

22日，一对外地夫妇在武汉购房遇上烦心事：因为曾在银行留下信用污点，致使房贷办不下来。回头找开发商要求退还首付款，开发商也不退。

信用有污点 3次申贷 “流产”

这对夫妇丈夫姓唐，户口在十堰市；妻子姓成，户口在红安县。2011年，他们相中了新洲阳逻“莱茵城”一套98平方米，总价近30万元的新房。唐先生曾在武汉工作过，有一年以上缴纳社保的证明，而且是首套房，符合在汉的购房条件。在以二人名义草签合同，并交纳了8万多元首付款后，他们向银行申请购房贷款。

银行审核发现，成女士曾在2000年留下信用卡刷卡逾期90天未还的不良记录，拒绝发放贷款。两年内，开发商协助他们先后换了三家银行，均因成女士的信用问题，房贷未获通过。

售楼部经理：

贷款办不成 责任在买房人

贷款办不下来，自己又无力一次付清尾款，唐先生夫妇回头找开发商，要求退还8万多元首付款，但开发商不退。理由是：房贷办不下来，是他们的信用问题所致，责任不在开发商。而且，开发商与唐先生夫妇签的购房合同，已经在房管部门网上签约，房子已经在唐先生夫妇名下了。

为此，唐先生夫妇向本报投诉。“房子没买成，首付款又不退，岂不是让我们房财两空？”

昨天，莱茵城售楼部经理刘先生接受本报记者采访时说，因为信用污点导致房贷办不下来，违约的是唐先生夫妇，首付不能退。唐先生夫妇可以与该公司协商，一次付清尾款，如果一次性付清有困难，可以分期付款。

对此，唐先生夫妇不能接受：“我们也没想到，12年前过失留下的信用污点，会影响今后买房。如果有能力一次性付清房款，我们干嘛还要向银行申请贷款？”

律师：

开发商应无条件退款

眼下，因为各种原因，导致买房人的商贷或公积金贷款办不下来，开发商拒绝退还定金或首付款的事情，屡屡发生。

今年元月，家住汉口永清街的汤女士，在江汉路某楼盘看上一套总价70万元，面积40平方米的小户型，付了2万元定金。原以为能申办到50万元公积金贷款，得知只能申办到40万元，她无力承担首付，决定放弃购房。但开发商认为她违约，不愿退定金。

房贷办不下来，究竟是谁的责任？开发商该不该退还定金或首付？

湖北诚明律师事务所林颖说，2003年6月1日起生效的最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定：因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

林律师说，银行不批购房贷款，既不是开发商的责任，也不是购房人的责任。按最高法院的司法解释，开发商应当无条件退还购房款，不应当依据定金条款对购房人进行处罚。根据武汉市关于商品房合同备案注销的有关规定，如因购房人办理贷款手续未获批准解除售房合同，可以办理合同注销备案。

林律师提醒，市民平时应珍视自己的信用记录，尽量不要在银行留下信用污点，以免给自己购房、买车等消费带来不必要的麻烦。购房前，应评估自己的支付能力，核实自己的信用情况，必要时可请售房单位配合。如果因贷款手续未获批准而出现纠纷，购房人可以先与售房单位进行协商。协商不成，可请工商部门介入处理，或通过诉讼解决。