

正常的流程是这样的，以一套100万的房子为例：

- 1.签订购房合同，合同内注明定金金额+首付金额(30万)+贷款金额((70万)，给他定金，记得要收据;
- 2.进行网签，也就是把购房合同在房管局备案;
- 3.拿着网签合同去银行申请70万的贷款，申请成功的话银行会给你出具贷款同意书;
- 4.拿到贷款同意书后去房管局过户，办理完过户以后你会拿到一个房管局出示的回执，写明你拿到房产证的时间在这一刻房子就属于你了;
- 5.过户完立刻给业主首付30万;
- 6.过几天拿到房产证后去银行抵押，银行会将70万贷款直接发放到业主手中。

不过根据实际情况，可能会变成这样：

- 1.签订购房合同，合同内注明首付金额(13万)+贷款金额((30万)，给他定金和首付，记得要收据or欠条;
- 2.他拿到首付后去银行还款，解除房屋的抵押状态;
- 2.确认抵押解除以后，进行网签，也就是把购房合同在房管局备案;
- 3.拿着网签合同去银行申请30万的贷款，申请成功的话银行会给你出具贷款同意书;
- 4.拿到贷款同意书后去房管局过户，办理完过户以后你会拿到一个房管局出示的回执，写明你拿到房产证的时间在这一刻房子就属于你了;
- 6.过几天拿到房产证后去银行抵押，银行会将30万贷款直接发放到业主手中。

不过因为每个行都不一样，所以具体情况还需要自己主动去贷款银行了解。