

随着房价的上涨，很多人都会选择进行贷款的方式来买房，购买二手房也不例外。与新房贷款相比，二手房贷款的办理流程更加的复杂，所以在买房之前一定要了解清楚二手房贷款流程。小编今天就给大家详细介绍一下二手房贷款利率的计算方法。

二手房贷款办理流程

- 1、选择一家可以办理按揭贷款业务的房产交易代理机构，负责相关的代办事宜，并且要选择购买一套产权明晰的房屋。
- 2、房屋买卖双方要提供相应的手续资料，其中贷款人必须要提供身份证、户口本、学历证明、婚姻状况证明、买卖双方签订的购房协议书、夫妻共同收入证明，有选择性的提供存款证明、有价证券在内的其他财产证明，夫妻双方一寸近照各两张。售房人必须提供身份证、户口本、婚姻状况证明、夫妻双方同意出售证明、所售房屋的产权证明以及上市批准证明。
- 3、去银行指定的律师事务所，填写二手房贷款申请表，由律师把所有的证明材料交给银行进行贷款审批，并交纳所有房屋价值百分之四的律师费。
- 4、银行会在十五个工作日内完成贷款审批工作，如果同意房贷就会发放贷款承诺书。
- 5、买卖双方到房屋所在的房地局地产交易管理部门，办理房屋产权过户手续。
- 6、贷款人在领到卖契之后，交给银行，银行就会划拨贷款项。
- 7、最后再到当地的房地局办理房屋抵押登记，借款人要每月按时支付还款利息。

二手房贷款利率计算方法

- 1、人民币业务的利率换算公式为： $\text{日利率}(0/000) = \text{年利率}(\%) \div 360 = \text{月利率}(\text{‰}) \div 30$ 和 $\text{月利率}(\text{‰}) = \text{年利率}(\%) \div 12$ 。
- 2、银行可采用积数计息法和逐笔计息法计算利息，积数计息法按实际天数每日累计账户余额，以累计积数乘以日利率计算利息，计息公式为： $\text{利息} = \text{累计计息积数} \times \text{日利率}$ ，其中 $\text{累计计息积数} = \text{每日余额合计数}$ 。逐笔计息法按预先确定的计息公式 $\text{利息} = \text{本金} \times \text{利率} \times \text{贷款期限}$ 逐笔计算利息。
- 3、计息期为整年(月)的，计息公式为： $\text{利息} = \text{本金} \times \text{年(月)数} \times \text{年(月)利率}$ 。

4、计息期有整年(月)又有零头天数的，计息公式为：利息=本金×年(月)数×年(月)利率+本金×零头天数×日利率。

5、银行可选择将计息期全部化为实际天数计算利息，即每年为365天(闰年366天)，每月为当月公历实际天数，计息公式为：利息=本金×实际天数×日利率。

二手房贷款申请条件

- 1、贷款人必须要具有常住户口或者有效居留身份。
- 2、贷款人必须要有一份稳定的职业和稳定的收入。
- 3、贷款人的银行信用记录必须要好，拥有按期偿还贷款本息的能力。