

很多家庭无力付清全款及想要把余钱投资的朋友都会选择房贷的形式。有些朋友手头比较松的时候，就会想贷款买第二套房，可能很多房奴心中会有疑虑，有房贷还能贷款买房吗？

这就属于二次房贷了，简单的说就是贷款的房子再抵押出去贷款，购买第二套住房。只要符合“二套房”标准，理论上二次房贷都可以。具体情况还需要根据当地制定的规定来。那么有房贷还能贷款买房吗？我们马上来分析一下吧。

三种情况将被认定二次购房：

- 1、借款人首次申请利用贷款购买住房，如在拟购房所在地房屋登记信息系统(含预售合同登记备案系统)中其家庭已登记有一套成套住房的；
- 2、借款人已利用贷款购买过一套住房，又申请贷款购买住房的；
- 3、贷款人通过查询征信记录、面测、面谈(必要时居访)等形式的尽责调查，确信借款人家庭已有一套住房的。

如何界定“第二套房”，牵涉到了诸多具有改善需求的自住型购房者的切身利益。据悉，“第二套房”的界定标准达成共识，并已确定下基调：

首先，对于已结清银行贷款的购房者，如再贷款仍可享首套自住房待遇，利率可酌情下浮。

其次，公积金贷款不列入认定是否为“第二套房”的参考项。

另外，基调中确定在认定“第二套房”时，使用“户”为单位，夫妻双方只要有一方仍有房贷未结清的，再贷款购房则认定为“第二套房”。

【有房贷还能贷款买房吗】

方法一找担保公司帮忙

虽然银行不接受未还清贷款的房屋作抵押物，不过要是有担保公司出手，则有望扭转局势。大部分担保公司都有按揭房短拆业务，指的是担保公司为借款人垫资还清剩余尾款，从而使借款人有资格重新申请房屋抵押贷款。办法虽好，但弊端在于，借款人需要支付的贷款成本较高，资金使用时间也有限，很多担保公司规定最长借款期限为半年，而有的则不足半年。但是在借款利率上面也比较高。

方法二直接申请信用贷款

所谓有比较才有鉴别，除了找担保公司外，借款人还可以选择通过信用贷款的方式来融资。此种方式指的是借款人用信用、收入等个人资质向银行直接申请贷款，这样可以有效降低借款人通过找中介公司“支援”而产生的附加费用。不过对于收入不高的人群来说，其贷款额度的局限性较大。不过如果想既保证贷款额度，又能节省成本的话，借款人还可以在条件允许的情况下，找资质较好的亲属来共同申请贷款。借款人还应结合自己的情况，权衡选择哪种贷款方式最适合自己的。