

# 美国居民贷款买房怎么拿到最好利率

贷款买房，选择贷款机构的时候，大家最关心的就是利率。影响利率的因素有很多，今天就来跟大家聊聊，要做好哪四方面，才能拿下最好利率。

## 01 信用分数

信用分数对利率的影响最大。房屋贷款是阶梯定价 (tier pricing)，每个信用分数阶梯对应一个利率。信用分数分段越高，利率也就越低，通常是20分一级。大部分买家常用的贷款是 Conventional loan，最低660分就可以贷款，740分以上算是第一梯度。另一种是贷款是限额较高的 Jumbo loan，要求借款人有更高的信用分数和更多的首付，利率通常也较高。对于 Jumbo loan，信用分数760-780分是第一梯度。虽然每20分就会相差一个等级，不过只要信用分数在700以上，都不会有特别显著的差别。如果你的信用分数真的很高，在760以上，利率会低一点，但是每个月不会差很多。

关于提高信用分数，我们为大家分享2个 Experian 官方的建议：

首先就是要按时还账单，包括信用卡、贷款、话费、租金、水电费等等。贷款机构查看你的信用报告的时候，会通过你有没有按时还款来判断你是否可靠，从而来预测你贷款之后会不会按时还贷款。

第二是降低信用卡的结余数额，也就是每个月尽可能多地完成还款。这会影响到 Credit Utilization Ratio (信用额度利用率)，从而影响你的信用分数。一般来说，信用卡额度利用率越低，信用分数就会越高。较低的信用卡额度利用率代表你每个月没有花光所有的信用卡额度，说明你是一个知道如何妥善处理信用贷款的人。

02 贷款-收入比 (Debt-to-Income Ratio)



DTI 是银行考量贷款人每月管理还款能力的一个比例。又细分为 Front-End DTI (只看房贷月供/收入) 和 Back-End DTI (学生贷款+车贷+新房子贷款+其他所有债务还款/收入) 两种计算方式。债务占收入比例越高，银行贷款的风险就越大，如果超过一定比例，银行就可能拒绝贷款给你。

现在大多数银行要求 Front-End DTI 不超过 28%，Back-End DTI 不超过 43%。而且多数银行更看重 Back-End DTI。Jumbo loan 的要求比较严格，得根据首付比例、

是不是第一套房、选择的贷款项目等等来确定，可能会要求只有 40%。DTI 低，利率也会相对更低。但这个也要看具体情况和每个银行的政策。有时候 20% 和 25% 的利率可能就会很不一样，但 25% 以上的就没什么区别了。

但总的来说，收入越高、其他贷款越少，你能申请到的买房贷款就越多，利率也会越有利。所以有些 lender 会建议你在申请房贷前先还清其他大笔贷款，同时不要在短期内增加新的贷款，比如开新的信用卡、贷款为新家添置家具电器等等。

## 03 工作时长和收入水平

一般情况下贷款机构会要求贷款人有一段时间的工作和稳定收入。两年是一个比较稳妥的时长。最好的情况是你之前同一份工作做了两年，或者说虽然中间换了工作，但是换到了一个收入更高的工作。但有一些刚开始工作的年轻买家也不用特别担心，只要有雇主提供的 offer letter，还是有很多 lender 可以帮忙做贷款。但如果你是自己创业 self-employed，贷款机构就会更小心更严格了。他们会仔细比对你的收入和 Tax Return。

## 04 首付 (Down Payment)

一般来说，如果能提前准备 20% 的首付，拿下好的贷款利率会比较有利。因为贷款都是根据风险因素来调整的，5% 的首付肯定会比 20% 首付风险更高，利率也会更高。另外，如果首付少于 20% 的话，贷款机构会要求购买 PMI (Private Mortgage Insurance) 房贷保险。PMI 受贷款额度、信用分数、房子类型、DTI 和贷款项目影响。如果首付 10% 的话，每年要付的 PMI 大概是 0.4%-0.85%。不过等房贷还到 20%，就不用再付了。

当然，也并不是说低于 20% 的首付就一定不好。我们也有一些投资型的客户，会选择只付 5% 到 10% 的首付。虽然可能每个月要多还 100 刀左右，但考虑到现在的低利率，这部分钱的使用成本还是很低的。剩下的钱还可以做多样化投资，而不是都放在房子上。

有很多人认为，是不是应该攒够 20% 再开始考虑买房。考虑到过去两年美国房价的增长速度，攒钱的速度很有可能赶不上房价增长。所以如果你已经有了买房计划，可以尽早在自己的能力范围内降低首付比例，挑选一个合适的房子。

# 在美国购买老旧房产，真的能省钱吗



在中国购买房产，越是老旧就越省钱，因为随着房产年代的增长，房产价值也相应会有折旧，无疑，在中国购买老旧房产是真的经济实惠，是很多有购房需求但是不想支付太多经济成本的买主的最好选择。那么，在美国购买老旧的房产，也真的会省钱吗？

和中国不同，在美国购买老旧房产，并不是像中国式思维设想的那样省钱！

在美国，如果是产权公寓或连栋屋的房产买主，那么就会有被要求按月交付物业管理费那样的烦

恼。而购买的是老旧房产的买主则会更加苦恼，因为他们不仅要交付和普通房产买主交付的物业管理费部分(每个房产的物业管理费有所不同，由各物业管理公司自行规定，大致的范围是每年 4000 至 5000 美元)，还要负担比较附加有高额维修人工费用的管理费。因为越是老旧的房产，维修投入相应的也会增加，而在美国，人工成本则是比较高的成本。

对于购买老旧连栋屋的买主来说，虽然不需要交付物业管理费(即使有管理费，也是微不足道)，但

是却被要求要保持房产外围外观符合地方政府的的规定。美国各地的小城镇(独栋屋大多散布在小城镇)都制定了本地区居民必须遵守的细则。比如规定门前草坪的草不能超过 5 英寸，如果不整理的话过不久买主就会收到罚单，因此也需要雇佣专人打理。

所以对于在美国购买了老旧的房产的买主，虽然在购买交钱的时候会省不少钱，但是后续的收尾也会花费不少钱。因此，在美国买房还是需要了解美国国情，切不可中国式思维代入。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款(本金 FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
(410) 988-4451 Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师 Enrolled Agent 独立保险代理人 Independent Insurance Agent

代理多家 A 级保险公司

- 提供个人，自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

**为您 保驾护航**

**纽约人寿** 《财富》杂志美国百强企业之一 十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险，老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

**袁菲** Fanny Yuan 百万元圆桌终生会员 保险师协会会员 纽约人寿 优秀业绩奖会员 三十年专业经验

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com 6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071