

如今，房产抵押贷款俨然已经成为时下最主要的融资贷款方式。但想要办理房产抵押贷款，首先还是要了解自己的房产是否符合条件。下面小编就来给大家介绍房产抵押贷款的具体条件是什么。

一、办理房产抵押贷款的条件有哪些？

1、抵押房屋贷款需要是已经拥有而不是即将拥有的房产

这里需要强调的就是，房产的权属问题。首先，你的房产必须是无权属争议的房产。不管是在你个人名下、与他人共有名下甚至是他人名下的房产，都可以办理抵押贷款。但有一个前提，就是必须用该房产全部权属人书面签字同意抵押的证明文件来获得银行的认可。

另外，大家常说的小产权房，它之所以不能用来办理抵押贷款，其主要原因是这种类型的房子没有国家颁发的土地使用证和预售许可证，并且购房合同在房管局不能备案。

2、一手房抵押贷款对房屋建筑有什么条件要求？

一手房办理抵押贷款一般要求房龄不超过20年，房龄加上贷款年限不超过40年，最高贷款年限分为三种情况：个人住房贷款最长能贷30年，消费类房产抵押贷款最长能贷10年，经营类房产抵押贷款最长能贷5年。

另外，一手房抵押贷款的额度一般最高不超过评估价的70%。利率方面，各大商业银行根据央行基准利率进行适当浮动，一般年化利率在6%起。

3、二手房抵押贷款对房屋建筑有什么条件要求？

二手房抵押贷款的话房龄方面要求会比较苛刻，原则上来说是15年房龄以内的二手房可以办理抵押贷款。但实际上，使用15年的二手房可贷额度已经没有那么高，期限以及利率方面也没有那么划算。

因此如果想用二手房办理抵押贷款，除非用房龄较短，位置好、周边配套好、面积较大等变现能力较强的房产办理。否则容易收到银行的处处刁难。

除此之外，办理房产抵押贷款的借款人还需满足的一些基本条件有：年龄在22-60周岁，无不良征信记录，收入情况良好，负债率不超过50%。

二、办理房产抵押贷款的流程有哪些？

第一步，借款人向银行提出贷款申请并准备申请贷款的资料；

第二步，银行收到借款人的申请后对资料进行审查，并对抵押房屋进行实际勘查评估，出具评估报告；

第三步，将申请借款的材料及评估报告送银行审批；

第四步，签订借款合同。借款人及抵押人填写借款合同及所有相关文件，签字后由公证处进行公证；

第五步，办理抵押登记手续。银行持房屋所有权证及借款合同、公证书到房屋登记主管部门办理抵押登记手续；

第六步，银行放款。房产证抵押贷款收费标准：评估费、保险费、公证费、抵押登记费，如果有担保公司参与，还有担保费。