

有关于个人住房按揭贷款和二手房按揭贷款流程的相关事项想必还是有很多人不太了解，对于要有按揭购房打算的朋友来说，还是在购房前做一个详细的了解，将会给你带来很大的帮助。

## 一、个人住房按揭贷款申请条件

- 1.人的身份;
- 2.有，信用良好，有贷款本息的能力，如加盖单位公章及财务专用章的收入证明;
- 3.年满18岁，具有完全民事行为能力，一般不能超过65周岁;
- 4.如果已婚提供夫妻双方的材料;未婚提供未婚证明;离婚提供离婚证。

## 二、个人住房按揭贷款办理流程

- 1.向商付首付款，注意保存首付款收据。
- 2.到银行填写《个人住房贷款申请表》。
- 3.银行对申请人提交的材料进行审查和逐级审批，如果认为符合银行的贷款条件，会通知申请人签订《个人住房按揭贷款合同》，合同期限不超过30年。
- 4.到房管局办理《房屋他项证》，用以证明此房产上有银行的抵押权。到公证部门办理产权抵押公证和办理房屋保险。
- 5.选用委托扣除款方式还款的客户需与银行签订委托扣款协议，并在贷款行指定的营业网点开立还款专用的储蓄存折账户或储蓄卡、信用卡账户。
- 6.经贷款行同意发放的贷款，办妥有关手续后，贷款行按照借款合同约定，将贷款直接转入借款人在贷款行开立的存款账户内，或将贷款一次或分次划入售房人在贷款行开立的存款账户内。
- 7.借款人按照事先约定好的时间按时还款，到还清为止。

## 三、二手房办理流程

- 1.二手房由于特殊性，在购买前，购房者先找评估公司对所购房产进行评估。银行会根据房屋交易价和评估价中较低者作为放贷的依据。需注意的是，有些银行会只

接受指定评估公司的评估报告，而有些银行则没有要求，因此，购房者在评估前要先咨询贷款银行。

2.为了贷款的安全性，一般银行会要求买方提供。人可以是有经济能力的个人，也可以是专业的公司。需注意的是，目前有些银行已经推出了无的二手房贷款，因此，购房者在办理房贷前要明确所在银行对费的收取。

3.向银行提交住房贷款申请资料，并提供相应的证明材料(如财产证明、收入证明等)。

4.银行审核通过后，买方与银行签订借款合同，银行通知卖方贷款可付。

5.买卖双方带房产证原件及复印件，买卖契约及复印件，买卖双方的身份证等资料到房产局办理过户手续，并带旧土地证到土地局办理换证手续。

6.买方带上房产证、土地证过户收据、经鉴证的买卖契约、契税等材料，到房产局办理房产的抵押手续。

7.银行收到抵押证明后放款，贷款发放完毕，买方人向房管部门领取新的房产证。

8.购房者按照的还款方式，按时归还借款。在还清所有贷款后，购房者办理抵押登记注销手续。

购房者在申请按揭贷款的同时最好还是要结合自身的经济的情况，高收入的人群还是选择短期限的贷款。选择最适合自己的住房按揭贷款方案，无论是作为投资还是自用都应按照还款来源和还款能力等实际情况进行分析。