

買房如何拉高貸款成數？專家：先注意銀行鑑價「五大重點」

2020-05-25 09:16 聯合新聞網



圖取自達志【文·黃健誠】

為因應 COVID-19（新冠肺炎）疫情對經濟的衝擊，各國央行紛紛祭出降息措施，台灣央行也在 3 月宣布降息 1 碼；另一方面，行政院也針對公股銀行，提出 4 到 9 月期間，擴大降息紓困，再降息 1 碼（限定房貸金額 1000 萬元以下，且必須是購買自用住宅）等於一次調降 0.5% 的房貸利率，令房貸族很有感。

不少人認為，當前的低利環境，可謂購屋好時機，但買房要辦理貸款時，除了房貸利率以外，也應考量該物件的銀行鑑價，因為鑑價結果，將會影響貸款成數，若買房時想拉高貸款成數、降低自備款，屋比房屋總經理葉國華建議，第一步就是多找幾家銀行來鑑價。

降息房貸省多少？現在該轉貸嗎？專家算給你看

降息後，房貸族到底省了多少利息錢？葉國華舉例，假設一名年輕人才剛以「青年安心成家購屋優惠貸款方案」買房，貸款 30 年期共 800 萬元，降息前，利率為 1.44%；降息 1 碼（0.25%）後，為 1.19%。

若以本息平均攤還、一段式利率計算，降息前，原本這半年需繳納利息為 5 萬 7280 元，降息後，則為 4 萬 7324 元，共可省下 9956 元。

現因紓困政策緣故，4 到 9 月加碼降息 1 碼，等於這段期間房貸利率僅 0.94%，因此這半年所繳的利息總和為 3 萬 7374 元，相當於半年省下 1 萬 9906 元、每月平均少付 3000 多元，不無小補。

房貸族近期經常詢問，是否該將房貸向別家銀行轉貸，以取得更優惠的利率；葉國華說，其實不見得划算，因為轉貸時有帳管費、手續費、貸款設定登記規費、代書費、塗銷費及違約金等，林林總總算下來，轉貸成本最高可能破 10 萬，未必比較省。

買房預算抓太緊 當心付不出自備款差額

不少民眾在買房前，只知道手中擁有多少自備款，卻未將銀行鑑價結果納入考量，葉國華舉例，有位民眾原本預估手中有 2 百萬自備款，假設買下一間一千萬的房子，但申請貸款時，銀行鑑價卻只值 9 百萬，放貸 8 成為 720 萬，變成自備款需準備 280 萬元，若買房預算抓太緊，預期外、需多支付的自備款差額，可能就付不出來。

葉國華說，房屋鑑價時，因各銀行放款策略不一，應多找幾間銀行鑑價。一般來說，銀行鑑價的標準有五個重點，分別是買賣價格、區域地段、屋況、格局、借款人財力及信用狀況。

葉國華進一步解釋銀行鑑價標準，以買賣價格而言，銀行若認為價格過低或過高，甚至經手人非公正仲介或代書，評估的價錢，可能就會比較低；區域地段則因銀行考量增值能力及轉手性，所以蛋黃區的貸款成數，會比蛋白區高。

另外，除了屋況佳、格局方正的房子，銀行鑑價及貸款成數較高外，借款人的財力及信用狀況，也會影響到貸款成數，這五大重點，都是民眾買房貸款前，必須注意的事項。

想拉高貸款成數 這些眉角要考慮

什麼樣的房子，貸款成數較高？葉國華說，以房子本身條件而言，臨近捷運站、路段佳的房子，成數一定較高，因為轉手性及抗跌性都較強，但如果是偏僻、空屋率高的區域，貸款成數可能會稍低一些。

葉國華也提到，考量屋齡，舊房子若位於好區域，貸款成數通常也會較高。以屋況而言，若想拉高貸款成數，民眾在挑房時，屋況差、公設比高、有高架橋、死巷路沖等風水問題、凶宅、違法頂加，以及附近有嫌惡設施的房子，都應該儘量避開。

目前銀行給各種房型的貸款成數不一，如預售屋最高能貸 8 成、套房約 5 到 6 成、新成屋 7 到 8 成、中古屋 5 到 8 成，建議民眾買房貸款時，除考量上述條件外，與銀行建立良好信用往來，也相當重要。