

如果客户之前在银行有过贷款，跟其能否再做二次抵押并没有必然的联系。客户如果想要做二押，首先要满足一些基本的前提条件，如：

- 1) 要求客户上海的房产在上海市内银行做过一次抵押贷款且未到期
- 2) 房子50㎡以上，房龄20年以内
- 3) 房子贷款的余额小于现在房价的七成
- 4) 客户征信良好

其次，在满足了以上一些基本条件后，每一家做二押的银行针对自己的产品还有一些特定的要求，如：中银消费的二次抵押要求房子现估值150万以上等，在这里就不一一累述了。

此外，针对房子有过贷款的客户，不一定非得通过二次抵押来获得更多的贷款，还要根据客户此次融资的金额以及能接受的成本来设计方案，我们在实操的过程中，有的会建议客户把原贷款还掉，重新申请新的贷款，这样有时候额度会高一些，成本也会低很多；对于再次融资的客户，如果资金需求量不是太高，时间比较紧急的，我们会建议客户做信用类贷款，所以具体方案是根据客户的实际情况及需求来制定的。