对象是住房公积金的交存人和汇交单位的离退休职工，其贷款的对象必须具备下列条件：1、持续缴存6个月住房公积金或已累计缴存24个月以上且目前还在继续缴存。

2、具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力。

3、具有购买住房的合同或有关证明文件。

4、提供住房资金管理中心及所属分中心同意的担保方式。

5、符合住房资金管理中心规定的其他条件。

而一般的金融机构发放的住房抵押贷款对象应是具有完全民事行为能力的自然人，即不限于住房公积金的交存人和离退休职工，也就是说其对象的范围大于前者。

二、贷款额度有所不同。

一般的金融机构发放的住房抵押贷款的最高贷款额不得超过购房款的80%。

三、贷款手续不同。

公积金贷款必须先到住房资金管理中心进行申请，接受住房资金管理中心的初审，初审合格后由住房资金管理中心出具证明，方可办理公积金贷款。

因此公积金贷款的手续较一般住房贷款的手续更为复杂。

商业贷款在借款人签订购房合同后，直接到相关银行经办机构或与银行签订合作协议的开发商处提供有关材料即可办理。

四、贷款利率不同。

公积金贷款的利率是按照国家规定在住房公积金计息利率的基础上加规定利差。

五、公积金贷款比商业贷款多了评估费。

商业贷款不需要评估，但用公积金贷款购买商品房的，目前必须进行评估，交纳评估费。

商业贷款比公积金贷款多了律师费。

商业贷款委托律师事务所对借款人进行资信调查，律师收取4‰的律师费，公积金贷款则不需个人交纳律师费。

从以上分析可以看出，虽然住房公积金管理机构对贷款的对象进行了限制，只限于住房公积金的交存人和离退休职工。

贷款手续也比较麻烦一点，但是住房公积金管理机构发放的抵押贷款比一般金融机构发放的住房抵押贷款的利率要低一些，因此，它仍是一种十分优惠且受老百姓欢迎的贷款形式。

六、住房公积金贷款和普通商业贷款买房有什么区别，意义大吗

住房公积金贷款的全称是个人住房担保委托贷款。

它是指住房资金管理中心，运用住房公积金委托商业性银行发放的个人住房贷款。

住房公积金贷款是政策性的个人住房贷款，一方面是它的利率低，另一方面主要是为中低收入的公积金缴存职工提供这种贷款。

公积金贷款期限在1—5年的利率是3.6%，6 - 30年的利率是4.05%；

商业性贷款在1 - 5年的利率是4.77%，6 - 30年的利率是5.04%。

普通职工65周岁之前，副部级干部75周岁之前都可以申请住房公积金贷款。

在职职工申请住房公积金贷款的两个条件：第一要求建立公积金在一年以上，第二是要求在申请贷款之前连续6个月缴存公积金。

贷款额度：以房改房成本价购买公有住房，单笔贷款额度不超过30万元，同时不超过房价款的90%；

购买商品房和经济适用住房，单笔贷款额度最高不超过30万元，同时不超过房价款的80%；

购买二手住房申请住房公积金贷款，单笔贷款最高限额不超过30万元，同时不超过房屋评估价的80%。

住房公积金贷款的还款时间，最长不超过30年。

月收入在2000元以下的职工，每月最低还款额应是家庭收入的20%，月收入在2000 - 5000元的职工，每月的最低还款额应在总收入的25%以上；

月收入在5000元以上的职工，每月的还款额应是月收入的30%以上。

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。

如果贷款的期限是在一年以上，则从下一年的一月一日执行新的利率。

贷款的担保方式：第一种是售改租承诺。

主要是指购买单位出售的公有住房，贷款人在贷款期限不能偿还贷款时，由原单位将房屋的产权收回另行安置。

如果安置有困难的，改成租住。

第二种是房产抵押。

如果贷款人不能偿还贷款时，银行就要通过法律程序行使它的抵押权，将房屋进行处置，处理所得用来偿还贷款。

第三种担保方式叫权利质押。

它是以在建设银行的定期存单和建设银行承销的国债作为质押，如果在贷款期间个人不能还款了，银行就把存单或国债兑现来还贷款。

贷款的还款方式，目前有两种。

如果您的贷款期限是在一年以内，就实行一次性的还本付息。

如果您的贷款期限是在一年以上的，就实行等额本息还款法。

即是您每月还款的本息都是相等的。

七、买房子商贷和公积金贷款有什么区别？

公积金贷款相比商业贷款的利率稍微低一些，如果你想永公积金贷款买房必须满足以下两个最基本的条件：1：必须是本地的公积金。

2：你的公积金必须要有半年以上的所有时间...如果你用商业贷款买了房子后，你的公积金可以半年提取一次，提取的金额没有限制！

八、公积金个人住房贷款和个人住房商业性贷款的差别

公积金贷款VS商业贷款。

加息后，贷款利率比拼。

公积金贷款(上调0.18%)——→9月15日，央行第五次加息后的公积金贷款最新利率为：五年以上执行新利率5.22%，五年以内执行新利率4.77%。

商业贷款(上调0.27%)——→按照央行第五次加息后的最新利率，商业贷款：五年以上执行新利率7.83%，优惠利率6.66%；

五年以内执行新利率7.65%，优惠利率6.50%。

银行还款方式比拼。

公积金贷款：——→公积金贷款中存有国管与市管的级别区分。

一般来说，国管公积金的还款方式中有等额均还与等额本金两种，房贷借款人可以根据自身情况灵活运用。

这里要着重说明的是，市管公积金的还款方式颇具特色，是“自由还款”。

这种还款方式不仅弥补了商业贷款中固定还款月供的规定，而且从其特点上分析，使用这种还款方式的借款人，月还款额只要不低于规定的最低还款额，每月的还款金额还可以自由设定。

无疑提高了借款申请人自主选择的机会，借款人每月可根据自身具体情况，协调月还款额，合理支配月收入。

既减轻了借款者的经济成本，又降低了借款者的时间成本，更多的为房贷消费者考虑情况。

商业贷款：——→商业贷款中的还款方式种类较为丰富，“等额本息”、“等额本金”、“气球贷”、“双周供”、“固定利率”等，这些还款方式各具特色。

而且，同一种产品，不同银行在贷款的期限、成数或是利率等方面也都具备不同的优势，房贷借款人可以按照自己的“口味”随意“调配”。

虽然商业贷款中可供借款人选择的还款方式较多，但是并没有一种特色产品像公积金贷款贷款的“自由还款”那样，“随性、方便、灵活”，相比之下，商业贷款中的诸多还款方式略显暗淡些。

借款申请人年龄与贷款房屋年限比拼。

公积金贷款：——→根据住房公积金管理中心规定，住房公积金贷款年限一般为1-30年，借款申请人的贷款期限最长可以计算到借款人70周岁。

另外，只要公积金贷款申请人所购买房屋的“房龄+贷款年限<47年”，是都可以申请公积金贷款。

商业贷款：——→商业贷款是，银行在为借款人评估还款年限时以其年龄作为基础。

年龄越小，其贷款年限越长，反之年龄越大，贷款年限则较短。

通常情况下，所购买房屋的“房龄+贷款年限<35年”，借款人即能申请商业贷款。

另外，多数商业银行还规定，二手房贷款房屋年限应在1985年以后，借款人年龄不得超过65岁，才能为其办理相应贷款。

参考文档

[下载：公积金房贷和商业炒股区别有哪些.pdf](#)

[《股票公告减持多久可以卖》](#)

[《买到手股票多久可以卖》](#)

[《认缴股票股金存多久》](#)

[《股票订单多久能成交》](#)

[《买股票从一万到一百万需要多久》](#)

[下载：公积金房贷和商业炒股区别有哪些.doc](#)

[更多关于《公积金房贷和商业炒股区别有哪些》的文档...](#)

声明：

本文来自网络，不代表

【股识吧】立场，转载请注明出处：

<https://www.gupiaozhishiba.com/chapter/58395205.html>