

美国房贷的必要条件



说起来,申请房贷很容易,但也很难,此话怎讲?先从容易的一面说起。在美国发放房贷的机构很多,不但有银行,也有许多专门办理房屋贷款的公司,这些银行及公司除了接受面对面的贷款申请外,还设有电话专线服务以及网上服务,可以通过电话或网络完成房贷的申请,十分方便。

以网上申请为例,申请者只要在规定的网站上填写好申请表,同时电邮(或邮寄)所需的各种资料就可以了。接下来就由房贷负责人员做贷款资格审查,如果房贷人员需要了解更多的申请人情况或需要补充资料,就会通过电话或电邮与申请人联系,如此往返,直到批准或拒绝房贷申请。一旦房贷申

请被批准,贷款机构就会准备好各种文件,在过户那一天(closing day or settlement day)将贷款直接交给卖方,通常是银行支票或电汇,而非将贷款交给买方,也就是说,虽然买方申请贷款,但钱却不直接给买方,而给卖方,初次贷款者应该了解这个特点。一般来说,贷款申请多在60天之内完成,有时会略长,有时会很短,不到30天,视不同地区、季节、贷款机构、贷款人而定。

上面说的是申请贷款容易的一面,接下来要谈谈贷款申请不容易的一面。许多申请过贷款的人,都对申请贷款时需要提交的各种文件深感麻烦。在申请贷款时,基本上需要提交以下各种文件:

1,信用报告
通常贷款机构会在申请人同意的情况下,直接从三大信用调查公司获取申请者的信用报告,如果没有信用报告,通常就不能申请房贷。因此,移民到美国的人,优先要做的事情之一就是赶紧建立自己的信用,最好的方法是申请信用卡,无论用还是不用,有了信用卡就有了信用记录。

2,年度工资表(即W-2表格)
贷款机构一般需要申请者提供两年以上的年度工资表,这样可以知道两年内申请者的工资收入情况,这个工资表是雇主提供给雇员报税时用的。

3,报税表
贷款机构一般需要申请者提供两年的报税表,从报税表中,可以更加详细了解过去两年中申请者家庭的经济情况,包括家庭人口、工资、投资、福利收入以及退休帐户存款等。多数情况下,贷款机构会要求申请者填交一个国税局的4506-T表,这个表授权贷款机构直接从国税局获得申请者的报税表,免得申请者寄表麻烦。

4,银行帐户
贷款机构一般会要求申请者提供至少一个银行帐户的月度帐户报告(bank statement),以了解申请者的存款情况。

除了上述基本文件外,还会有其它各种补充文件的要求,比如雇佣证明、房屋租金收入证明、合法居住证明等。特别需要指出的是,华人中比较流行子女买房时,父母往

往会给予子女一些钱来作为头款的一部分或全部,在这种情况下,贷款机构就需要申请者出示“礼物证明”来证明这些现金是礼物而非借款,因为如果是借款的话,就牵涉到贷款机构的贷款额度以及申请者的还款能力了。在美国,最流行的房贷种类是30年固定利息贷款,即贷款期限30年,30年内利息固定不变。根据房利美的统计,30年固定利息贷款占所有房贷的61%。这一贷款目前的利息为年率4.37%左右,虽然比一年以前的3.5%要高,但从历史的眼光看,依然属于低息。30年固定利息贷款的还贷期限虽然是30年,但很少有人会到30年后才还清贷款,大部分人在30年内或者搬家将房子卖掉,或者提前还清贷款。因此,即使是六、七十岁的申请者,只要符合条件,也可以顺利贷到30年期限的房贷。除了30年固定利息贷款外,流行的贷款种类还包括:15年固定利息贷款、20年固定利息贷款、30年浮动利息贷款(有头3年、头5年、头7年、头10年利息固定,其余年份利息浮动之分)等。此外,还有联邦房屋署贷款(FHA)、退伍军人贷款(VA loan)、只付利息不付本金贷款(一般前几年只付利息,月供负担比较轻,而后利息率增加,同时加上本金,因此月供会大大增加)等。

简单说来,在美国申请房贷,最基本的条件是要有两年以上的收入证明及较好的信用记录,以及还贷能力。至于是否公民及绿卡持有者则不是必备条件。

资本增值和租金之间该如何抉择

进行海外房产投资时,投资者往往看重两点——“资本增值”及“租金收益”,既有强劲资本增长又有高租金回报的房子,自然是投资者的最爱。然而通常情况下,投资者需要在这两者之间做出孰重孰轻的抉择,那么到底是该优先考虑资本增值还是租金回报呢?哪个更赚?一起来看看~

资本增值

资本增值就是所谓的 Capital Gain or Capital Growth,也就是房产现有资产价值减除购入时之价格,所赚取或损失之价值。即当持有的可变卖资产(此为房产),在脱手时,其卖价高于原先购进成本,即产生利润,此利润为已实现的资本利得。

租金收益

租金收益就是 ROI(Return on Investment) or Rental Yield,也就是指租金回报率。它是指租房获得租金与房屋价格的比值。租金回报率可用以衡量房产的投资收益情况,可以反映市场的真实需求。

首先,投资房产的时候,追求强劲资本增长似乎是一个显而易见的选择,因为这个选择有着产生长期资本收益的潜能。但是,高资本增长房产的净租金回报率往往较

低,因为这意味着这些房产的相关费用(比如按揭利息和其他成本)会更高。

而如果是租金回报率较高的房产,则通常是租金收入高于费用支出,这意味着投资本身是在为自己房产支付成本,这也意味着房产在产生现金储备,这些现金储备可用于偿还贷款或其他用途。

举个例子

以美国为例,当然其他国家也同样适用。

假设有两套价值均为40万美元的房产可供选择。

房产A的预期资本年增长率为7%,租金回报率为4%。

房产B的资本增长率为4%,租金回报率为7%。

(两者互换的回报率)

假设购置获得的价格、金融方面的支出和持有成本都相同。

最终选择

这两个策略都能为投资者带来不错的总体回报和收益,但是它们的盈利和风险各不相同。答案可以归结为个人的需求和目标,最好通过详细的财务分析来确定,包括



考虑一些假设情景和现金流情况。

如果是首次置业或希望每个月都能产生现金流,则可以优先考虑“租金收益”;如果资金充裕,投资多套房产,那么合理的建议就是可选其中几套是高租金回报率的房产,然后你可以使用多余的现金来支付另外

几套低回报率房产(但高资本增值)的净开支。

这可以帮助你平衡收支的同时,又可以实现部分房产的高资本收益(未来某一个最佳时刻售出的时候)。

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

人寿保险 养老保险 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

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
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员

二十八年 专业经验

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)