



年初時候，政府收緊銀行資本比率 (Capital Ratio)，貸款方面更加緊張。由於銀行收緊借貸，令想置業人士申請房屋貸款較前困難很多。加拿大貸款機構分大、中、小級。大、中、小級之類別有甚麼不同呢？

3類貸款機構 準則各不同

大級貸款機構是一般人熟識的各大銀行(BANK)和地區銀行(CREDIT UNION)。利息最優惠，不過要求文件比較多。在現時情況下，借貸更加收緊。

中級貸款機構比較寬鬆，但利息比大級貸款機構略高。

小級貸款機構基本上只是注重物業，個人信用紀錄和信用分數(CREDIT CORE)沒有那麼重視，是最容易獲批貸款，但利息是三者中最高，因為小級貸款機構要承擔的風險也相對高，除了一按(FIRST MORTGAGE)外，它們可以批准二按(SECOND MORTGAGE)，甚至三按(THIRD MORTGAGE)，是一般大級貸款機構和中級貸款機構不能做到的。

以下有幾宗過往實例，可獲小級機構接納，當然個別情況有別，如果你或你的朋友遇到借不到錢困難，不妨參考以下案例，或跟我們聯絡，有機會借錢買屋。

案例一

物業在SQUAMISH，坐落於一條僻靜的街上，沒有任何按揭，屋內面積只有700呎，四兄弟共同擁有此物業，三弟、四弟與大哥、二哥意見不合，三弟、四弟想從這屋套現拿錢出來買其他物業，但大哥和二哥不想買，不願在這物業上再融資。這物業值約\$400,000，三弟、四弟想用他們物業一半股份(HALF OF THE PROPERTY)融資\$50,000。他們的工作是季節性農工，收入不穩

定，當時正拿失業救濟金(E.I.)，其中三弟在2010年曾經破產，但已解除破產令。這案例看似困難，物業面積細、一半股份(1/2 INTEREST)、沒有收入、小級機構也能得到。

案例二

物業在偏遠的CHILLIWACK，客人需要建築貸款，要求第一按揭\$350,000。客人有五年建屋經驗，過往五年內曾建築個六間獨立屋，物業是二年前用現金購買，沒有按揭，客人購買時是一塊空地，沒有房屋在這地上，地價值\$500,000，若建築完成後可以值\$900,000。

他的信用不好，信用紀錄報告裏有幾個R3(SLOW CREDIT)，另外他居所不穩定，報稱的住址和信用紀錄報告內之住址不相符，他也沒有辦法證明他的年收入，這宗案例雖然有這麼多的問題，小級機構也可以做到。

根據以上個案，各有不同難度，物業尺寸有細和舊，地區偏遠，各有不同困難程度，我們也有機會為客人安排到按揭。

如果人客條件正常，即足夠收入，良好信用，我們可以為他們安挑利率較佳的按揭，令人客更省錢。如果真的在特別困難情況，如以上例子，我們也可以為人客度過難關，買到理想物業。

讀者如有房屋及貸款問題想本人在此欄詳談，歡迎來電查詢，
又或請電郵到 sally@sallykwan.com。
此專欄僅供讀者參考，一切以法律依據為準。

SALLY KWAN
關綺雪(按揭經理)
網址：www.sallykwan.com
電話：604-377-1683
604-505-1683

