

最近全国楼市密集调控，纷纷出台限贷限购政策，苏州、济南等地的银行也开始落实政策，在这个时候贷款买房难度有点大，贷款之前要看自己是否符合条件。

申办房屋贷款的时候银行会拒绝哪些人

## 1. 未满18岁的未成年人

现实生活中，越来越多的父母们想以自己未成年的子女名义购置房产。分析其原因不外乎几种：

一是从对子女的关爱出发，考虑到未来孩子上学的户籍问题；

二是父母感情不和为了保护子女留下一套房产；

三是担心遗产税会征收，为了避税将房产转移到子女的名下；再者也有不少父母以子女的名义购房是为了逃避债务或者隐匿不愿曝光的财产等等。

不论是出于何种原因考虑，现在借款人咨询未成年子女贷款购房的情况大有上升趋势，对此我们提醒借款人，从银行的政策角度出发，未满18岁的未成年人是不能够以独立的个体向银行申请贷款的。

按照我国《民法》的规定，年满18岁的人才具有行为能力，有完全民事行为能力的人才能向银行申请贷款。从银行的贷款条件来看，借款人在向银行申请贷款时需要有一定的学历证明、具备相对稳定的职业与较高的经济收入。很显然，未满18岁的未成年人并不符合银行基本的贷款规定，所以不能够以自己的名义直接向银行申请贷款。

不过，如果由未成年子女与父母共同向银行申请贷款，由父母（或一方）向银行申请贷款并做出抵押承诺，为孩子代为还款并承担连带还款责任的公证，这样在法律上是成立的，部分银行可以接受其贷款申请。但如若在子女未满18岁之前出售该套房产，操作起来较为麻烦，而且很有可能卖不了。银行按揭顾问建议借款人在以未成年子女的名义贷款买房时，一定要慎重考虑。

## 2. 不符资格的超龄人群

各银行在接受借款人的房贷申请时有着较严格的审核条件，除了限制未成年人的贷款资格外，岁数较大的超龄人群也是不能够贷款的。现在各商业银行规定，在申请个人住房贷款时，男借款人年龄不超过65岁，女借款人年龄不超过60岁。为何会有这样的限制规定，主要是根据城市的平均生活寿命和离退休人员的最高年龄综合评

定出来的。在现在银根紧缩时期，为了减少银行的贷款坏账率、降低银行贷款损失，在合理的规定范围内限制贷款人群，这也是银行“自我保护”的一种方式。

### 3.个人信用资质较差者

除了上述两类“特殊”人群外，在符合贷款条件的借款人中遭到银行“拒签”最多情况的就是个人信用资质较差者。在央行的个人征信数据库日趋完善之后，全国范围内任何一家银行都能随时查阅到借款人的个人资料，名下是否有房贷、车贷、消费贷款，以及还款记录等，甚至连借款人的工作单位、联系方式、身份证件等也都是一览无余。银行根据征信数据库里的借款人信息，来判定其是否符合申请贷款的资格。专业按揭顾问指出，在其实际成交的个案中，有的借款人不注意平时个人信用记录，比如信用卡逾期高达100多次，名下有多套房贷、车贷的贷款尚未还清，这样的借款人在申请贷款时银行肯定是要说“不”的。所以借款人平时一定要注意个人信用的“正面”累积，保护好个人的“第二张身份证”。