

由于现在大多数的购房者买房子都是通过贷款的方式购买的，所以有的朋友在换房出售之前的房子时，房子还处于贷款没还完的状态，这种类型的房子在二手房市场中非常常见。

如果有朋友准备要购买二手房，那就一定要了解一下跟二手房相关的内容了，那么有贷款的房子怎么才能购买呢？买二手房要注意哪些问题呢？

1、利用买家首付款还款

从理论上讲，贷款没有还完的房子还抵押在银行手里的，房主是没有权利将房子出售转让出去的，但房主可以灵活利用一些技巧实现房产交易。想要购买贷款还没有还完的二手房，首先就是要解决房子剩余的贷款，通常情况下，买家会认可首付房产总销售额的30%至40%，卖方可以利用买方的首付将剩余贷款付清，买卖双方再进行房产交易，但这对买卖双方之间的信任有很大的考验。

2、借款还贷

如果购房者不放心将首付款交给卖家还款，那么卖家想要完成交易的话，就只有自己向其他的办法来还剩余的贷款了。如果卖家有银行认可的抵押物（如其他房产），就可以向银行申请抵押贷款，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，房产交易完成之后，卖家再利用房款来还清抵押贷款。

3、转按揭

虽然有的银行支持转按揭这种方式，但目前使用这种方式交易有贷款的二手房的人很少。转按揭是指房主准备将住房出售或者转让给第三个人，从而申请办理贷款的相关变更，这种方式需要办理的手续很多，所以比较复杂。