

## 什么是按揭买房？

房屋按揭贷款就是购房者以所购住房做抵押并由其所购买住房的房地产企业提供阶段性担保的个人住房贷款业务。所谓按揭是指按揭人将房产产权转让按揭，受益人作为还贷保证人在按揭人还清贷款后，受益人立即将所涉及的房屋产权转让按揭人，过程中按揭人享有使用权。

## 按揭买房和贷款是一回事吗？

按揭买房和贷款买房具有如下区别：

### 1、成本不同

主要是利率方面对于按揭贷款，按揭贷款又叫个人住房贷款，属于商业贷款。抵押贷款指借款者以一定的抵押品作为物品保证向银行取得的贷款。利率都是执行人民银行规定的基准利率，以前做买房按揭贷款利率还有折扣，由于现在政策紧，额度少，利率不降反升利率上浮。但是按揭的上浮低于抵押的上浮。

### 2、法律关系的主体不同

抵押关系中，若债务人即抵押人，则只有两个法律关系主体即抵押权人和抵押人。而按揭关系中，最少应有三个法律关系主体，即按揭人(银行)、按揭人(买方)、第三人(原房屋所有人)。

### 3、先期条件不同

借款人要向银行申请房屋抵押贷款，是以一定的抵押品作为物品保证向银行取得的贷款，抵押贷款用途可用以购房、也可以用作其他用途。而按揭贷款是购房者以所购住房做抵押并由其所购买住房的房地产企业提供阶段性担保的个人住房贷款业务却只能用以购房。

温馨提示：央行等多部委：大幅增加小微企业信用贷款、首贷、无还本续贷。