

这四类房屋不能拥有抵押贷款：

如果再对此房产进行抵押，如果没有还清贷款重新贷款叫做同名转按揭，2007年12月20日央行已经明令禁止操作。部分已购公房，已购公房中有两种情况不能办理抵押消费贷款，银行无法取得他项权利，所以银行就无法操作抵押消费贷款。银行无法取得他项权利，即银行没有了抵押权，所以无法操作这项业务。或者是纯经济适用房，银行同样无法取得他项权利证，所以不能办理抵押消费。对于小产权房产而言，对房产只有使用权，而没有所有权，即不能对房产进行处置，所以这类房产就不能上市交易，无法到建委做抵押，更不可能办理抵押消费贷款。



银行在确定抵押率时，应当考虑以下因素：

贷款风险。贷款风险与抵押率成正向变化。抵押率越高，风险越大，抵押率越低，风险越小。抵押率可高些。借款人信誉。一般情况下，对那些资产实力匮乏、结构不当，抵押率应低些。抵押率可高些。由于抵押物品品种不同，按照风险补偿原则，抵押率应当低一些，则可定得高一些。贷款期限。贷款期限越长，抵押期也越长，抵押率应当低一些。而抵押期较短，风险较小，抵押率可高一些。不得转为抵押授信贷款。额度项下未清偿贷款余额之差。



### 个人怎么申请银行贷款

一、首先，银行要求借款人在18-65周岁之间，拥有完全民事行为能力。二、其次，征信几乎是每个银行在发放贷款之前都会查看的。三、第三，银行在发放贷款之后，如果借款人无力还款，或者申请抵押贷款，如果抵押物贬值太快，或者变现能力太差，银行可能会面临风险。



### 个人怎样从银行贷款？

个人银行贷款分类1、可以分为个人购房贷款、汽车贷款、留学贷款、助学贷款、个人消费贷款、个人经营贷款等。可以分为信用贷款和担保贷款，而后者又包括保证贷款、抵押贷款、质押贷款等。可以分为分期还款贷款和一次还清贷款，而前者又包括等额本金、等额本息、分期付息一次还本、本金等额递增、本金等额递减以及组合还款等方式。可以分为短、中期贷款和长期贷款。短期贷款在1年以内（含1年），中期贷款在1到5年（含5年）；而长期贷款一般在5年以上，多在20至30年。