

房子按揭贷款流程：

1.选择房产：

选择想要购买的房产，办理按揭贷款时，还应进一步确认发展商开发建设的房产是否已获得银行的支持，以保证按银行按揭贷款流程的顺利。

2.办理按揭贷款申请：

在确认自己选择的房产得到银行按揭支持后，购房者应向银行或银行指定的律师事务所了解银行关于购房者获得按揭贷款支持的规定，准备有关法律文件，填报《按揭贷款申请书》。

3.银行审查：

银行受理购房者贷款申请后，要从民事主体资格、资信状况、还款能力等方面对购房者进行资格审查，以确认是否符合规定条件。如果在未取得银行按揭支持确认的情况下，购房者盲目地与发展商签订购房合同，在不符合银行条件时，就无法获得按揭贷款，会造成资金外的被动，被迫选择其他付款方式，从而影响自己的资金安排，甚至放弃购房，造成定金的损失。

4.签订购房合同：

银行收到购房者递交的按揭申请和有关法律文件，经审查确认购房者符合按揭贷款的条件后，发给购房者同意贷款通知或按揭贷款承诺书。购房者即可与发展商或其代理商签订《商品房预售、销售合同》。

5.签订楼宇按揭合同：

购房者在签订购房合同，并取得交纳房款的凭证后，持银行规定的有关法律文件与发展商和银行签订《楼宇按揭抵押贷款合同》，明确按揭贷款数额、年期、利率、还款方式及其他权利义务。

6.办理抵押登记、保险：

购房者、发展商和银行持《楼宇按揭抵押贷款合同》及购房合同到房地产管理部门办理抵押登记备案手续。对期房，在竣工后应办理变更抵押登记。通常情况下，由于按揭贷款期间相对较长，银行为防范贷款风险，要求置业者申请人寿、财产保险。置业者购买保险，应列明银行为第一受益人，在贷款履行期内不得中断保险，保

险金额不得少于抵押物的总价值。在贷款本息还清之前，保险单交由银行保管。

7. 开立专门还款账户：

置业者在签订《楼宇按揭抵押贷款合同》后，按合同约定，应在银行指定的金融机构开立专门还款账户，并签订授权书，授权该机构从该账户中支付银行与按揭贷款合同有关的贷款本息和欠款。银行在确认置业者符合按揭贷款条件，履行《楼宇按揭抵押贷款合同》约定义务，并办理相关手续后，一次性将该贷款划入发展商在银行开设的银行监管账户，作为置业者的购房款。