

贷款购房如何获得最低贷款利率



一、美国房屋贷款利率的种类

房屋贷款通常有30年、20年、15年、10年的固定利率,或者7/1 ARM、5/1 ARM等可调节利率。

1. 固定利率贷款

固定利率贷款因为利率不变让人觉得很安心,很多人会选择30年固定利率贷款,虽然时间长,但是每月贷款额度分摊下来的贷款月供低,在同样首付和收入的前提下,这种贷款方式可以获得银行更高的贷款审批额度,一般房产经纪人也会经常推荐这

种贷款模式。

2. ARM模式贷款

所谓 ARM,就是 Adjustable-Rate Mortgage。如7/1ARM,就是说如果还款时间为30年,则前7年利率不变,以后每年利率都在限制最大变动幅度的前提下,根据市场情况进行调整。

ARM前几年的利率通常比较低,在固定利率期结束后,ARM的利率会随着市场变化而变化,这就存在着一定的风险性,如果市场行情在走高,那么后期房贷利率就有可能增加。

二、买房贷款时,影响贷款利率的因素

1. 信用分数

信用分数这一点就不老生常谈了,无论贷款还是 Lease 车辆,好的应用分数是拿到地利率的关键,所以大家一定要时刻关注自己的信用分数的情况!

市面上的免费信用分数查询网站,或者各大信用卡和银行提供的免费 FICO 分数,都不是房贷公司真正使用的版本,所以不要看到自己 FICO 分数是 750 就放松警惕,因为

实际贷款中采用的分数可能会低不少。

2. 重新贷款还是新房贷款

举个例子,甲用户的信用分数为 650 分,贷款和房价的比率是 80%,是出租房屋申请重新贷款,乙是新买房自住,信用分数 730 分,那么甲的贷款利率一定会比乙高。因为乙的信用分数更高,且房子自住,房主本人就一定极力保住房屋,从而银行的风险就会小一些。所以,贷款利率归根到底就是取决于银行对贷款者的风险评估。

3. 十年债券利率

经济环境也是影响利率的主要因素。大多数买房者的初始贷款年限是 30 年限的,但多数购房者会选择在 10 年后重新贷款,因此财政部十年债券利率会成为影响利率变化的主要方面,这它往往会决定贷款利率是升是降。并且由于财政部十年债券利率是政府官方出品,所以它往往也是其他债券利率的一种参考标准。

因此,预测贷款利率比较好的方法就是看十年债券利率的走势,人们可以在报纸上或者金融网站上看到这个债券利率。房贷利率往往是跟着债券利率走,通常 30 年的固

定房贷利率是要在十年房贷利率上加上 1.70%,当然,这个幅度也会随时改变,但这仍然不失为观察贷款利率的主要方法之一。

4. 股票行情

房屋贷款利率也会跟着股票市场行情走。一般来说,坏的经济消息会让房屋贷款利率下降,好的经济消息会推高房屋贷款利率。因此,可以简单粗暴的认为股票价格的上升趋势与房屋贷款的利率成正比。

5. 华尔街日报主要利率

华尔街日报的主要利率是利率的指标,被七成以上的银行当作基准利率,一般被认为是主要利率的官方来源。许多贷款人把这个利率作为他们的指数和主要利率,消费者利率通常建筑在这个主要利率基础之上,当主要利率改变时,许多消费者也会看到信用卡利率、汽车贷款和其他消费贷款利率的改变。

还有其他指标,如联邦住房贷款银行利率也被一些商业银行当做利率的指标。

(未完待续)



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

5-141

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

5-126

Cornerstone Mortgage Services

全职贷款专家 NMLS #213599

马州、维州执照



郭静

301-717-6133

Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,竭诚为您服务!

专业、耐心、实在 中英文流利

5-003

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

EASTERN

TITLE & SETTLEMENT

www.easterntitle.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@easterntitle.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



5-009