

房产抵押贷款是指借款人以自有或者第三者的物业作为抵押，并以稳定的收入分期向银行还本付息，而在未还清本息之前，用其产权证向银行作抵押，若购房者不能按照期限还本付息，银行可将房屋出售，以抵消欠款。卡宝宝整理了一些关于房屋抵押贷款的流程，希望对大家有用。

一、借款准备

当你想要借款时，无论你是个人还是企业，都应该考虑清楚以下几点：

你想要在银行贷多少钱；

你想要贷多长时间；

你有什么样的资产（包括有产权证明的房产和土地）；

你的资产现市场价值为多少（此价值的70%为你的贷款额度）；

你的配偶和资产所有人是否同意你贷款；

你想要申请什么样的贷款（贷款品种不同，还款方式和利率也是不同的）。

当以上六点你都考虑清楚了，那么你可以进入下面一个阶段了。

二、准备资料

我们把资料准备这里分为个人基本资料和企业基本资料两个部分，以对应个人银行贷款和企业银行贷款：

基本资料：

夫妻双方身份证、户口簿、结婚证/单身证明、收入证明、半年银行流水、资产证明（房产证、土地证）、评估机构出具的资产评估报告。

企业基本资料：

营业执照正副本、税务登记证正副本、组织机构代码证正副本、开户许可证、企业简介、法人和股东身份证和简历、公司章程（包括章程、章程修正案、股东决议书）、验资报告、财务报表（前两年+今年到本月）、银行流水（半年以上）、完税证明（近三个月）、上下游购销合同等。

必备资料：

借款用途合同（也就是说你借款是要做什么用）。

三、借款人提出贷款申请

好了，到了这一步，你就可以向银行提出申请了，首先必须选好一家银行，选择标准依次为：有熟人的、服务态度好的、人员年轻的、美女较多的、距离近的，这一点能够很大程度决定你贷款的速度和贷款期间的心情。

然后你需要找到他们的信贷部，按以上选择标准找一个信贷经理提出贷款申请，把你的资料交给她并填写银行制式《贷款申请书》。

贷款申请书的内容应当包括我们第一点提到的贷款金额、贷款用途、贷款时间、偿还能力及还款方式，所以在你去之前一定要先把这些考虑好了，以避免被直接pass。

四、银行立项审批

下面就是最重要的审查阶段了，如果下面几点没什么问题，那么恭喜你，你的贷款基本没什么问题了，只要走完以下几个阶段，你就可以拿到你想要的钱了。

1. 立项

该阶段的主要是初步审查借款人提供资料的真实性，并确定主要考察事项、制定并开始实施检查计划。

2. 对借款人进行信用等级评估

信用等级是根据借款人的信誉状况（也就是征信系统）、经济实力的强弱、资金结构的多少、履约情况的状况、经营效益和发展前景等因素来评定的。

3. 进行可行性分析

这一阶段包括发现借款人的问题、探究原因、确定问题的性质及可能的影响程序等。其中，对借款人可抵押固定资产与财务状况的分析最为重要，因为它是银行掌握和判断银行风险控制与企业偿还能力的依据。

4. 综合判断

检查人员对调查人员提供的材料进行核实，判断借款人目前的状况、中期的盈亏和长期的发展，复测贷款的风险度，提出意见，按规定权限审批。

5. 进行贷前审查，确定能否贷款。

银行贷前审查的方式多种多样，主要有直接调查、侧面调查等，个人贷款一般为银行直接实地调查。贷前审查结束后，由银行经办人员写出贷款审查报告进行审批，并明确能否给予贷款。

五、签订借款合同

若银行对借款申请进行检查后，认为各项均符合规定，并同意贷款，便与借款人签订《借款合同》。在《借款合同》中约定贷款种类、贷款金额、利率、贷款用途、还款方式、贷款期限、借贷双方的权利与义务、违约责任、纠纷处理及双方认为需要约定的其他事项。《借款合同》自签订之日起即刻有效。

六、办理抵押

签订完借款合同后，银行会与你约定日期与不动产权交易中心（房管局）办理抵押手续，需要你准备好产权所有人的身份证原件、产权证明原件，办理完后，银行会收取房管局出具的他项权利证明，房产证等产权证明文件会交换给你。

七、发放贷款

借款合同签订并办理抵押手续后，双方即可按合同规定核实贷款。银行会根据你提供借款用途合同上所指定的账号放款，如果是企业流贷，那么借款人可以根据借款合同办理提款手续，按合同计划一次或多次提款。借款人提款时，由借款人填写银行统一制定的提款凭证，然后到银行办理提款手续。银行贷款从提取之日起开始计算利息。借款人取得借款后，必须严格遵守借款合同，按合同约定的用途、方式使用贷款。

八、银行贷后检查

贷后检查是指银行在借款人提取贷款后，对其贷款提取情况和有关生产、经营情况、财务活动进行监督和跟踪调查。这个过程是电子的，也就是通过银行系统的，所以借款人需要按照情况选择转账或者借款，银行是禁止借款人关联人员或企业的。

九、贷款的收回与延期

贷款到期时，借款人应按借款合同按期足额归还贷款本息。

1. 银行在贷款到期前1个月，会通知借款人准备归还贷款。
2. 借款人应及时筹备资金，贷款到期时，一般由借款人主动开出结算凭证，交银行办理还款手续。
3. 对于贷款到期而借款人未主动还款的，银行可采取主动扣款的办法，从借款人的存款账户中收回贷款本息。
4. 借款人如因客观原因不能按期归还贷款，应按规定提前的天数向银行申请展期，填写展期金额及展期日期，交由银行审核办理。
5. 若借款人员不能及时归还贷款或者想要继续贷款，一定要及时跟信贷人员沟通是进行展期还是续贷，这需要根据你的个人魅力来进行的，在这个之前，你就应该跟银行信贷人员成为朋友。