

二手房贷款如何办理？二手房贷款是指购房人以在住房二级市场上交易的楼宇作抵押，向银行申请贷款，用于支付购房款，再由购房人分期向银行还本付息的贷款业务。

## 二手房贷款如何办理

由于二手房交易的特殊性，银行一般会指定贷款担保公司提供服务，担保公司一般会收取手续费和担保费。另外客户还需购规定的保险，如涉及贷款公证还需交纳公证费。大家都很关心贷款发放的时间，一般在收齐材料后三——五个工作日便可至银行签约。将在房屋所在地房产交易中心出他项权利证明后三——五个工作日左右发放。如果是通过担保公司的在房产局过户后二——三个工作日就可以放款。

购房者拿着申请贷款时签署的《借款合同》、《抵合同》、《抵物清单》、《抵登记申请表》，新办理出来的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《抵评估报告》，到区房产管理局办理《他项权证》。在担保公司开具了《放款通知书》后，买卖双方带着各自的身份证和新办理出来的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《他项权证》来到银行。双方用自己的身份证开立账户，银行将购房者申请的贷款划至房东的账户上，购房者自己的账户以后就是每个月还款的账户了。

## 二手房贷款具体流程

### 1、确定按揭服务公司和贷款方案

借款人在办理贷款前首先需要与中介确定按揭服务公司，并向按揭服务公司提出贷款咨询，确定贷款方案。

### 2、查询公积金(如需公积金贷款)

与卖方确定购房意向后，借款人提供公积金帐号，由按揭服务公司进行公积金查询，确定可贷款的金额和贷款年限。

### 3、签定房屋买卖合同

借款人与卖方签定房屋买卖合同。由于交易中心要求不同，江岸、江汉、桥口、洪山等区的房屋，需在合同签好后到所在区域的交易中心办理房屋过户。

### 4、准备贷款资料，审核贷款资质

按揭服务公司协助借款人按照银行要求准备贷款资料，有的房屋需要由指定的评估

公司进行房价评估；并且由按揭服务公司进行初步审核。

#### 5、签贷款协议，公证，保险

按揭服务公司将初审后的贷款资料交贷款银行审核，通过后，按揭服务公司将安排借款人与银行签定贷款协议和办理协议公证，同时收取费用，包括房屋保险费等。

#### 6、办理房屋过户和抵押手续

借款人到房屋所在区的交易中心办理房屋过户和抵押手续，并将抵押收件收据通过按揭服务公司交贷款银行。

#### 7、办理房产证和抵押证明

贷款人的房产证和他项权利证明办出后，按揭服务公司将您的产证复印件和他项权利证明原件交银行。

#### 8、银行放款

银行在收到借款人的以上两证后，按揭服务公司将所贷金额发放给借款人。