

二手房贷款的借款人要知道，二手房贷款不是那么容易的，如果二手房不能满足银行申请贷款的条件的话，那么二手房贷款就岌岌可危。银行判决二手房贷款的标准有以下几个方面：

标准一：看是否有过贷款的行为，对于以前曾全款买房或者向亲朋好友借钱买房的借款人，向银行申请贷款购房就被视为第一套住房贷款，对于曾经用房子第一过的，现在再次申请贷款，那就被视为第二套房。标准二：以家庭为单位，即需要查询你本人、配偶及未成年子女在个人征信系统的贷款购房情况，其中家庭里有任何一个人用房产申请过贷款的，那也会被视为第二套房。

标准三：包括用公积金贷款和商业性个人住房贷款在内的。如果以前申请的是公积金贷款或者商业性个人住房贷款，现在再次申请贷款购房的将视为第二套房。若是以前申请过个人商用房贷款、个人综合消费贷款等其他商业性个人贷款品种的，这种申请购买住房将视为第一套住房贷款政策申请。

标准四：已结清和未结清贷款在内，对于购置过的房产，不管是不是结清贷款的，想再次申请购房贷款，都将被视为第二套房。

贷款通过了，接下来就是贷款首付的问题了，那么，贷款首付应该怎样计算呢？

二手房按揭贷款的首付款的计算方法

净首付款=实际成交价-客户贷款额(净首付款：不包括国家税费和中介服务佣金的首付款)贷款额=二手房评估价*80%(首次贷款额度可达80%)

贷款额估算方式，可用合同价*85%，预估出大致评估价格。

若是二手房首套购房，则二手房按揭贷款首付至少30%，可贷款70%;若是二套购房，二手房按揭贷款首付不低于70%;利率为6.55%。

以上计算方法仅供参考，考虑房贷政策的变动情况，借款人在申请二手房按揭贷款前，可以提前先详细咨询了解，确认后再着手申请贷款。