

购房者在买房的时候往往由于房款准备不充足申请住房贷款，但有的购房者在交了购房定金之后，到银行贷款的时候才发现资金的信用记录有问题，不能申请房贷。这个时候购房定金退不了，购房者白白耽误了时间和精力，落得个“赔了夫人又折兵”的情况。所以，聪明的购房者在买房之前应该查好个人信用记录，若是无不良房贷记录皆大欢喜，若是有的话首先看看是否可以及时修改，不能修改的不良记录要等到不良信用记录被冲刷掉的之后再申请房贷。

不良信用记录如何造成？

除了信用卡使用不正常产生不良记录，还有其他情况也会造成个人信用记录不良并对购房贷款产生影响，使购房者进入银行信用黑名单：

- ①信用卡透支消费后没有按时还款而产生逾期记录;
- ②按揭贷款没有按期还款而产生逾期记录;
- ③按揭贷款、消费贷款的利率上调后，仍按原金额支付月供，银行因余额不足而未成功扣款产生的逾期记录;
- ④为第三方提供担保时，第三方没有按时还贷款而形成逾期记录等情况。

另外，不是每次信用卡没有按时还款就会产生信用不良记录。以建设银行为例，在最近的12个月以内，有6次以上逾期30天未能缴费记录，才会有不良记录，各个银行的规定不同。

个人信用记录如何查询？

个人信用记录目前网上查不了，但可以到中国人民银行征信中心或个人所在的当地人民银行征信管理部门查询。需要您本人亲自上门去查。届时，带上您自己的有效身份证件的原?件及复印件就可以了，其中复印件要留给查询机构备查。另外，在查询时，您还要如实填写个人信用报告本人查询申请表。

目前，个人信用报告查询是中国人民银行征信中心提供的一种服务，目前暂不收费。

哪些不良信用记录可以修改？

并不是所有的信用记录都会影响房贷。有些不良的房贷记录是可以修改的：

①信息被人盗用、冒用导致的不良记录，客户应向公安机关报案，并且到银行填写否认办卡或是贷款的声明书。一旦确认贷款或是信用卡与客户本人无关，银行会立即修改客户征信记录。

②因欠年费引起的不良记录，客户可以到相关银行开证明消除记录。大多银行对于这种“不良”持宽容态度。

③客户因信用卡小金额欠款未还造成的不良记录，当持卡人还了最低还款额之后就视同正常还款，银行会消除不良记录。

④一些特殊情况，比如战地记者或是武警、医护人员，因为突发的情况，延迟信用卡还款，而导致出现信用不良记录，客户可以到工作单位开具相关证明，提供给银行，银行可以修改客户征信记录，并且对于产生的利息、滞纳金给予优惠。

信用记录有污点咋办房贷？

众所周知，不良信用记录不是一辈子伴随用户。如果持卡人在两年之内一直正常使用信用卡，没有不良记录，便会被新的信用记录冲除。但是，恶意的信用透支和贷款污点，将很难消除。

产生信用不良记录以后，首先是要避免出现新的负面记录，注意养成良好的消费习惯和还款习惯；其次是尽快重新建立个人的守信记录。商业银行在判断一个人的信用状况时，通常考察的是这个人最近的信贷交易情况。

尤其要注意的是，若你手头的信用卡出现了逾期，千万不要采取注销信用卡的方式来解决，这种逾期信息可能会在个人信用报告里保存许多年。