

市民来电：去年，我买房时原本以为申请银行按揭是没有问题的，就和开发商签了《认购协议书》，还交了5万元的定金。现在，因为征信问题，我的银行按揭申请被拒，所以没办法买房了。我不能签正式的商品房买卖合同，原来交的定金还能不能退？回复：针对此类商品房买卖交易纠纷问题，开发商往往以双方签订了《认购协议书》为理由，认为如果约定付款方式为银行按揭付款方式购买，那么，因为购房者原因无法在相关银行成功办理按揭贷款的话，则由购房者承担违约责任。如果想买房，必须全额付款，否则不仅不能购房，所交定金也不予退还。

定金交付容易、要回难。法律人士介绍，《认购协议书》的法律效力等同与正式购房合同，如果有明确约定，且双方认可，那么购房者自身原因贷款办不下来的，一般不会退定金，或者只退一部分定金。如果是因为银行原因贷款办不下来的，定金则可以退回。所以，购房者在签订相关协议的时候一定要仔细看好各项规定，特别是在贷款不通过之后定金怎么退这个问题上，一定要事先约定清楚，以免后续出现不必要的麻烦。

按揭贷款办不下来的三类情况

1.多数是购房者的原因，且集中于不良信用记录。如果买受人提供的资料不真实或者买受人的不良信用记录造成银行不贷款，买受人应该承担违约责任。2.如果是开发商的原因，比如未取得预售许可证或销售不具备使用条件的现房，银行审查时发现这种情况也不会批准贷款，此时购房者可要求出卖人返还首付及定金，并要求出卖人支付相应的利息损失。3.如果非买卖双方的原因，例如政府的限购限贷政策或者银行的规定发生变化等，导致买受人贷款办不下来，买卖双方应充分协商，协商不成合同上又没有约定的，购房者可以起诉同时举证自己没有过错并确实无力支付剩余购房款，要求返还首付款及定金。