

贷款买房时被拒不买房是否可以退首付款呢？

据小编了解，相信不少购房者有过这样的经历，贷款买房时被拒了。那么，贷款既然贷不了，不买房了是否可以退首付款呢，这一系列闹心的事我们来看看法律上的规定吧。

（一）按揭办不下来怎么办？

按揭办不下来的原因有很多，因此在实践中，不同情况的处理也是不同的，在审理合同纠纷时法院一般会优先适用合同中的约定。因此，合同中对贷款不批的违约责任由谁承担的规定是最重要的依据。如果没有约定或者约定不明，按照下面的原则处理：

- 1、开发商的原因：如果开发商销售未具备销售条件的房屋，即开发商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是不会批贷款的，此时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的利息损失。
- 2、购房者的原因：如果购房者提供的资料不真实或者购房者的信用记录不好造成银行不予批准贷款，购房者应该承担违约责任。
- 3、非买卖双方的原因：如果政府的政策或者银行的规定发生变化导致购房者本应拿到的贷款不能实现，购房者应与开发商协商，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并确实无力购房，要求开发商发还首付及定金。

（二）首付交了，贷款批不下来可以退房吗？

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第二十三条规定：商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

（三）房贷申请被拒后还能再申请吗？

是可以再申请的。不过需要满足一定的条件，包括：

- 1.借款人个人信用良好，被拒不是因为信用的问题。如果是因为信用被拒的话，再申请贷款将有一定的难度；

- 2.如果是因为信用不好被拒的话，最好找小贷公司申请贷款，会比银行容易一些；
- 3.在同一家银行贷款被拒的话，需要等待一段时间；
- 4.如果是因为资料准备不齐全的话，第二次申请贷款资料准备齐全后，通常可以通过贷款；
- 5.具体的还要结合当下的房贷市场、政策等决定。

（四）贷款不批，违约注意事项

目前有不少购房者签订了购房合同后，因各种原因，银行贷款始终无法获批，就会出现退房纠纷。在具体执行中，很多楼盘是开发商统一指定银行办理贷款，所以提醒购房者应尽量在合同中注明，“如果贷款不能办理，购房者可以解除合同并不承担违约责任，开发商需返还首付款”。除此之外还要注意：

- 1.如果是银行根本就没有接受贷款申请，由购房者自己承担违约责任。
- 2.如果是购房者和银行已经签订了借款合同及抵押合同，只是银行没有按时放款，则购房者在向开发商承担违约责任后，可以按照借款合同向银行主张违约责任。

总之，提醒市民在购买商品房时，首先要认真考虑自己的资金能力，如果采用按揭方式，要事先认真了解申请银行按揭的程序和要求，在与开发商签约时，要仔细阅读所有需要签署的合同条款，弄明白条款的法律意义，最好请律师陪同签合同，有律师为您说明各项条款以及定金的法律性质能够更好地防范可能出现的风险。最后还要要求开发商在合同中注明“如果因申请银行贷款达不到预期金额，或银行拒绝贷款，而导致购房失败的，可免责并退回所交款项。”这样在不因自己的原因造成贷款不成出现纠纷时就能避免自己的利益受损了。