买房我们肯定选择按揭贷款，而且不管是新房还是二手房。但是两者在按揭贷款流程方面有所不同，尤其是二手房按揭贷款的流程比较繁琐，如果大家在决定买二手房，那么贷款前一定要提前了解相关知识。

什么是二手房按揭贷款

二手房按揭贷款是指个人在购买售房人具有房屋产权证、能在市场上流通交易的住房时,自己支付一定比例首付款,其余部分以要购买的房产作为抵押,向合作机构申请的贷款。

申请条件：借款人合法有效的身份证件、借款人经济收入证明或职业证明、借款人家庭户口登记簿、有配偶的借款人需提供夫妻关系证明、有共同借款人的,需提供借款人各方签订的明确共同还款责任的书面承诺。

二手房按揭贷款的流程

(1)递交材料，提出申请

买卖双方带齐相关材料，前往银行。领取并填写二手房个人借款申请表，填完后将材料交给工作人员审阅。工作人员就材料做出初步评估，给出大致贷款额度和年限。然后三方约定时间，由银行联系指定的房地产评估机构前去验房做评估。

(2)评估

根据约定时间，房地产评估机构到房源处进行评估。完成后，评估机构向银行出具评估报告。具体多长时间会依据约定情况而定，一般3至5个工作日内即可完成。交易方需交纳评估费。

(3)银行审批

银行对贷款申请人的资质进行审核，符合条件后，银行根据房屋评估价格，综合贷款人的资质进行贷款额度、期限等方面的审批。审批过程一般在5个工作日左右。

(4)交首付，办理过户

审批通过后，买方向卖方支付房屋首付款。然后买卖双方及银行工作人员到房地产交易所，凭首付款证明、银行出具的按揭申请审查承诺函等材料办理房屋产权过户。过户当天便可完成，买方再等待20个工作日左右可以领取房产证。

(5)买方办理房产抵押登记、保险手续，银行放贷

领到房产证后，办理房产抵押登记和保险。然后，办理贷款发放手续，银行便向卖方账户存入房款，买方则开始依照合同按期偿还本期。

二手房按揭贷款的注意事项

(1)明确房屋的产权情况

购房者从房屋信息中选择中意房源，并和房屋产权人联系实地考察房屋情况。在实地考察时除了要考察房屋的质量情况，还要记得核对房屋的产权状况，注意核对房屋产权证，产权人的身份证等信息。

(2)注意二手房房龄

银行对二手房的房龄有比较严格的规定,若房龄过老,那么贷款申请很可能会被银行拒绝。有的银行要求二手房房龄和贷款时间加起来不能超过30年,有的直接规定二手房房龄不能超过15年,总之,购房者在选房时一定要考虑房龄的问题,以免贷款受影响。

(3)利率选择因人而异

收入稳定并且月收入很高的人群,可以考虑选择固定利率,因为未来可以不受加息的影响;但如果是工作稳定但收入不高的阶层,建议选择浮动利息,因为他们在银行贷款客户中属于客户,可以享受优惠利率,所以浮动利率比较优惠。

(4)选择适合自己的贷款类型

贷款可以用公积金,也可用商业贷款,如果公积金不够的话,还可以用公积金和商业性贷款相结合的贷款方式。

(5)办理产权过户

买卖双方应去房屋管理局办理产权过户手续，根据中国民法通则规定在中国境内不动产的物权转换需经主管机关登记后才生效。

小结：以上就是关于二手房按揭贷款的全部内容，希望对你有帮助。