

# 贷款买房的关键步骤：预审房贷

美国贷款买房有一个很关键的步骤：预审房贷。

简单来讲就是申贷者提供个人资料给银行进行初审，只有通过了，你才有资格获得申请银行的正式贷款。

但是获得预审房贷批准，并不意味着能最终通过银行的正式贷款审批！

关于申请贷款预审批准书，有很多需要注意的事项及细节，贷款人需要提前了解一下，下面详细介绍给大家。

据美国房地产经纪人协会的统计，有90%的人是通过贷款买房。不管是现金买房还是需要贷款，经纪人都会让你填写一份买主经济状况信息表 (Financial Information Sheet)。

你要如实填写这份表格，特别是姓名，住址，职业，工作单位，年收入 (Gross Annual Income) 和负债部分 (Liabilities)。通常来说，负债包括汽车贷款，信用卡欠款以及其它债务。

经纪人要根据你的经济状况向你建议房价范围。很多卖主也要求买主在报价时附上买主经济状况表。如果是现金买房，买

主经济状况表就是卖主唯一的依据，所以在报价时一定要附上这份表格。

如果需要贷款，经纪人会根据你的经济状况，建议你向有关贷款公司要一封贷款预审批准书 (Loan Pre-approval Letter)。

贷款预审批准书的目的是决定你的房价上限。贷款预审批准书也是报价合同的附件之一。它告诉卖主，你已经与贷款公司或银行联系过了，信用分和收入都查过，银行初步同意借钱给你。

卖主担心的是在接受报价合同后买主申请不到贷款，从而不能过户，浪费卖主的时间。

## 申请贷款预审批准书还需要以下的信息：

- 买主姓名 (Buyer Name)
- 社会安全号 (Social Security Number)
- 房价 (Sales Price)：实际房价或最高房价
- 贷款额 (Loan Amount)
- 贷款种类 (Program)：一般是30年固定利率
- 定金 (Deposit)

过户日期 (Settlement Date)：写实际日期或待定日期。

买主地址 (Buyer Address)  
买主电话 (Buyer Phone)  
买主年收入 (Income)

最高贷款额取决于家庭总收入和其它债务。大部分银行允许买主将月收入的某个比例用于与住房有关的花费，比如还贷本金 (Principal)，利息 (Interest)，房地产税 (Real Estate Tax) 和屋主保险 (Home Owner Insurance)。银行还会考虑家庭其它债务，比如汽车月款 (Car Loan)，学费贷款 (College Tuition Loan)，信用卡欠款 (Credit Card Debt) 等。

## 贷款预审批准书内容包括：

- 贷款种类 (Program)
- 头款额 (Down Payment)
- 贷款额 (Loan Amount)
- 利率 (Interest Rate)



它还会有以下的字样：该预审批准书的依据是已核实的买主信用史 (Credit History)，经济状况 (Financial Information) 和职业史 (Employment History)。贷款的最终批准还有待认可的房地产合同 (Ratified Contract) 和房屋估价 (Appraisal)。

预审批准书虽然不注明作废日期，却是具有时间性的。是因为人的信用分数及经济状况和职业都会发生变化。

(本文部分内容和图片源自网络，由小编整理编发；如涉侵权或转载，请联系客服。)

**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提供英文。建议按需提供独立口译员协助。  
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.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