

高额房屋贷款

贷款专家许群小姐系列专题之（七）

July, 2004

所谓高额房屋贷款(High Ratio Mortgage)是指买房首付不足 25%，贷款比例超出房价 75%的贷款。银行批准高额贷款的先决条件：必须是保险公司同意给银行的房屋贷款做保险。

CMHC 和 GE 两家贷款保险公司为各大银行的高额房屋做保险。一些在加拿大的小银行如中国银行、东亚银行等是不接受高额贷款的。还有极个别几个金融机构不用 CHMC 或 GE 的保险，但他们收取相当于或略高于保险公司保费的费用作为高额贷款的申请费。

CMHC 和 GE 这两个公司基本上大同小异，他们所收取的保险费也是一样的。具体数字见下表：

贷款的首付比例	保费比例%
35%以上 注（1）	0.50
25%以上 注（1）	0.65
20%以上	1.00
15%以上	1.75
10%以上	2.00
5%以上	3.25
0 首付 注（2）	3.40

注（1）：通常首付 25%以上是不用买保险的，但有时银行对于某些物业及某些购房者觉得有风险，也要求贷款者买保险。这种情况不是很常见的。

注（2）：0 首付只有 GE 做，CMHC 不接受。也不是所有银行都可以申请。以上的保险费是指购买自住房的保费。如果是出租房，其保险费相差很大。（大多数银行不做出租房的高额贷款）。自住房的定义是：房子最多不超过 4 个单元，其中至少有一个单元是自住的。

通常保险公司同意做高额贷款，必须有两个基本条件：第一，借钱人要有偿还能力。即家庭收入及支出的比例要符合贷款要求。简单的计算方法是：贷款额度不能超出家庭收入的 3 倍多一些。低收入及无工作的人是不能取得高额贷款保险的。对于 3 年以上的自雇人士，如果信用记录上的分数不低而且年年报税，保险公司也可以提供保险。

第二，所购物业必须是物有所值。保险公司会对每一单买卖仔细审查。有些物业保险公司会以“不喜欢这个地点或这幢楼”为理由而拒绝保险。这种情况不常发生，但是一旦被保险公司拒保，你只得提高付款比例至 25%。了。对于首付不足 25%，收入不够银行贷款比例的顾客，是会被大银行拒绝的。但这并不表明一定借不到贷款。如果你首付能达到 10%--15%以上，还有不少金融机构都会借钱给你，当然利率和费用都会相对高一些。

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