

部分朋友因为很多不得已的原因，不得不把没有还完贷款的房子卖掉。但其实我们都知道，未还清贷款的房产出售起来很麻烦，那么，到底有没有办法把未还清贷款的房产卖掉呢？小编就为大家汇总了以下方法。

买卖尚未还清银行贷款的房屋，通常有以下几种操作模式：

1.房贷转按揭

转按揭是指经贷款银行同意，由房子的购买人继续偿还出售人未到期的贷款。简单说就是仍处在按揭中的房屋进行再次买卖，该房屋的买方仍继续偿还卖方的按揭房款。但由于转按揭办理手续十分复杂，对贷款银行来讲又存在诸多风险，导致许多银行不愿意开展此业务，故使得此种操作模式在实践中的可操作性大大降低。

2.由买方还清剩余贷款

若买方能够一次性付清房款，或是剩余贷款金额较小，买方首付款足以还清的，卖方可申请提前还贷，由买方代为还清剩余贷款，以注销房屋抵押登记，使房屋能够正常过户交易。不过需要注意的是，一些银行可能在贷款合同中限制购房者提前还贷的时间和次数，如卖方不符合提前还贷的条件，依然难以顺利解除房屋抵押。

3.借款“赎证”

当卖方无力提前还贷，买房也无法一次性支付足够房款的情况下，卖方可以通过向第三人借款提前还贷，以解除房屋抵押，也就是俗称的“赎证”。为促成买卖双方之间的交易，不少房屋中介机构会主动向卖方介绍借款人。对此，建议卖方谨慎审查，签订书面借款协议，以防止因不能顺利得到借款而导致房屋抵押无法解除，造成违约。

卖方常见风险

对于卖方来说，出售未还清贷款的房屋，最大的风险在于不能及时解除房屋抵押。由于未解除抵押的房屋无法顺利过户，卖方很可能因逾期不能办理过户手续而承担违约责任。

买方常见风险

买卖未还清贷款的二手房，无论对买方还是卖方，均存在较大的风险。整个交易过程，从签订合同到完成产权过户往往需要一些时日，而纠纷恰恰就出现在这一过程中。采取资金监管的方式，能有效避免这些问题，真正确保房屋交易资金安全。”

中房购”通过与银行合作推出二手房交易资金监管专用账户——“房款保”，可为交易双方提供安全便捷的收、付款通道，通过第三方（银行）实施监管，待交易双方完成产权过户手续后，银行根据买卖双方交易前的约定备案向卖方划转房屋交易资金，如交易失败，交易资金将通过监管银行直接退还买方。监管过程中，银行是资金的监管主体，从而保障了买卖双方的交易资金安全，维护了买卖双方的权益。