

# 交了77万元首付 却办不出按揭贷款 购房者赔了 57万元 才把房子退了

“我的一个当事人，买房子时付了首付，可按揭办不下来。最后，经过调解，赔了房产公司57万元才把房子退了。工薪阶层，损失这么多钱，我们都替他可惜。”昨天，浙江和义观达律师事务所的张峰律师和记者说起近期办理的一个案子，唏嘘不已。

周先生到底遭遇了什么？按揭贷款办不了，都是买家的责任？市民买房要注意哪些事？记者请律师做了总结。

## 买了房，按揭贷款办不下来

周先生一直想买套理想的房子。

几年前，周先生终于看中了宁波的一套商品房，总价254万元。

周先生是工薪阶层，积蓄也不多，和大多数购房者一样，打算向银行申请按揭贷款。

但是，周先生平时的收入流水不够稳定，月收入也不高。

看房的过程中，他也和销售员提过自己的顾虑，按揭贷款会不会办不下来。如果办不下来，他没能力买房。

工作人员口头表示，可以帮助周先生想办法办出贷款。

当然，这只是口头承诺，并没有留下书面的字据。

和房产公司签订了商品房买卖合同后，周先生支付了77万元首付款，准备向银行申请按揭。

可是，周先生却被告知

自己并不符合按揭贷款办理条件，不能办理按揭贷款。

银行给出的理由是，周先生月收入不高，而且月收入流水不够稳定。

对于银行拒绝办理按揭贷款，周先生告诉律师，自己没有疑义，也能接受。

记者了解到，银行在审批按揭贷款时，借款人的收入多少、是否稳定是重要考量因素。

昨天，工商银行工作人员告诉记者，申请一手个人住房贷款的基本条件中就有这样的规定：具有稳定的收入来源和按时足额偿还贷款本息的能力，借款人该笔贷款的月支出与收入比控制在50%（含）以下，或月所有债务支出与收入比控制在55%（含）以下。

怎么办？

以周先生本身的经济能力，实在没有办法支付剩余的177万元购房款。

●**律师：购房者退房的条件相当严格，一房两卖等15种情形买房可退房**

●**提醒：买房前应清楚流程和家庭经济状况**

## 房产商起诉支付剩余房款和75万元违约金

余款迟迟没有支付，就逾期了。周先生想到最理想的情况是，把房子退了，不买了。

房产公司却不同意，认为是周先生违约。

周先生和房产公司沟通了数年，希望能退房，始终没有结果。

最后，房产公司决定正式起诉周先

生，要求他支付剩余的177万元购房款，并支付高达75万元的违约金。

最终，经过与房产公司的多次调解，周先生向房产公司赔偿57万元违约金得以退房，首付的77万元也得以拿回来了。对这个处理结果，周先生虽然有些遗憾无奈，可也只能接受了。

## 这15种情形，可以退房

签订购房合同后，又因为种种原因不想买，或者买不了的案例，生活中也有不少。以目前的法律规定来说，购房者要退房，条件比较严格。

张峰律师和同事们特地梳理了近些年办理过的购房者要求退房的案例，归纳了15种可以退房的情况。

1. 出卖人未告知买受人而将房屋抵押给第三人；
  2. 一房两卖；
  3. 商品房预售许可证存在欺诈；
  4. 出卖人故意隐瞒所售房屋存在抵押的事实；
  5. 出卖人故意隐瞒所售房屋已出售事实；
  6. 出卖人故意隐瞒所售房屋为拆迁补偿安置房屋的事实；
  7. 房屋存在质量问题严重影响正常居住使用；
  8. 迟延交付房屋超过约定期限；
  9. 迟延办理房产证超过法定期限(90天)；
  10. 非购房者的原因而导致按揭贷款合同不能订立；
  11. 所售房屋主体结构质量不合格；
  12. 房屋的产权面积与合同约定面积误差比绝对值超出3%；
  13. 规划、设计变更(房产商未在变更之日起的约定期限内通知购房者的，有权退房)；
  14. 套型与设计图纸不一致或相关尺寸超过约定的误差范围；
  15. 因不可抗力致使不能实现购房合同的。
- 张峰律师补充说：“很多人可能会疑惑，周先生也是因为银行按揭办不下来，才导致不能买房，为什么不能退呢？在这个案例中，无法办

理按揭的原因是周先生自己的收入流水不够稳定。尽管在购房前，房产公司可能表示可以帮周先生办出按揭，但是这样的口头承诺，仅仅为房产公司为了促进销售而打的擦边球，并不能改变是周先生自身的原因导致的无法办理按揭的事实。”

记者了解到，按揭贷款办不下来，能不能退房，可以分为三种情况。

第一种情况，如果因为房产商的原因导致按揭办不下来，比如，开发商没有取得预售许可证或销售不具备使用条件的现房，导致银行不批贷款的情况，购房者可要求开发商退还首付及定金，并要求开发商支付相应损失。

第二种情况，如果是因为购房者自身原因导致的，购房者要承担违约责任。

第三种情况，由于购房政策或者银行的规定发生变化导致不能贷款，如限购政策等，购房者应与开发商协商退房。协商不成合同上又没有约定的，购房者可以起诉并举证自己没有过错，确实无力购房，要求开发商退还首付或定金。

## 如担心办不了按揭，最好有补充协议约定

业内人士提醒，在实际的商品房购买过程当中，如果选择按揭付款方式，购房者务必对自己的购买能力做一个正确的评估。尤其不要轻易相信其他人的明示、暗示、口头许诺等。

如果对自己能否成功办理按揭贷款有疑虑的话，可以在签订合同的过程中，对此有所约定，

规避风险。最好能在补充协议里面明确约定。比如，约定如果不能按揭贷款，可以选择开发商全额退款解除合同，或者通过分期付款的方式来支付尾款。如果开发商不同意这种情况下，购房者就要充分考虑自己能否承担风险。

记者 王颖  
通讯员 吴专生



## 越南下龙湾北海9日游， 仅售999元！

经典南宁越南行，带您游览北海北部湾中心广场、漫步百年老街、观光银滩；前往越南，观芒街艺术表演，参观中越友谊大桥、北仑河风光、中越边境界碑；观异国特区芒街市容、哥隆桥、边贸市场，在下龙湾体验琴弦表演风情餐；船游下龙湾，赏各态岩洞景观、天堂岛、迷宫仙境、月亮湖；漫步河内三十六古街，赏越南别样风情；游览河内，参观巴亭广场、主席府、独柱寺。

线路：南宁、北海、越南、下龙湾、河内双卧9日游  
发团：10月8/11/15/18/22/25日  
价格：999元/人(不含签证360、自费套餐580)  
报名及投诉电话：87651111  
QQ群：411030887  
地址：海曙区新典路536号新海蓝钻5楼(地铁2号线丽园南路D出口)  
达人旅游网：www.57676.com  
浙江达人旅业股份有限公司(L-ZJ-CJ00079)