

## 二手房贷款注意事项有哪些？

### 1、产权清晰。

产权证上的房主是否与卖房人为一个人；搞清楚所卖房屋的性质；产权证所确认的面积与实际面积是否不符；验看产权证的正本而且到市房管局查询此产权证的合法性。

### 2、房屋结构。

是否有私搭私建部分；是否有占用屋顶的平台、走廊的情况；屋内是否有搭建的小阁楼；是否改动过房屋的内外部结构；如将阳台改成卧室或厨房、将一间分隔成两间；阳台是否是屋主自己封闭的，这牵涉到阳台面积应该怎么算的问题。

### 3、居住空间。

观察房屋的内部结构户型是否合理，有没有特别不适合居住的缺点；管线是否太多或者走线不合理；天花板是否有渗水的痕迹？墙壁是否有爆裂或者脱皮等明显的问题。

### 4、房屋配套。

打开水龙头观察水的质量、水压；打开电视看一看图像是否清楚；确认房子的供电容量；观察户内外电线是否有老化的现象；电话线的接通情况，是普通电话线还是SDN电话线；煤气的接通情况；小区有无热水供应，或者房屋本身带有热水器。

### 5、装修状况。

原房屋是否带装修，装修水平和程度如何；是不是需要全部打掉；了解住宅的内部结构图，包括管线的走向、承重墙的位置等，以便重新装修。

### 6、物业管理。

水、电、煤的费用如何收取，是上门代收还是自己去缴，三表是否出户；观察电梯的品牌、速度及管理方式；观察公共楼道的整洁程度及布局；小区是否封闭，保安水平怎样，观察一下保安人员的数量和责任心，小区绿化工作如何，物业管理公司提供哪些服务。

### 7、居住费用。

水、电、煤、暖的价格；物业管理费的收取标准；车位的费用。

## 8、旧房历史。

哪一年盖的，还有多长时间的土地使用期限，哪些人住过，什么背景，是哪种用途，是否发生过不好的事情，是否欠人钱，或者发生过盗窃案，是否欠物业管理公司的费用以及水、电、煤、暖的费用。

## 9、邻里情况。

好邻居会让你生活愉快；在不同的时间在社区内看人来人往，通过衣着和生活规律判断人的社会层次；拜访上、下、左、右的邻居，了解他们在此居住是否顺心；与居委会或者传达室的值班人员聊天，了解情况。

## 10、房屋价值。

自己通过对市场上的公房的反复比较判断房屋的价值；委托信得过的中介公司或者评估事务所进行评估；银行提供按揭时会做价值评估，这个价格可以看成房屋的较低保值价。

## 11、贷款条件。

二手房按揭的条件是：满18岁，有城镇户口，本市、外地均可；能提供稳定的收入支付本息的证明；愿意将所卖的房子作为抵押，或者能提供其他符合条件的抵押；所购房屋产权所属真实可靠；支付有关手续费。

## 12、产权的完整性。

确认产权的完整性，有没有抵押？包括私下抵押？、共有人等等，要知道即使在法律十分完善的香港，也会出现这样的纠纷；只可相信自己的眼睛，一定要在过完户以后才能将房款转移到原户主手上。

## 13、产权交接。

找个双方都信得过的单位，如信誉较好的担保公司，等过户完成后，再将房款转入卖方的账户。

## 14、产权的过户。

必须要经市房产管理局办理产权变更手续后才算完成过户手续，有中介公司、律师、公证的保证等等都不算是完销售易过程；从买房的角度来说，一定要产权过完户以后这套房才真正属于你，在此之前，卖方随时可以毁约。

#### 15、应不应该找中介公司。

公房上市采取两头把关、中间放开的政策，中间的交易过程完全由中介公司来操作；中介公司的二手房信息要比个人更全面，但是信息的准确程度还需要验证；在把你的业务交给中介公司之前应该了解：中介公司提供的服务有哪几项？是否可以帮助申请二手房按揭？买卖过程中若发生了问题，中介公司是否有义务、有能力负责赔偿损失；中介公司的服务收费标准是多少？是否能保证买到称心的二手房？

#### 16、了解中介公司诚信。

中介公司应该提供两证：有效的工商局颁发的营业执照，市房产管理局颁发的中介代理行证书；资质证书是行业管理部门颁发的，对保证中介公司的可靠性更有作用

。