

# 了解关于美国房产贷款机制及审核方式

目前美国的大多数贷款,都是按房利美的标准来制定的。美国的房地产贷款,分为住宅贷款和商业房地产。这两种贷款的机制是不同的,尤其是利率方面。

本文仅做一般性介绍,如果要贷款在美国购房的话,还是建议您咨询美国正规贷款银行,获取最适合您情况的专业建议。

### 利率的历史

美国住宅贷款的利率——固定利率,是由美国的债券市场(Bond Market)决定的,而不是人们所想的由美国联储的基准利率决定。只有浮动利率与联储基准利率相关联。

目前美国的联储拆借利率已降至0.25%,因此再下调的空间有限。而房屋抵押贷款的长期利率,主要受制于长期公债行情。眼下长期利率已调至有史以来的最低点,也意味着通胀即将来临。

所以目前最重要的是,应把握贷款时机,做一些相应的调整。建议如下:

将30年期贷款改成15年期,可以减轻负债的年限,省下15年的利息。

将15年期贷款改成30年期,可以减轻月付额度,自救度过经济难关。

抵押贷款套现:如果房贷少或全净值,可考虑增加房贷额度,贷出钱来再来投资赚钱,善用贷款的杠杆功能,走致富的捷径。

### 个人信用

经过这次次贷金融风暴和信用危机后,

各银行对房屋贷款的审核手续较之前严格很多。要取得最好的贷款方案和利率,取决于以下四大因素:

### 一、良好的信用

所有借款人通过个人社会安全号码的审查,获得来自三大信用评估公司的个人信用报告分数。目前所有银行都会采取3份报告中的中间值作为信用审定分数。这个数字总结了个人过去的信用历史,并评估借款人将来准时还款的可能性。高的信用分数,不仅有资格申请抵押贷款,更可取得较好的贷款利率。

### 这个信用指数是基于以下项目的评估:

付款历史:是否按时付款?是否有晚付的习惯?几次?30天,60天,90天晚付?持续多久?今年?去年?有无破产纪录?有否被人追债?在法院,国税局有无欠钱纪录?是否欠付小孩赡养费等等。房屋贷款迟付纪录其实是银行最关注的,所以会被追溯到很久以前。其他的信用卡迟付纪录,超过一年就可不算入评估。

信用卡额度:额度越高,表示信用越好。但是每月信用支出的金额最好不要超过总额度的50%,否则会被扣分。超过总额度的支出愈高,扣分越多。

信用历史:银行需要评估至少4条信用线,其中二条需有两年以上的信用历史

信用类型:曾获得过几种贷款,如房屋

贷款、信用卡、买车贷款、学生贷款、百货公司信用卡、加油卡等等。持有多类型的信用为佳。

信用审查次数:信用每多被审查一次,就会被扣分。被查得太多,就有必要写解释信来阐明原因。

### 二、稳定的收入

这是放贷的保障。一般来说,月收入应是贷款支出的2.5倍。目前通过的负债率DTIRation(负债/收入)为收入的55%以下,但是各银行的标准又不同,不过可以用公式来计算,贷款本金+利息+地税+火险+所有信贷月付(从信用报表记录)/月总收入55%审核收入的基准有2点:

稳定的收入。借款人在所从事的行业有连续工作2年以上的纪录。

足够的收入来源。收入证明可用以下方式:

固定工资:用于上班族,提供2年的W-2表,按税前收入审核。

自雇企业主:领1099表,提供2年的报税单,按照税后AGI计算2年平均收入。

### 三、资产证明

这是确保贷款快速过关的关键。如存款、支票账户、定存、退休账户及股票等。头款及购屋费用,再加上3个月的月付房贷金额,需要有存在银行两个月以上的证明。

请先把您的现金如果想在近两个月内

购买房屋,就要先把这笔现金存入银行,然后影印着两个月的银行账单(全部页数)作为存款证明。如果房贷少或全净值,银行不接受从网路印出的影印件,除非上面有申请贷款人的全名、位址和账户等资讯。(通常网路版本都不显示)

任何工作月收入之外的存款,都必需需要再加上一封解释信,解释钱的来源(LOE-Letter of Explanation)。如果有大额存款是从国外汇入,也要解释和证明钱的来源。通常以汇入款的存根作为依据。

### 四、房屋价值

这是决定可获得贷款金额的尺度。既然是房屋抵押贷款,作为抵押品的价值至关重要。大多数屋主选择LTV80%(贷款额/房价)以内的贷款方案,因为贷款超过80%抵押比率,需要另外够贷款支付保险,即PMI(Private Mortgage Insurance)。

根据贷款额度的不同,月保费也从150美元到250美元不等。LTV越低,贷款方案及利息利率就越好。现在银行对贷款人的收入审核,执行的非常严格。

除了要看2年的W-2收入表、1099表、个人报税表(Tax Return)之外,还要贷款人填4506T表格(IRS Form),用以取国税局核查个人报税纪录,藉以印证真实报税的收入。如果核查的报税收入,不符合贷款申请表所填的收入。银行就可拒绝给与借贷。

## 美国房产交易热点问题汇总



关于美国房产交易,这七个常见问题你都知道吗?

### 一、美国买房可以自己操作吗?

在美国买房的整个交易过程,是不可能全程自己操作的。按美国现在的房产制度,买房交易中,房产经纪人不可或缺,他担任了多种重要角色。

美国房产经纪人有严格的管理体系:首先,所有房产经纪人都须持美国政府颁发的

经纪人资格证上岗,否则他们无法从开发商获得房屋代理权。其次,房产经纪人除了能为买家提供更多的房产信息、帮助买家找到理想的房屋、完成买房交易这些基本要求外,还需掌握良好的谈判技巧,参与第三方谈判,并为买家提出合适的买房意见。

### 二、海外投资者在美国买房后的法律权利能否得到保护?

海外投资者在美国的财产完全受到同

本土居民一样的法律保护。整个买房交易过程中,有许多第三方机构来协助买卖房屋的进程,如估价公司、房屋检查公司、公证公司、银行、以及经纪人,产权保险公司等等。每个机构都在买卖过程中发挥自己的功能,保证房屋买卖的公平和合理,因此美国房地产行业能够公平、透明、健康、蓬勃发展。

### 三、海外投资者购买、投资美国房地产是否有数量限制?

美国对全球购房者无任何限制,是全世界最开放、最自由的投资市场之一。根据美国相关规定,海外人士投资及购买本地房产的数量也没有限制。

### 四、在美国买房如何确保交易安全?

在房产买卖过程中,买家最关注2大问题:产权和资金安全。如果出现产权伪造、产权登记错误、房屋被他人侵占等情况,那么买房将卷入无止境的纠纷;而若遇上不法经纪人带着交易资金逃跑,买方更是要遭受巨大损失。

美国的房产市场和交易过程完全透明,为应对这两个重大问题,由办理房产业务的律师发展而成产权保险公司(Title Company)应运而生。他们为购房者提供产权调查、产权保险、资金监管、过户登记等服务,贴身保障购房者的权益。

### 五、办理美国房产过户手续需要本人到

场吗?

美国没有类似房产交易中心的机构,其买房交易更多是由双方通过经纪人协商完成,不需买卖双方同时在场。

### 六、什么是过户日(CLOSING DATE)?

过户日(Closing Date)是在买卖双方达成协议时,在合同中便事先约定好的过户日期。当然,如果双方都同意,也可以在这个日期之前过户。一般来说在过户日需要完成以下4点:

1. 在过户日之前或当日,买方将会支付款项(通常是支票或者电汇)
2. 卖方与买方签署产权转让书合同,将房屋钥匙转交给买方
3. 产权公司或者律师、公证人员前往当地政府办公室登记注册
4. 卖方收到扣除过户费用及贷款余额后的款项

### 七、美国房地产的产权年期是如何规定的?

美国的房产权是永久产权,不仅可以作为投资也可以世代传承。在美国《物权法》第149条中规定,住宅性建设用在使用权期间届满时,自动续期。宪法明文规定个人财产至高无上。作为个人财产的土地和房产就没有什么年限问题,只需要每年缴纳一定的财产税即可。

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