

交了77万元首付  
却办不出按揭贷款

# 他赔了57万元 才把房子退掉



严勇杰 绘

“我的一个当事人，买房子时付了首付，可按揭却一直办不下来。最后经过调解，赔了房产公司57万元才把房子退了。”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。

## 买了房，按揭贷款却办不下来

周先生一直想买套理想的房子。几年前，他终于看中了宁波的一套商品房，总价254万元。

周先生是工薪阶级，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，担心按揭贷款办不下来。而工作人员当时口头表示，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。可是接下来，银行告知周先生，他并不

符合按揭贷款办理条件，没办法为他办理按揭贷款。

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。

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，工商银行一名工作人员告诉记者，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占比控制在50%（含）以下，或月所有债务支出与收入占比控制在55%（含）以下。

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。

## 房产商起诉，要求支付剩余房款和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。

开庭前一天，周先生找到了浙江和义观达律师事务所。张峰律师经过对证据材料的分

析，认为周先生要求退房的要求基本上不可能得到支持，摆在周先生面前的路只有两条：

第一个方案是筹钱把房子买下来，今后找机会脱手卖出，这样可以把损失降到最低。

第二个方案是与房产公司协商，降低赔偿数额。

经过慎重考虑，周先生选择了第二条路。

最终，经过与房产公司的多次调解，周先生向房产公司赔偿57万元违约金并退房，首付的77万元也拿回来了。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。

## 周先生为何不能退房？

律师梳理：只有这15种情形才可以退

张峰律师和同事们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。

出卖人未告知买受人而将房屋抵押给第三人；一房两卖；商品房预售许可证存在欺诈；出卖人故意隐瞒所售房屋存在抵押的事实；出卖人故意隐瞒所售房屋已售事实；出卖人故意隐瞒所售房屋为拆迁补偿安置房屋的事实；房屋存在质量问题严重影响正常居住使用；迟延交付房屋超过约定期限；迟延办理房产证超过法定期限（90天）；非购房者自身原因而导致按揭贷款合同不能订立；出卖人所售房屋主体结构质量不合格；房屋的产权面积与合同约定面积误差比绝对值超出3%；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）；套型与设计图纸不一致或相关尺寸超过约定的误差范围；因不可抗力致使不能实现购房合同。

张峰律师补充解释说：“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，房产公司表示可以帮周先生办出按揭，但是这样的口头承诺，并不能改变周先生‘因自身原因导致无法办理按揭’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，因为房产商的原因导致按揭办不下来，此时购房者可要求开发商退还首付及定金，并要求开发商赔偿相应损失；第二种情况，因为购房者自身原因导致无法办理按揭，购房者则需要承担违约责任；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，此时购房者可以举证自己没有过错，要求开发商退还首付或定金。

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，购房者要对自己的购买能力做一个正确的评估。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。 记者 王颖 通讯员 吴专生

热烈祝贺  
宁波二百老凤祥银楼9月30日隆重开幕  
规模大/形象新/品类全

9月30日当天倾情回馈  
黄金首饰 优惠 50元/克  
(金条、一口价不参加)

价动人心 惠享金秋  
9月26日起开始预购...

咨询热线：0574-87251345