

買房簽約前 先估可貸成數

2017年03月18日

契約書上加註 可保障買方權益

【畢務潔／台北報導】購屋人看過來！買房可別傻傻聽仲介、代銷承諾可貸款幾成，專家提醒，簽約前最好請地政士先粗估可貸成數，或在買賣契約加註若核貸未達理想成數，買賣合約就無效的條款自保，對保時也要張大眼睛，利率、成數、還款年限、寬限期及違約金，通通要得逐個看仔細。



若正式向銀行提出房貸申請書，最好以2家銀行為上限，避免多次調聯徵紀錄影響信用。范厚民攝

買房若想申請房貸，該注意的大小事可不少，黃俊琮地政士事務所地政士黃俊琮指出，通常購屋人簽買賣契約書之後，才開始準備申請房貸，但建議在簽約前就先透過地政士向相熟銀行業者「口頭」詢問，粗估可貸成數及利率，做為參考，衡量是否可負擔。

此外，黃俊琮也建議，在買賣契約書上加註「若真正核貸後未達多少成數以上，此交易無效」，確保自身權益。

申辦房貸流程停看聽

資料來源：《蘋果》採訪整理

狀況	內容
簽買賣合約前	<ul style="list-style-type: none"> ◎買房簽約前，先詢問地政士粗估可貸下的成數，是否符合需求 ◎買賣契約上加註若買方核貸未達多少成數，此買賣無效等條款
遞交房貸申請書	<ul style="list-style-type: none"> ◎遞交多家銀行房貸申請書，最好以2家為限，避免導致多次調聯徵紀錄，影響信用狀況
對保時	<ul style="list-style-type: none"> ◎看清楚貸款成數、利率、還款年限及寬限期是否可接受 ◎若採混合利率，標明每期須繳納多少金額，較為清楚明瞭 ◎綁約期時間多長，若提前清償塗銷違約金如何算

蘋果日報

遞交申貸 2 家為上限

接著向銀行提出正式的房貸申請書，信義房屋地政士事務所經理林以德表示，若由大型仲介業者買賣，一般都有合作的銀行業者，因是大量送核，較會有高成數及優惠利率，購屋人若想多方比較，可向薪轉戶或相熟的銀行詢問房貸利率，但建議同期遞交申請書以 2 家銀行為上限，避免多次調聯徵紀錄，信用受到影響。

住家產品遞交申請書 7~10 天後，銀行會有確切的結果，並通知購屋人前往了解及準備證件、印章進行對保，林以德補充，對保時首要確認最終核貸成數、利率、還款年限及寬限期等。

現多採混合性階段利率，可要求備註每期應繳金額，方便以後對照，另房貸多有前 3 年的綁約期，提前清償塗銷會產生違約金，通常第 1 年解約，要付出房貸總額 1% 的違約金。

各類型房貸比較

資料來源：《蘋果》採訪整理、各銀行

貸款名稱	一價到底房貸	利率遞減型房貸	階梯式房貸	固定房貸	壽險型房貸	循環額度房貸
訂價基礎	取指標利率加碼固定利率，目前 2.01% 起	依定儲指數浮動調整，前 6 個月 2.08% 起，第 7 個月起 2.7% 起遞減	依定儲利率浮動，第 1 年 1.9% 起，第 2 年 2.1% 起	採固定利率計價 1.88~3.3%	多搭配指數型房貸，前 2 年利率可優惠 0.1~0.2% 不等	採定儲利率浮動計價，目前首年利率在 2.66~3.7%
貸款額度	最高估價淨值 80%	最高估價淨值 85%	最高估價淨值 85%	最高估價淨值 80%	最高估價淨值 85%	最高估價 1000 萬元
申貸資格	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者
利率加碼自動遞減功能	無	有	無	無	無	無
適用客戶	限信用良好的優質客戶	雙薪家庭或有固定還款來源者對利率敏感度較高者；例如上班族、遊輪族	短期內還款能力有限者；例如新鮮人、首購族	每月明確掌握支出負擔者；例如上班族、遊輪族、投資族	保險額度不足者家中經濟支柱者	資金需求、流量較大的短進短出者，如攤販、小生意或計劃性投資人
其他	費用依貸款金額的 0.1%，最低 5000 元	隨中華郵政 2 年定期儲蓄利率機動調整，貸款期間最長 30 年	定儲指數每 3 個月調整 1 次，貸款期間最長 30 年	貸款期間最長 20 年	定儲指數每 3 個月調整 1 次，貸款期間最長 30 年	定儲指數每 3 個月調整 1 次，貸款期間最長 30 年