

现在多数家庭在买房子时候都会选择按揭贷款，这样可以让自己的家庭提前入住新房，也缓解了家庭的经济压力。很多人们不太了解按揭的房子是不是可以作为抵押。那么按揭的房子可以抵押贷款吗？哪四类房产不能办理抵押贷款？一起来了解下吧。

按揭的房子可以抵押贷款吗？

- 1、就目前各行规定来看，很多银行都不接受为个人办理房屋二次抵押业务。所以按揭房只有在贷款全部还清之后，借款人才有申请房屋抵押贷款的可能。
- 2、若是申请者打算个人来安排按揭房产申请抵押贷款事宜的话，那么比较合理的方法，就是找到资金比较充裕的亲友，凑足剩余房贷的钱，然后拿去银行将房产的剩余贷款还完，并对房产完成解抵押，然后再将已经解抵押的房产抵押给银行。
- 3、将抵押房产获得的贷款分为两部分，一部分换给借钱给自己的亲友，一部分就可以用于自由支配了，不管是用于生意周转，还是用于生活消费，这都是个人自由，这种方法需要有人提供一笔周转资金，大约需要的时间为两个月，分为提前还款解抵押和抵押申请贷款两个环节。

哪四类房产不能办理抵押贷款？

一、未结清贷款的房产抵押消费贷款的房产必须是没有任何抵押且无贷款的房产。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，借款人再对此房产进行抵押，银行不是允许的。因为两家银行无法同时拥有一处房产的他项权利，为此借款人不能够使用抵押消费向银行申请贷款。

二、部分已购公房已购公房中有两种情况不能办理抵押消费贷款，一种是无法提供购房合同或购房协议的已购公房，因为如果在购房合同中有原单位有优先购买权的条款，银行无法取得他项权利，所以银行也无法操作此套房产的抵押消费贷款;另一种是已购公房中不能提供央产房上市证明的央产房，因为这样的房产不能够上市进行交易，也就无法操作该项业务。

三、未满五年的经济适用房回迁房是政府保障性住房之一，一般按经济适用房管理，或者其房屋性质归属于经济适用房。根据国家的政策，未满五年的经济适用房是不允许上市交易的，同样无法办理抵押消费贷款。

四、未取得房产证的小产权房对于小产权房，如果居住人没有取得房产证的话，对房产只有使用权而没有所有权，没有取得此套房产的所有权证书，所以这类房产就不能上市交易，无法到建委做抵押，更不可能办理抵押消费贷款。

按揭的房子在办理抵押贷款时候一定要注意准备好个人材料，在得到批准后方可进行抵押贷款。以上就是关于按揭的房子可以抵押贷款吗？哪四类房产不能办理抵押贷款？的相关介绍，大家在办理抵押贷款时候一定要注意流程。