

面对高额的房价，不少人会选择按揭买房。按揭就是贷款，也就是向银行借钱，不必马上花费很多钱就可以买到自己的商品，按揭的优点就是钱少也能买到自己的商品。

二手房贷款需要交纳的各种费用：评估费：评估值×0.5%收取费用的单位：评估公司
保险：评估值×0.07%×贷款年限收取费用的单位：保险公司
公证费（律师费）：贷款额×0.3%收取费用的单位：公证处
抵押登记费：200~500元收取费用的单位：产权产籍管理中心
由于二手房交易的特殊性银行一般会指定贷款担保公司提供服务担保公司一般要收取手续费和担保费。另外购房者还需购买规定的保险如涉及贷款公证还需交纳公证费。买卖双方都很关心贷款发放的时间一般在收齐材料后3~5个工作日便可至银行签约贷款将在房屋所在地房产交易中心出他项权证后3~5个工作日发放。如果是通过担保公司的则银行在房管局过户后2~3个工作日就可以放款。购房者拿着申请贷款时签署的借款合同、抵押合同、抵押物清单、抵押登记申请表新办理的产权证、国有土地使用证、抵押评估报告到房管局办理他项权证。在担保公司开具了放款通知书后买卖双方带着各自的身份证和新办理的房屋所有权证、国有土地使用证、他项权证到银行。双方用自己的身份证开立账户银行将购房者申请的贷款划至卖房人的账户上购房者自己的账户以后就是每个月还款的账户了。

按揭买房贷款的流程：选择房产；确认开发商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；办理按揭贷款申请；签订购房合同。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》；签订楼宇按揭合同。明确按揭贷款数额、年期、利率、还款方式及其他权利义务；办理抵押登记、保险。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；开立专门还款账户；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；借款人按合同规定定期还款。

按揭买房贷款的条件：年龄为18-65周岁的自然人；具有有效身份证；征信良好，无不良记录；有稳定的职业和稳定的收入；有所购住房的商品房销售合同或意向书；具有支付所购房屋首期购房款能力；在银行开设个人结算账户以及具有有效的担保；银行规定的其他条件。

按揭买房需要准备的资料：借款人和配偶的身份证原件及复印件；借款人夫妻双方户口本原件及复印件；婚姻状况证明；购房协议书正本；房价30%或以上预付款收据原件及复印件；收入证明；银行流水；学历证明；银行存单；其他财力证明；开发商的收款帐号；银行规定的其他材料。

按揭买房注意事项：申请贷款额度要量力而行：在申请个人住房贷款时，借款人应该对自己目前的经济实力、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；办按揭要选择好贷款银行：对借款人来说，如果借款人购买的是现房或二手房，借款人就可以自行选择贷款银行。按揭银行的服务品种越多越细，借款人将获得更灵活多样的个人金融服务，以及丰富的服务与产品组合；要选择最合适自己的还款方式：目前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。等额还款方式的优点在于，借款人可以准确掌握每月的还款额，有计划地安排家庭的收支。而等额本金还款方式较适合于还款初期还款能力较强、并希望在还款初期归还较大款项以此减少利息支出的个人；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；提供本人住址要准确、及时。借款人提供给银行的地址准确，就能方便银行与借款人的联系，每月能按时收到银行寄出的还款通知单。遇人民银行调整贷款利率，借款人就可在年初时收到银行寄出的调整利率通知；每月要按时还款避免罚息。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，千万不要因为自己的一时疏忽，而造成资金损失，同时在银行留下不良信用记录。