住房按揭贷款就是购房者以所购住房做抵押并由其所购买住房的房地产企业提供阶段性担保的个人住房贷款业务。那么，按揭贷款退房借款人该做什么？

一、银行按揭贷款买房可以退的原因

按揭退房，有法律依据，《合同法》第九十四条规定：有下列情形之一，当事人可以解除合同：

1.因不可抗力致使不能实现合同目的；

2.在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务的；

3.当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

4.当事人迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同的；

5.法律规定的其他情形。

因此，只要发展商出现了上述情形，当事人就可以依法解除购房合同。

二、银行按揭贷款买的房，退后要将按揭贷款要归还

买家与银行之间的借贷关系是独立于房屋买卖关系之外的，所以，解除购房的合同并不同时解除贷款合同。也就是说，买家虽然不买房了，但因为其与银行间的债权债务关系仍然存在，这笔借款是一定要还的。

那么该怎么还按揭贷款呢？

1.由于购房合同被解除，发展商从买家处取得的所有购房款项均应返还买家。

2.买家应依据《贷款通则》，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。

3、房屋抵押的解除。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发展商的利益，

发展商绝不会吃亏。只能由发展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。银行根据中国人民银行《个人住房贷款管理办法》第三十条之规定：“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》第五十二条之规定：“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。

三、房屋按揭贷款买的房产退了之后，借款人应注意关于房屋保险问题

以按揭贷款购买房屋时，一般都会要求买家为其购房办理保险，保险受益人为贷款银行。解除售房合同势必牵涉到保险问题，由于保险法律关系是房屋买卖关系、借贷关系之外的又一独立法律关系，所以保险问题有其自身特点。《中华人民共和国保险法》第三十八条规定：“保险责任开始前，投保人要求解除合同，应当向保险人支付手续费，保险人应当退还保险费。保险责任开始后，投保人要求解除合同的，保险人可以收取自保险责任开始之日起到合同解除之日止期间的保险费，剩余部分退还投保人。”买家可依据上述规定办理退保、退费手续。

延伸阅读：按揭贷款流程

1.提出申请。客户向银行提出书面借款申请，并提交有关资料。

2.签订合同。借款申请人在接到银行有关贷款批准的通知后，要到贷款行签订借款合同及担保合同，并视情况办理公证、抵押登记、保险等相关手续。

3.开立账户。选用委托扣除款方式还款的客户需与银行签订委托扣款协议，并在贷款行指定的营业网点开立还款专用的储蓄存折账户或储蓄卡、信用卡账户。同时，售房人要在贷款行开立售房结算账户或存款专户。

4.支用贷款。经贷款行同意发放的贷款，办妥有关手续后，贷款行按照借款合同约定，将贷款直接转入借款人在贷款行开立的存款账户内，或将贷款一次或分次划入售房人在贷款行开立的存款账户内。

5.按期还款。借款人按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。可供选择的还款方式有委托扣款和柜面还款两种方式。

6.贷款结清包括提前结清和正常结清两种。提前结清是指贷款到期日（一次性还本付息类贷款）或贷款最后一期（分期偿还类贷款）前结清贷款；正常结清指在贷款到期日（一次性还本付息类）或贷款最后一期（分期偿还类贷款）结清贷款。如提

前结清贷款，借款人须在清偿应付各项款项后，提前10个工作日向贷款行提出提前结清申请。贷款结清后，借款人从贷款行领取“贷款结清证明”，取回房地产权属抵押登记证明文件及保险单正本，并持贷款行出具的“贷款结清证明到原抵押登记部门办理抵押登记注销手续。