

贷款买房, 怎样才能拿到最好的利率

贷款买房, 选择贷款的时候, 大家最关心的就是利率了。

影响利率的因素有很多, 如果做好这4个方面, 可以拿到最好的利率。

01. 信用分数

信用分数对利率的影响最大。房屋贷款是阶梯定价 (tier pricing), 每个信用分数阶梯对应一个利率。信用分数分段越高, 利率也就越低, 通常是20分一级。

大部分买家常用的贷款是 Conventional loan, 最低660分就可以贷款, 740分以上算是第一梯度。

另一种是贷款是限额较高的 Jumbo loan, 要求借款人有更高的信用分数和更多的首付, 利率通常也较高。

对于 Jumbo loan, 信用分数760-780分是第一梯度。

虽然每20分就会相差一个等级, 但只要信用分数在700以上, 都不会有特别显著的差别。

如果你的信用分数真的很高, 在760以上, 利率会低一点, 但是每个月不会差很多。关于提高信用分数, 分享2个 Experian 的官方建议:

首先就是, 要按时还账单, 包括信用卡、贷款、话费、租金、水电费等等。贷款机构查看你的信用报告的时候, 会通过你有没有按时还款来判断你是否可靠, 从而来预测你贷

款之后会不会按时还贷款。

第二个是, 降低信用卡的结余数额, 也就是每个月尽可能多地完成还款。这会影响到 Credit Utilization Ratio (信用额度利用率), 从而影响你的信用分数。

一般来说, 信用卡额度利用率越低, 信用分数就会越高。

较低的信用卡额度利用率代表你每个月没有花光所有的信用卡额度, 说明你是一个知道如何妥善处理信用贷款的人。

02. 贷款 - 收入比 (Debt-to-Income Ratio)

DTI 是银行考量贷款人每月管理还款能力的一个比例。

又细分为 Front-End DTI (只看房贷月供/收入) 和 Back-End DTI (学生贷款+车贷+新房子贷款+其他所有债务还款/收入) 两种计算方式。

债务占收入比例越高, 银行贷款的风险就越大, 如果超过一定比例, 银行就可能拒绝贷款给你。

现在大多数银行要求 Front-End DTI 不超过28%, Back-End DTI 不超过43%。而且多数银行更看重 Back-End DTI。

Jumbo loan 的要求比较严格, 根据首付比例、是否第一套房、选择的贷款项目等等来确定。

DTI 低, 利率也会相对更低。

但这个也要看具体情况和每个银行的政策。有时候20%和25%的利率可能就会很不一样, 但25%以上的就没什么区别了。但总的来说, 收入越高、其他贷款越少, 你能申请到的买房贷款就越多, 利率也会越有利。

所以有些 lender 会建议你在申请房贷前还清其他大笔贷款, 同时不要在短期内增加新的贷款。比如开新的信用卡、贷款为新家添置家具电器等等。

03. 工作时长和收入水平

一般情况下贷款机构会要求贷款人有一段时间的工作和稳定收入。

两年是一个比较稳妥的时长。最好的情况是你之前同一份工作做了两年, 或者说虽然中间换了工作, 但是换到了一个收入更高的工作。

但有一些刚开始工作的年轻买家也不用特别担心, 只要有雇主提供的 offer letter, 还是有很多 lender 可以帮忙做贷款。

但如果你是自己创业 self-employed, 贷款机构就会更小心更严格了。他们会仔细对比你的收入和 Tax Return。

04. 首付 Down Payment

一般来说, 如果能提前准备20%的首付, 拿下好的贷款利率会比较有利。

因为贷款都是根据风险因素来调整的, 5%的首付肯定会比20%首付风险更高, 利率也

会更高。

另外, 如果首付少于20%的话, 贷款机构会要求购买 PMI (Private Mortgage Insurance) 房贷保险。

PMI 受贷款额度、信用分数、房子类型、DTI 和贷款项目影响。

如果首付10%的话, 每年要付的 PMI 大概是0.4%-0.85%。不过等房贷还到20%, 就不用再付了。

有很多人认为, 是不是应该攒够20%再开始考虑买房。考虑到美国房价的增长速度, 攒钱的速度很有可能赶不上房价增长。所以, 如果已经有买房计划, 可以尽早自己的能力范围内降低首付比例, 挑选一个合适的房子。

(各州要求不同, 以上建议仅供参考)



WELLS FARGO Home Mortgage

房贷信息, 一谈即有

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率, 并在全美五十个州提供贷款服务

Cherie Zhou 周澄
房贷顾问
410-591-8299
cheng.zhou@wellsfargo.com
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)
NMLS ID 870803

请注意, 大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将以英文提供。建议按需聘请独立口译员协助。本资料截至印刷当日准确无误, 如有更改, 恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286 有效期至 2021 年 8 月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 **资深全职贷款专家**

美国十多年专业工作经验, 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

Cornerstone Mortgage Services

全职贷款专家 NMLS #213599

马州、维州执照

郭静

专业、耐心、实在
中英文流利

301-717-6133
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,
竭诚为您服务!

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

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咨询
(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

EASTERN TITLE & SETTLEMENT

www.eastertitle.net

- ▲ 服务于马州、维州和 DC
- ▲ 过户费用公道
- ▲ 专业律师审阅
- ▲ 提供价格匹配

东方产权过户公司

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

中文热线: 240-660-2275

orders@eastertitle.net

30 年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划, 购房贷款和重新贷款。
- 提供 in-house 审核、批准、过户结算等服务。
- 30 天完成购房贷款或重新贷款! (详情电话咨询)
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供投资房和二套房贷款计划。

※注意: 请保证提供所有贷款资料是英文的, 贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

请电: 301-517-5387 (专线)

301-455-7575 (手机)

Roy.Chung@SunTrust.com

1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850

SUNTRUST