

# 搞懂房贷, 如何选择合适的贷款方式

导读: 伴随着美国房产的大热, 越来越多有眼光的华人投资者将目光瞄向了这个不断上升的市场。但大部分人在面对有心仪房源时, 其海外账户资金不足,

伴随着美国房产的大热, 越来越多有眼光的华人投资者将目光瞄向了这个不断上升的市场。但大部分人在面对有心仪房源时, 其海外账户资金不足, 不得不借助贷款的方式来实现达成自己的目标。

面对与国内区别不小的贷款方式和类型, 想必不少人都很头疼吧, 比如:

## 美国买房有哪些不同的房屋贷款类型?

Fixed-rate Mortgage 是什么?

Adjustable-rate Mortgages 又是什么意思?

Hybrid Loans, Balloon Loans, Interest-only Mortgages 分别是什么?

固定利率抵押贷款和可调利率抵押贷款有什么差别?

普通贷款和小额贷款有什么不同?

贷款有哪些手续费?

今天小编将带领大家深入了解美国的购房贷款类型, 帮助大家实现美国投资梦想。

很多中国买家在美国买房会选择 Mortgage。Mortgage 是什么? 是美国一种贷款买房的支付方式, 贷款银行提供给买家这笔贷款用来填补从房子首付到实际房价的金额差距。

Mortgage 中文就是我们常提到的“按揭贷款”, 是房屋抵押贷款的一种形式。

美国房屋贷款要求买家每月偿还债务。贷款包括 Interest 和 Principal。Interest 中文意思指利息, Principal 中文也就是本金。

利息是买家使用贷款银行所借的货币

资金而必须支付的代价, 对贷款银行来说, 利息是利润的一种特殊转化形式。本金则是贷款银行在计算利息之前的借给买家的原始金额。

如果买家的现金首付 (Down Payment) 低于房屋购买价的 20%, 贷款银行可以强制要求买家建立一个第三方账户 (Escrow Account, 也称作 Impound Account)。买家需要每个月通过这个第三方托管账户支付当月的付费用, 比如房产税、地税和各种房屋保险费用。

房屋贷款会被放入账户用来支付费用。随着税率和保险费的波动, 这个账户里的钱也会减少。贷款人将每年进行一次审核, 以确保有足够的资金用于支付费用。

了解如何选择合适的房屋贷款, 可以帮助买家在未来几年成为一个财务轻松的房主。同时买家还需要了解如何在做房屋贷款交易时为自己争取最有利的条件, 如何避免支付更多的利息费用。

如果对房屋贷款没有一个清晰的认知, 当房屋贷款还清时, 发现支付给贷款方的利息总数已经远远超过了买房的本金, 这种例子也是屡见不鲜。

举例说明, 假设买家借了 144,000 美元房屋贷款, 并自己支付 36000 美元作为首付, 购买了 18 万美元的理想住房。如果买家这笔 144,000 美元的房屋贷款, 是 30 年期固定利率房屋贷款, 利率为 7%, 那么买家需要在贷款期限内支付高达 200,892 美元的利息。这不仅是一笔巨大的利息支出, 也比买家原来借的贷款本金金额更大!

所以建议买家不要过度申请贷款, 而只寻找最符合自己需要的房屋贷款。那么, 什么类型的房屋贷款才是适合自己的呢? 现在是时候开始了解房屋贷款的选择了。

与其他金融和投资产品一样, 买家可以选择不同类型的房屋贷款。这些不同类型

的房屋贷款之间的差异可大可小, 利率也有高有低。

基本房屋贷款类型: 固定利率房屋贷款 (Fixed-rate Mortgages) & 可调利率房屋贷款 (Adjustable-rate Mortgages)

两种不同的基本房屋贷款类型: Fixed-rate Mortgage, 中文: 固定利率贷款, 简称“FRMs”; 和 Adjustable-rate Mortgage, 中文: 可调利率贷款, 简称“ARMs”。这两种房屋贷款的主要区别在于贷款利率是如何确定的。在可调利率贷款出现之前, 只有固定利率贷款存在。

固定利率贷款, 顾名思义, 指在贷款的利率在贷款期限内一直固定不变。一般性固定利率贷款 (conventional fixed-rate loans) 的利率和规定的房屋保险一般较低, 一般贷款周期为 30 年, 贷款整个周期内的可预测性强。申请者需要有稳定良好的历史信用

记录, 并且首付不低于房价的 5%。固定利率贷款一般适用于准备长期居住或持有该房产的人。

浮动利率贷款 (adjustable rate mortgage, ARM) 在整个还款周期中的各个预定时间段利率会改变, 通常每 6 到 12 个月调整一次, 但也可能会频繁到每个月都发生变化, 贷款整个周期内的可预测性差。一般的浮动利率贷款在开始几年的利率是固定的并且利率一般比固定利率低, 而后利率浮动有一定上限。

申请者同样需要有稳定良好的历史信用记录, 并且首付不低于房价的 5%。如果只打算短期居住或持有房产, 可以考虑短期利率很低的浮动利率贷款, 并可以在利率开始浮动后出售房产, 但有房产贬值、利率大幅上浮且无法出售房产而需要承担高额利息的风险。

本文来源于网络, 版权属于原作者





**金牌房地产经纪人**  
**徐 捷**  
Jane Shue  
(301)-217-9667(O)

**Profound Realty Inc.**  
(301)-217-9667(O)



**金牌房地产经纪人**  
**杨 莉**  
Lily Yang  
240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

- \*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近 FDA, \$398,000.00 最低价!
- \*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近 6000sqft. 占地面积 2 亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
- \*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库。三层近 7000sqft. 占地面积 1.5 亩。\$1,200,000.00。10年新!
- \*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

**金兰地产、贷款**  
1-205  
**潘金兰** 欢迎加入  
KimLan Rosewall NMLS #325560  
MoneyRealty8@gmail.com  
二十多年经验 真诚 友善  
手机: **703-431-1159**  
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)  
善于: 法院拍卖房屋 房屋 商业地产出售 55岁退休社区买卖 购买, 出租 及管理 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...



**大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage**



**周芳**  
Amy Zhou  
NMLS#212791  
手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

**诚聘** 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

## 安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured  
**571-334-9893 任海晨**  
haichen@msn.com

**检查包括:**

房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

**认真仔细, 专业耐心**  
服务 MD, VA

**HAO-SPECT Home Services 240-441-0668**  
**郝氏房屋检查** HaoSpect@gmail.com www.hao-spect.com

**MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional**  
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区



**Steven Hao**

**房屋检查包括:**  
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气 (Radon) 48 小时认证检查
- 霉菌 (Mold) 认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179