

变卖房产，是很多市民在着急用钱的时候的主要融资方式之一。但是并不是所有的房子都是房主一次付清购买的，很大一部分的房主是付了首付后按揭贷款，每个月供房的，不少房主就开始发愁了，按揭的房子可以卖吗？

据了解，按揭的房子，虽然还在还款中，但也是可以买卖的。

按揭的房子变卖的方法：

方法一：提前还贷

1、前期准备

(1)买方应主动向中介公司或者卖方询问房屋是否存在抵押的情况，为了保险起见，买方可以要求查看产权证“附记”栏或者到房地产交易中心查询;

(2)如果确实存在抵押的情况，买方应了解卖方未还款期限和余额，已还款年限和金额，因为这要涉及到后续的可操作性问题，必要时可以要求卖方提供最近一个月的还款凭证;

(3)如果买方决定购买该套房屋并决定采用提前还贷、注销抵押的方法，双方应当对未付款项由谁支付进行协商，一般可以采取：由卖方自筹资金;由买方筹集资金抵作购房款;或者由双方分担，办理交易时再做结算;

(4)此外在提前还贷过程中还可能发生的其它费用，根据目前各大银行对于提前还贷的做法不一致，一般还款6个月或者1年后提出申请即可提前还款，无须支付违约金;但如果还款不满6个月或者1年的，要支付一定数额的违约金，那么这笔费用究竟由谁来承担应在签订买卖合同之前，协商一致。

2、办理程序：买方支付定金，并按照约定的方式提前还款，注销抵押

特别提示：本过程较为关键，其中涉及到诸多手续，各个环节应当做好衔接，因为一旦衔接不好就会发生纠纷，双方最好还是能够通过房产中介公司或者律师进行操作，他们作为第三方，具有一定的可信度和专业性。

(1)双方按照约定准备未还贷资金，同时由卖方或者卖方委托的中介公司或律师向贷款银行提出提前还贷的书面申请，在经过银行审核通过后还款。贷款银行出具《借款清结证明》，卖方收回《房地产其他权利证明》。

(2)双方持《借款清结证明》到房屋所在地的房地产交易中心办理注销抵押登记的手

续，同时办理房屋交易手续。

(3)如果提前还贷资金是由买方出的，那么买方最好要求中介公司或其他第三人能够提供担保，以防款项落空。

方法二：办理转按揭手续

和上述方式不同的是，买方先到银行办理转按揭手续，分两种情况：一是同行转按，二是跨行转按，后者操作手续比较麻烦。

1、提交材料及流程：

1.《购房抵押借款合同》原件；

2.买方申请贷款的材料(如接收入证明、身份证等)；

3.如银行审核同意，有关当事人签订《变更协议》；

4.办理贷款保险变更手续；

5.办理抵押登记变更手续。

2、买方凭贷款银行出具的还贷证明和贷款证明以及其它材料到交易中心办理二手房交易手续。