

二手房如何办理按揭贷款？

- 1、买卖双方带齐相关材料，前往银行。领取并填写二手房个人借款申请表，填完后将材料交给工作人员审阅。工作人员就材料做出初步评估，给出大致贷款额度和年限。然后三方约定时间，由银行联系指定的房地产评估机构前去验房做评估。
- 2、根据约定时间，房地产评估机构到房源处进行评估。完成后，评估机构向银行出具评估报告。具体多长时间会依据约定情况而定，一般3至5个工作日内即可完成。交易方需交纳评估费。
- 3、银行对贷款申请人的资质进行审核，符合条件后，银行根据房屋评估价格，综合贷款人的资质进行贷款额度、期限等方面的审批。审批过程一般在5个工作日左右。
- 4、审批通过后，买方向卖方支付房屋首付款。然后买卖双方及银行工作人员到房地产交易所，凭首付款证明、银行出具的按揭申请审查承诺函等材料办理房屋产权过户。过户当天便可完成，买方再等待20个工作日左右可以领取房产证。
- 5、领到房产证后，办理房产抵押登记和保险。然后，办理贷款发放手续，银行便向卖方账户存入房款，买方则开始依照合同按期偿还本期。

二手房贷款注意哪些事？

1、评估价与最高贷款额

贷款购买二手房时，购房者要注意贷款银行放贷时采用合同价和评估价取得的原则，取两者之间的低值乘以贷款成数，即为房产的最高贷款额度。

2、注意二手房房龄

二手房的房龄会对二手房的评估价有很大的影响，因为银行对二手房的房龄有比较严格的规定，若房龄过老，那么贷款申请很可能被银行拒绝。有的银行要求二手房房龄和贷款时间加起来不能超过30年，有的直接规定二手房房龄不能超过15年。房龄较老的房屋在申请贷款时获批的贷款年限也比较短。