房屋抵押贷款利率和购房贷款利率一样吗？如果你现在手头有一套房，没有贷款，可是你又很缺钱，所以你可以把你手头现有的这套房产抵押给银行，银行会重新估价，然后按比例发放贷款给你。当然还有不同的情况，那么房屋抵押贷款利率和购房贷款利率一样吗？有何区别？

购房贷款也就是按揭贷款是购房人在支付首期规定的房价款后，由贷款银行代其支付其余的购房款，将所购房屋抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

借款人履行债务，还清本息后，再重新收回物业所有权。一般称物业所有权转让方为按揭人，受让方为按揭受益人。可见，在购房贷款过程中，按揭受益人经转让成为物业所有者，按揭的基本特征是发生了所有权的转移。

房地产抵押贷款，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。即抵押是不转移所有权为前提，抵押权人在抵押的房地产上设置抵押权作为限制性物权。这一行为中债务人为抵押人，债权人为抵押权人。一旦债务人履行债务，还清本息，业主获得完整产权。

以上二者的主要区别，在于借贷过程中是否发生了所有权的转移，这也决定了二者法律关系以及运作上具有不同的特征。

房屋抵押贷款和购房贷款在法律上的区别

由于购房贷款要产生所有权的转移而抵押贷款则并不变更所有关系，因此，二者当事人的法律地位及享有权益不同。按揭中，按揭受益人经过所有权转让成为所有权人，享有担保物的所有权，按揭人则只有对担保物的他项物权；抵押过程中并未发生所有权转移，抵押人仍保留了担保物的所有权，抵押权人是非所有权人只享有抵押权，即对抵押物的支配权。按我国《民法通则》的规定，所有权属于财产权，抵押权等他物权则归于“与财产权有关的财产权”。因此在法律关系上，按揭受益人享有主要财产权，而按揭人享有的主要是“与财产有关的财产权”。抵押中却恰恰相反，抵押权人只享有“与财产权有关的财产权”，财产权归抵押人。是以按揭受益人和按揭人的法律地位、权利方向和抵押权人、抵押人之间的法律地位、权利方向基本相反。

房屋抵押贷款和购房贷款在运作及目的上的区别

借贷中的抵押担保，基本目的在于保证债务的履行，一旦债务人不能履行债务，可以通过担保物的变卖收入来保证债权人的实现，在这一点上，购房贷款和抵押贷款基本相同。在借款目的上，购房贷款和抵押贷款也不完全相同。房地产购房贷款通常指住房按揭，而房地产抵押贷款的范围则广泛得多。按揭人的目标指向和按揭物

往往是同一的，借款的目的是购置房屋，取得房屋产权。而抵押人则是已具有抵押的房地产产权的情况下进行抵押，其目的不是为了抵押物，而是为了其他的目的借款。这一差别反映在运作程度上，表现出两种贷款方式操作上的差别。

房地产抵押，应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理，其基本程序是在抵押人先取得产权证的前提下，办理他项权证，以产权证作抵押而持有他项权证。按揭则是在按揭人尚未取得产权证的情况下进行的，一般是先办理他项权证作为抵押担保，产权在付清购房款后，由房地产开发单位转给按揭受益人，所有权证由按揭人持有。

此外，抵押贷款和购房贷款牵涉的当事人不同。抵押贷款一般牵涉两个当事人：抵押人和抵押权人，一般不需要担保人，是单纯的“指物借钱”。购房贷款是在按揭人和按揭受益人均未取得房屋所有权时进行的，需要原所有人或业主做中间人，以便实现钱、物、权分离状态下的运作。

那么房屋抵押贷款利率和购房贷款利率区别是多少呢？

以一套价值20万元的房子为例。

购房贷款:可以首付3成，贷款14万元。利率一般是基准利率的85%如果是抵押贷款，那么最多贷款10万元(房屋评估价的50%)。利率是基准利率的120%左右。利息差距，是非常大的。假如你的房子能抵押贷款12万元购房贷款:等额本息还款法12.0万元15年

利率下浮15%实际执行月利率4.208‰月还款952.02合计还款17.14万元利息5.14万元抵押贷款:等额本息还款法12.0万元15年利率上浮20%实际执行月利率5.940‰月还款1087.20合计还款19.57万元利息7.57万元利息差距2.4万元左右。

不一样，房屋抵押是把全款房或者按揭房结清后抵押给银行贷款，贷款额度根据评估价等计算，房子还是你的，只是抵押带出来资金，但是还款方式多样化。住房购房贷款是买新房申请贷款，还款方式是等额本息或者等额本金。利息抵押贷款会高一些，因为银行利息有上浮。

房屋抵押贷款利率和购房贷款利率一样吗？每个人的情况都不一样，房子、资质等等，所以具体情况具体要具体分析，希望如上能对你有所帮助。