

# 贷款购房如何获得最低贷款利率

(接上版)

## 三、贷款买房时,如何获取更低的房贷利率

### 1. 提高信用分数:信用分数在750分以上是最好的

条件允许的情况下,尽早地申请信用卡,这样可以获得更好的成长历史记录。如果属于刚来到美国,没有信用记录和历史的情况下,可以先申请押金信用卡,或者对信用及要求很低的卡。

尽快申请到更多的信用卡。虽然每次申请信用卡时,信用卡公司会查询信用记录,从而增加信用查询次数,导致信用分数降低。但随着时间的变化,购房者账户总数越多,信用分时得分就会越高(一定上限内)。而一般,申请信用卡的记录查询只追溯两年,对信用得分的影响会减少,所以尽快申请到更多的信用卡会对后续的贷款购房有不小助力。

最早申请的信用卡不要注销。信用记录逐步建立后,可以申请到额度高,条件好的卡。但取消最初申请的信用卡,会对信用记录产生影响,使可查询的信用历史记录时

限变短。

信用卡透支额度不要太高,尽量控制在1%-20%之间。如果不小心透支,可以提前还款,不要等到还款日期才自动还款,因为信用分数更新的周期和你的信用卡可能不一致。

购买大宗商品时,分期付款、准时还款会使信用涨得很快。

### 2. 贷款年数

常见的有30年、15年及5年的贷款年限。通常年数越短,利率越好,因为贷款年数越长,贷款银行风险越高。

### 3. 利率是固定利率还是浮动利率

通常浮动利率好过固定利率,固定利率贷款的风险在银行。

### 4. 是否属于大额贷款

通常情况下,\$424100以下的房贷是标准的贷款项目,通常可以拿到最好的利率,\$625000以上的房贷称为巨额贷款。

大额贷款利息更高。很多房贷公司,尤其规模较小的公司,并不愿意自己掏钱给所

有的客人,而是转手打包卖给其他财团,Fannie Mae 和 Freddie Mac 就是最大的两个买家,如果这两家公司不购买,则可选的贷款项目就会少很多,利率也会更高。FHFA 每年发布 Conforming Loan 的上限,超过这一额度的房贷,Fannie Mae 和 Freddie Mac 不能购买。

### 5. 自住、投资还是商用房

自住利率比商用房利率低。对于银行来讲,自住的房屋贷款会比其他用途的房屋贷款风险更低,所以利率也会好很多。

### 6. 新房贷款还是重新贷款买房

新买房利率比重新贷款利率低。

### 7. 独立房屋还是公寓式住宅

独立房屋房贷利率通常比 Apartment 或 Condo 这类公寓式住宅的利率低,而且在审批程序上独立屋也相对便捷一些。

### 8. 头期款比例不能太低

首付比例不能太低。20%或以上的比例通常能拿到最好的利率,有些房贷公司要求



公寓首付不低于20%。Single House 和 Two House 通常可以首付较低,通常为10%-20%,但意味着利率会高。对于 Fannie Mac 房贷来讲,首付最低为5%,巨额贷款首付不低于10%。3.5%的利率是 FHA 房贷要求的最低首付,再低就会很难申请到房贷。

### 9. 买点数

举个例子,假设要贷款40万的投资房,根据规定,想要拿到自住房的利息,在贷款时就要先付两个点数。

**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

5-105

**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。
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供 in-house 审核、批准、过户结算等服务。
- 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)
- 30 天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 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**