

本版責任編輯：勾子 排版：勾子 校對：蕭林 合成：水蘭

盤點四大銀行的房貸

在人們印象中，買房時從銀行申請貸款應該不是什麼困難的事，只要收入合理，銀行一般不會拒絕。但對於公寓的買家來說，他們面臨一個額外的障礙，如果他們想要購買的物業上了銀行的「黑名單」，銀行會毫不留情的拒絕提供貸款。

貸款經紀人表示，四大銀行內部都有一個名單，列舉了他們認為風險大的公寓項目，買家一旦購買了這樣的物業，是很難從銀行獲得貸款的。在這裡提醒大家：無論你對自己的收入能力多麼有信心，一定要在購房合同上加上「Subject to finance」的條款（即視貸款情況而定），因為有時的申請遭到拒絕並不是因為你的收入不夠，而是銀行對整座公寓甚至與之有關的同類項目進行「全面封殺」的結果。

時代報最近獲得了一份「不受欢迎的建築」名單，這是去年底四大銀行中的一家發給它的貸款經紀人的。其中引人注目的是，該銀行禁止貸款給

全國租房負擔能力計畫（National Rental Affordability Scheme，簡稱NRAS）以及與之有關的一切開發項目。事實上，大多數銀行都拒絕為購買NRAS的買家或投資者提供貸款，除了St George銀行之外。不過St George也只是接受了昆士蘭的一個項目而已。

這個遭到銀行業一致抵制的NRAS其實是由聯邦政府發起的，旨在為澳洲低收入者提供能夠負擔得起的住房。雖然政府初衷是好的，但由於住房對象是低收入者，對銀行來說其風險程度就如同美國的次級信貸一樣，銀行業者因此採取特別謹慎的態度也是可以理解的。

據時代報報導，這份名單「禁止或嚴重限制」為維省的147個項目、紐省/坎培拉的100個項目以及昆士蘭的127個的項目提供貸款，大多數遭禁的物業都是酒店公寓或學生公寓。

墨爾本市中心Flinders街上由辦公室改建的一臥室公寓被銀行認定為「不適宜居住」——因為臥室沒有窗戶。另外

一幢位於King Street的公寓因為「地點太差」，不能作為居民住宅提供貸款。在昆士蘭，一個公寓項目被禁，因為「擔心開發商不能完成項目，對已建成的房屋能否出售構成威脅。」

在紐省Forster（位於Newcastle和Port Macquarie之間）的一個開發項目被貼上「不借」的標籤，悉尼北部Pymble的一套公寓也因開發商不能獲得「入住證書」（即證明該物業適宜居住的文件）而遭封殺。

出於法律原因，時代報對上述物業不能點名道姓。

銀行的黑名單對開發商來說是個警告，他們在選擇開發項目時應該盡量避免買方不能獲得貸款的項目；同時也提醒買方，切莫在檢查能否獲得貸款前就貿然簽合同。

JPP買方代理的卡式摩爾（Catherine Cashmore）女士說，購買公寓的買家如果在合同中沒有加上「Subject to finance」的條款會面臨「巨大的風

「黑名單」

險」，一旦銀行拒絕提供貸款，他們可能會失去訂金。

貸款被拒可能有多種原因，舉個例子，如果一棟公寓樓有很多單元，一家銀行已經為其中的15%至25%提供貸款了，那麼更多的申請它可能就會拒絕，因為它有一個定好的「風險極限」。所以為保險起見，購買公寓時一定要在合同中加上「subject to finance」的條款。

在墨爾本市場上，隨著小公寓蜂擁而上，傳統上銀行不給50平方米以下的公寓提供貸款的限制開始鬆動。

墨爾本銀行開始為35平方米以下的微型公寓提供貸款，條件是公寓內有獨立的廚房或浴室。NAB和麥覺理銀行可以接受40平方米的公寓，但位置要好，有很大的需求，通常是位於市區近郊。ANZ銀行現在開始考慮30平方米以下的公寓，但只能提供60%的貸款。

Shape房貸的經紀人陳先生（Michael Chan）說，銀行不會毫無理由的拒絕貸款，當銀行拒絕時，買方就應



該警惕可能遇到的風險了。

陳先生說，大多數小銀行沒有足夠的資源和經驗檢查所有的開發項目，因此四處問問打聽打聽，或找經紀人幫忙

都可能獲得貸款。有時，即使銀行有封殺令在先，但如果只貸很少的比例，比如10%以下，也會令銀行經理改變心意。

（張茹編譯）