

北京二手房贷款流程是：

- 1、首先由卖房者向银行提出申请。
- 2、如果银行审查同意，然后银行、卖方和买方签订一份转让协议，银行同意卖方转让住房，卖方必须要将售房款优先用于偿还银行贷款，还要授权银行在其账户上直接扣收尚未偿还的贷款本息。
- 3、卖方和买方签订住房转让合同。
- 4、买方向贷款银行提出贷款申请，卖方查看剩余贷款余额，也可以按照下列公式计算：贷款额=所购住房市场价格×二手房贷款成数。
- 5、银行经审批通过后，买卖双方重新签订合同和抵押合同，出具同意贷款的承诺函。
- 6、卖方与买方办理产权过户手续。
- 7、银行与卖方到房地产管理部门办理注销抵押登记手续，同时与买方申办新的抵押登记手续。
- 8、银行对买方发放贷款，根据买方的授权，将贷款划到卖方开立的账户上，然后根据卖方的授权，从账户上直接扣收卖方尚未偿还的贷款本息，终止原借款合同。