

房屋贷款，也被称为房屋抵押贷款，是由购房者向贷款银行填报房屋抵押贷款的申请表，并提供合法文件如身份证、收入证明、房屋买卖合同、担保书等所规定必须提交的证明文件，贷款银行经过审查合格，向购房者承诺贷款，并根据购房者提供的房屋买卖合同和银行与购房者所订立的抵押贷款合同，办理房地产抵押登记和公证，银行在合同规定的期限内把所贷出的资金直接划入售房单位在该行的帐户上。

上海房屋贷款流程

- 1.借款人贷款前填写住房抵押申请书，并提交银行所需证明材料；
- 2.银行对借款人的贷款申请、购房合同、协议及有关材料进行审查。
- 3.借款人将抵押房产的产权证书及保险单或有价证券交银行收押。
- 4.借贷双方担保人签订住房抵押贷款合同并进行公证。
- 5.贷款合同签订并经公证后，银行对借贷人的存款和贷款通过转帐方式划入购房合同或协议指定的售房单位或建房单位。
- 6.贷款申请人按月还款。

上海房屋贷款年限

- 1、购买新建商品房：贷款最常期限为30年，且不超过借款人法定离退休年龄后5年；
- 2、购买二手房：贷款最长期限15年，且不超过借款人法定离退休年龄后5年；
- 3、购买次新房：贷款期限参照购买新建商品房，但竣工年限在5年内（含5年）。

2016年上海房屋贷款政策

一、上海买房限购政策

- 1.提高非上海市家庭购房的个人所得税和社保年限：社保及个税需连续缴纳满5年才在上海购房。
- 2.企业购买的商品房再交易：需满3年，若交易对象是个人，要按照限购政策执行。

二、上海买房信贷政策

- 1.加强个人住房贷款管理：拥有1套房的居民家庭，若为了改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的，首付比例不低于50%。购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%。
- 2.购房人在申请贷款时还应承诺首付款为自有资金，违反承诺则作为失信行为信息纳入本市公共信用信息服务平台。

三、上海市公共租赁住房 and 共有产权保障住房政策

加强公共租赁住房和共有产权保障住房的供应管理，筹措人才公寓住房，开展新一批次共有产权保障住房申请受理。

四、加强房地产市场监管

- 1.加强商品房预销售管理，防止捂盘惜售
- 2.建立二手房交易资金第三方监管制度
- 3.加大执法力度，查处虚假广告、炒作房价等违法违规行为的，并将相关信息纳入本市公共信用信息服务平台
- 4.严禁房地产开发企业、房产中介机构从事首付贷、过桥贷及自我融资、自我担保、设立资金池等场外配资金融业务。