

华人申请贷款八大注意事项需知道

对于大多数人来说,买美国房产时都不是现金交易,贷款就是最关键的一步,买主在合同生效七天之内要去申请贷款。贷不到款就买不成房,所以这里有8点关于房屋贷款的注意事项。

一、选择贷款公司或经纪人

你可以找银行,也可以找贷款公司。如果你知道哪家银行利率低,你可以直接到银行申请。否则你只有找贷款公司,因为贷款公司可以在众多银行中寻找利率最低的一家,或寻找适合你情况的贷款。

如何评判贷款公司的贷款经纪人是否够专业?

- 1.整体利率怎么样?(越低越好)
- 2.是否主动及时的给你利率的update,而不是等到你去催问?
- 3.打电话是否总有人接?是否有认真在case by case的认真处理你的申请?
- 4.Email是否总是及时回覆?
- 5.是否及时主动的给你update贷款申请的进度?
- 6.在送银行审核之前是否在认真帮你把握质量关?而不是敷衍了事?
- 7.专业知识是否过硬?对客人提出的问题的回答是不是全面?
- 8.如果利率相同,closing cost是高还是低?

在美国买房流程第三步预审贷款时,你已经与一家贷款公司接触过。如果你信任那家公司,可以向它申请。如果你还想货比三家,可以再咨询两家公司。

要注意的是,查询当天得到的利率不是你最后锁定的利率,因为利率每天都在变化。

与贷款有关的开销包括以下费用:

- 手续费(Loan Origination Fee):一般是贷款额的1%
- 点数(Discount Point):一个点是贷款额的1%,一个点可降低利率0.25%
- 房屋估价费(Appraisal Fee):\$250-\$500,房价越高,收费越贵。
- 信用报告费(Credit Report):\$20-60\$
- 处理费(Processing Fee):\$200-\$500
- 纳税服务费(Tax Service Fee):\$50-\$100
- 洪水证明费(Flood Certificate):\$10-\$20
- 审批费(Underwriting Fee):\$200-\$500
- 文件准备费(Document Preparation)\$200-\$500

以上的费用在每个公司可能稍有不同,你可以找一家收费少的。每家公司都会让你挑选无点数贷款。加点数的好处是最终还款额会降低,缺点是过户时要多交钱。因为有点数无点数贷款在七年时还款额相等,如果你能保持贷款七年以上,可以加点数。否则不要加点,特别是在过户费很紧的情况下。

其实如果房款在100-250万左右的房产,能尽量不贷款就不贷款。比如说休斯顿的房子,本身就卖的比较快,贷款花费的时

间长,很可能手续办好后就没有了房了。如果选择全款,这样能第一时间锁房,还能省去贷款所需的杂费。

二、贷款申请表

选定贷款公司后,首先要填一份贷款申请表(Uniform Residential Loan Application)。贷款申请表有五页纸,包括以下内容。

- 1.贷款种类和期限(Type of Mortgage and Terms of Loan)
- 2.房地产信息和贷款的目的(Property Information and Purpose of Loan)
- 3.贷款人情况(Borrower Information)
- 4.工作情况(Employment Information)
- 5.月收入和支出(Monthly Income and Housing Expense Information)
- 6.财产与欠债(Assets and Liabilities)
- 7.房地产交易细节(Details of Transaction)

贷款申请表一定要如实填写,并将所有文件准备好,比如30天之内的工资单,两年的W-2,最近三个月的银行清单,等等。如果没有W-2,要提供两年的税单。

贷款员收到你的申请表后,要在三天内给你一份过户费预估表(Good Faith Estimate, GFE),事先告诉你借这笔贷款你最终要花多少钱。许多初次贷款的人在看到30年总共还款额是贷款额的两到三倍时,都大吃一惊。

有人不理解为什么过户费预估表上会有两个利率,一个低,一个高。

低的那个是利率(Interest Rate),高的那个是年百分率(Annual Percentage Rate, APR)。年百分率是利率加上所有与贷款有关的开销后算出来的,更能体现贷款的真实利率。所以在比较两家银行贷款利率时,应该比谁的年百分率低。

三、房屋估价和贷款批准

买主递交贷款申请后,贷款公司或银行会请估价师给房屋估价(Appraisal)。在报价合同中,可以附上房屋估价(Appraisal Contingency)和贷款批准(Financial Contingency)两项附加条款。条款的有效期一般是15天。但由于次级贷款的影响,银行比较挑剔,出现房屋估价低于合同售价的情况,影响到贷款的批准。为安全起见,可把贷款批准附加条款有效期增加到20天。

四、房屋估价低于合同售价

如果房屋估价低于合同售价,买主要在房屋估价附加条款有效期内向卖主递交买主房屋估价通知书(Buyer Appraisal Notice)并附上房屋估价报告,要求卖主把合同售价降到房屋估价。如果买主没有在有效期内向卖主递交通知,房屋估价附加条款仍然延续,除非卖主书面通知买主,房屋估价附加条款有效期到了,应该取消了。如果买主在接到通知后三天之内还不向卖主递交买主房屋估价通知书,房屋估价附加条款在第三天晚上9点就正式取消了。

买主要在贷款批准附加条款有效期内



向卖主递交取消贷款批准附加条款的通知书(Financial Notices)。如果买主没有在有效期内向卖主递交通知,贷款批准附加条款继续延续。这时卖主有权宣布取消合同,如买主在三天之内不做答复,合同在第三天晚上9:00就取消了。如果买主不愿失去房子,必须补交取消贷款批准附加条款的通知书。如果买主在贷款批准附加条款有效期内收到拒绝贷款申请的书面通知,只要把通知寄一份给卖主,合同就取消了。

五、锁定利率(Rate Lock-In)

贷款批准后买主还要锁定利率(Rate Lock-In)。利率锁定期有30天,45天,60天或更长。时间越长,利率越高。一般在过户前30天内锁定。

六、贷款额、利率

贷款额上限是由贷款人的经济状况决定的,能不能贷到款或利率好坏是由贷款人的信用分(Credit Score)决定的。信用分低于620或者没有信用分很难贷到一般性贷款(Conventional Loan)。低收入政府补助贷款(FHA)和美国退伍军人贷款(VA)最低信用分是600。信用分越高,利率越好,但740以上利率都是一样。另外头款越多,利率越好。

七、怎样才能提高信用分呢?

让我们来看看信用分的影响因素和所占比重。

- 过去付款情况(Past Payment Performance)35%
- 信用卡使用(Credit Utilization)30%
- 信用史(Credit History)15%
- 信用种类(Types of Credit in Use)10%
- 信用查询(Inquiries)10%

因为过去付款情况所占比重最大,所以你只要按时交水电费,信用卡及各种账单,信用分就不会差。

从时间上讲,最好在买房前一年到几个月之间就开始注意培养信用分。

如果夫妻一方没有信用分,贷款时会按低于620来算。所以最好把一些账单转到无信用分的一方,让他/她建立信用分。信用分高的人给信用分低的人要一张信用卡副

卡,也会提高信用分低的人的信用分。

八、华人贷款Q&A

- 1.中国人可以到美国贷款买房吗?
答:可以的,美国人民欢迎您!
- 2.中国人在美国贷款买房的途径有哪几种?
答:商业银行、房贷机构、或贷款经纪人。

3.通过银行贷款购买美国房产需要准备哪些资料?

答:现金证明、资产证明、护照、收入证明、信用记录、拥有美国银行账户、提供目前居住地址证明等,每个银行要求都不太一样。另外还可以使用阿里巴巴芝麻信用和中国人民银行征信报告,屋新天推荐的贷款公司也承认这些文件。

4.美国银行贷款买房的贷款利率分哪几种?

答:分为固定贷款利率和浮动贷款利率,需要注意的是利率只是部分表面现象,可能还有各种手续费,担保费等等,需要看综合费用。

5.中国人在美国贷款买房首付是多少?

答:外国公民在美国购房首付比例最低为30%,但是从实际操作层面来看至少要40%以上,一般都是首付50%左右才比较容易获得贷款。

6.中国人在美国买房贷款的最高可以贷多少?

答:最近一段时间来看,银行放款公寓最多贷款到60万,贷款公司能够额度更高些。

7.中国人通过美国贷款买房,贷款利率是多少?

答:美国当地的银行房贷利率大约在3.25%到5%之间,但是不能光看利率,还要仔细考察您买的房子的具体情况以及您个人的财务状况,利息再加其他手续费等,综合考察下来往往相差巨大,可能很低也可能利率非常高。

8.在美国贷款买房的回报率如何计算?

答:房子或者土地本身增值+租金收入,未来几年整体回报率非常高,例如不少公寓都达到年回报率8%以上,而金融危机期间纽约买房回报率则在3%左右,凡是资本主义社会都是有经济危机和景气周期的。

9.申请美国买房抵押贷款的步骤是怎样的?

答:办贷款银行一般说45天,实际至少需要2个月。

10.中国人在美国买房贷款发放原则和条件是什么?

答:原则和条件只有2条,第一买的房子要靠谱,物有所值,放款人拿着抵押品能够睡得踏实。第二如果是无美国报税和信用分,首付必须达到50%,如果房子特别好的话可以首付40%,贷款60%。

来源:美国中文网

清华大学 / 美国 UC 大学双硕士
全职贷款专家, 诚信尽职专业

张瀛
Sarah Zhang

5-136 手机: 703-362-3129 (c)
Licensed MD/VA, NMLS #970223
410-370-6172 (o)
A-Z Mortgage, Inc. sarah.zhang@a-zmortgage.com

- 各类房屋贷款
- 免费重新贷款
- 保证超低利率
- 全面分析咨询



持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士
5-141

马州、维州、DC 执照 **资深全职贷款专家**

美国 16 年专业工作经验, 中英文流利, 为您提供:

- 购房贷款, 免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款, 20+ 合作银行
- 最好的服务

张宁

专线: 571-278-7081
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

王晓蓉
Xiaorong Wang

全职贷款专家
马州, 维州执照
NMLS #1034247

(Cell) 703-870-4577
(office) 240-428-1723

- 办理各类房屋贷款
- 免查收入特殊贷款
- 免费重新贷款
- 利息低, 过户快, 服务好
- 欢迎免费咨询

Email: xiaorong.wang@a-zmortgage.com
www.a-zmortgage.com
751 Rockville Pike, Unit 17-18B,
Rockville, MD 20852
5-147 **A-Z Mortgage Inc.**

专办房屋贷款 诚信第一
Fortune Mortgage Co.

彭小萍 Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员**彭小萍**, 及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问
(专线) 301-354-4628 NMLS#213005
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566
Email: lindap@fortunemortgageco.com
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878
5-003