在个人贷款抵押物中，以房产(商品房和店面)作为抵押物最为常见。银行对抵押物的评估，一般都是委托给专业的评估公司来进行的。

一、增加抵押物的评估价值

在贷款之前，就可事先咨询多家银行准入的评估公司，看看哪家评估公司对抵押物的估值更高。在不考虑评估费用的情况下，选择评估价值最高的评估公司办理抵押物评估。当然，评估公司对抵押物价值的评估，也不是盲目的，它不仅有一个大致的评估标准，还要在银行可接受的范围内。如果评估价值高的离谱，银行就不会接受，或说银行就会让根据自己的判断标准，来降低抵押率(即贷款成数)，例如将抵押率由70%下降到50%。

二、增加抵押物数量

在个人抵押贷款中，借款人常常是将一套商品房或是一个店面作为抵押物向银行申请消费贷款。因此，在碰到抵押物价值不够高时，最为直接的办法就是增加抵押物。当然，这个前提条件是有可供增加的抵押物。

当增加的抵押物是其他人的时候，就要该产权人到银行以书面的形式，确认同意将该产权抵押给银行。另外，有两个抵押物作为抵押，就证明了借款人处至少有两处房产。

三、置换抵押物

在现实的银行贷款中，经常会碰到一种情况，就是借款人原先的抵押物升值了，例如早些年购买的房产，在处于抵押过程中随着房价的上升而逐渐升值，而且升值的幅度还很大，有的是一二倍。同时，由于贷款不断偿还，贷款本金已经大幅低于抵押物的价值，有的时候抵押物的市价已经高过未偿还贷款金额的几倍。

这时，有需要资金的借款人，就会向银行申请加按揭，以便再贷出一笔款项来;但银行不同意加按揭。如果借款人想再用其他抵押物再向银行申请贷款，但银行认为现在申请的这笔贷款的抵押物价值不足于支撑借款人申请的贷款金额。

此时，就可向银行申请置换抵押物。也就是将一个价值更小的抵押物用于抵押原先的那笔贷款，而将原先贷款的抵押物解押出来，用作现在申请的贷款的抵押物。这样一来，就可通过置换抵押物来满足提高抵押物价值，从而实现提高贷款额度的目的。