

# 美国房贷种类与其优缺点

## 上

许多人在美国买房子不会用现金给付,反而会选择用贷款来购置房地产。美国的房贷有分成很多种,最常使用的是以贷款利率来分类,可分为固定利率和可调整利率;若依照放款单位分,又可分为联邦住房管理局贷款(FHA)和美国退伍军人贷款(VA);最后也可以依照贷款金额分为普通中小额贷款和巨额贷款。

不管是依照什么标准去分类,每一种房贷申请都以不同的条件和规定,可依照符合自己条件和可负担的房贷去做选择。我们现在就来看看美国房贷种类分别有哪些吧!

### 1. 美国房贷种类介绍

#### 1-1 贷款利率

依照贷款利率又可分为固定利率和可调整利率。

##### 1-1-a 固定利率:

指在还款期间内利率固定不变,也就是说每个月还款的金额都是固定的。这种房贷方式会让人觉得非常安心,不需要担心还款金额忽大忽小。申请人须符合拥有良好稳定的历史信用记录。

##### 1-1-b 可调整利率:

指在还款期间内利率会随着环境、市场

等因素改变,也就是说每月还款金额不固定,在还款的头几个月利率会是固定的,且利率比固定利率还要低,但利率开始变动后就不一定了。不过可以放心的是,利率的浮动是有上限的,所以这类型的房贷适合短期居住或是拥有房产的人,因为短期利率低,还完金额就低。申请人须符合拥有良好稳定的历史信用记录。

#### 1-2 放款单位:

依照放款单位可分为联邦住房管理局贷款(FHA)和美国退伍军人贷款(VA)。

##### 1-2-a 联邦住房管理局贷款(FHA):

是由联邦政府住房管理局提供的贷款方案,有政府背书就可以降低风险。申请条件只会检查信用记录。

##### 1-2-b 美国退伍军人贷款(VA):

若您刚好是美国退伍军人或是军人遗孀,您就可以申请美国退伍军人贷款(VA),美国退伍军人贷款(VA)是美国退伍军人事务部给美国的现役军人或退伍军人申请的购房贷款,申请条件要符合在战场上至少服役90天、至少全职连续服役181天、总计完成服役国民警卫队6年、在战场牺牲军人的未再婚家属或者残障军人家属等。

#### 1-3 贷款金额:

依照投资金额可分为普通中小额贷款和巨额贷款。

##### 1-3-a 普通中小额贷款 (petty loan):

简单来说就是可贷款金额是有限的,一般来说是再\$51万以下。

##### 1-3-b 巨额贷款 (Jumbo mortgages):

巨额贷款就是可贷款较高金额,\$51万或\$76万以上,要看不同州与不同银行的规定。申请条件要求高,需有良好稳定的历史信用记录。

#### 2. 美国各类房贷比较:



介绍完美国房贷种类的定义与申请条件后,或许您还不清楚自己适合哪一种贷款,这边为您一一分析各贷款的优缺点,让您做个比较。

(未完待续,下期同版。本文部分内容和图片源自网络,由小编整理编发;如涉及侵权或删除,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以英文提供。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**