

美国买房贷款小知识:

# 看一看你能贷多少?

遇到过很多贷款人,很多人都认为在美国买房,房子必须是自住屋,其实不然,使现在是在租房子住,如果有的资金和好的房源,也可以直接申请买房贷款。而且贷款买房也远没有你想像的那么难。

美国买房贷款申请的“房”分三种:

**自住屋(Primary Home):**如字面意思,是买来自己住的

**第二套房(Second Home):**是指不长住的房子,但是偶尔会去住一下,例如在某旅游景点附近,海边的房子等等;

**投资房(Investment Property):**是期望通过购买出租收租,或者是低买高卖得到。

在不少地方,由于地理,工作地点或者环境因素,可能购房者会认为相对自住而言更适合做。

举个例子:同样是4房3卫的独立屋,在沿海可能要买超过100万,但是内陆可能30或40万就能买到,同时可能就差个几百块钱。也就是说,房价和房租不是成线性相关增加的,这就是为什么有的地方放20%的就能有正的现金,有的地方却放40%的都收不回房贷和地租等。

下面是在贷款购买美国房产做时常被问到的几个问题。

Q:美国房产收入要多少?和自住屋审核有区别吗?

A:没有区别,房收入的审核依然是看DTI(Debt-to-Income Ratio),也就是:

房贷+地税+保险+HOA+车贷+信用卡还款额≤45%税前月收入

更好的是,买房的话,房可能的收入会被算入可使用的收入,其算法是,乘以75%,再减去房的月供,如果剩下的是正数,那么加到

分母里;如果是负数,则加到分子里。所以,有时你会发现直接买房甚至能获批更额度的贷款。

这个怎么决定呢?贷款都要做房屋估值(Appraisal),银行会参考Appraisal Report上Appraiser给出的建议。Appraiser会对比附近房子大概的,做出一个“Comparable Rent Schedule”,给出自己的建议出租额度。

Q:需要多少,有额外要求吗?

A:买房需要20%,但是除了和Closing Cost之外,房的贷款申请还需要有资金储备(Reserves),其额度要求是6个月的PITIA。

Q:什么是PITIA?

A:PI = Principal & Interest, 房贷

T = Tax, 地税

I = Insurance, 保险

A = HOA, 管理费

所以PITIA指的就是:每月房贷,地税,保险以及管理费的每月额度。

要给银行看到还有6个月PITIA这麼多的钱在你的支票帐户或储蓄帐户(Checking/Savings Account)中。这些钱不用花掉,但是要存在里面。

除了支票帐户或储蓄帐户这种现金账户(Cash Account)之外,股票(stock),退休金(Retirement Account),美国养老金计划(401K)都可以。不过,股票要打30%的折扣,退休金要打40%的折扣。

另外,切记房的贷款申请不能用赠与基金(Gift Fund),所有的和资金储备都必须自己的钱,包括夫妻间也不行!

比如男方一个人申请贷款,不能用女方的资金,也不能把只有女方一个人名字的帐户里的钱转到男方的帐户里使用,但是共同帐户

是可以拿来使用的。如果实在没办法,可以考虑两个人一起申请。

所以如果有买房的打算但资金又不够的话,提前两个月以上把钱打过来准备好,银行会看两个月的银行流水(Bank Statement)。例如你9月份申请贷款,两个statement的区间是8月1日-8月31日以及7月1日-7月31日,那么钱就要6月份或者之前打过来。不过如果你需要使用收入,那么要两个月的银行流水;如果你的工资收入够扛住贷款不需要使用收入,那么一个月的银行流水也可以。

### 快速计算能贷多少

贷款之前,很多人会问:我到底能贷多少款?有一个简单的算法,在提交银行审核之前可以自己先算一算能够贷多少,银行也是大致这么算的:

房贷+地税+保险+HOA+车贷+信用卡还款额≤45%税前月收入

举例来说:某申请人想买80万的房子,想看看能不能贷款60万,假设他能拿到的利率是4%,那么每个月付款额是\$2,864.49,地税银行一般以1.25%/年来算,那么每个月就是\$833.33。

假设房屋保险一个月是\$100, HOA一个月是\$300,车贷一个月是\$300,几张信用卡还款额是\$100,那么所有的费用总额是\$4,497.82/月。

又假设申请人的年收入是\$120K,那么一个月就是\$10K。

所以,这个百分比就是44.97%除以10000等于44.97%,小于45%,所以这就是他大概需要的收入。大家可以按照这个方法简单算一算自己可以贷多少款。

## 一系列新开发楼盘推动布碌仑租金飙升



一项新的研究表明,如果今年已经在与房价上涨作斗争的公园坡(Park Slope)租房者选择住在主要交通枢纽附近,他们将花费更多——而新的大型公寓大楼只会让情况变得更糟。

根据patch报道,RentHop的一项新研究显示,后疫情时代全市范围内的租金飙升,该市主要交通枢纽附近的公寓价格以及几乎所有地铁站附近公寓的价格都飙升。

根据这项研究,布碌仑公园坡(Park Slope)的部分地区涨幅最大,今年大西洋大道-巴克莱中心车站附近的价格飙升了30%或更多,一卧公寓的平均每月价格为3,775美元。

再往南,租金平均便宜,但价格仍在上涨。例如,在公园坡和郭瓦纳斯(Gowanus)的边界,靠近Union Street和第四大道-第九街车站(都在第四大道),租金飙升了近30%,一卧的平均租金超

过3,000美元。

根据这项研究,位于弗拉特布什大道卑尔根街(Bergen St)车站的一卧平均租金上涨了近22%,达到每月3,225美元。

研究人员称,租金上涨的部分原因是大型新公寓楼群。

研究人员写道:“卑尔根街的一居室租金中位数上涨了21.7%,大西洋大道-巴克莱中心则上涨了30.5%,部分原因是两个主要的新开发项目,太平洋街662号和第六大道18号。”

根据RentHop的数据,这两栋大楼(分别称为Plank Road和Brooklyn Crossing)中,租一卧公寓每月的租金约为3,650美元。这些综合体都为该市的可负担住房抽签预留了单元,尽管这些单元的价格仍然相对较高。

开发商已于2014年签署协议,通过由BrooklynSpeaks牵头,到2025年建造2,250套可负担住房。随着Brooklyn Crossing项目的启动,他们距离该目标还不到一半。

根据StreetEasy最近的一份报告,随着大流行期间提供的交易到期,租金价格创下历史新高,库存低,并且在今年剩余时间里几乎没有让步。

## 纽约市438个地铁站附近的一卧租金上涨

根据RentHop的一份报告,与去年相比,纽约市主要地铁站附近的一卧公寓租金飙升。

根据pix11报道,该报告的一个重要发现是,438个车站(占该市地铁站的90%以上)的一卧公寓租金中位数有所增加。布碌仑、皇后区和布朗士主要地铁站附近的新开发项目也推动了租金上涨。

在布碌仑,卑尔根街站附近的一卧租金中位数上涨了21.7%,大西洋大道-巴克莱中心站附近上涨了30.5%,部分原因

是展望高地(Prospect Heights)新开发的建筑物。

皇后区的新建筑推动第36街站附近的公寓价格上涨了29.6%,而皇后区广场站附近的公寓价格上涨了28.6%。

在布朗士,随着Arches+NYC开始出租,柏树大道(Cypress Avenue)站附近的一居室公寓的中位价上涨了19.4%。

一卧公寓租金中位数最高的五个地铁站是联合广场-14街、时代广场-42街、中央广场-42街、西4街和先驱广场-34街。



# 美国最流行的十大别墅建筑风格,你喜欢哪一种?

如果您正在准备买房子,先了解一下美国的独栋别墅最盛行建筑风格也许能对您有所帮助。小乐今天为您讲解十种不同风格的独栋别墅,希望您能找到中意的一款。

### 1.手工匠风格

手工匠风格(Craftsman Style)是20世纪初时手工艺运动的产物。当时,对工业迅猛发展和大批量生产的焦虑促使传统工匠们在工艺品的精美程度上追求极致。手工匠风格最大的特点是外观多采用石质材料和木制材料,建筑的形状多样,给人总体感觉建筑稳固,细节处理一丝不苟,因此受到许多美国家庭的欢迎。据调查,手工匠风格排名2014年全美销售房屋建筑风格的第一位。

### 2.美式乡村风格

18世纪时殖民者将欧洲的建筑风格带到美洲大陆,逐渐演变成今天的美式乡村风格(Country Style)。这一风格的最大特点是大门旁各有两扇窗户,房子的上层则有五扇且正中一扇窗在大门正上方。美式乡村风格多带有木制的门廊,营造出一种温暖好客的感觉。

### 3.美式传统风格

美式传统风格(Traditional Style)与乡村风格非常类似,但并没有那么多的“条条框框”,而是通过建筑的层次感创造出简单而温暖的感觉。

### 4.欧式风格

欧式风格(European Style)外表通常采用做旧的方式,但看上去非常经久耐用。咖啡色的木门,石膏的墙面,高质量的

石质地板,以及大大的壁炉,创造出传统的欧洲感。房子外观通常有尖尖的屋顶,高低错落,并且配以大面积的石瓦。

### 5.牧场风格

这一建筑风格最早出现在美国西部和西南部的牧场。当时的牧民随牧场而居,建的房子一般铺的很开,而且只有一层。如今的牧场风格(Ranch Style)用现代的材质木头房子和栅栏,但大占面积和铺陈的建筑方式延续了下来。

### 6.农场风格

农场风格(Farmhouse Style)延续了许多19世纪建筑的传统,包括高而窄的窗户,大的门廊,木制的柱子,甚至金属的屋顶。房子的形状多为“方形加三角形”,其中二层的三角形部分以前作为

储物阁使用,现在则用作卧室或书房。

### 7.乡村小舍风格

乡村小舍风格(Cottage Style)一般是面积较小的房子使用。一般来说,这种房子都会有一个宽阔的前屋门廊,而二楼一般是倾斜的阁楼。此外为了更好的利用空间,房子内部大多会有飘窗,折叠晚餐台等小机关。这种风格简单而成本低,是微缩版的手工匠风格(Craftsman Style)。

### 8.现代风格

现代风格(Modern Style)最流行的年代是1950年-1960年,如今看起来又有卷土重来的趋势。采用平坦的或者低倾斜的屋顶,方正而巨大的窗子,和相当简洁的壁炉,这种风格将线条感发挥到了极致。此外,现代风格通常通

过高质量的建材来打造房子的细节。

### 9.南部风格

南部风格(Southern Style)是非常典型的地区性建筑风格。倾斜而宽阔的屋檐,抬高的起居室,以及宽阔的门廊都是为了应对南部炎热潮湿的气候。同时,纪念碑式的拱形大门也是一大特点。

### 10.地中海风格

地中海风格(Mediterranean Style)的房子起源于西班牙南部,法国以及意大利,给人整体感觉相当浪漫。房子通常有大大的阳台,宽敞的庭院和别致的走廊,将室内外连成一体。房子的外墙相对简单,平坦或低斜度的屋顶多采用瓷砖装饰。内部风格则以温暖的瓷砖或木头装饰为主。