

有些小伙伴贷款买的房子，但是又想要卖出去，然而贷款买房能卖吗？贷款买房多久可以卖呢？下面小编就给大家讲解下。

一般来说贷款的房子是需要付清贷款才可以交易的，但现实中未还清贷款的二手房在实际操作中是可以买卖的，但要在前期做好相应的工作。而具体的操作方向和步骤则应根据该房产的具体情况和房主的具体要求而定。其次，二手房在交易之前最好将贷款付清。这样不仅会使房产交易更加迅速，也会使购买方多一份放心。

买卖未还清贷款房产的具体操作：

### 1、转按揭：

最简单直接的一种方法，在二手房买卖中通俗的讲就是把个人住房出售或转让给第三人而申请办理个人住房贷款变更借款期限、变更借款人或变更抵押物的贷款。但北京等一些城市已经在07年底暂停了二手房交易中的转按揭业务。根据我的了解，这次叫停转按揭的主要目的是在控制银行潜在风险、挤出房地产和股市泡沫成分。但根据业内专家分析得出的结论，转按揭业务应该不会被永久性叫停。所以，我推荐在考虑卖出未还清贷款的房产之前先去当地银行碰碰运气。

### 2、用买方的首付款缴清剩余贷款：

这是当下二手房交易中最多应用的模式。这种方式适用于原房主贷款额度较低或已经经过大量归还后所剩贷款数目不大的情况。通常情况下，买家会认可首付房产总成交额的30%至40%，卖方可以利用买方的首付将剩余贷款付清，然后撤销房产的抵押登记，进行下一步交易。

### 3、利用银行贷款来缴清剩余贷款：

如果卖方想在卖出房产之前将贷款还清或买方虽然看好但不愿意购买贷款未缴清的房产，可以采取这种方式。但前提是房主有银行认可的抵押物（如其他房产）用来申请贷款。这样房主就可以通过抵押向银行贷出一定的款来付清想要出售的房产贷款，促成交易的成功。