

如今大部分人都是申请贷款购房，房贷年限高达三十年。而随着人们消费观念的转变，贷款消费越来越被大家所接受。那么我们经常都会看到一些贷款机构都宣称可以办理按揭房二次抵押贷款，这个二次抵押贷款到底是什么呢？首先我们需要先了解一些按揭的房子是否可以办理房屋抵押贷款。

一、一般银行都不会做抵押贷款

按揭中的房子，按照规定是办理不了抵押贷款的。因为还在按揭中的房子，房产证是抵押给了所按揭的银行，因此没有取得房产证就不能办理抵押贷款。

但是，房子作为一种资产证明。因此申请信用贷款就是有力的资质证明。因为信用贷款不需要抵押屋，凭个人的信用状况就可以取得贷款，如果资质条件好，额度一般也会比较高。目前有很多贷款机构针对房贷的客户，也推出了“装修贷”等贷款业务，这些就是属于信用贷款。

二、部分贷款机构可以做二次抵押

有一些贷款机构，会宣称可以做二次抵押贷款。其他这些贷款机构都是通过一些担保公司来为需要进行二次抵押贷款的贷款人，先办理赎楼的业务。赎楼就是付清卖方该物业的抵押贷款本息并注销抵押登记，将一手证赎出，然后再办理二次贷款。这种方式也叫转按揭，至于为什么会办理转按揭，一般来说有这几个方面的原因。

第一个是房子升值了，如果这时候办理抵押贷款，会获得一笔额度高的贷款。第二个是即使房子没有升值，但是之前已经归还了一部分的房贷，这部分的房贷就可以作为贷款额度再把它贷出来。第三个有可能是之前抵押办理的贷款利率较高，转按揭后利率会比之前的低一些。

三、办理房屋再次抵押贷款需要注意那些事项？

1.明确贷款用途

抵押房屋贷款需要有明确的贷款用途，贷款资金严禁用于法律法规规定的用途，比如用于炒股、买卖基金等，如果被银行发现违规使用贷款资金，银行将有权追回贷款。

2.个人的征信良好

良好的征信是申请的贷款的前提条件，如果征信太差，银行一般也不会受理贷款申请。

五、那些房子不能办理抵押贷款？

- 1.房子价值不高、房龄教大的房子银行一般都不会再办理抵押贷款。
- 2.权属有争议的房子。房子被依法查封、扣押的房子。但是按份共有人以其共有财产中享有的份额设定抵押的，抵押还可以有效。共同共有人以其共有财产设定抵押，未经他人同意，抵押则视为无效的。
- 3.小产权房。小产权房只有使用权，并没有房产证，因此银行是不接受抵押贷款。
- 4.未满5年的经济适用房。未满5年的经适房是不允许上市交易的，银行同样无法取得他项权利证，不能办理抵押贷款。
- 5.违章建筑。违章建筑物以及临时建筑物不能用于抵押。因此，城中村村民在自家房屋基础上私自违规加盖的房子是不能够进行抵押贷款的。
- 6.公益用途房。根据有关规定，幼儿园、医院等以公益为目的公益设施，不论其归属于事业单位、社会团体还是个人，都不得抵押。
- 7.拆迁范围内的房子。按照国家规定，被依法公告列入拆迁范围的房地产，不得进行抵押。