

房产抵押是指产权所有人以房契作为抵押，取得借款按期付息。借款人可申请向银行做抵押，不同的银行抵押的成数是不同的，也可向民间机构做抵押。房产抵押贷款利率可在央行公布的基准利率基础上调整。

哪个银行的房产抵押好，银行抵押贷款都是一样的，主要看你是否符合办理的条件，以及哪个银行能够给你放款。申请抵押贷款的贷款条件：1、有合法的身份；2、有稳定的经济收入，有偿还贷款本息的能力，无不良信用记录；3、有合法有效的购房合同；4、以新购住房作最高额抵押的，须具有合法有效的购房合同，房龄在10年以内，且备有或已付不少于所购住房全部价款30%的首付款；5、已购且办理了房子抵押贷款的，原房子抵押贷款已还款一年以上，贷款余额小于抵押住房价值的60%，且用作抵押的住房已取得房屋权属证书，房龄在10年以内；6、能够提供贷款行认可的有效担保；7、符合贷款行规定的其他条件。8、住房抵押贷款根据年龄可以贷到69岁。

影响房产抵押贷款额度的因素：1、房屋的评估价值。房屋的市值决定房屋的贷款额度的多少。房屋评估价值越高，借款人所能申请到的贷款额度就越高；2、借款人信用状况。借款人信用状况不好的话，贷款将会受到影响，严重还会被拒绝贷款。若借款人信用状况好，将有利于申请到更高的贷款额度。3、借款人的收入状况。借款人收入状况越好，所能获得的贷款额度越高；4、借款人另外的财产状况。另外的财产状况越好，证明借款人的还款能力越强，那么所能获得的额度，将有可能越高。