

在遇到资金紧张的问题时，很多人都会想到房产抵押贷款。此时疑问也就随之产生：自己的房产是否符合条件，如何办理房屋抵押贷款？房屋抵押贷款的条件是什么？

房产抵押贷款是一种以房产作为抵押、向贷款机构来获取资金的一种贷款方式。房产抵押贷款对借款人的身份性质要求也较少，你可以是上班族、个体工商户、企业主甚至自由职业者，只要你的抵押物足值且贷款用途合法合规，通常都能实现贷款需求。

房屋抵押贷款的条件对房产和借款人都有要求，首先我们来看下哪几类房产不能办抵押贷？

### 1、未结清贷款的房产

如果是有抵押的房产或者此房产正处于按揭状态当中，银行已经拥有此房产的他项权利。这种情况下的抵押贷款，我们称作二次抵押，大部分银行和非银行机构是不接受二次抵押业务的。但是在被抵押房产还有余值的情况下，部分非银行机构是接受二次抵押贷款的。

### 2、部分已购公房

一种是无法提供购房合同或购房协议的已购公房。另一种是不能提供央产房上市证明的央产房。

### 3、未满5年的经济适用房

回迁房按经济适用房管理的，或者是纯经济适用房，未满5年的话是不允许上市交易的。

### 4、未取得房产证的小产权房

这类房产不能上市交易，无法到建委做抵押，更不可能办理抵押消费贷款。

### 借款人的条件

房屋抵押贷款，除了对被抵押房屋有要求之外，办理房产抵押贷款的借款人还需满足的一些基本条件。

房屋抵押贷款的条件需要借款人年龄在22-65周岁，无不良记录，收入情况良好，

负债率不超过50%。

如果借款人已婚，则需要夫妻双方到场签字，除房产证外还需要提供夫妻双方的相应证件，如双方身份证、户口本、结婚证等原件。

部分非银行贷款机构房产抵押贷款不看征信，接受二抵；额度高、利息低、手续快、贷期长；先息后本的还款方式比等额本息还款优惠近1倍！

看完了房屋抵押贷款的条件，我们再来看一下如何办理房屋抵押贷款。

## 房屋抵押贷款流程

### 1、选择贷款机构

办理房产抵押贷款的第一步是选择个靠谱的贷款机构。一般分为银行和非银行借贷机构。

银行贷款对借款的要求较为严苛，申请门槛高。不但会考察借款人提供的抵押物（即房屋）的变现能力，还要看借款人是否有较强的还款能力、信用记录是否良好，所以工作、收入不稳定的客户很难从银行拿到贷款。而且由于银行行事比较谨慎，从申请到放款一般需要十五到二十五个工作日才能完成。

### 2、提交申请材料

不同银行、金融机构、平台对申请材料的要求略有不同，一般分为身份证明、产权证明及收入证明这三大类，基本如下：不动产证、夫妻双方身份证、户口本、结婚证（如单身需要单身证明）。

### 3、审核

贷款机构会根据借款人提交的材料进行贷款资质审核。

### 4、评估

审核通过后，会对抵押房屋的贷款额度进行评估。贷款金额的计算方式为：放贷金额=房产评估价值×贷款成数。

一般银行会要求到指定或者认可的评估机构进行评估，评估时会收取评估费，一般是千分之三到千分之五左右，采用差额定率累进的方式收费（即按被评估房产的账

面原值的大小划分收费档次，分档计算收费额、各档相加为评估收费总额），不同家收费不一定一样，另外不同地区的收费标准也不一样。

## 5、签订合同、办理抵押

在签证合同之前，和借款人再次确认贷款额度、利率、期限、还款方式等，之后就进入了签订合同的环节，并办理抵押登记。

## 6、完成放款

将款项打入借款人制定账户，完成放款，当天可到账。