个人房屋抵押贷款是银行向客户发放的以客户本人（含配偶）名下房产为抵押，用于经营、消费以及其他合法合规用途的人民币担保贷款。

房子抵押贷款办理材料及流程：1、前期准备房产抵押贷款担保所需材料：（1）个人身份证件、户口本、居住地址证明、婚姻状况证明；（2）个人收入证明或资产状况证明；（3）抵押房屋的产权证明；（4）若申请人以他人房产作抵押还需提供房产权属人（含共有人）身份证、婚姻状况证明、同意抵押的书面证明等；（5）若指定银行还需要满足该银行要求的其它证件。2、房产抵押贷款担保具体流程：（1）客户名下的房产首先是可以办理房产抵押登记的大产权房屋；（2）找到我们钻诚担保抵押贷款担保经办部门办理抵押贷款担保申请；（3）我们为客户选出最优银行和最优房产评估机构对客户提供有自有房产进行评估并提交房产评估报告。（4）我们协助客户办理房产保险手续及相应的贷款担保审批手续贷款担保额度最高可达评估价值的80%。（5）我们协助客户持房产证、借款合同到房产所在区县房地局办理抵押登记手续。（6）抵押登记办妥后银行方可发放贷款担保。不同银行贷款担保流程可能会有一定差异请以银行实际情况为准。

房产抵押贷款现在一般收费为贷款额度的1%；最低收费为5000；不过这一般也得看您在银行的个人征信情况而定的。个人住房贷款涉及的费用=评估费+律师费+保险费+抵押登记费。各项费用具体解释如下：①评估费：建行规定新建商品房的个人住房贷款不需支付评估费利用公积金贷款的申请人需要支付评估费。一般安居房和按房改政策出售的房屋不需支付评估费如果按要求必须评估则其费用按500元计收。用公积金贷款的商品房评估费收取标准为：20(含)万元以下的收1500元20-50(含)万元的收2500元50万元以上的收3500元经济适用住房评估费为500元。工行要求：普通商品房、经济适用房认可其销售价格不需评估二手房、高档公寓、别墅需要评估。农行二手房的评估费按4‰收取。②律师费：除质押方式外申请商业性贷款必须经过律师进行资信审查并由律师事务所出示法律意见书。律师事务所按申请贷款额的3‰向借款人一次性收取法律服务费每单最低额度为100元；公积金贷款时不需支付律师费；如果属组合贷款的公积金部分不收商业贷款部分收。③保险费：在公积金个人住房贷款中采用抵押担保加购房综合保险的必须购买房屋财产险和人身险人身险视年龄、贷款额不同而定房屋财产保险费=保险金额×0.8‰(钢筋混凝土结构)×保险期限。在商业贷款和组合贷款中以抵押方式申贷的需购买房屋财产险。④抵押登记费：需办理抵押登记的贷款抵押登记部门(各区、县房屋土地管理部门的权属科)将收取抵押登记费每平方米0.30元(建筑面积)。⑤公证费：二手房贷款需公证每件200元左右。注：因具体情况不同办理个人住房贷款涉及的费用也不尽相同不同的地区也略有差异。