

移居渥太華 · 同您有對話

按揭貸款篇

Presented by Deborah Seto

司徒婉儀

按揭貸款程序

- 預先批核 (Pre-approval)
- 搵屋、簽署房屋買賣合約
- 物業估價
- 提供首期證明
- 簽署按揭貸款合約
- 交收

先決事項

- 貸款人
 - 單名按揭 vs 聯名按揭
 - 保證人
- 按揭貸款機構
 - 銀行
 - 信用合作社 (Credit Union)
 - 按揭貸款經紀 (Mortgage Broker)
 - 其他財務機構

按揭貸款比率

- 自住房屋
 - 例：首\$150萬→80%
- 出租房屋
 - 例：首\$75萬→80%；\$75萬 – \$250萬→60%
- 高比率按揭貸款 (High Ratio Mortgage)
 - 樓價 < \$100萬；按揭貸款比率 >80% 至 95%
 - 必須購買「按揭貸款違約保險」 (Mortgage Default Insurance)

貸款批核5C

- Credit 信用記錄
- Character 個人特點
- Capacity 償還貸款能力
- Capital 淨資產
- Collateral 抵押品

信用記錄

- 加拿大信用記錄
- 香港信用記錄：TransUnion 環聯
- 香港銀行信用記錄

不同類型收入

- 受僱入息
- 自僱入息
- 投資收入
- 租金收入
- 退休金收入
- 海外收入

償還貸款能力

- 總償債率 Total Debt Servicing Ratio (TDSR)

$$\text{TDSR} = \frac{\text{按揭供款} + \text{物業稅} + \text{暖氣費} + \text{公寓管理費} + \text{信用卡還款等}}{\text{稅前收入}}$$

- 最好在45%以下；45% – 50% 銀行可能要求存款保證
- 「新移民按揭貸款計劃」

Wealth-Based Mortgage

- 不需達到收入要求
- 加拿大境內流動資產證明（即銀行存款及投資）
- 利率略高於一般按揭貸款

按揭貸款利率

- 定息按揭
 - 每年可額外多付金額
 - 到期前還款會有罰款
- 浮息按揭
 - 與銀行最優惠利率(Prime Rate)掛鉤
 - 每年可額外多付金額
 - 第一、二、三年可轉定息按揭
 - 第四、五年還款或提早續期均沒有罰款

其它注意事項

- 「傳統按揭」(Conventional Mortgage) VS 「房屋淨值貸款」(Home Equity Loan)
- 可考慮同時申請「物業抵押透支」(HELOC – Home Equity Line of Credit)
- 按揭貸款人壽及傷殘保險

Happy House Hunting
祝安居樂業