

二手房按揭贷款是个人在购买售房人具有房屋产权证、能在市场上流通交易的住房或商业用房时，自己支付一定比例首付款，其余部分以要购买的房产作为抵押，向合作机构申请的贷款。那么，二手房按揭贷款前应注意哪些事项？

### 一、查看物管费用是否拖欠

有些房主在转让房屋时，其物业管理费，电费以及三气(天然气、暖气、煤气)费用长期拖欠，且已欠下数目不小的费用，买受人不知情购买了此房屋，所有费用买受人有可能要全部承担。

### 二、查看交易房屋是否在租

有些二手房在转让时，存在物上负担，即还被别人租赁。如果买受人只看房产证，只注重过户手续，而不注意是否存在租赁时，买受人极有可能得到一个不能及时入住的或使用的房产。因为我国包括大部分国家均认可“买卖不破租赁”，也就是说房屋买卖合同不能对抗在先成立的租赁合同。这一点在实际中被很多买受人及中介公司忽视，也被许多出卖人利用从而引起较多纠纷。

### 三、查看其土地情况是否清晰

二手房中买受人应注意土地的使用性质，看是划拨还是出让，划拨的土地一般是无偿使用，政府可无偿收回，出让是房主已缴纳了土地出让金，买受人对房屋享有较完整的权利；还应注意土地的使用年限，如果一个房屋的土地使用权仅有40年，房主已使用十来年，对于买受人来说是否还应该按同地段土地使用权为70年商品房的价格来衡量时，就有点不划算。

### 四、查看合同约定是否明确

二手房的买卖合同虽然不需像商品房买卖合同那么全面，但对于一些细节问题还应约定清楚，如：合同主体、权利保证、房屋价款、交易方式、违约责任、纠纷解决、签订日期等等问题均应全面考虑。

### 五、查看房屋产权是否明晰

有些房屋有好多个共有人，如有继承人共有的、有家庭共有的、还有夫妻共有的，对此买受人应当和全部共有人签订房屋买卖合同。如果只是部分共有人擅自处分共有财产，买受人与其签订的买卖合同未在其他共有人同意的情况下一般是无效的。

### 六、查看中介公司是否违规

有些中介公司违规提供中介服务，如在二手房贷款时，为买受人提供零首付的服务，即买受人所支付的全部购房款均可从银行骗贷出来。买受人以为自己占了便宜，岂不知如果被银行发现，所有的责任有可能自己都要承担。

## 七、查看单位房屋是否侵权

一般单位的房屋有成本价的职工住房，还有标准价的职工住房，二者土地性质均为划拨，转让时应缴纳土地使用费。再者，对于标准价的住房一般单位享有部分产权，职工在转让时，单位享有优先购买权。买受人如果没有注意这些可能会和房主一起侵犯单位的合法权益。

### 延伸阅读：按揭贷款流程

- 1.提出申请。客户向银行提出书面借款申请，并提交有关资料。
- 2.签订合同。借款申请人在接到银行有关贷款批准的通知后，要到贷款行签订借款合同及担保合同，并视情况办理公证、抵押登记、保险等相关手续。
- 3.开立账户。选用委托扣款方式还款的客户需与银行签订委托扣款协议，并在贷款行指定的营业网点开立还款专用的储蓄存折账户或储蓄卡、信用卡账户。同时，售房人要在贷款行开立售房结算账户或存款专户。
- 4.支用贷款。经贷款行同意发放的贷款，办妥有关手续后，贷款行按照借款合同约定，将贷款直接转入借款人在贷款行开立的存款账户内，或将贷款一次或分次划入售房人在贷款行开立的存款账户内。
- 5.按期还款。借款人按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。可供选择的还款方式有委托扣款和柜面还款两种方式。
- 6.贷款结清包括提前结清和正常结清两种。提前结清是指贷款到期日（一次性还本付息类贷款）或贷款最后一期（分期偿还类贷款）前结清贷款；正常结清指在贷款到期日（一次性还本付息类）或贷款最后一期（分期偿还类贷款）结清贷款。如提前结清贷款，借款人须在清偿应付各项款项后，提前10个工作日向贷款行提出提前结清申请。贷款结清后，借款人从贷款行领取“贷款结清证明”，取回房地产权属抵押登记证明文件及保险单正本，并持贷款行出具的“贷款结清证明到原抵押登记部门办理抵押登记注销手续。