

按揭贷款是指以按揭方式进行的一种贷款业务，首先到银行了解相关情况。准备好相关资料。然后接受银行对借款人的审查，并确定贷款额度。接下来就可以办理借款合同，由银行发放贷款，借贷人每月还款和还清本息。

1、第1日，递交材料，提出申请，买卖双方带齐相关材料，前往银行。领取并填写二手房个人借款申请表，填完后将材料交给工作人员审阅。工作人员会就材料做出初步评估，给出大致贷款额度和年限。后三方约定时间，由银行联系指定的房地产评估机构前去验房做评估。2、第2至7日，评估，根据约定时间，房地产评估机构到房源处进行评估。完成后，评估机构向银行出具评估报告。这一阶段耗时会根据约定情况而定，一般3至5个工作日内即可完成。交易方需交纳500元评估费。3、第8至10日，银行审批，银行对贷款申请人的资质进行审核，符合条件后，银行根据房屋评估价格，综合贷款人的资质进行贷款额度、期限等方面的审批。审批过程一般在5个工作日左右，但民生银行中关村支行与贷款审批部门在同一个写字楼，报批速度快，每单业务审批时间1至2天即可完成。4、第11至33日，交首付，办理过户，审批通过后，买方向卖方支付房屋首付款。然后买卖双方及银行工作人员到房地产交易所，凭首付款证明、银行出具的按揭申请审查承诺函等材料办理房屋产权过户。过户当天便可完成，买方再等待20个工作日左右可以领取房产证。5、第34至35天，办房产抵押登记、保险手续，银行放贷，买方领到房产证后，办理房产抵押登记和保险，保险费2000元左右。然后，办理贷款发放手续，银行便向卖方账户存入房款，买方则开始依照合同按期偿还本期。

二手房银行按揭贷款流程如下：（1）房屋手续是否齐全，房产证是证明房主对房屋享有所有权的惟一凭证，没有房产证的房屋交易时对买受人来说有得不到房屋的极大风险。（2）房屋产权是否明晰有些房屋有好多个共有人，如有继承人共有的、有家庭共有的、还有夫妻共有的，对此买受人应当和全部共有人签订房屋买卖合同。（3）交易房屋是否在租（4）土地情况是否清晰（5）市政规划是否影响（6）福利房屋是否合法（7）单位房屋是否侵权，一般单位的房屋有成本价的职工住房，还有标准价的职工住房，二者土地性质均为划拨，转让时应缴纳土地使用费。（8）物管费用是否拖欠（9）中介公司是否违规（10）合同约定是否明确，二手房的买卖合同虽然不需像商品房买卖合同那么全面，但对于一些细节问题还应约定清楚，如：合同主体、权利保证、房屋价款、交易方式、违约责任、纠纷解决、签订日期等等问题均应全面考虑。