住房贷款是指个人买房向银行提出贷款申请，银行审核通过，与贷款人签订贷款合同，发放贷款，用于个人购买住房，另外也可以选择公积金住房贷款，贷款利率按照央行基准记录执行或者上下浮动，贷款人按照银行规定按期还本付息。

1、中国银行申请的房贷一般一个月就能下来。2、申请房贷的流程：第一步，申请人按约定比交完首付款，并与开发商签订购房合同。第二步，申请人提出贷款申请，填写贷款申请表，同时提交银行要求的申请材料。第三步，银行受理，调查、审查、审批。审批流程包括：由银行对相关资料进行调查核实，并决定是否发放贷款，发放贷款的金额、利率及期限。第四步，审批通过后，银行与借款人签订借款合同，办理备案、抵押手续。第五步，银行发放贷款，申请人按照规定的还款方式，按时归还贷款。3、申请房（1）本人及配偶的有效身份证明（身份证、户口簿等），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）借款人及配偶收入和财产证明；（4）购房合同和首付款收据；（5）财产共有人抵押承诺书；（6）银行住房按揭贷款申请审批表。

一般各家银行的房贷利率基本上都是一样的，主要因素还是取决于地方的房贷政策。不同地区的房贷政策也不同。如：限购政策。外市籍户口，购房贷款必须要提供当地工作一年以上社保和个人纳税证明才能享受当地首次购房贷款优惠。否则可视为投资用房,按第二套购房政策执行。对于首次购房贷款有的地方还有优惠政策，首购贷款最高可贷七成,利率享受下浮15%(八五折)优惠。这主要是为了差别化投资用房。?目前有的地方按85折，也有很多地方执行基准利率。所以房贷利率的高低不在于银行，而是在于各个地方的房贷政策。