

个人贷款买美国房产之前,如何优化信用记录?(上)

导读:买房,良好的信用记录会带来很大的帮助,你会拥有更多的贷款选项,甚至可以得到更低的利率和相对便宜的贷款。但如果有信用不良的记录

在美国买房,良好的信用记录会带来很大的帮助,你会拥有更多的贷款选项,甚至可以得到更低的利率和相对便宜的贷款。但如果有信用不良的记录,还有可能顺利拿到贷款吗?首先,让我们来看看信用评分的决定因素,然后介绍优化信用记录的方案。

什么是信用评分

信用评分,是借款人的重要指标。以美国信用评分数据分析公司FICO为例,这间公司在1989年推出了通用的信用分数,并将信用记录分成五大类型,并进行不同的比例分配:

- ①35%-还款记录 Payment History
 - ②30%-负债总额 Amounts Owed
 - ③15%-信用历史 Length of Credit History
 - ④10%-信用类型 Credit Mix
 - ⑤10%-您使用的新的信用 New Credit
- 信用评分从300分到850分不等。分数越高越好。贷款人将根据个人信用评分确

定贷款金额和贷款利率。信用评分越低,贷款金额越小,甚至收取更高的利率。

然后,让我们分析上述五个得分维度,看看你的分数是如何扣除的?

01 还款记录 Payment History

逾期还款会严重影响您的信用评分。

例如:

根据美国信用机构Equifax透露,一位消费者以前从未漏还过欠款且持有780分的信用评分(满分850),如果只有一次逾期还款达到30天,其信用评分将降低90-110分。

02 负债总额 Amounts Owed

也就是说,将信用卡上累积的债务金额除以总账户中的信用金额。信贷专家建议将这一比例保持在30%左右。如果你每个月都透支你的信用卡,它会损害你的信用评分。

03 信用历史 Length of Credit History

信用记录越长,信用评分越高。信贷机构将检查您最早和最新账户的开放时间,以及所有账户的平均开放时间。你越早开始建立个人信用,它就越重要。



04 信用类型 Credit Mix

在FICO分数中,会衡量您的信用类型,包含:

- 不同类型的信用卡(Credit Card)
- 零售分期付款帐户(Retail Accounts)、

分期贷款(Installment Loans)、金融公司帐号(Finance Company Accounts)、房屋贷款(Mortgage Loans)等

未完待续、下期同版

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。建议按需聘请独立口译员协助。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。
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供in-house审核、批准、过户结算等服务。
- 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)
- 30天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 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

5-009