

按揭买房指的是用所购住房为抵押的买房方式。房地产还在热销的时候,现在按揭买房在市民心中已经成为买房的快捷方式,但很多人还是不知道买房怎样办理按揭贷款,下面小编就给大家介绍下。

## 一、按揭贷款买房要如何办理

- 1、买卖双方签订《房屋买卖合同》;
- 2、买方、卖方、律师事务所三方签订《转按揭交易安全保证合同》;
- 3、买方交纳房屋价格30%的首付款(按交易价格与评估价格孰低的原则,一年内免评估,以原购买价为准);
- 4、卖方的贷款银行书面同意提前一次性还款的确认函(包括所欠贷款本息、还款帐号);
- 5、买方据前述文件及个人资信文件向贷款银行申请二手房按揭贷款(提出贷款申请,律师初审,银行复审);
- 6、卖方向买方实际交付房屋;
- 7、银行复审通过后放款,向卖方的银行划款;
- 8、卖方收到款项后,与原贷款行解除贷款合同和抵押登记,与买方、律师一同办理过户、并且抵押给买方的贷款银行;
- 9、买方的贷款银行将30%的首付款付给卖方。

## 二、贷款买房要注意的5大问题

- 1、贷款前不要动用公积金。如果借款人在贷款前提取公积金储蓄余额用于支付房款,那么您公积金账户上公积金余额为零,这样您的公积金贷款额度也为零,这就意味着您申请不到公积金贷款。
- 2、在借款一年内不要提前还款。按照公积金贷款的有关规定,部分提前还款应在还贷款一年后提出,并且您归还的金额应超过6个月的还款额。
- 3、贷款后出租住房不要忘记告知义务。当您在贷款期间出租已经抵押的房屋,您必须将已抵押的事实书面告知承租人。

4贷款还清后不要忘记撤销抵押。当您还清了全部贷款本金和利息后，可持银行的贷款结清证明和抵押物的房地产其他项权利证明前住房产所在区、县的房地产交易中心撤销抵押。

5不要遗失借款合同和借据。申请贷款，银行与您签订的借款合同和借据都是重要的法律文件。由于贷款时间很长，作为借款人，应当妥善保管你的合同和借据。