

无美国身份? 一样贷款买房

常见提问:
非美国居民可以申请房贷吗?
要做哪些准备?
申请房贷流程是什么?
1. 没有美国身份,在美国买房可以申请房屋贷款吗?
可以! 众所周知,外国人在美国投资或者购置房产几乎没有太多限制。但大多数海外购房者都误以为非美国公民不能申请房贷。一般来说,非美国公民或居民、持有B1/B2签证入境或者是没有任何入境签证的、在美国境外的人都可以申请外国人贷款。所以在房贷利率较低的时候,海外购房者不妨可以考虑贷款买房。
2. 贷款购房,需要人在美国吗?
不一定。不同银行和贷款公司有不同政策。有些银行需要请申请人到美国进行面试。有些重要文件签署也可以办理委托授权签字(POA, power of attorney)。
3. 申请外国人购房贷款,首付需要多少? 房贷利率多少?
首付至少30% - 50%。贷款银行或贷款公司会根据申请人的支付能力和房产类型、价值等提出不同的首付比例和房贷利率要求。通常首付比例达到50%以上的购房者很有可能申请到较低的房贷利率。房贷利率通常在4.5% - 6%之间,具体视不同年限和项目而定。
4. 海外购房者申请房屋贷款需要哪些准备?

通常,贷款银行或贷款公司要求以下证明:
收入证明(包含工资、职位、在职时间等证明。)
信用记录(无美国社会安全号(SSN)申请者可以提供信用卡、银行账户、电话号码等记录。)
海外银行存款证明(至少有两个月的存款证明;有能力支付首付款、未来一年的本金、利息、房屋保险和地稅等保证金,以及高额存款来源说明。)
5. 在美国贷款买房的流程是什么?
在美国贷款买房的流程一般为:
A. 获得贷款资格预批信。
贷款银行或贷款机构会根据申请人提交的上述证明给出可购买房产价值和贷款额度,预批准书的有效期一般为60天-90天。但是,预批信并不能保证一定能申请到贷款。申请人可以向有意向的贷款银行或机构(可以不止一家)申请预批准信,也可以参考房贷中介,确定预算和价位。
B. 挑选房屋和房产中介。
C. 选中房屋,下单。
D. 申请房屋贷款。
E. 贷款通过后,房屋检查、保险、过户。
6. 贷款费用要多少?
通常为贷款金额的1% - 2%。
7. 整个贷款过程要多久呢?
一般需要35 - 60天。视具体情况而定。



美国婴儿潮世代日渐年迈,大量空房将冲击市场

专家估计,美国房市将出现大批空屋,数量堪比2000年代中期的房市泡沫。
根据美国线上房地产数据库Zillow的研究,在未来几年里,美国婴儿潮世代的银发族们,将持续释出大量的空房,数量堪比2000年代中期的房市泡沫。或许将缓解自经济复苏以来,越来越紧张的住房需求。
因为木材成本高、政策管制和建筑工人短缺,在过去十年里,美国的住房市场一直供不应求。但是,随着婴儿潮世代迈入高龄,Zillow估计,未来20年将会有大量空屋涌入市场,被专家称为“银色海啸”,造成的冲击足以影响老年人较多地区的经济。
“银色海啸”影响最深的是退休人士喜欢居住的“太阳带”城市,以及“铁锈带”城市。图为亚利桑那州太阳城的一场医疗保险说明会,预估到了2037年,该城市将有三分之二的房屋都将出售。(Jeff

Topping/Getty Images)
婴儿潮世代拥有大批房产
婴儿潮世代(1945~1965年出生)是美国人口组成中非常大的一群,在高峰期曾高达7600万人,远超过之后的X世代(大约1965年~1980年出生)与回声潮世代(大约1980~1999年出生)。这些婴儿潮世代的人口,总体而言,拥有了大量的房产。
相较于之前的数个世代,婴儿潮世代的银发族普遍喜欢“在地老化”(age in place)。他们喜欢待在熟悉的环境里,不喜欢在年老以后,搬入养老村、养老院,或是老年社区。因此在他们年长之后,房屋并未空出来给年轻世代使用,让房市供不应求。此外,有许多婴儿潮世代喜欢购买房屋,经营房屋租赁,也增加了持有房屋的占比。
目前,美国约有三分之一的自用房屋,为60岁以上的长者所有。

根据大通银行(Chase)在1月发布的一项研究,婴儿潮世代有76%拥有自己的房产。66%的屋主认为,房价还会上升;其中88%的人计划在未来三年内翻新房屋。
银色海啸20年内将出现2000万间空屋
然而,随着婴儿潮世代日渐凋零,或基于健康因素,让这些银发族搬到比较好整理的小房子与安养中心。他们原本拥有的房屋,也会重新流入房市。
Zillow表示,在2007~2017年的10年里,每年有约73万套房屋,从60岁以上的老年人手中流入市场。估计在2017~2027年之间与2027~2037年之间,这个数字将分别增加到每年92万间和117万间。
这意味着,将有超过2000万间空屋进入市场,占目前自用房屋的27%。
这种特殊的经济现象,被专家们称为“银色海啸”。预估在未来20年内,对全美都可能造成影响。但是受影响最深的,

将是退休人士喜欢居住的“太阳带”(Sun Belt)城市,以及从1980年代开始工业衰退的、年轻人口大量外移的“铁锈带”(Rust Belt)城市。
像亚利桑那州的埃尔默拉日(El Mirage)和太阳城(Sun City),这些很受欢迎的退休城镇,将有三分之二的房屋出售。
对年轻一代帮助有限
然而分析指出,这种趋势虽能带来大量空房,有助于满足部分城市的住房需求。
但是,老年人喜欢居住的城市,并非年轻人的首选。年轻人大量流入的沿海城市,新增的空屋有限,未来房价可能依然高昂。
长者过世后,也可能出现遗产继承的问题。分析指出,这些长者过世后,继承房屋的子女可能难以找到新的买家,导致无法使用继承的财富。

精工装修公司

最低价格 高压清洗 更换烂木 水槽更新 安油烟机 加盖网片 水泥地面 木工电焊 阳台围栏 门窗更换 厨房浴室 地板瓷砖 精工细做

免费估价 电话: 314-327-8137 请洽: 马先生

妈妈乐 第五代 抽油烟机

大华府地区总代理 创新结构 品质保证 全美销售冠军

- 斜面抽吸
- 专利斜风箱
- 好拆、好洗、好保养

吸风面内角84度向上仰 吸风口正对前面炒锅 外角96度俯射范围扩大 涵盖四个炉眼 吸力集中没有分散 吸力强 960CFM 声音3.2 SONES

符合流体动力学(FLUID DYNAMIC AIR FLOW)的原理 设计,内部前后两端面积不同,由薄往厚送风无阻力,吸力比它牌强 1/3,声音约只有它牌的一半。

内部配件很容易拆下,可放入洗碗机里清洗。 马达永久保证 零件十年保证 (台湾制造)

热门型号: RL30S, SP730S, 本店有现货 网上有影片示范 www.pacairusa.com

28年经验,安全使用,卖屋增值 10614 Oak Pl, Fairfax, VA (近495,66) 703-385-8681 傅先生 mrfusale@yahoo.com

华府橱柜 Washington Cabinetry

主营批发: 装修公司工程队特惠套餐 10x10 厨房橱柜\$1,000起

电话: 703-466-5388 传真: 703-476-8485

Email: frontdesk@wcabinet.com www.Wcabinetry.com

● 拥有华府地区最大现货橱柜仓库, 当天提货, 5年质保

● A级建筑商执照, 百万全额保险

● 免费估价, 高档设计, 数十种实木橱柜选择, 相同品质比homedepot便宜50%以上

● 拆旧, 安装到台面一条龙服务

地址: 45448 E Severn Way, Ste. 100, Sterling, VA 20166

展厅营业时间: 周一到周五 9am-5pm 周六、周日 10am-4pm 仓库营业时间: 周一到周五 8:30am-5pm 其他时间请电话预约

厂家直销当天取 高档橱柜平民价