

在大中城市里，越来越多的购房者更加青睐二手房。买二手房前，搞清交易流程非常重要，如果有些流程被中介或者卖方省略，则应该引起注意。一般来说，二手房的交易流程至少涵盖以下五个步骤：

一、签定金合同

在这个环节，买方要完成两个主要工作：

1、产权调查

购房者要核实房主是不是卖家、房屋是否被抵押、房屋是否被执法部门冻结查封、是否有一房多卖这几类情形。

2、个人征信调查

个人征信调查关系到办理贷款是否顺利，个人征信可以去央行征信中心在线查询，也可以去银行柜台咨询。

确定房屋产权不存在问题，自己也具备贷款资格后，购房者就可以签定金合同。特别提醒一下，征信查询很重要，这样可以避免因自己贷款问题无法履行买卖合同，后被罚定金的情况。

二、签正式的买卖合同

在这个环节，买方需要准备首付款，同时申请公积金或商业贷款。

首付款一般建议买家做资金托管，为的是防止卖家将资金挪作他用。至于公积金和商业贷款则需要买家根据贷款额度来选择，选择公积金贷款，首付比例一般要更高，因为公积金贷款对二手房价值的评估一般偏低，给出的贷款额度也更低。

选择商贷相对简单，但银行审核评估也是必不可少的，对于5年内的房子来说，拿到足额贷款一般不成问题，超过这个年限的房子，贷款额度和年限可能会有一定程度的缩水。

三、核定价格、审核税费、查限购情况

这一环节是在房管部门完成的，买卖双方必须到场，按规定提交资料就可以了，不

清楚的也可以提前问中介机构。

四、产权过户、缴费

这个环节也是在房管部门完成的，买卖双方缴纳相应税费，比如契税等。双方完成产权过户后，购房者会拿到相关的收件和收据，比如完税证明和过户完成的材料。这些材料是购房者换领新房产证的重要凭证。房产证下来后，银行就可以放款了。

五、交房

这个环节主要是结清尾款，包括燃气、水、电、有线电视、物业费等生活费用和购房尾款。如果涉及到户口问题，还应该约定户口迁出时间。

以上五步，是二手房交易中核心的步骤，把各个关键节点都囊括进去了，其中产权调查、资金托管和户口迁出是应该重视的。