

## 马来西亚中国银行个人贷款业务常见问题（FAQ）

### 1. 马来西亚中国银行提供哪些零售贷款产品？

马来西亚中国银行针对有物业购置需求或拟进行物业再融资的个人客户群体，推出了一系列零售贷款产品。现就各类个人贷款产品的具体信息，作如下说明：

产品	产品说明												
个人房屋贷款 Housing Loan (HL)	<p>个人房屋贷款是指本行向个人客户发放的有抵押贷款，用于客户部分支付自用住宅购置款项，或对其在他行已办理按揭的住宅物业，在本行进行转按揭及追加融资。</p> <p>该贷款采用浮动利率计算，客户须以相关住宅物业作为抵押品。</p>												
个人定期贷款 Term Loan (TL)	<p>个人定期贷款是向个人客户发放的有抵押贷款，用于部分支付购置非住宅房产或对从其他银行获得的现有非住宅房产进行再融资。</p> <p>该贷款采用浮动利率计算，客户需以非住宅物业如商业房产，土地，等等提供给银行作为抵押品。</p>												
个人灵活房贷 Flexi Housing Loan (FLX HL) /	<p>该贷款采用浮动利率计算，个人客户需将房产作为抵押品提供给银行。</p> <p>客户可通过与灵活房贷（FLX HL）挂钩的灵活往来账户（FLX Current Account, FLX CA）在任何时间存取资金，同时享受贷款利息节省的好处。</p> <p>灵活往来账户在每日结束时持有的可用余额，将用于抵消灵活住房贷款当日结束时的未偿余额，以“利息抵消上限”和当日结束时的净贷款余额（往来账户抵消房贷后的房贷余额）两者中较低者为准。</p> <p>利息抵销上限为贷款未偿余额的 70%。</p> <p>净贷款余额将按贷款的有效利率计息。</p> <p>净贷款余额用于计算利息的示例：</p> <table><tr><th>日末贷款余额 （RM）</th><th>利息抵销上限 为 70% (RM)</th><th>日末灵活往来 账户余额 (RM)</th><th>用于计算利息 的净贷款余额 (RM)</th></tr><tr><td>1,000,000</td><td>700,000</td><td>550,000</td><td>450,000</td></tr><tr><td>1,000,000</td><td>700,000</td><td>900,000</td><td>300,000</td></tr></table> <p>净贷款余额是根据当日贷款余额扣除利息抵消上限或当日往来账户贷方余额（以较低者为准）计算得出。</p> <p>净贷款余额利息计算公式：—</p>	日末贷款余额 （RM）	利息抵销上限 为 70% (RM)	日末灵活往来 账户余额 (RM)	用于计算利息 的净贷款余额 (RM)	1,000,000	700,000	550,000	450,000	1,000,000	700,000	900,000	300,000
日末贷款余额 （RM）	利息抵销上限 为 70% (RM)	日末灵活往来 账户余额 (RM)	用于计算利息 的净贷款余额 (RM)										
1,000,000	700,000	550,000	450,000										
1,000,000	700,000	900,000	300,000										

	$\frac{\text{净贷款余额} \times 1 \text{ 天} \times \text{贷款有效利率}}{365}$
透支服务（定期存款为抵押品） <b>Overdraft Facility secured by Fixed Deposit</b>	透支服务是一种可循环使用的信用额度。您可按递延付款方式按要求偿还。 您需提供银行所接受的抵押品。  该透支贷款按浮动利率计算，利息将根据实际提取金额每日计息。

## 2. 马来西亚中国银行可融哪些房产类型？

银行向购买位于马来西亚的以下房产的个人发放贷款：

- **住宅房产** 如高级公寓、一般公寓、双层排屋等。
- **商业房产** 如店屋、工厂等。
- **土地** 如农业地、独立洋房土地，商业地等等。

## 3. 马来西亚中国银行申请贷款需满足哪些资格条件？

- 年龄在 18 至 70 岁之间的个人。
- 马来西亚公民、永久居民及外国人均可申请。

## 4. 贷款利率是多少？

贷款采用浮动利率计算，并以标准化基本利率（SBR）为基准。SBR 等同于隔夜政策利率（OPR），反映马来西亚国家银行（BNM）货币政策委员会的货币政策立场。贷款利率公式：SBR + 银行利差。

## 5. 我能享有的最高住房贷款融资额是多少？

您可享受最高 90% 融资比率，以房产购买价或公开市场价（Open Market Value）中较低者计算，须符合贷款资格条件。

## 6. 我可以共同申请贷款吗？

可以。您可以添加共同申请人与您共同申请贷款。

## 7. 申请贷款需提交哪些文件？

贷款申请所需的基本文件包括但不限于以下的文件：

对于受雇的个人	对于自雇的个人
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 已填写的贷款申请表</li> <li>✓ 身份证文件</li> <li>✓ 收入文件（如：最近 3 个月薪资单、EPF 报表、2 年 BE 表格或电子报税凭证及缴税收据、银行对账单）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 已填写的贷款申请表</li> <li>✓ 身份证文件</li> <li>✓ 收入文件（营业注册证明或其他有效商业证明、最近 2 年 B 表格或电子报税凭证及缴税收据）</li> </ul>

备注： 银行可要求额外文件以作贷款评估。

**8. 是否需要购买保险？**

房贷递减定期保险（MRTA）或房贷平额定期保险（MLTA）为自愿但建议购买的保险。该保险可在借款人死亡或永久性残疾时代为偿还贷款。

此外，作为抵押品的物业需购买足额的全险保险，以保障其全额价值或重置成本（以较高者为准），且保险公司需为银行认可。

**9. 马来西亚中国银行是否可以融资 MRTA / MLTA？**

可以，银行可为 MRTA / MLTA 提供融资，最高不超过房产购买价或公开市场价的 5%，以较低者为准。

**10. 如何进行每月还款？**

您需开立往来账户或储蓄账户（CASA）用于贷款还款。贷款放款后，银行将在每月 1 日自动从 CASA 账户扣款。

**11. 我可以重新提取贷款（Redraw）吗？**

目前不可以。BOCM 不提供重新提取贷款功能。

**12. 我可以提前还款或提前结清贷款吗？**

可以。您可填写贷款服务申请表并提交至最近的分行或电邮至 [callcenter@bankofchina.com.my](mailto:callcenter@bankofchina.com.my)。申请表可于银行官网站或分行取得。

**13. 提前还款或结清贷款是否有收费？**

没有。但请提前通知银行以便处理您的申请。

**14. 银行多久会寄送贷款帐单？**

银行每半年会寄送一次贷款帐单。七月寄送：一月至六月的帐单，次年一月寄送七月至十二月的账单。

**15. 我有兴趣申请贷款，应如何办理？**

您可通过以下方式联系银行如网上房屋贷款或预约：[www.bankofchina.com.my](http://www.bankofchina.com.my)，电话联系销售代表：+603-23878228 / +603-23878377 或前往任一间分行以了解更多信息。