

按揭贷款用于买房，抵押贷款用于获取资金。

主要有以下的区别：

『贷款用途不同』

按揭贷款就是以分期付款的形式购买商品房的，用途就是买房；

抵押贷款是以房产为抵押找银行借钱，目的就是获取资金

（消费抵押贷款用于个人消费，如装修、购买家电、出国留学等；经营性抵押贷款用于企业周转、生产经营）。

『贷款利率不同』

按揭利率执行LPR上浮利率，上海目前首套商贷利率4.8%，二套5.5%。

抵押利率执行LPR上浮或下浮利率。目前一抵利率区间为3.6%~3.8%，二抵利率为3.7%~6.2%。

通常有朋友会问银行申请贷款有没有折扣，目前，

按揭贷款的利率

一般上浮，抵押贷款才可能有下浮利率，也就是所谓的利率折扣（不过基本上是企业主才有）。

『贷款成数不同』

按揭贷款：一般首套最高能贷6.5成，二套一般能贷2.5成，最高可贷3.5成；

抵押贷款：抵押消费贷最高不超过300w，抵押经营贷一抵最高贷房产评估价的8成，二抵最高贷评估价的7成。

『额度评估依据不同』

按揭贷款审批额度使用的房屋价值是取房屋的原购买价和银行委托专业机构给出的评估价两者最低价格。一般来说，评估价最低，因此大多数根据评估价来做。

上海出台“三价就低”政策，取房屋当前市价、核验价、购买成交价最低者。

抵押贷款审批额度只根据银行给出的评估价取值，大多数银行的评估价格为市场价格的90%左右。

『贷款年限不同』

目前按揭贷款年限最长不超过30年，抵押贷款年限最长不超过20年，但抵押贷款通常需要3~5年一次审核/归本（归还本金）。

过去，抵押贷款也是30年，由于资金大多流入房市，为响应“房住不炒”，政策开始限制，年限变短。

『办理流程不同』

按揭贷款流程：

图片来源于网络，侵删

抵押贷款流程：

『涉及当事人不同』

按揭贷款有三个当事人，即购房者（按揭人）、开发商或原房主（中间人或担保人

）、银行（按揭受益人）。

住房抵押贷款是发生在借款人（抵押人）和银行（抵押权人）两者间的一种更简单的借贷行为。

『所有权转移不同』

按揭贷款：在结清贷款前，可以先使用房子，但房子的产权（房产证）被银行“按”着，直到还清贷款后才能“揭”（揭取）到手上。

抵押贷款：在抵押贷款前，抵押人已经拥有房屋的产权，办理抵押贷款后，银行拥有抵押权，银行不能随意处置该房产。

『还款方式不同』

按揭贷款的还款方式主要是等额本息、等额本金两种。

抵押贷款除了有以上两种方式外，常见的还有先息后本、气球贷等，还款方式选择性更多。

看懂住房按揭贷款和房屋抵押贷款的区别，了解房屋贷款基础知识。