近年来，购房贷款的方式主要是房产抵押融资和房产抵押按揭，那么房产抵押按揭与房产抵押融资有什么区别呢？

简单的说住房按揭贷款就是买房的时候向银行贷款，房产抵押融资是把房产抵押给银行或金融机构等获取贷款。不同之处主要体现在以下三个方面：

1、成本不同：主要是预期年化利率方面对于按揭贷款，就是商业贷款，又叫个人住房贷款。抵押贷款指借款者以一定的抵押品作为物品保证向银行取得的贷款。预期年化利率都是执行人民银行规定的基准预期年化利率，以前做买房按揭贷款预期年化利率还有折扣，由于当今政策紧，额度少，预期年化利率不降反升预期年化利率上浮。但是按揭的上浮低于抵押的上浮。

2、法律关系的主体不同：抵押关系中，若债务人即抵押人，则只有两个法律关系主体即抵押权人和抵押人。而按揭关系中，最少应有三个法律关系主体，即按揭人（银行）、按揭人（买方）、第三人（原房屋所有人）。

3、先期条件不同：借款人要向银行申请房屋抵押贷款，是以一定的抵押品作为物品保证向银行取得的贷款，抵押贷款用途可用以购房、也可以用作其他用途。而按揭贷款是购房者以所购住房做抵押并由其所购买住房的房地产企业提供阶段性担保的个人住房贷款业务却只能用以购房。