

现在楼价高居不下的情况下就有更多人会选择二手房，然而二手房的价格也不便宜，所以很多朋友就有这样的疑问了二手房能贷款吗？二手房贷款时又是怎么过户的呢？

## 二手房贷款

### 一、二手房贷款过户流程是什么

第一步：买方根据限购和征信报告/个人还款能力等先确定能否贷款

符合条件，向下一流程进行。

第二步：买卖双方建立购买意向，这是以缴纳了定金为标志的，这时应当特别注意辨别产权是否清晰。

第三步：买方需要提供个人资料和房屋资料进行限购-购房资格审查的办理，三---五个工作日，如果购审合格，填写过户表格；

同时买卖双方进行房产贷款审批手续的办理，如需担保的情况(见受理单放款)进行担保手续的办理。审定合格项下一个流程进行。

反之，审定不合规格，您就不能进行过户手续的办理。

第四步：到西大街房地局交易大厅办理买卖合同面签房屋登记(支付相关合理税收费用)

第五步：登记成功----受理单，凭受理单20个工作日领取产权证书

拿到受理单的同时，办理维修基金资料的过户，领取缓交回执或更名。

第六步：缴纳契税维修基金资料和纳税证明文件进行产证领取。

### 需要的材料

目前银行的利率为10%~20%，首付30%，我们可以根据您的具体情况为您推荐比较适合您的银行。

需要准备的资料有：

- 1、身份证/军官证/护照
- 2、户口本
- 3、婚姻证明：【包括：单身证明(有两个，分别为民政局与街道办/村委会的单身证明)/结婚证/离婚证/丧偶证明】
- 4、购房申请表
- 5、私章(1.5\*1.5不带印字的)
- 6、银行卡/存折
- 7、收入证明
- 8、外地的还需提供社保/完税

所需费用

贷款的流程为：

- 1.买房人申请
- 2.房产预评估
- 3.准备资料
- 4.面签
- 5.报件、审批
- 6.办理过户
- 7.出证、领证
- 8.办理抵押
- 9.出他项权利证
- 10.结束

费用为：

担保费：贷款额的1%

评估费：评估值的0.3%

抵押登记费：80元

资料费：50元

二、二手房贷款买卖前需要注意以下几点：

- 1、确认产权的可靠性

注意产权证上的权利人是否与卖房人是同一个人，是否有共有人;搞清楚是商品房还

是使用权房或其他;产权证所确认的面积是否有不符之处;一定要验看产权证的正本而且到房地局查询此产权证登记信息的真实性;确认产权的完整性,有没有被抵押(包括私下抵押)、查封等等

## 2、查看是否有私搭私建部分

是否有占用屋顶的平台、走廊的情况;或者屋内是否有搭建的小阁楼;是否改动过房屋的内外部结构,如将阳台改成卧室或厨房、将一间分隔成两间;阳台是否是屋主自己封闭的,这牵涉到阳台面积应该怎么计算的问题。

## 3、确认房屋的准确面积

包括建筑面积、使用面积和户内的实际面积;产权证上一般标明的是建筑面积;最保险的办法是测量一下房屋内从墙角到墙角的面积,即所谓地毯面积,但这不是建筑面积。

## 4、观察房屋的内部结构

户型是否合理,有没有特别不适合居住的缺点;管线是否太多或者走线不合理;天花板是否有渗水的痕迹,墙壁是否有爆裂或者脱皮等明显的问题。

## 5、考核房屋的市政配套

打开水龙头观察水的质量、水压;打开电视看一看图像是否清楚,能收视多少个台的节目;确认房子的供电容量,避免出现夏天开不了空调的现象;观察户内外电线是否有老化的现象;电话线的接通情况,是普通电话线还是ISDN电话线;煤气的接通情况,是否已经换用天然气。