



■ 陳志祥

卓智融資服務有限公司(助理董事)

2010年4月8日 (四)

樓按申請被拒原因拆解

置業買樓，十居其九需要銀行批出貸款才足以支付樓價，貸款者再分期還款，俗稱「上會」。一般人都以為有物業作抵押，貸款必會獲批，其實不然。

銀行決定借出貸款與否，主要視乎借款人之償債能力高低。樓按供款期動輒十年以上，經濟週期及個人財政狀況之變化，均有機會導致借款人無力償還貸款(「斷供」)，故銀行對借款人之還款能力特別重視。

通常而言，銀行拒絕樓按貸款申請之原因如下：(一)申請人工作收入或其它收入不穩定，銀行以此類人士每月供款佔其收入之比例作為評估(DTI Ratio，一般每月供款比例不得超過每月收入之五成)。(二)沒有足夠收入證明。某些行業如自願人士、司機、營業員或中小商戶，因沒有妥善整理賬目記錄或稅務資料，縱使收入穩定，亦難以提供足夠證明予銀行以支持其樓按審批。(三)其他貸款影響。樓按申請人其他貸款之每月還款(如私人貸款、透支、信用卡簽賬等)均會被計算於申請人每月總還款佔其每月收入的比例，如超出規定上限銀行一般會拒絕申請。(四)不良信貸記錄。銀行在審批樓按申請時，都會查閱個人信貸資料庫內關於申請人的過住信貸記錄。除了極端情況，如申請人曾破產外，其它過往及現在之信貸如有脫期還款或曾被採取法律行動追討等，均直接影銀行對批予樓按貸款之信心。最近我們接到一位韓國人因購買了一間豪宅而不獲銀行批准按揭貸款的個案，由於所需的貸款額差不多達一仟三百萬元，而稅單只能證明他每月入息七萬元，相對每月的供款則需要五萬六仟元之多，以 DTI 不能超越收入五成計算，他的貸款申請所以不獲銀行通過，幸好，他尚有其它收入來至私人顧問服務，平均每月達五萬元，雖然稅單不能提供證明，但他的銀行月結單則很清楚顯示這些存款資料，加上他的個人信貸資料良好，最終才能獲得銀行重新研究及批准貸款。

總括而言，銀行融資為個人理財一部份。因此不論從事哪一個行業，保存完整齊全之收入及財務資料及注意個人信貸記錄均對尋求銀行融資置業或作其他用途有正面作用。

電郵：kennychan@splendorfc.com