

对于很多家庭来说，买房是一笔金额相对较大的交易，而且中国传统的观念中，家庭有了自己的房子，才算有一种真正的归属感，因此很多家庭在买房或者贷款买房的时候都会十分慎重考虑。但是整个买房的过程中，从看房、选房、验房，再到办贷款、还款等，总会遇到一些意想不到的误区，最为常见的有以下几种。

误区一：房产证留子女的名字

很多家庭，父母买房的时候，都习惯于直接房产的拥有人写自己子女的名字，因为他们认为，房子早晚都要给自己的子女，以后再改太麻烦。实际上，买房直接写子女名可能会遇到以下几种情况：

1、子女日后独立买房时候，已经算是第二套房产，可能得多付首付。如果父母房产证上没有孩子的名字，那么孩子成年后购买首套房时，可以按照政策首付三成，并可享受首套优惠房贷利率。反之，孩子名下有房，首付和贷款利率将随之增加，给买房增加了难度。

2、部分地区政策调整，如果规定第二套房产开征房产税，那么孩子婚后买家庭第二套房时可能要多交交房产税。

误区二：有钱提前还房贷

房贷分担了人们购房的资金压力，但是相对于购房本金，需要附加一定的利息。因此，大多数人的贷款买房的原则是：银行住房贷款金额越少越好，有钱就提前还房贷，减少银行利息的支出。事实上，当今理财方式多样化，在收入能够稳定支付房贷的前提下，多出来的资金可以再次投资理财，选择安全，收益更高的理财产品，如：P2P理财。这也是人们所说的道理：越有钱越贷款，贷款越多越好，期限越长越好。

误区三：等额本金还款比较好

在相同的贷款金额和贷款期限下，等额本金还款方式确实比等额本息还款方式更省钱，所以很多人在办房贷时毫不犹豫选择等额本金。但是，等额本金前期还款额较高，对月收入不高的购房者来说将会产生巨大压力，以至于严重影响日常生活开支，所以选择还款方式还是应该根据自身条件合理确定。

误区四：赠与过户最省钱

房产过户主要有两种方式，分别为：买卖过户与赠与过户。而且很多人认为，赠与过户相对于买卖过户更加省钱，减少相关税收手续费等等。但实际上并非如此。

赠与过户主要费用：个税+契税+公证费。直系亲属赠与免个税;非直系亲属赠与视同买卖，需要支付个税，即房产交易盈利部分的20%或者房款的1%(房产证满5年并且是唯一住房的可以免除)。此外还有契税3%和公证费1%。

交易过户主要费用：营业税+个税+契税。在房产过户中，买卖是最常见的方式，也是操作较为便捷和安全的方式。但是，如果买入价比较低的话，日后出售时卖出价与买入价的差额会增大，再出售时则需要缴纳更多的税费。如果房产“满五唯一”，则免征营业税和个税，显然要比赠与过户更省钱。

看完上述的家庭贷款买房常见误区，您是否认同呢？每个人家庭情况和家庭条件各不相同，要根据自己的实际情况解决住房买卖各个环节中遇到的问题，防止日后带来不必要的麻烦。