

申请房屋贷款有一定的门槛要求，可以说不是所有的人都能如愿申请到房屋贷款，好比最近隔壁老王心情有点糟糕。为了女儿能去个好学校，老王咬咬牙，拿了小半辈子的积蓄凑够了学区房的首付，但竟然因为以前老婆买买买欠下的信用卡逾期，贷款三次被银行拒绝。实践出真知，我们一起来看哪些人办房贷会被银行拒绝。

申请办理房屋贷款会被拒的有几类人，编者为大家整理：

### 1.提交虚假材料

千万不要提交假材料！千万不要提交假材料！千万不要提交假材料！重要的事说三遍。不要妄图用一份假材料就可以蒙混过关，银行早就练就一双“火眼金睛”，造假材料这些小伎俩很难过关。如被发现，还会对自己的信用记录产生影响。

### 2.征信记录不良

个人征信记录非常重要，银行审批一般遵循“连三累六”不予办理，就是五年内连续三次、累计六次逾期就不给办理房贷了，信用卡逾期、贷款逾期，为他人做担保，对方贷款逾期不还等都会给申请人形成信用污点。

支招：如果信用已经有污点，还可以去当时有逾期的银行让他们开具“非恶意欠款证明”，一般有了这个银行就会给你贷款。不然就只能等到满5年记录清除，或者和你另一半办离婚了（下下策）。

### 3.房龄过老

银行对房龄过大的二手房贷款十分慎重，普遍规定二手房房龄不能超过20年或25年，有银行规定不能超过15年，更严格的要求不能超过10年。好消息是上海已经放宽了要求，“房龄+贷款年限”不超50年就能办理。

### 4.收入不足

申请房贷时，银行会要求提供收入证明和银行流水单，通常收入与房贷的关系可以用以下公式表示：

$$\text{月收入} = \text{房贷月供} \times 2$$

如果借款人还在偿还其他贷款，也需要算在里面，公式如下：

$$\text{月收入} = (\text{其他贷款月供} + \text{现申请房贷的月供}) \times 2$$

如果购房人的收入不满足以上要求，那么基本上就妥妥的被银行拒之门外了。

## 5.从事高危职业或供职企业被列入黑名单

银行在进行房贷审批时，会看贷款人所从事的行业，一般像教师、医生、金融等行业的人评分会比较高。而像从事高空作业、危险化学品、烟花爆竹行业等高危行业的人，银行是考虑到这类人群随时会有生命危险，无法保证按时还贷，为了规避风险，拒绝为这类人贷款。

还有一类人最惨。上海已经将企业信用与房贷挂钩，供职的企业失信或被列入“经营异常名录”，将导致购买人无法贷款。上海已有近27万企业列入“黑名单”，如果有你上班的公司那赶紧换工作吧。

至于“经营异常名录”，在全国企业信用信息公示系统中可以查询到。

## 6.贷款人年龄过大

通常，银行规定申请人年龄在18-65周岁，其中25-40周岁是最受欢迎的群体，其次是18-25周岁和40-50周岁的人群，50-65周岁之间的人群，住房贷款申请一般不被通过。

支招：不少银行有一种“接力贷”，就是父母贷款，子女还款，只要贷款人年龄不超过60岁就能够办理。

虽然银行略显无情，但是都是出于风险的考虑，也别怪人家不给面子。而那些因为上面的理由导致房贷被拒的朋友也不要因此消沉，一套房子不足以让你伤心的“肝肠寸断”，毕竟生活还得继续，活的随性、淡然些，开心最重要。

那么如果房产抵押贷款申请被拒该如何补救呢？

- 1、资料准备齐全，再向该银行申请
- 2、换家银行试试

银行对贷款条件的规定，各银行有所不同。如果是在一家银行被拒贷，可换一家银行再试试。

- 3、找专业的贷款中介

可找担保公司做担保后再申请贷款，可增加获得贷款的可能性。通过专业的贷款中介递交材料的话，往往贷款门槛会被降低，同时还可增加贷款获批的可能性。

编者希望每一个申请房屋贷款的人都是满足条件的，拥有属于自己的房子幸福的生活。