

买卖双方应先到银行办理贷款，然后去房管部门过户，再在房管部门抵押，再到银行支取贷款。

具体房屋过户流程如下：

- 1、买卖双方需要将签订好的合同，携带身份证明、房权证、户口本、结婚证、买卖合同、过户确权审批表等资料，去房管部门网签后，到房管部门测绘公司申请测绘，出具新的测绘图。
- 2、买卖双方携带以上所述材料，到银行委托的评估公司申请评估。评估公司评估后，出具评估报告，买房者缴纳评估费。
- 3、然后买房者需要去税务部门申请缴纳契税，出具契税单，缴纳契税。
- 4、然后买卖双方到房管部门申请，房管部门审批核准后，缴费取证，之后抵押登记，到银行支取贷款。