

关于回迁房的买卖，我国是有专门的规定，如果没有达到规定的条件，此时也不允许回迁房上市交易。那回迁房都可以买卖了，所有人是否可以将回迁房办理抵押贷款呢？

一、回迁房可以贷款吗

个人住房抵押贷款的抵押物一般要求为普通商品房。政策性住房及已购公房由于涉及再上市的税费不缴等政策限制，一般银行不接受以此进行抵押。而回迁房办理抵押贷款需要进行个案界定，如房主必须出示回迁协议来证明该回迁房性质是否受到政策限制，银行才会再根据房主提供的其他材料来办理后续贷款手续。另外各银行就住房抵押贷款一般执行基准利率，但一些外资银行就贷款人的综合条件考量，在利率上会有所优惠。

如果是买的回迁房五证齐全就可以贷款!回迁房可以贷款的，前提是必须拿到房产证，仅有回迁证是不能贷款的。无论是银行贷款还是民间贷款，回迁房的价值评估一般不会太高。银行只能为商品房和二手房进行贷款。而回迁户的房子不属于商品房，开发商不能跟他签订《商品房买卖合同》。而商业贷款则一定需要《商品房买卖合同》。因此，如果没有房产证的回迁房是不能进行贷款的。

不过，回迁房是可以办理抵押款业务的。回迁房不是纯经济适用房，因此上市也没受到国家限制，可以直接办理回迁房贷款业务，但银行方面要求房主必须出示回迁协议证明房屋的回迁房性质，银行才会再根据房主提供的其他材料来给房主做回迁房贷款手续。而纯经济适用房目前不能办理抵押贷款业务。

如购房者执意购买未取得房产证回迁房，需注意，回迁房业主手中只有回迁协议的，在做二手交易时是不能在房地产交易所做公证过户和改名的。因为该回迁协议只是业主与发展商之间的私人商业协议，此协议并没有得到房管局的认可。因此双方进行交易时，只能是在公证处做公证交易，待《房产证》出来后才能做真正的过户交易。

二、回迁房能买吗

回迁房在办理了房屋产权证书后可进行买卖，购买未取得产权证书的回迁房则可能面临极大的风险，回迁手续更名并不能取代房屋产权证书。在这里须注意的事项包括要求卖方提供回迁协议及其身份证明，并对回迁房的真实性进行核实，同时要注意确定该房屋之上是否有共有人，是否设定抵押权。

另外须查明该房是属于危改回迁，还是属于商品房回迁。回迁房可以买卖吗如果该回迁房所占土地是划拨用地，在办理回迁房的产权过户手续时，将由买受人补交

土地出让金。在和卖房签定合同的时候可以订立附期限的合同，以产权过户为合同生效条件及付款条件，也可以与卖方协商将购房款办理提存公证，在该房屋取得房屋权证并办理过户手续后，由公证处向出卖方支付房屋价款，后，买方要注意让卖方将户口迁走，否则，买方的户口迁不进来。

究竟回迁房可以贷款吗?其实也是可以的，不过也是会有一些的限制，另外银行方面也有自己的规定，不是所有的银行都接受回迁房抵押贷款的。当然，这时候公民向银行提出了贷款申请，最终能够贷款下来多少钱也还要结合实际情况分析处理。