

按揭贷款就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房地产企业提供阶段性担保的个人住房贷款业务。那么，办理按揭贷款有哪些程序？

购房者办理按揭贷款的具体程序如下：

### 1.选择房产

购房者如想获得楼宇按揭服务，在选择房产时应着重了解这方面的内容。购房者在广告中或通过销售人员的介绍得知一些项目可以办理按揭贷款时，还应进一步确认发展商开发建设的房产是否获得银行的支持，以保证按揭贷款的顺利取得。

### 2.办理按揭贷款申请

购房者在确认自己选择的房产得到银行按揭支持后，应向银行或银行指定的律师事务所了解银行关于购房者获得按揭贷款支持的规定，准备有关法律文件，填报《按揭贷款申请书》。

### 3.签订购房合同

银行收到购房者递交的按揭申请有关法律文件，经审查确认购房者符合按揭贷款的条件后，发给购房者同意贷款通知或按揭贷款承诺书。购房者即可与发展商或其代理商签订《商品房预售、销售合同》。

### 4.签订楼宇按揭合同

购房者在签订购房合同，并取得交纳房款的凭证后，持银行规定的有关法律文件与发展商和银行签订《楼宇按揭抵押贷款合同》明确按揭贷款数额、年期、利率、还款方式及其他权利义务。

### 5.办理抵押登记、保险

购房者、发展商和银行持《楼宇按揭抵押贷款合同》及购房合同到房地产管理部门办理抵押登记备案手续。对期房，在竣工后应办理变更抵押登记。在通常情况下，由于按揭贷款期间相对较长，银行为防范贷款风险，要求购房者申请人寿、财产保险。购房者购买保险，应列明银行为第一受益人，在贷款履行期内不得中断保险，保险金额不得少于抵押物的总价值。在贷款本息还清之前，保险单交由银行执管。

### 6.开立专门还款账户

购房者在签订《楼宇按揭抵押贷款合同》后，按合同约定，在银行指定的金融机构开立专门还款账户，并签订授权书，授权该机构从该账户中支付银行与按揭贷款合同有关的贷款本息和欠款。银行在确认购房者符合按揭贷款条件，履行《楼宇按揭抵押贷款合同》约定义务。并办理相关手续后，一次性将该贷款划入发展商在银行开设的银行监管账户，作为购房者的购房款。

### 延伸阅读：办理按揭贷款“七要”

一、申请贷款额度要量力而行。在申请个人住房贷款时，借款人应该对自己的经济实力、还款能力做出正确的判断，同时对自己未来的收入及支出做出正确的、客观的预测。一般来说，要从自己的年龄、学历、所从事的职业的行业前景、单位性质等因素分析自己的预期收入趋势，同时兼顾未来大额支出因素后，才可谨慎地确定贷款金额、贷款期限和还款方式，根据自己的收入水平设计还款计划，并适当留有余地。

二、办按揭要选择好贷款银行。对借款人来说，如果您购买的是现房或二手房，可以自行选择贷款银行。按揭银行的服务品种越多越细，您将获得灵活多样的个人金融服务，以及丰富的服务与产品组合。

三、要选定最适合自己的还款方式。基本上有两种个人住房贷款还款方式：一种是等额还款方式，另一种是等额本金还款方式。借款人若采用等额还款方式，在整个还款期的每个月份，还款额将保持不变(调整利率除外)，在还款初期，利息占每月还款总额的大部分。随着时间的推移，本金逐渐摊还，贷款余额逐渐减少，由此应还利息不断降低，还款额中利息的比重将不断减少，本金比重将不断增加。

而采用等额本金还款方式，其本金在整个还款期内平均分摊，利息则按贷款本金余额逐日计算，并与本金一起偿还。对于借款人来说，每月还款额在逐渐减少，但偿还本金的速度是保持不变的。对于每个借款人来说，在与银行签订借款合同时，要先对两种还款方式进行了解，确定最适合自己的还款方式，因为还款方式一旦在合同中约定，在整个借款期间就不得更改。

四、向银行提供资料要真实。申请个人住房商业性贷款，银行一般要求借款人提供经济收入证明，对于个人来说，应提供真实的个人职业、职务和近期经济收入情况证明。因为如果你的收入没有达到一定的水平，而你却没有足够的能力还贷，却夸大自己的收入水平，很有可能在还贷初期发生违约，并且经银行调查证实你提供虚假证明，就会使银行对你的信任度大大降低，从而影响到自己的贷款申请。

五、提供本人住址要准确、及时。借款人提供给银行的地址准确，就能方便银行与他的联系，每月能按时收到银行寄出的还款通知单。此外，特别提醒借款人注意的

是，当您搬入新居，一定要将新的联系地址、联系方式及时告知贷款银行。不然，借款人一旦接不到贷款银行的有关通知，会造成一些不必要的麻烦。

六、确定产权人时要考虑到退税。根据有关规定，对于1998年6月1日以后购买商品房的个人，可享受个人所得税计征税基抵扣。由于抵扣的对象只限于房产证上列举姓名的房屋产权拥有者，所以对于每个家庭来说，要慎重确定所购住房的房地产权利人(购房人)，不要因为买房时没有充分考虑到家庭成员的退税问题，而到贷款手续办完、抵押登记手续办妥后，再提出增加房地产权利人(购房人)，这时，操作的难度就大了。

七、每月要按时还款避免罚息。对借款人来说，一旦与银行签订借款合同，就应该在签约的一个月内，将首期还款足额存入您指定的还款账户中，供银行扣款，因为从贷款发放的次月起，您就进入了还款期，每月应按约定还款日，委托贷款银行从自己的存款账户或信用卡账户上自动扣款，对借款人来说，必须在每月约定的还款日前注意自己的还款账户上是否有足够的资金，防止由于自己的疏忽造成违约而被银行罚息。