

贷款没还清的二手房能不能买？原则上来说，贷款没还清的房子是不能进行交易的。因为，贷款没有还清之前，房子通常都是抵押给银行的，卖房人必须取得房屋100%的产权才能出售。

你也许会有疑问，市面上买卖二手房的中介是咋操作的，为什么贷款没还清的房子，他们就可以卖？

未还清贷款的房子还处于抵押状态，是不能上市交易的，但是，在现实中，可以通过一些方法来实现。

### 方法一：转按揭

所谓“转按揭”，是指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。但据了解，目前能做转按揭的银行很少，北京等部分城市更是早就叫停了转按揭，所以这种方法目前已经很少有人使用。

### 方法二：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，适用于原房主贷款额度较低或已归还大部分贷款，所剩欠款不多的情况。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。

### 方法三：利用银行贷款来缴清剩余贷款

如果以上两种方法都行不通，那么卖家可以考虑用其名下的抵押物（如其他房产）向银行申请抵押贷款，以结清按揭贷款。等买家付了房屋全款之后再还清银行抵押贷款。

贷款没还清的房子不是不能买的。但是，如果了解清楚房子状况就贸然签合同付首付，卖家一旦反悔或房子不能正常办理解押，到时后悔就来不及了！

所以，在买贷款未还清的房子之前，最好做好以下准备工作：

#### 1、合同中明确违约责任

合同是双方交易的最有力的证明，所以在签订购房合同的时候最好明确房子产权、解押期限、违约责任等，一旦出现问题较容易取证维权。

除了购房合同，还有一种方式同样具有法律效力。

## 2、预告登记

预告登记，是指当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，而按照约定可以向登记机关申请预告登记。

《物权法》第二十条规定：“登记预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力”。意思就是预告登记后，卖房子的人不能不经过买房人的同意就随意处置房产，包括将房子卖给别人、做抵押等即使是跟第三方签了抵押合同，合同也无效。

预告登记后的房子，卖房人还可以继续居住或者出租获取收益，直到正式办理完房产过户，同时保护了卖房人和买房人的权益。

不过法律还规定：“预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效”，意思就是预告登记有期限限制，3个月之内就要完成不动产登记，否则登记就失效了。如果时间真的来不及，可以反复申请预告登记，因为目前没有规定预告登记的次数。

总的来说，在购买贷款没还清的房子时，涉及到先付钱还贷的，要利用好中介和银行的居间作用，不要随便把钱打到个人账户，通过第三方机构相对稳妥些。