

二抵：二抵是指将已做抵押的抵押物再次抵押，从特定放款人处获得贷款。假设一套房产在银行已做抵押贷款或者按揭，目前还在正常还款，这种情况下房主如再次申请抵押贷款，不必提前还清银行贷款，只要能通过专业评估，即可根据评估值进行再次抵押。

2020年上海地区目前主要的优势银行二抵产品主要有：

产品1:经营性二次抵押贷款，按揭月供还满18个月，房子在银行白名单内，抵押成数6-7成，二抵年利率4.55%~5.5%，20年等额本息。

产品2:经营性二次抵押贷款，按揭月供还满一年，最高9成，7成抵押+2成信贷，5年先息后本，二抵年利率6%~7.6%

产品3:经营性二次抵押贷款，按揭还满一年，可操作6成，授信一笔额度，类似大额信用卡，随借随还，二抵年利率6.5%，10年先息后本。

产品4:消费类二次抵押，房价300万以上，3个月以内的新产证可操作，二抵年利率5%~6%，10年等本，可做6成。

产品5:经营性二次抵押贷款，按揭还满半年，先息后本10年，三年一签，二抵年利率5.7%~6.6%，最高7成，征信负债都可以沟通。

产品6:经营性抵押贷款，按揭时间无要求，年利率7%~9%，五年先息后本，征信负债可沟通。

上海地区除了少部分银行可以办理二抵外，信保公司、信托公司旗下贷款公司、典当行等金融机构的抵押产品也是可以办理二次抵押的。

办理二次抵押的一般流程：

- 1、评估房产价值
- 2、银行面谈、提交申请材料
- 3、下户
- 4、出批复

5、抵押公证

6、房产交易中心?办理抵押登记

7、他证放款

办理二次抵押要注意点什么？

1、贷款额度

房产二次抵押贷款的贷款额度规定如下：

（1）贷款额度=房屋价值??抵押成数?原贷款的本金余额；

（2）住房抵押的二次贷款抵押率最高不超过70%；以商业用房抵押的二次贷款抵押率最高不超过50%。

2、第二个抵押权人要尽到告知义务，未告知第一抵押权银行做了二次抵押，有可能被收回贷款。

3、二抵“大头小尾”：二抵如果是大头小尾，很多机构是不做的，只有部分银行与机构可以办理大头小尾的二抵。

4、一抵如果不是按揭贷款，是经营性或者消费类抵押贷款的话，也可以做二次抵押，但是银行做的非常非常少，而且条件比较苛刻。

5、期房不可以做二次抵押，二次抵押必须要房产证