

银行凭什么贷款给你? --按揭贷款条件

贷款专家许群小姐系列专题之(一)

April, 2004

安家置业是多数新移民的必经之路。借钱买房,也是大多数人的选择。那么银行凭什么决定借不借钱给你呢?银行经过多年的实践及统计结果,总结出以下几个客观的衡量客人的标准条件。

(一) 偿还能力。你能还得起吗?

银行有一个很简单的工具决定你是否还得起钱及是否借钱给你,这就是计算 GDS 和 TDS 的公式。

所谓 GDS (Gross Debt Service) 就是借款的债务比例。计算起来就是用 $A+B+C+D+E$ 除以 F , 这个数字不可以超出 32%。A: 每月的按揭付款数 (本金加利息); B: 每月地税; C: 每月取暖费; 如果是 CONDO, 再加上 D: CONDO 管理费; 如果是高额贷款, 即首付不足 25% 者, 还要加上 E: 高额贷款保险费。F: 全家税前收入。

银行除了 GDS 之外, 同时还有一个 TDS (Total Debt Service) 即对总债务比例的要求。因为一个家庭可能还有其它债务, 如汽车供款, 信用卡供款, 学生贷款等, 把这个每月其它债务的支出 G , 再加上 $A+B+C+D+E$ 除以 F , 这个数字不能超过 40%。

GDS 和 TDS 因为有这么多不定因素, 计算起来较麻烦。最简单的方式就是你全家税前收入的三倍多一些 (3.4 至 3.5 倍), 这就是银行可以贷款给你的额度。

(二) 信誉问题。你值得信任吗?

你能够还得起贷款, 并不表明你一定会还钱。银行怎么才能知道你是不是值得信任的人呢? 简单的方法就是查一下信用记录。加拿大有两个信用局, 一个叫 Equifax, 一个叫 Trans Union。一般银行会选取其中一个或两个都用。这两个信用局的资料基本上是一致的。他们的信息的可靠程度很高, 但错误也有。尤其是因为我们中国人的名字英文拼写后的重复率较高, 加上有时名字用缩写, 信用局张冠李戴的现象也常见。

信用局给每个人都打分。但分数不一定是越高越好。以 Equifax 为例, 分数在 680 分以上都算不错的。银行会根据不同的贷款产品, 对信用分数有要求, 即分数的高低有时会决定贷款利息的高低, 甚至决定贷与不贷。怎样取得并保持良好的信誉呢? 有很多因素, 以后我会专门写一篇文章谈信用问题。简单的说, 好信用是你要经常借钱并及时还钱。不少新移民来加以后从不申请和使用信用卡, 觉得麻烦, 结果借钱时银行在信用局查不到信用记录。对没有信用记录者, 银行通常都把他們归类于信用有问题一类, 很可惜。我们不用去争辩信用公司的评分标准公不公平, 在目前没有更加科学及被普遍能接受的其他选择的情况下, 信用公司的记录在资本社会信贷市场就决定了你是一个值不值得信任的人。

(三) 抵押。

你如果借钱不还怎么办? 假如你抵押得多, 银行的本金损失的机率就少。按揭贷款, 就是拿你所买的房子作抵押来向银行借钱。从理论上说, 在按揭还清之前, 你的房子其实不是你的, 你已经把它押给银行了。你若不按时给银行还利息及本金, 银行有权拍卖你的房子来抵债。

对于抵押, 银行最关心的是债务与价格的比率 (Loan to Value 或 LTV)。20 万的房子, 你自己首付 5 万, 即 25%, LTV 就是 75%。LTV 高于 75%, 就叫高额贷款 (High Ratio Mortgage)。对于高额贷款, 银行都要求客人买贷款保险, 这个保险是保护银行的。如果客人还不出钱了, 保险公司会偿还他所欠的银行债务。目前加拿大有两个机构作贷款保险, 一个是 GE, 另一个是 CMHC (Canadian Mortgage and Housing Corporation)。顾客买了贷款保险, 银行就没有了贷款风险, 所以对房子的价值是否符合买价也不太在意。相反, 如果首付

超过 25%，顾客不必买贷款保险，因而贷款风险就全由银行来承担了，所以银行通常都要求估价师去对房子进行估价。如果估价师所评估的价格低于买卖价格，银行的贷款也会有折扣。

高额贷款，顾客是需要买贷款保险的。首付 5%的，保险费率是贷款总额的 3.25%；首付到 10%，保险费率是 2.00%；首付到 15%，保险费率是 1.75%；首付到 20%，保险费率是 1.00%。对于有些高风险的物业或高风险的顾客，虽然首付到 25%，银行仍要求顾客买保险，这样的保费费率是 0.65%；首付 35%的保险费率是 0.50%。但通常首付到 25%就不必买保险了。

（四） 例外

以上关于偿还能力、信誉、抵押的标准中所说的"银行"，一般是指加拿大的几个大银行（Chartered banks）。但是除了几个大的银行之外，还有很多小银行，金融机构或财团甚至个人都做按揭贷款。它们的贷款条件，对客人的评估标准都不尽相同。所以不符合银行贷款条件而被银行拒款的客人仍就有不少希望，不必灰心。这些金融机构、财团及个人（为方便起见，以下称"小银行"）对 GDS、TDS、信用分数、首付款甚至最长还款期都有不同的、宽松的要求。很多小银行只在意物业的价值及首付多少，对其它都不关心。

大银行近两年陆续推出了一些新产品，对新移民、自雇人士等的收入、信用的要求也降低了，详情可咨询贷款顾问。贷款顾问会根据客人的不同的条件，根据各银行不同的要求，为顾客选择最优惠的贷款。这样的服务通常是免费的。同时由于贷款顾问与各个银行都有合约，直接与各银行的总部信贷部门联系，减少了各银行分行零售的压力，因此所获得的利率就比你自己去银行看到的零售利率要低，是该银行最低的折扣利率。所以客人找贷款顾问是一个省时、省心、省钱的办法。●

您如有任何贷款方面的疑问,请来电咨询,电话: 416-716-6468 许群小姐