

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。

(一)咨询：借款人除可以到建行各分行任何“个贷”经办网点，还可到开发商银企联络员处，对该种贷款的具体种类、期限、额度、利率水平、还款方式等进行咨询，并索取有关资料。(二)受理：借款人可以在与房屋出售方签订购房意向书，缴足定金后，到贷款建行或银企联络员处领取贷款申请表，申请表填妥并由保证人签章后，连同要求备齐的各种资料一起报送银行，也可由银企联络员统一报送。(三)审查审批：信贷人员在对客户书面资料进行初审后，对借款申请人的资信进行现场考察并出具第一责任人调查意见，然后逐级上报审批。审批通过后出具银行贷款承诺书，承诺书有效期为壹个月。(四)签订合同发放贷款：借款人凭银行贷款承诺书到出售方签订正式购房合同、并缴付30%以上的预付款，然后凭购房合同正本、缴款收据、承诺书和个人私章到贷款建行签订借款合同、抵押合同等，同时缴付有关费用。借款合同经借贷双方当事人签章后生效，贷款资金划转到开发商帐户同时，借款人领取有关合同文本，并按还款计划要求，从贷款当月开始还本付息。

按揭买房贷款的流程：选择房产；确认开发商建设的房产是否获得银行的支持，以保证按揭贷款的顺利取得；办理按揭贷款申请；签订购房合同。经审查确认购房者符合按揭贷款的条件后，发给购房者同意贷款通知或按揭贷款承诺书；购房者即可与发展商或其代理商签订《商品房预售、销售合同》；签订楼宇按揭合同。明确按揭贷款数额、年期、利率、还款方式及其他权利义务；办理抵押登记、保险。在通常情况下，由于按揭贷款期间相对较长，银行为防范贷款风险，要求购房者申请人寿、财产保险；开立专门还款账户；并办理相关手续后，一次性将该贷款划入发展商在银行开设的银行监管账户，作为购房者的购房款；借款人按合同规定定期还款。

按揭买房贷款的条件：年龄为18-65周岁的自然人；具有有效身份证；征信良好，无不良记录；有稳定的职业和稳定的收入；有所购住房的商品房销售合同或意向书；具有支付所购房屋首期购房款能力；在银行开设个人结算账户以及具有有效的担保；银行规定的其他条件。

按揭买房需要准备的资料：借款人和配偶的身份证原件及复印件；借款人夫妻双方户口本原件及复印件；婚姻状况证明；购房协议书正本；房价30%或以上预付款收据原件及复印件；收入证明；银行流水；学历证明；银行存单；其他财力证明；开发商的收款帐号；银行规定的其他材料。

按揭买房注意事项：申请贷款额度要量力而行：在申请个人住房贷款时，借款人应该对自己目前的经济实力、还款能力做出正确的判断，同时对自己未来的收入及支出做出正确的、客观的预测；办按揭要选择好贷款银行：对借款人来说，如果借款人购买的是现房或二手房，借款人就可以自行选择贷款银行。按揭银行的服务品种越多越细，借款人将获得更灵活多样的个人金融服务，以及丰富的服务与产品组合；要选择最合适自己的还款方式：目前基本上有两种个人住房贷款还款方式：一种是等额还款

方式，另一种是等额本金还款方式。等额还款方式的优点在于，借款人可以准确掌握每月的还款额，有计划地安排家庭的收支。而等额本金还款方式较适合于还款初期还款能力较强、并希望在还款初期归还较大款项以此减少利息支出的个人；向银行提供资料要真实：申请个人住房商业性贷款，银行一般要求借款人提供经济收入证明，对于个人来说，应提供真实的个人职业、职务和近期经济收入情况证明；提供本人住址要准确、及时。借款人提供给银行的地址准确，就能方便银行与借款人的联系，每月能按时收到银行寄出的还款通知单。遇人民银行调整贷款利率，借款人就可在年初时收到银行寄出的调整利率通知；每月要按时还款避免罚息。对借款人来说，必须在每月约定的还款日前注意自己的还款账户上是否有足够的资金，防止由于自己的疏忽造成违约而被银行罚息，千万不要因为自己的一时疏忽，而造成资金损失，同时在银行留下不良信用记录。