

# 搞懂美国房贷, 如何选择合适的贷款方式

伴随着美国房产的大热, 越来越多有眼光的华人投资者将目光瞄向了这个不断上升的市场。但大部分人在面对有心仪房源时, 其海外账户资金不足, 不得不借助贷款的方式来实现达成自己的目标。

面对与国内区别不小的贷款方式和类型, 想必不少人都很头疼吧, 比如:

美国买房有哪些不同的房屋贷款类型?

Fixed-rate Mortgage 是什么?

Adjustable-rate Mortgages 又是什么意思?

Hybrid Loans, Balloon Loans, Interest-only Mortgages 分别是什么?

固定利率抵押贷款和可调利率抵押贷款有什么差别?

普通贷款和大额贷款有什么不同?

贷款有哪些手续费?

今天带领大家深入了解美国的购房贷款类型, 帮助大家实现美国投资梦。

很多中国买家在美国买房会选择 Mortgage。Mortgage 是什么? 是美国一种贷款买房的支付方式, 贷款银行提供给买家这笔贷款用来填补从房子首付到实际房价的金额差距。

Mortgage 中文就是我们常提到的“按揭贷款”, 是房屋抵押贷款的一种形式。

美国房屋贷款要求买家每月偿还债务。贷款包括 Interest 和 Principal。Interest 中文意思指利息, Principal 中文也就是本金。利息是买家使用贷款银行所借的货币资金而必须支付的代价, 对贷款银行来说, 利息是利润的一种特殊转化形式。本金则是贷款银行在计算利息之前的借给买家的原始金额。



如果买家的现金首付(Down Payment) 低于房屋购买价的20%, 贷款银行可以强制要求买家建立一个第三方账户(Escrow Account, 也称作 Impound Account)。买家需要每个月通过这个第三方托管账户支付当月的付费用, 比如房产税、地税和各种房屋保险费用。

房屋贷款会被放入账户用来支付费用。随着税率和保险费的波动, 这个账户里的钱也会减少。贷款人将每年进行一次审核, 以确保有足够的资金用于支付费用。

了解如何选择合适的房屋贷款, 可以帮助买家在未来几年成为一个财务轻松的房主。同时买家还需要了解如何在做房屋贷款交易时为自己争取最有利的条件, 如何避免支付更多的利息费用。

如果对房屋贷款没有一个清晰的认知, 当房屋贷款还清时, 发现支付给贷款方的利

息总数已经远远超过了买房的本金, 这种例子也是屡见不鲜。

举例说明, 假设买家借了144,000美元房屋贷款, 并自己支付36000美元作为首付, 购买了18万美元的理想住房。如果买家这笔144,000美元的房屋贷款, 是30年期固定利率房屋贷款, 利率为7%, 那么买家需要在贷款期限内支付高达200,892美元的利息。这不仅是一笔巨大的利息支出, 也比买家原来借的贷款本金金额更大!

所以建议买家不要过度申请贷款, 而只寻找最符合自己需要的房屋贷款。那么, 什么类型的房屋贷款才是适合自己的呢? 现在是在时候开始了解房屋贷款的选择了。

与其他金融和投资产品一样, 买家可以选择不同类型的房屋贷款。这些不同类型的房屋贷款之间的差异可大可小, 利率也有高有低。

基本房屋贷款类型: 固定利率房屋贷款(Fixed-rate Mortgages) & 可调利率房屋贷款(Adjustable-rate Mortgages)

两种不同的基本房屋贷款类型: Fixed-rate Mortgage, 中文: 固定利率贷款, 简称“FRMs”; 和 Adjustable-rate Mortgage, 中文: 可调利率贷款, 简称“ARMs”。这两种房屋贷款的主要区别在于贷款利率是如何确定的。在可调利率贷款出现之前, 只有固定利率贷款存在。

固定利率贷款, 顾名思义, 指在贷款的利率在贷款期限内一直固定不变。一般性固定利率贷款(conventional fixed-rate loans) 的利率和规定的房屋保险一般较低, 一般贷款周期为30年, 贷款整个周期内的可预测性强。申请者需要有稳定良好的历史信用记录, 并且首付不低于房价的5%。固定利率贷款一般适用于准备长期居住或持有该房产的人。

浮动利率贷款(adjustable rate mortgage, ARM) 在整个还款周期中的各个预定时间段利率会改变, 通常每6到12个月调整一次, 但也可能会频繁到每个月都发生变化, 贷款整个周期内的可预测性差。一般的浮动利率贷款在开始几年的利率是固定的并且利率一般比固定利率低, 而后利率浮动, 但两个相邻时间段的利率浮动有一定上限。

申请者同样需要有稳定良好的历史信用记录, 并且首付不低于房价的5%。如果只打算短期居住或持有房产, 可以考虑短期利率很低的浮动利率贷款, 并可以在利率开始浮动后出售房产, 但有房产贬值、利率大幅上浮且无法出售房产而需要承担高额利息的风险。

## 今年第11次! 美国房贷创记录, 想要贷款并不容易

美国政府支持的「房地美」(Freddie Mac) 资料显示, 房地产利率本周再创新高, 已是今年第11次创下低利率纪录了。

本周美国房贷利率再创低点, 以30年期固定利率来说, 从上周的百分之2.81, 跌至本周的百分之2.80, 是1971年以来最低的房贷利率。

但是, 由于严格审查资格的房贷标准, 历史低点的房贷利率, 对于屋主或购房者, 往往只是看得到, 而却遥不可及。

房贷评比公司 COO of Own Up 共同创办人 迈克·塔松尼(Mike Tassone) 说, 「针对低信用借款人的「联邦住房局」(FHA) 贷款已将许多申请这种房贷的最低信用评分门槛, 从580增至600中位, 因为该局预估未来将会面临更具挑战性的经济环境。」

他说, 「此外, 许多房贷公司以增加流程, 来验证或重新验证申请房贷者的收入和就业情况, 以证实申请人并未受到「新冠病

毒」疫情影响。」

因此, 房贷利率虽低, 但申请重新贷款或购屋房贷, 都不容易。不过, 如果现有房贷的屋主, 就有机会重新贷款, 换到较低利率, 可以节省到较多每月偿还房贷本息的金。估计这种有机会因为换贷款, 省到房贷本息的人, 大约有1,850万屋主。

根据数据与分析机构「黑骑士」(Black Knight) 的资料, 低利率可以使符合申请重贷款标准的1850万屋主, 将其现有房贷利率降低四分之三, 相当于平均情况每月可节省304元。

但是, 随着申请失业救济人数不断上升, 金融机构对申请重新贷款的人实施更严格的申贷条件。而且因为「新冠病毒」疫情, 已请求偿还宽免的屋主也可能被取消申请再融资的资格。

迈克塔松尼说, 「金融机构的放贷者也担心, 怕新贷款会立即成为申请宽容案件。



贷款标准会根据市场情况而起伏, 如果就业市场前景恶化, 或美国再次陷入封锁, 就会发生劳工减少收入, 或者失去就业机会, 可以预期金融机构会进一步收紧放贷政策。」

因此, 目前的房地产市场, 使购房者面临更严格的房贷申请标准, 和以及房地产市场缺乏库存的双重打击。

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

**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

**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

Agent, New York Life Insurance Company

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)

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