

申请房贷的时候，银行会从收入、征信、房屋情况等方面审核贷款人资质，有朋友曾问关于征信和收入方面，哪些情况比较容易被银行拒贷？实际上，逾期次数、逾期地点、甚至是你有几张信用卡都可能影响申贷，通常有下面的几种情况。

一、征信不良的情况

1、逾期次数多和逾期额度高

通常，银行会看贷款人5年内的贷款记录和2年内的信用卡征信记录，逾期次数和额度很重要，要求严格的银行可能因为你只逾期了一次，逾期了1块钱，就对你另眼相看了，因为在他们看来只要是逾期，都是贷款人还款习惯的体现，需要考虑这种还款习惯是否会对接下来的房贷还款产生影响，即使通过了审核，也有可能被提高首付和利率。对于逾期多次，额度较大的人，被银行拒之门外的几率就更大了。

2、异地逾期贷款可能影响本地贷款

除了逾期次数、逾期额度，逾期地点也是很多买房人容易忽略的问题，有人说，我在外地的贷款逾期记录，会影响在本地申请房贷？要知道，个人征信数据库是全国联网的，无论是在外地还是在本地，只要商业经过授权都可以通过查询个人征信报告了解贷款人逾期情况。卡宝宝就有同事，因为上大学的时候在学校申请过信用卡，有过两次累计逾期十几块的记录，结果直到现在在北京工作多年，仍然因为这

不起眼的逾期行为无法申请房贷。

关于逾期，有购房人曾经反映，明明按时还款了，怎么还是有逾期记录？有可能是下面三个原因：

一是在放款银行开了多个账号，还款时转错了账户

二是按时把钱通过他行转账，但银行处理不及时，导致没有按时到账

三是涉及到了第三方机构，因为第三方机构的原因没有收到还款

遇到无法正常还款的情况，要第一时间联系信贷员，说明情况，以进一步得到解决办法。

二、负债率过高的情形

1、信用卡太多

有的购房人手里有多张信用卡，且每张卡经常有大额消费记录，银行会怀疑你有以卡养卡的嫌疑，同时多张卡意味着负债率过高的风险加大，这里说的负债率值得是家庭总负债和家庭总资产之比。

举个例子：比如你月收入5K，但你当月信用卡以及其他贷款加起来要还银行3K，那你的负债率=3000/5000=60%，一般负债率控制在50%左右比较安全，最高不要超过60%，不同银行对负债率的规定不尽相同，较为宽松的银行规定负债率不超过50%都有放贷空间。而严格的银行规定负债率超过30%的，都是还款能力不足的表现，放贷的可能性几乎为0。因此根据银行规定的不同，只要在其规定的安全负债范围内，是可以获得贷款的。

需要注意的是，银行为了控制风险，会根据信用卡消费额度和次数分析出借款人的消费习惯，从而判断其负债率是否过高，即使征信良好，银行对这类客户也会慎之又慎。

2、房贷月供收入比过高

另外房贷月供和收入比例也是负债率的一种体现，银行规定的警戒线是50%，这是在贷款人没有其他贷款支出的情况下，如果还有车贷、小额贷款之类的，房贷和月供收入比例会更低，也就是说要求的收入就会更高。

举个例子：月供是6000元，那么收入至少是12000元，如果月供6000元，还有

车贷每月2000元，那么要求的收入至少是 $(6000+2000) \times 2 = 16000$ 元。

三、注意政策限制的情形：名下无房也可能被拒贷

除了征信和负债率，政策的限制也会影响申贷，比如合肥要求，即使在市区无房，有2次及以上住房贷款记录，1次或1次以上未结清的，银行会停止贷款，也就是说在这样的要求下，即使名下无房，也有可能被拒贷。另外，广州最近的新政策规定：贷款人月供收入比不能超过50%，将负债情况详细政策化，因此各城市政策要求不同，这就要购房人要事先了解所在城市的政策，因为就目前情况看，除了购房人自身原因，最大的影响可能就是政策。