

由于购房合同被解除，开发商从买家处取得的所有购房款项均应返还买家。然后，买家应依据《贷款通则》第32条第5款：借款人提前归还贷款，应当与贷款人协商的规定，与银行协商将剩余贷款本息(部分本金、利息此前已按月归还)提前还给银行。

实际上，这种还款方法是一种理论上的做法，实践中很难这样操作，因为买家所购房屋已经向银行做抵押。如果买家拿到这笔钱后不还银行，银行只能行使抵押权，拍卖或变卖已设定抵押的买家所购房屋。

但此时房屋已不归买家所有，处分该房屋就损害了开发商的利益，开发商绝不会吃亏。那么，实践中，解除购房合同后按揭贷款怎么还呢？实际上，只能由开发商将应退购房款分为两部分，其中属于买家首付款的部分直接退还给买家。

属于买家向银行借款的部分直接交还给银行，并视为买家已向银行提前还款。银行依据中国人民银行《个人住房贷款管理办法》第30条之规定：“抵押人或出质人按合同规定偿还全部贷款后，抵押物或质物返还抵押人或出质人，借款合同终止”，从而接收还款，终止借款合同。

我国《担保法》第52条之规定：“抵押权与其担保的债权同时存在，债权消灭的，抵押权也消灭”，贷款合同终止后，抵押权即告消灭，当事人应办理相关解除抵押登记手续。