

二手房按揭贷款全解析

全款买房毕竟是土豪才能做出来的事,咱们普通大众买房都是贷款买房,与新房相比,二手房贷款买房流程更长、更复杂,在买房之前一定要熟知二手房贷款流程,对二手房按揭贷款各个步骤了然于胸。二手房贷款买房分为商业贷款和公积金贷款,一般的二手房贷款流程是:与卖方签约——交付定金——双方到房产中心过户——3日后领证(缴纳契税)——双方到银行办理相关手续(公证费、资料费)——银行评估(评估费用)——按评估价格与银行签约——办理抵押登记——与银行一起领取他权证——放款。

下面就为大家详细介绍买二手房贷款流程和公积金贷款办理流程。



二手房贷款条件

- 1.男性的实际年龄加贷款年限小于65岁,女性小于60岁,具有中国国籍,户口不限,且无犯罪或不良贷款记录,有稳定收入;
- 2.有稳定的职业与合法收入,信用良好,有按期还款付息能力;
- 3.提出贷款申请时,购房者有不低于购房价款30%的自有资金。

二手房贷款额度

原则上讲,二手房贷款的最高额不能超过抵押房屋评估价格即其确认价格和成交价格两者中较低者的70%。

对于竣工3年以内并且房屋价值稳定或者升值的商品房,借款人如果受过高等教育,职业收入前景优良,贷款的最高金额不能超过抵押房屋评估价格即确认价格和成交价格两者中较低者的80%。

二手房贷款期限

贷款期限不超过30年,且与借款人年龄之和不超过65年,其中商业用房最长不超过10年,且房龄加贷款期限之和不超过40年。

二手房贷款利率

2013年二手房商业贷款5年以上基准利率6.55%,二手房公积金贷款基准利率4.50%,2014年各大中资银行都已上浮利率,上浮幅度在5%-20%之间。外资行的利率优惠保持不变,仍有利率9折及95折两档优惠,但仅针对50万-100万以上贷款。

二手房贷款申请材料

买方需要提供的资料:1.身份证(夫妻双方)、暂住证(外地人口) 2.户口本(夫妻双方) 3.婚姻证明(结婚证、离婚证、丧偶证明、单身证明) 4.收入证明或偿债能力证明(单位出示) 5.所在单位加盖公章的营业执照副本复印件(单位出示) 6.学历证明(大专以上提供) 7.申请人的贷款银行活期存折 8.贷款银行所需其他材料

卖方需要提供的资料:1.身份证(夫妻双方)、暂住证(外地人口) 2.户口本(夫妻双方) 3.婚姻证明(结婚证、离婚证、丧偶证明、单身证明) 4.配偶、共有人同意出售证明(固定格式) 5.房屋产权证 6.出售已购公房、央产房、经济适用房、回迁房须提供原购房合同、协议及有关批准文件 8.贷款银行所需其他材料

二手房贷款还款方式

- 1.等额本息:贷款期限内每月以相等的金额偿还贷款本息。
- 2.等额本金:贷款期限内每月还款的本金保持不变,利息按上个月剩余本金计算。
- 3.阶段性等额本息:贷款宽限期(最长为3年)内按月偿还贷款利息,超过宽限期后按等额本息还款法偿还贷款本息。
- 4.阶段性等额本金:贷款宽限期(最长为3年)内按月偿还贷款利息,超过宽限期后按等额本金还款法偿还贷款本息。
- 5.一次性还本付息:到期一次性偿还贷款本息(仅限于一年期及一年期以内的贷款)。

二手房贷款流程

产权过户

居间机构、买卖双方。地点:房管局。提供资料:买卖双方身份证、房产证、契税证明、房管局出具的商品房买卖合同,面积超过200平方米以上的,需提供交易评估报告,复印资料。1.领3份房地产买卖合同,填写不签名,契约上面空白处需盖居间机构的公章或签名。2.领取申报表填写出一个市场成交价(交房产证原件及身份证原件)。3.交印花税,买卖双方的身份证原件及复印件,房产证原件及复印件,出具一票据交费,递回单(印花税按成交价1‰交)。4.办理:买卖双方的身份证原件及复印件,房

证原件及房产证配图纸2张,当面验证及签字按手印,出一个受理凭证即领证通知单,房产证原件收回。5.凭证,领契费、交易费、登记费收据,去交费。6.在5个工作日内,凭领证通知单、身份证原件及契费发票领取新房产证。

收费盖章

1.拿到新房产证,传真评估公司出正式报告,备抵押用。2.打印好的委托书连同借款合同、抵押合同(填好)送银行盖章。

资料归档

原则上:在房管局过户的,7天左右可以归档,都没有确切的时间;归档时需产权人带着原件身份

证在房管局归档;归档后,方可办理抵押。

抵押手续

办理抵押:1.抵押合同第十六条其他事项应填上:贷款用于购买二手房,房屋坐落于...(具体位置)。2.借款合同第一条4小项:本合同项下的贷款权仅限于:购买...(具体位置)的房产。3.房管局出的档案袋上面应写:二手房抵押。4.抵押7天后领他项权证。

银行放款

银行放款后,需向银行提供借款人的契证证明、房地产买卖契约的复印件,居间机构还需在二手房按揭转账确认书盖公章。

二手房公积金贷款流程

二手房公积金贷款流程一:

提供买卖双方资料,填写管理中心制式申请表,报评估,交纳评估费

二手房公积金贷款流程二:

资料提交管理中心审批,进行初审

二手房公积金贷款流程三:

初审通过后通知客户到管理

进行中心面签,管理中心进行复审

二手房公积金贷款流程四:

审批通过后到公积金管理中心签担保合同,交纳担保费

二手房公积金贷款流程五:

贷款批贷后,通知买卖双方过

户

二手房公积金贷款流程六:

拿到新房本后办理抵押登记,见抵押登记受理单管理中心放款

(据新华网)

个人公积金账户七种查询方式

一、网上查询:

了解个人住房公积金账户信息和个人住房公积金贷款账户信息,可登录市住房公积金管理中心网站,点击“公积金账户信息查询”;或登录市政府网站,点击“百件实事网上办”。了解住房公积金法规政策及办理规定,可登录市住房公积金管理中心网站。

二、拨打968128自助查询:

职工拨打市住房公积金管理中心客服热线968128,根据语音提示输入个人住房公积金账号或住房公积金贷款账号可自助查询个人住房公积金账户余额或住房公积金贷款账户余额,同时可查询住房公积金的法规政策及办理规定。

三、人工咨询电话:

1.咨询住房公积金缴存和支取方面的问题,请拨打市住房公积金管理中心电话;

2.咨询住房公积金贷款方面的问题,请拨打市住房公积金管理中心电话;

3.投诉电话:请拨打市住房公积金管理中心电话。

四、凭社会保障卡(医保卡)查询:

职工持社会保障卡(医保卡)在市国土资源与房产(新闻 新房 论坛 微博)管理局综合服务大厅住房公积金电脑查询终端上可查询个人住房公积金账户信息及当年缴存情况。

五、银行卡(存折)查询:

职工持身份证和住房公积金卡(存折)到住房公积金开户银行柜台查询;在建行缴交住房公积金的职工还可凭龙卡在建行“账单宝”或ATM机上查询。可查询个人住房公积金账户信息及缴存情况。

六、银行电话查询:

职工拨打住房公积金开户银行电话,可查询个人住房公积金余额;建行95533(凭个人账号),工行2386251(凭个人账号或身份证号码),中行95566(凭住房公积金卡号和密码),农行95599(凭身份证号码和密码)。

七、办理住房公积金业务:

在市国土资源与房产管理局综合服务大厅。到市国土资源与房产管理局同安分局服务大厅办理。(腾讯)