

贷款买新房，所需要的手续及注意的地方本就不少，而贷款买二手房需要了解的地方就更多了，不仅是贷款的问题，也要注意二手房的相关问题，本文为大家带来贷款买二手房的全攻略，从最开始看房，到申请贷款，再到房产过户，最后到获得贷款的整个过程具体如下：

一、实地看房

人员：信贷员、居间机构、评估员、买卖双方。

地点：申请按揭贷款的房屋现场。

对房屋现场勘察：

- 1、所售房屋产权是否明晰;
- 2、是否设定其他抵押权利;
- 3、是否对外出租;
- 4、如果是公有房改住房、安居工程、经济适用房等非商品房是否符合上市交易条件;
- 5、是否被列入拆迁公告或城市改造规划范围;
- 6、申请的贷款成数和期限是否符合规定;
- 7、卖方提供的资料是否真实、完整、合法、有效;
- 8、记录客户的联系电话;
- 9、收取房产证复印件。

工行规定：

- 1、1993年以后建成的房地产允许申请二手房按揭;
- 2、所购房屋的房龄一般不超过15年，其中10年至15年的，贷款成数必须相应降低，抵押率最高为七成;

- 3、最长期限为30年;
- 4、住房类为房龄与贷款期限之和最长不超过30年，商用房类贷款期限最长不超过10年;
- 5、建筑面积在60平方米以下的需提供第二居所证明。
- 6、对买方的还款能力进行综合评价，告知客户需要准备的资料(买卖夫妻双方的身份证、户口本、结婚证及卖方的房产证、土地证、契税证明。)将两张空白收入证明交客户盖章，签订“房产交易确认书”。

二、产权验证

人员：产权人及共有人(卖方)、居间机构。地点：房管局。

产权人及共有人(卖方)带着身份证原件及房产证原件，到房管局交验身份证原件及房本原件，进行验证。然后，领取一份房屋产权转移审验查档证明，并保留发票;再出示“查档收费发票”验证查档，并等待查询结果;领取加盖“xxx房产档案管馆”公章的房产证和一份该处房屋最初的“商品房买卖合同”。

三、申请贷款签署合同

人员：信贷员、居间机构、买卖双方。地点：贷款银行。

认真核对校验客户的资料原件，鉴别所有签字人员的真实性，监督客户签字，收取房产证原件及订金(具体数额由买卖双方确定)，复印资料，提醒双方在该行办理帐户。

四、填写贷款合同

整理资料根据客户提供的相关资料，填写合同。

借款人的收入证明不足够时，需提供共同借款人并开具收入证明。收入证明上的单位名称与申请表单位名称必须一致。“申请审批表”的现住址一栏必须填写本市地址;如有共同借款人时，申请审批表需2人签字，且需签相应的一个声明。

在填个人购房合同抵押物清单时，原值是买卖双方的成交价，折扣率=抵押值(即贷款额)÷原值或评估值(取低值)。房屋产权证编号、预期年化利率不要填写。

借款合同的补充条款：如果借款人提供的有关声明和资料虚假，则视作违约行为，贷款人有权采取宣布合同提前到期，收回部分或全部贷款本息以及追究其违约责任等措施。如遇贷款预期年化利率调整，逾期贷款罚息预期年化利率按调整后实际执行的贷款预期年化利率上浮30%执行。

公司盖章：在房屋成交确认书、协议书上盖公司章及法人章，个人二手房贷款首付证明需盖公司章及见证人签字。放款后需在二手房按揭转款确认书盖公章。资料填完送预审。

五、缴费义务

收取费用预审通过后，通知客户交费。

六、产权过户

人员：居间机构、买卖双方。地点：房管局。

提供资料：买卖双方身份证、房产证、契税证明、房管局出具的商品房买卖合同，面积超过200平方米以上的，需提供交易评估报告，复印资料。

1、领3份房地产买卖契约，填写不签名，契约上面空白处需盖居间机构的公司章(或签名)。

2、领取申报表填写出一个市场成交价(交房产证原件及身份原件)。

3、交印花税，买卖双方的身份证原件及复印件，房产证原件及复印件，出具一票据交费，递回单(印花税按成交价1‰交)。

4、办理：买卖双方的身份证原件及复印件，房产证原件及房产证配图纸2张，当面验证及签字按手印，出一个受理凭证即领证通知单，房产证原件收回。

5、凭证，领契费、交易费、登证费收据，去交费。⑥、5个工作日后，凭领证通知单、身份证原件及契税发票领取新房产证。

七、收费盖章

1、拿到新房产证，传真评估公司出正式报告，备抵押用。

2、打印好的委托书连同借款合同、抵押合同(填好)送银行盖章。

八、资料归档

资料归档原则上是：在房管局过户的，*左右可以归档，都没有确切的时间;归档时需产权人带着原件身份证在房管局1楼13号窗口归档;归档后，方可办理抵押。

九、抵押手续

办理抵押

- 1、抵押合同第十六条其他事项应填上：贷款用于购买二手房，房屋坐落于...(具体位置)。
- 2、借款合同第一条4小项：本合同项下的贷款权仅限用于：购买...(具体位置)的房产。
- 3、房管局出的档案袋上面应写：二手房抵押。
- 4、抵押*后领他项权证。

十、银行放款

银行放款后，需向银行提供借款人的契税证明、房地产买卖契约的复印件，居间机构还需在二手房按揭转款确认书盖公章。

以上就是贷款买二手房的整个过程了，二手房一般物美价廉、也无期房风险。不过大家一定要仔细考察，购买正规的二手房，办理好相关手续。