

个人住房贷款指贷款人向借款人发放的用于购买自用普通住房的贷款。个人住房贷款是一种担保性贷款，可采取抵押、质押、保证或上述三种担保方法并用的方式。

办理中国工商银行一手个人住房贷款的注意事项：适用对象：具有完全民事行为能力的自然人，年龄在18（含）--65周岁（含）之间，并且具有良好的信用记录和还款意愿。申请条件：1、具有合法有效的身份证明（居民身份证、户口本或其他有效身份证明）及婚姻状况证明；2、具有良好的信用记录和还款意愿；3、具有稳定的收入来源和按时足额偿还贷款本息的能力；4、具有所购住房的商品房销（预）售合同或意向书；5、具有支付所购房屋首期购房款能力；6、在工行开立个人结算账户；7、能够提供工行认可的有效担保；8、工行规定的其他条件。需要提交的资料：申请一手个人住房贷款，需提前准备并提供以下资料：1、借款人及配偶的有效身份证件、婚姻状况证明；2、借款人户籍证明（户口簿或其他有效居住证明）；3、借款人经济收入证明及职业证明；4、借款人与房地产开发企业签订的《商品房销（预）售合同》或《购买商品住房合同意向书》；5、房地产开发企业开具的首期付款的收据或复印件，或首期付款的银行存款凭条；6、贷款人要求提供的其他文件或资料。贷款额度：贷款额度高可达到所购住房市场价值的70%。贷款期限：贷款期限长30年，且借款人年龄与贷款期限之和不超过70年。两个（含）以上共同借款人借款的，可按照满足贷款条件中年龄较小的确定贷款期限。贷款利率：贷款利率按照中国人民银行有关规定执行，可在人民银行公布的同期同档次基准利率的基础上，在规定的范围内浮动。

涉及到买房按揭贷款，具体的时间需要考虑你所买的房产是否有贷款（银行欠款或者个人欠款包括抵押查封之类的情况）；如果没有欠款，那一般也就15-20个工作日左右，审批和放款是两个概念，审批很快（大约也就一个星期左右），但真正放款到你手里，这个要看银行具体的情况，工行属于国有大银行，一般放款速度都是最快的，而银行对按揭贷款一向都是很愿意去做（赚钱且安全）所以除非国家有大的政策限制，不然会第一时间放款的；如果有卖房者涉及到银行欠款则还需要垫款赎证（大约一个星期左右，包括扯押出证等），那就得把这个时间加上。