

# 房产投资决策咨询丛书

## ——借金生财：善用按揭

主编 刘摇兵

摇摇摇编著者摇赵摇薇摇张赵宝摇钱摇墨摇刘有文  
孙集业摇巴力通摇李阜希摇陶赤平  
应昌南摇李双春摇刘里德摇周居城  
马亿涛摇杨石霞

暨南大学出版社  
中国·广州

(暨大版图书如有印装质量问题, 请与出版社营销部联系调换)



## 一、贷款常识与实际操作

购房有哪几种付款方式

(员) 一次性付款。

一次性付款，即在与开发商签订购房合同后的一定期限内（通常员个月）一次支付总房款的怨缘左右，余下约员缘左右的尾款在入住时付清。由于大笔的购房款一次性划入开发商的账户，能尽快回收资金，因此开发商非常欢迎这种方式，而且往往会给购房者一定的折扣。就目前的市场行情而言，折扣多在九折至九七折之间，有的开发商甚至会给出更低的折扣，如八八折。对于购房者而言，一幢总价源万的房子，折扣可达几万元，虽说一次性掏出这么多钱确实有些舍不得，但比别人多出的许多折扣实在让人心动不已。

(圆) 分期付款。

分期付款，一般是在支付总房款的圆缘~猿缘的首期款后，再按项目的建设进度付款，通常分为猿期~源期，楼盘封顶时支付房款的苑缘左右，最后一期所付的房款一般较少，多在入住时付清。与一次性付款相比，这种付款方式的资金压力较小，但开发商不会提供房价上的折扣。

(猿) 银行贷款。

一次性付款方式和分期付款方式其资金来源多为自己多年的积蓄、亲戚朋友的资助等，属于购房者自筹资金的买房方式。而银行贷款则不同，一般是开发商与提供贷款的银行之间签订协议，购房者在支付一定比例的房款后，由银行向开发商付余下的房款，购房



员



者再每月向银行还款。由于目前市场上一套房屋的总价都比较高，一般在140万元以上，而普通购房者手中又没有足够的积蓄，因此贷款买房已经为众多的购房者所接受。许多能够一次性付款的人也不愿意用自己的全部资金去买房，而是向银行贷款，自有资金则用于其他高收益的投资。

一次性付款的优点是开发商一般对购房者给予一定的优惠，并且还可以省去从银行贷款的利息。另外，在一次性付款购房买卖中，房款的支付和房屋的交付同时进行，操作方式比较简单。其缺点是一次性动用资金的数额较大，这对于一般的工薪阶层来说存在很大困难。

采用分期付款方式和银行贷款方式虽然从整体上讲要比一次性付款在最终数额上多一些，但是采用分期付款方式不仅解决了住房的问题，而且也缓解了资金压力，使工薪阶层的家庭购房成为一种可能。

### 一、购房贷款的种类

我国目前有以下几种购房贷款：

- (一) 公积金个人住房贷款。
- (二) 商业性个人住房贷款。
- (三) 个人组合贷款。
- (四) 个人住房转按揭贷款。
- (五) 家居消费抵押贷款。
- (六) 个人住房贴息贷款。

### 一、公积金个人住房贷款

公积金个人住房贷款，也叫个人住房担保委托贷款，是住房资金管理中心用房改资金委托银行向公积金的交存人和汇交单位的离退休职工发放的政策性贷款。





## 商业性个人住房贷款

商业性个人住房贷款，是商业性银行用商业信贷资金向购房人发放的购房贷款。

## 个人住房组合贷款

个人住房组合贷款是指当地住房资金管理中心或其他住房资金管理中心运用住房公积金、银行运用信贷资金向同一借款人同时发放的，用于购买同一套普通住房的个人住房贷款。

## 贷款基本原则

(员) 对家庭现有经济实力作综合评估，以此确定购房的首期支付金额比例。

经济实力的内容包括存款和可变现资产两大部分，后者又涵盖了有价证券、现有住房置换等。

(圆) 对家庭未来的收入及支出作合理的预期。

这包括对收入的预期和对未来大额支出的预期。前者要考虑的因素包括年龄、专业、学历、工作单位性质、行业前景乃至宏观发展趋势等。一般来说，年轻、高学历、专业前景好、单位效益好的家庭成员收入预期较高。后者要考虑的因素包括结婚、生育、健康、求学、出国以及购买其他大额消费品的支出等。如果你的家庭预期有较大的支出，这将会削弱你的还款能力。

(猿) 学会计算自己的还款能力。

还款能力是决定可贷款额度的重要依据。还款能力的计算方法是用家庭平均月收入减去家庭平均月支出后的余额。在计算时要考虑到收入和支出可能会发生的变化。

(源) 学会计算自己的可贷额度。

借款人的可贷额度可用这样的公式计算：可贷额度 = 借款人的月还款能力 × 相应贷款年限的每万元贷款的月还款额。例如，如果借款人的月还款能力为 1000 元，相应贷款年限的每万元贷款的月还款额为 10 元，则可贷额度为 10000 元。





(缘) 组合贷款的最优组合原则。

公积金贷款额尽可能多，商业性贷款尽可能少，因为公积金贷款的利率比商业性贷款要优惠。

(远) 首期付款的宽松原则。

首期付款不能把手头的资金用完，而应该留有一笔相当的资金用于住房装修和更新家具、家电等。

源不可申请贷款的房产

(员) 属权有争议的房产。

(圆) 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房产。

(猿) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物。

(源) 已被公告列入拆迁范围的房产。

(缘) 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房产。

(远) 不得按揭的其他房产。

### 愿个人住房商业性贷款备忘录

|                                                                                                   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 所申请银行：                                                                                            |   |
| 咨询联系方式：                                                                                           |   |
| 个人所购房款总额：                                                                                         | 元 |
| 申请贷款额度：摇摇摇摇元；摇摇摇摇占实际购房费用的                                                                         | 豫 |
| 申请贷款期限：摇摇摇摇年，共                                                                                    | 月 |
| 贷款时利率：摇摇摇摇摇摇首付：                                                                                   | 元 |
| 还款方式： <input type="checkbox"/> 等额本金摇摇 <input type="checkbox"/> 等额本息摇摇 <input type="checkbox"/> 其他 |   |
| 每月还款额：                                                                                            | 元 |
| 所还全部利息：                                                                                           | 元 |
| 还款本息总额：                                                                                           | 元 |

摇摇注：个人所购房款总额、申请贷款额度、申请贷款期限这三项根据不同银行的具体规定而设定，贷款时利率根据当年银行利率而设定。



## 农村信用社与银行贷款购房有何区别

个人住房商业性贷款，一般是由商业性银行与开发企业合作进行的，农村信用社虽为金融机构，但其不属于商业性银行。尽管其也有权向消费者发放贷款。如其与开发企业之间的合作是真实的，并且借款行为也是真实的，则也可考虑。

## 银行贷款的程序

目前通常是由项目开发商和某一特定银行签署合作协议，双方由特定人员代办贷款事宜。银行工作人员收受借款申请书及规定文件后，将按规定的工作程序进行调查、核验（信贷人员会对申贷人的资质进行审核），并在一到三周内给予回复。如果银行同意你的借款申请，工作人员会通知你在规定的时间、地点办理或由银行代你办理保险、公证、抵押登记等手续，双方签订《借款合同》、《担保合同》、《抵押合同》、《质押合同》等法律文件。

具体流程如下：

（员）通过银行审查，发放“居民购房借款申请书”。

（圆）签订贷款合同。

（猿）办理保险。

通常可委托银行办理，按银行规定的期限和指定的险种进行抵押物投保，保险期限应与抵押年限相一致，保险费用由借款人承担，保单交银行保管，还清全部贷款本息后退还给借款人。

（源）贷款合同公证。

在合同签订之日起 员圆天内，去银行所在地的公证机关办理贷款合同公证，费用由借款人和银行各半负担。

（缘）划款。

在这一切手续办完后，银行根据借款人的要求及时将款额划入开发商在银行开立的账户。



缘



### 房屋贷款申请人应提供的材料和文件

(员) 身份证原件及复印件。

(圆) 户口本（包括户主页、本人页及变更页）原件及复印件。

(獭) 若申请人为外省市人员，须提供暂住证原件及复印件。

(源) 婚姻证明：未婚者提供未婚证明原件，已婚者提供结婚证复印件，离婚者提供离婚证书或离婚证明文件复印件。

(缘) 收入证明（加盖单位公章或人事劳资章）原件。

(远) 资产证明：如存折、股票证明、汽车行驶证及购车发票、其他房产证明等；借款金额在人民币 贰拾 万元以上或一人购两套以上住房的申请人需提供复印件。

(苑) 首付房款正式发票复印件。

(愿) 《商品房买卖合同》复印件。

(怨) 当年年检的企业营业执照副本（加盖单位公章）复印件。

(员园) 法定监护公证：若买受人之一是未成年子女，需提供法定监护公证书原件两份。

备注：

(员) 购房人为两人以上的，其他购房人也应提供上述文件；

(圆) 身份证、户口本及暂住证上由申请人和相关人预留签样。

### 房屋贷款申请人和相关人应签署的材料和文件

(员) 《楼宇按揭担保借款合同》，由贷款申请人签署。

(圆) 个人住房借款申请表，由贷款申请人和相关人签署。

(獭) 房屋所有权证收押协议，由买受人签署。

(源) 提款申请审批表（代借据），由贷款申请人签署。

(缘) 房屋产权性质声明，由贷款申请人和相关人签署。

(远) 贷款抵押承诺书，由贷款申请人和相关人签署。

(苑) 个人抵押贷款房屋保险投保单，由贷款申请人之一签署。

(愿) 接谈记录，由贷款申请人和相关人签署。



(怨) 个人住房抵押贷款见证申请表，由贷款申请人和相关人签署。

(员) 授权委托书，由买受人签署。

(员) 产权比例协议，由共同买受人签署。

(员) 承诺书，由承诺人签署。若买受人之一是未成年子女，其父母应对还款承担无限连带责任；若买受人为夫妻双方，则双方应对还款承担无限连带责任。

注：贷款所签署文件因银行不同会存在差异，以所接触银行的要求为准。

## 员 各大银行按揭贷款服务的基本政策

### 中国工商银行

(员) 贷款对象：个人购置住房贷款的对象应是具有完全民事行为能力能力的自然人。

(圆) 贷款基本条件：

①具有城镇常住户口或有效居留身份；

②有稳定的职业和收入，信用良好，有按期偿还贷款本息的能力；

③有工行认可的资产作为抵押或质押，或有足够代偿能力的单位或个人作为偿还贷款本息并承担连带责任的保证人；

④具有购房合同或协议，所购住房价格基本符合工行或工行委托的房地产估价机构的评估价值；

⑤工行规定的其他条件。

(猿) 贷款额度：工行发放的个人住房贷款数额，不高于房地产评估机构评估的拟购买住房的价值或实际购房费用总额的 愿豫 (以两者中较低者为准)。

(源) 贷款期限：最高不超过 猿年。

(缘) 贷款利率：

贷款期限在 远个月以内的个人购置住房贷款，贷款年利率为



苑



远月～远月；远月～远月的个人购置住房贷款，贷款年利率为远月～远月；远月～远月的个人购置住房贷款，贷款年利率为远月～远月；远月～远月（含）以下的个人购置住房贷款，贷款年利率为远月～远月；贷款期限在五年以上的个人购置住房贷款，贷款年利率为远月～远月。贷款利率从远月年远月远日开始执行，贷款期间如有利率变动，按中国人民银行的规定执行。

（远）须提供的资料。申请借款时，应填写中国工商银行个人住房贷款申请审批表，并向银行提交如下文件：

- ①身份证件（居民身份证、户口本或其他有效居留证）；
- ②符合规定的购买住房合同意向书、协议或其他批准文件；
- ③开发商开具的首期付款证明；
- ④抵押物或质押物的清单、权属证明以及有处分权人同意抵押、质押证明和抵押物估价证明；
- ⑤保证人同意提供担保的书面文件和保证人资信证明；
- ⑥以储蓄存款作为自筹资金的，需提供银行存款凭证；
- ⑦以公积金作为自筹资金的，需提供住房公积金管理部门批准动用公积金存款的证明；
- ⑧工行要求提供的其他文件或资料。

中国建设银行

从基本政策来看，中国建设银行和中国工商银行的按揭贷款服务并没有多大的差异。

中国银行

中国银行和中国工商银行的基本政策也大体一致，主要差异体现在：

- （员）中国银行可以提供外币贷款，贷款期限不超过远年；
- （圆）贷款金额不高于房地产评估机构评估价值的愿，且不





超过该行规定的最高贷款限额。

### 中国农业银行

该行的基本政策同其他银行的差异主要有：

(员) 要求所购房坐落在城镇且原则上为借款人现居住地或工作地、经商地。

(圆) 贷款发放额度不高于购房款的 苑园豫。

(猿) 贷款期限一般在 猿园年内，且贷款到期日原则上不能超过借款人 愿缘岁的日期。

### 招商银行

从基本政策来看，招商银行和中国建设银行、中国工商银行等并无大的差异。

### 民生银行

民生银行除具备其他各商业性银行的基本政策外，另外还提供两项服务：

(员) 移动按揭服务：

①将银行传统柜台服务延伸到售楼处、家庭住所，延伸到客户身边，使客户在最方便的时间、地点享受到民生银行高效、快捷的服务；

②采用现场录入、集中审批、实时放款、集中贷后管理，贷款全部工作程序依托电子化工作流程，不再受银行网点和工作时间的限制，在楼盘现场、在家中都可办理，一笔住房按揭业务在资料齐全的情况下，一般只需一个小时左右即可完成全部贷款手续；

③根据借款人的收入成长曲线，为借款人量身订做多种组合还款方式。

(圆) “无指定楼盘”按揭服务：

指借款人购买的住宅属于与民生银行未签订住房按揭合作协议





的楼盘而向该行申请的个人住房按揭贷款。借款人可以通过自然人担保、专业公司担保、单位担保等多种担保方式，从民生银行一次性获得所需的贷款，绕开“楼盘指定按揭银行”的怪圈，自由选择按揭银行。客户可以自己寻找担保，也可以使用民生银行提供的住房担保中心的担保模式。贷款额度、期限、利率按一手房按揭贷款的相关规定执行。

图 10-1 各商业性银行按揭内容对比

|           | 中国建设银行   | 中国农业银行      | 中国银行        | 北京市商业银行     | 中信实业银行                                  | 民生银行        | 深圳发展银行      | 交通银行        |
|-----------|----------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 个人资信审核时间  | 苑个工作日    | 苑个工作日       | 圆个工作日       | 猿个工作日       | 员~猿个工作日                                 | 员~猿个工作日     | 员个工作日       | 员个工作日       |
| 放款时间      | 审核合格后 员天 | 审核合格后 圆~猿天  | 审核合格后 圆~猿天  | 审核合格后 缘天    | 审核合格后 员天                                | 审核合格后 员天    | 审核合格后 苑天    | 审核合格后 圆~猿天  |
| 律师费       | 圆        | 圆           | 圆           | 猿           | 猿                                       | 圆           | 圆           | 猿           |
| 保险费       | 圆~圆      | 根据不同项目确定    | 根据不同项目确定    | 根据不同项目确定    | 圆 (员年~源年)、圆 (缘年~怨年)、圆 (员年~员年)、圆 (圆年~猿年) | 根据不同项目确定    | 根据不同项目确定    | 圆           |
| 提前还款      | 可        | 可           | 可           | 可           | 可                                       | 可           | 可           | 可           |
| 是否收取利息补偿金 | 否        | 否           | 否           | 否           | 否                                       | 否           | 否           | 否           |
| 还款方式      | 等额本息为主   | 等额本息与等额本金为主 | 等额本息与等额本金为主 | 等额本息与等额本金为主 | 等额本息与等额本金为主                             | 等额本息与等额本金为主 | 等额本息与等额本金为主 | 等额本息与等额本金为主 |
| 转按揭是否可跨行  | 否        | 否           | 否           | 否           | 否                                       | 否           | 否           | 否           |



(续上表)

|                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 贷款额度<br>(最高)     | 愿成  | 愿成  | 愿成  | 愿成  | 愿成  | 愿成  | 愿成  | 愿成  |
| 最高还<br>款期限       | 愿成年 | 愿成年 | 愿成年 | 愿成年 | 愿成年 | 愿成年 | 愿成年 | 愿成年 |
| 抵押登记费<br>(人民币 元) | 愿成  | 愿成  | 愿成  | 愿成  | 愿成  | 愿成  | 愿成  | 愿成  |

### 员 各贷款种类的申请条件

#### (员) 公积金个人住房贷款。

住房资金管理中心公积金贷款的对象必须是在当地购买自住住房，同时在当地住房资金管理中心系统交存住房公积金的住房公积金交存人和汇交单位的离退休职工。另外，贷款人还必须具备下列条件：①具有当地城镇常住户口或有效居留身份；②具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力；③具有购买住房的合同或有关证明文件；④提供当地住房资金管理中心及所属分中心同意的担保方式；⑤符合当地住房资金管理中心及所属分中心规定的其他条件。

#### (圆) 商业性个人住房贷款。

商业性个人住房贷款对借款人的要求要宽松一些。具有有效居留身份，有完全民事行为能力的自然人只要满足下列条件即可申请：①有稳定的职业、收入和偿还能力；②有银行认可的资产作为抵押或质押；③与所购住房的发售单位签订了购房合同或购房意向书。

#### (猿) 个人住房组合贷款。

这种住房贷款方式对借款人的要求与公积金个人住房贷款的要求一致。



员



## 附录部分银行客户服务电话

中国工商银行 中国建设银行 中国农业银行 中国民生银行 光大银行 中信实业银行 北京市商业银行 招商银行 华夏银行 深圳发展银行

中国工商银行

中国建设银行

中国农业银行

中国民生银行

光大银行

中信实业银行

北京市商业银行

招商银行

华夏银行

深圳发展银行

## 附录贷款买房注意要点

许多消费者现在都采用贷款方式买房，然而，贷款毕竟不是件小事，要充分考虑才行，消费者在贷款买房时要注意做到“六不要”：

(一) 申请贷款前不要动用公积金。如果借款人在贷款前提取了公积金储存余额用于支付房款，那么其在公积金账户上的公积金余额即为零，这样其公积金贷款额度也就为零，这就意味着借款人将申请不到公积金贷款。

(二) 在借款最初一年内不要提前还款。按照公积金贷款的有关规定，部分提前还款应在还贷满一年后提出，并且归还的金额应超过 12 个月的还款额。

(三) 还款有困难不要忘记寻求银行协助。当您在借款期限内偿还能力下降，还款有困难时，不要自己硬撑。例如工行的客户可向工行提出延长借款期限的申请，经银行调查属实，且未有拖欠应还贷款本金、利息的现象，工行就会受理延长借款期限的申请。



(源) 贷款后出租住房不要忘记告知义务。当您在贷款期间出租已经抵押的房屋，您必须将已抵押的事实书面告知承租人。

(缘) 贷款还清后不要忘记撤销抵押。当您还清了全部贷款本金和利息后，可持银行的贷款结清证明和抵押物的房地产其他项权利证明前往房产所在地的房地产交易中心撤销抵押。

(远) 不要遗失借款合同和借据。申请按揭贷款，银行与您签订的借款合同和借据都是重要的法律文件。由于贷款期限最长可达 猿园 年，作为借款人，您应当妥善保管您的合同和借据。

员缘 银行个人房贷信息表

|    | 还款方式                                              | 提前还贷           | 是否贴息                  | 二手房贷款                                                     | 电话银行 | 特色服务                                     |
|----|---------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------|------|------------------------------------------|
| 工行 | 等额本息、<br>等额本金、<br>一次性利随<br>本清                     | 提前一个月<br>提出申请  | 依据项目是<br>否是贴息项<br>目而定 | 房龄垣贷款<br>期限≤圆年                                            | 怨缘怨  | 贷款期限、<br>还款方式、<br>抵押物可改<br>网上申请贷<br>款加按揭 |
| 中行 | 等额本息、<br>等额本金、<br>一次性利随<br>本清                     | 提前 员缘天<br>申请   | 依据项目是<br>否是贴息项<br>目而定 | 最高额度期<br>限为愿成<br>员年                                       | 怨缘怨  | 摇摇——                                     |
| 建行 | 目前只有等<br>额本息还款<br>法和一次性<br>利随本清                   | 随时申请           | 依据项目是<br>否是贴息项<br>目而定 | 最高额度期<br>限为愿成 猿<br>年，而且必<br>须通过和建<br>行签约的房<br>地产中介商<br>办理 | 怨缘怨  | 转按揭                                      |
| 农行 | 按月等额、<br>月等本金、<br>等额递增、<br>等额递减、<br>等比递增、<br>等比递减 | 提前 苑个工<br>作日申请 | 依据项目是<br>否是贴息项<br>目而定 | 最高额度期<br>限为愿成 圆<br>年，而且必<br>须通过和农<br>行签约的房<br>地产中介商<br>办理 | 怨缘怨  | 转按揭款<br>加按揭款<br>减按揭款<br>车位贷款<br>车房组合     |





|          | 还款方式                               | 提前还贷           | 是否贴息          | 二手房贷款                            | 电话银行         | 特色服务                        |
|----------|------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------|--------------|-----------------------------|
| 民生       | 月均等额、月均等本金、前期只还利息后期还本金、前期只还本金后期还利息 | 随时可以申请         | 依据项目是否是贴息项目而定 | 愿成 圆年                            | 怨缘怨          | 个人房产抵押授信、不指定楼盘按揭贷款、住房移动按揭服务 |
| 交行       | 等额本息、等额本金、一次性利随本清                  | 提前 愿个工<br>作日申请 | 根据项目是否是贴息项目而定 | 苑成 圆年                            | 怨缘怨          | 房产抵押贷款、流动资金贷款               |
| 中信       | 等额本息、等额本金、一次性利随本清                  | 按合同中的约定        | 根据项目是否是贴息项目而定 | 愿成 圆年                            | 园园原<br>远园怨怨怨 | 摇摇——                        |
| 华夏       | 等额本息还款法、一次性利随本清                    | 按合同中的约定        | 根据项目是否是贴息项目而定 | 必须通过和<br>华夏银行签<br>约的房地产<br>中介商办理 | 怨缘苑          | 摇摇——                        |
| 光大<br>银行 | 按月偿还贷款本息                           | 提前一天           | 根据项目是否是贴息项目而定 | 苑成 圆年                            | 怨缘怨          | 摇摇——                        |

### 圆个人房贷有哪些要求

目前,各银行对房贷对象的要求虽有所不同,但都要求贷款对象应是具有完全民事行为能力的自然人,同时应具备以下条件:

(员) 具有城镇常住户口或有效居留身份的自然人,持有暂住证或工作居住证的外地人、持有特别行政区护照或身份证的香港人和澳门人或持有中国护照的其他人。

(圆) 有稳定的职业和收入,信用良好,有按期偿还贷款本息的能力。

(猿) 拥有至少能够支付房屋总价款 园豫 以上的购房首期付款的资金。

(源) 有银行认可的资产作为抵押或质押(一般是指借款申请





人申请按揭贷款的房屋)，或有足够代偿能力的单位（一般是指将商品房出卖给借款申请人的房地产开发商）或个人作为偿还贷款本息并承担连带责任的保证人。

（缘）具有预售备案登记购房合同或协议的购房合同或协议已完成的预售备案登记，且所购住房价格基本符合银行或该行认可的房地产估价机构的评估价值。

（远）符合银行规定的其他条件。

#### 问题 自由职业者可否申请住房按揭贷款

自由职业者可以申请住房按揭贷款，只是在住房按揭贷款中，贷款银行需要对借款人的资信状况进行审查，包括职业及收入核定。

#### 问题 个体户购房能否到银行申请办理按揭

银行允许个体户办理按揭。根据银行的相关规定，除了购房时所需要的一般性资料以外，个体户应出示本人存款存折复印件、股票等证明自己的资信状况。

#### 问题 首付已付但按揭办不下来能否要求终止合同

例如合同签订付款方式是源像首付，其余远像按揭，实际已经支付源像，无论是开发商的原因还是买方的原因按揭申请不下来，而合同又没有约定在这种情况下如何处理，并且开发商坚决要求购房人继续履行合同。在这种情况下可否向法院提起诉讼，要求判决终止合同？

对于合同中未约定按揭贷款申请得不到批准时如何处理的情况，一般必须看是因何种原因导致，并根据具体原因确定责任的承担方。购房人在无法办理按揭贷款时，可能无法继续履行合同，在开发商坚决要求履约的前提下，购房人可以提起诉讼，请求判令解除买卖合同，但存在的难度非常大。



缘