

买房贷款办不下来怎么办？买房是件大事，买房款也不是一笔小数目。对于多数中产阶层来说，买房一般会选择贷款。但是办理贷款也会遇到各种麻烦，如果买房贷款办不下来怎么办？由谁承担违约责任，要看合同约定。具体情况如下：

- 1、如合同约定因购房者原因如不能及时提供材料、或者提供材料不全、提供虚假材料致使银行按揭不能办理，导致双方合同无法履行，合同目的无法实现，则开发商有权解除合同，并可以追究购房者的违约责任。
- 2、如合同约定由于开发商的原因没有落实按揭贷款银行、没有及时报送按揭贷款材料等致使银行按揭贷款无法办理，导致双方合同无法履行，合同目的无法实现，依据合同约定或者合同法的规定，购房者有权解除合同，并可要求开发商承担违约责任。
- 3、如是银行的原因，致使银行按揭贷款延期、贷款金额减少或者不能办理，双方一般会有补充合同或者协议，约定由购房者选择，要么由购房者在某个期限内补交购房款，要么购房者有权解除合同；逾期不补交购房款的，开发商有权解除合同。

### 买新房贷款流程

- 1、借款人在办理贷款前，需查明所购楼宇是否有银行提供个人住房按揭贷款承诺书，然后，借款人申请个人住房按揭贷款，填写《贷款申请审批表》，将有关材料(付首期款证明、买卖合同、身份证、经济收入来源证明等原件、复印件)提交贷款银行；
- 2、开发商：作为借款保证人在贷款申请审批表“保证人意见”栏上签字、盖章；
- 3、贷款银行：信贷员对借款申请人提交的全部资料、文件进行审查，逐级审批；
- 4、贷款行领回办妥手续的材料并根据依法生效的借款合同发放贷款；
- 5、到房管部门：办理房产产权\*押登记手续；
- 6、通知开发商领回借款合同并由开发商出具付清房款证明给贷款行；
- 7、通知借款人领回借款合同、借据、保险单；
- 8、贷款行信贷员将贷款档案归档。具体您也可以咨询您所要购买的项目，以及相关办理新房按揭贷款的银行方面。

## 二手房贷款流程

### 1、提交二手房贷款所需材料

买房人需提供：身份证、户口本、结婚证或离婚证+离婚协议或法院判决书（仅限已婚或离婚人士）、收入证明、6个月内银行流水、贷款银行储蓄卡，同时也要提交购房合同，即《存量房买卖合同》

### 2、银行对申请贷款房屋进行估价

一般，银行会交由专业的机构进行评估。

### 3、银行审批

审批通过后银行会出具批贷函，向卖方证明银行同意放款给购房人，卖方可放心将房屋过户给购房人。

### 4、过户

在实施了不动产登记制度后，现在过户时，仅需要买卖双方本人到不动产登记机构将原来的房产证换成不动产权证，不动产权证上直接登记购房人的名字就可以了。

### 5、将不动产权证交给银行做\*押

到不动产登记部门办理《不动产登记证明》，用以证明此房产上有银行的\*押权，一般银行会交给专门的机构代办房屋\*押事项。

### 6、银行放款

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，将贷款一次或分次划入售房人在贷款行开立的存款账户内。