

5大 NG 房屋 申請房貸恐卡關

2017年04月08日

坪數太小、屋齡太大 貸款成數受限

【畢務潔／台北報導】自住市場當道，低總價的房屋總會吸引購屋族目光，但可不是便宜就是王道，有5種房屋你要小心，銀行恐會拒絕承貸或貸款成數低。專家指出，像海砂屋、凶宅等產品一般銀行完全不接受貸款，小套房及過老的房子，未來轉手不易，銀行風險評估下，成數也不高，自備款可要多準備才能成功買房。



海砂屋或是凶宅等屋況有瑕疵的物件，銀行大多會拒絕承貸。林琨凱攝

買房要做的功課不少，除環境、交通、屋況、房價以外，要留心有2種房屋在銀行業者眼中可是拒絕往來戶，高雄銀行發言人徐翠梅指出，像是海砂、凶宅等產品，主要是結構安全及未來轉手風險考量，雖說以凶宅來說，定義模糊且資訊不透明，但若銀行已知此屋況，通常是不給予任何貸款。

另外坪數太小以及屋齡太大則是會影響貸款成數，黃俊琮地政士事務所地政士黃俊琮表示，權狀面積在15坪以下的套房貸款成數通常較低，以6~7成為主，原因除套房總價不高，也是因為轉手變賣的風險較高，不會提供較高的成數。

屋齡高不易轉賣

另外，雙北市房屋的屋齡偏大，假如屋齡超過 40 年以上，再加上還款年限 20 年來計算，將超過 60 年，銀行風險評估下，除有結構安全問題外，同樣也有不易轉賣的問題。

再來就是公寓 1 樓的特殊產品，雖有店面效益或是停車便利等優勢，單價也相對樓上較高，黃俊琮分析，但銀行鑑價時，會以普通住宅產品估算，鑑價價格與實際買價落差大，貸款成數無法達到 8 成，尤其台北市房價高，價格落差可能更大。

【房貸地雷屋一覽】

類型／內容

●凶宅：

凶宅未來轉手時，下一手買方難尋，銀行通常不給予貸款

●海砂屋：

含氯離子的海砂屋，結構安全有問題，銀行通常不給予貸款

●套房：

權狀面積低於 15 坪的小套房，坪數小總價較低，核貸成數較低

●屋齡大的房屋：

屋齡超過 40 年的產品，若加總房貸年限，屋齡過高增加風險，影響核貸成數

●1 樓公寓具有店面效應：

公寓 1 樓店面通常買價較高，但銀行鑑價時會用 2 樓以上的住家產品為參考，鑑價核貸金額會有落差，拉低成數

資料來源：《蘋果》採訪整理

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	利率遞減房貸	階梯式房貸	固定房貸	聯給型房貸	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	依定額指數浮動調整，前 6 個月 2.08% 起，第 7 個月起 2.7% 起遞減	依定額利率浮動，第 1 年 1.99% 起，第 2 年 2.1% 起	採固定利率計價，1.88~3.59%	多搭配指數型房貸，前 2 年利率可優惠 0.1~0.29% 不等	採定額利率浮動計價，目前首年利率在 2.68~3.7%
貸款額度	最高估價浮值 80%	最高估價浮值 85%	最高估價浮值 80%	最高估價浮值 80%	最高估價浮值 85%	最高估價 1000 萬元
申請資格	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、婚嫁族	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、婚嫁族、投資族	保額額度不足者家中經濟支柱者	資金需求、流量較大的短期租屋者；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%，最高 5000 元	隨中華郵政 2 年期定額機動利率機動調整，貸款期間最長 30 年	定額指數每 3 個月調整 1 次，貸款期間最長 30 年	貸款期間最長 20 年	定額指數每 3 個月調整 1 次，貸款期間最長 30 年	定額指數每 3 個月調整 1 次，貸款期間最長 30 年