

在如今房价居高不下的当代社会，可选择的房产抵押贷款方式也就是常用的公积金贷款和商业贷款，而受到条件限制，商业贷款越来越受到人们的关注。那么，房产抵押贷款怎么贷？商业贷款的流程又有哪些？这些问题了解的人却知之甚少。下面小编就带大家详细了解一下。

房产抵押贷款怎么贷

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%。

房产抵押贷款流程

- 1、贷款申请，借款人提出贷款用途，金额及年限时间；
- 2、准备贷款材料，借款人将贷款申请贷款所需文件、证件按要求准备齐全；
- 3、看房评估，由相关机构对抵押房进行实地勘查、评估；
- 4、报批贷款，将所有申贷资料连同评估报告或勘估意见书报送银行审批；
- 5、借款合同公证，借款人及抵押人填写（借款合同）及所有相关文件、签字、盖手印后，由公证人员对其进行公证；
- 6、抵押登记手续，银行凭房屋所有权证和借款合同公证书到房管部门办理抵押登记手续；
- 7、开户、放款，借款人开立还款账户、银行放款至该账户。