

# 10步骤加快重新房贷的申请 (上)

在美国购房,对于已经买房的朋友,重新贷款(Refinance)是一个很重要的事,如果能了解再融资,不但可以帮您改善财务状况,也有可能改善您的贷款能力。再融资指的是用您现在的房价重新再做一遍贷款,把现有的房贷用新的房贷替换掉;也就是说在重新贷款(再融资)的过程中,如果可以让您的利率低于之前的利率贷款,就达到可以省钱的效果。

## 1.重新贷款需要多长时间

当您决定要房屋重新贷款时,您将会把当前的贷款替换为另一笔贷款,您的新贷款可能与原始贷款会有不同的条款。在再融资期间,您的利率、期限、每月付款等等可能会发生变化,您的重新贷款资金将在您结账后还清您的原始抵押贷款。

重新贷款通常需要30到45天才能完成。但是,没有人能够确切告诉您确切需要多长时间。评估、检查和其他第三方可能会延迟该过程,您的再融资期限可能更长或更短,具体取决于您的财产规模以及财务状况的复杂程度。

## 2.如何为房屋抵押贷款重新房贷

不要让房屋重新贷款中繁复的步骤吓倒您!通常是贷方需要完成大部分工作,接下来将告诉您如何利用10步骤加快重新房贷的申请。

### 2-1 知道您有多少房屋净值(Know how much equity you have)

贷方在申请再融资时考虑一件很重要的事,就是要先确保您有资格进行再融资。除了确定您的信用评分,需要先检查您的信用评分,确认您的FICO®评分至少为620,才能为常规贷款再融资。

另外您要确认您的房屋净值,这是房屋的价值减去您的贷款余额的价值。这是一种快速的方法来找出您的房屋中有多少资产,如果您想进行现金再融资,则房屋净值尤为重要。大多数贷方不会借给您超过您所拥有股权的80%-90%,这意味着您只能为资产中每\$10,000的权益再融资\$8,000-\$9,000。如果您不确定自己有多少资产,可以与当前的贷方联系并请求抵押声明。

### 2-2.查看利率(Check rates)

除非您的房屋贷款低于您目前所支付的金额,否则通常没有必要为其重新贷款。在开始提交申请之前,请先检查当前的贷款利率以查看它们与现有贷款做比较。另外请记住,如果贷款利率现在较低,并不意味着它们会一直保持这种状态;如果降低利率和每月付款是您的重中之重,请尽快开始申请。

### 2-3.研究贷款人及其产品(Research lenders and their products)

如果您要房屋重新贷款,可能会省钱,但放贷人的交易费用和第三方发起费可能会影响您的收益。这就是为什么比较贷方如此重要的原因。您需要询问或在线搜索以找到适合您和您目标的合适贷方,选择一些您感兴趣的专业人员,并询问他们的费用、条款和要求。因为从多个贷方获得报价可以节省数千美元。选择贷方后,讨论什么时候最好锁定利率,这样您就不必担心在贷款关闭前利率会攀升。为了帮助缩小贷款人的选择范围,请在线查找评论或在网络中请求推荐,以确保您选择正确的选择。

您还应该调查贷方提供的贷款类型、其条款和费用,与房屋重新贷款相关的常见费用包括:鉴定费(Appraisal fee)、信用报告费



(Credit report fee)、贷款发起费(Loan origination fee)、产权搜索和保险费(Title search and insurance fee)、完成融资费用(Underwriting fee)、折扣点(Discount points)。

### 房屋重新贷款

### 2-4.收集所有文档(Gather all documentation)

请在申请前准备好文书工作,无论您是申请购买贷款还是为现有抵押贷款重新贷款,都涉及大量文书工作,这是抵押贷款批准会被推迟的最大原因之一。您可以采取以下措施来防止因文书工作出现问题而拖延贷款时间,准备提交以下文件:

- 最近的抵押声明
- 两个最近的工资单
- 最近两年的W-2和/或1099声明
- 政府福利资格书(Government Welfare Certificate)
- 最近两年的纳税申报表

银行和投资账户报表  
房主保险证明  
离婚令,如果支付或获得receiving养费和/或子女抚养费

### 2-5.申请您的重新贷款(Apply for your refinance)

根据贷方的能力和偏好,您可以在线申请或使用纸质申请。无论哪种方式,都要求提供有关借款人及其收入、支出、资产、负债和当前抵押债务的详细信息。再融资成本为房屋再融资通常花费总贷款金额的3%至6%,但是借款人可以找到几种降低成本(或将其打包成贷款)的方法。如果您有足够的权益,则可以将成本计入新的贷款中(从而增加本金)。一些贷方提供“无成本”的再融资,这通常意味着您将支付稍高的利率来支付交易费用。不要忘了进行谈判和货比三家,因为放款人可以支付甚至减少一些再融资费用。

未完待续,下期同版



**徐 捷**  
Jane Shue  
(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

## 金牌房地产经纪人

**徐 捷**      **杨 莉**

Profound Realty Inc.      Lily Yang

(301)-217-9667(O)

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



**杨 莉**  
Lily Yang  
240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

\*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!  
\*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!  
\*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!  
\*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

### 大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



**周 芳**  
Amy Zhou  
NMLS#212791  
手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

**诚聘** 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852



## 安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氡气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured

**571-334-9893 任海晨**  
haichen@msn.com

**检查包括:**

房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

**认真仔细,专业耐心 服务 MD, VA**



HAO-SPECT Home Services  
**郝氏房屋检查**

240-441-0668  
HaoSpect@gmail.com  
www.hao-spect.com



**Steven Hao**

**MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional**

- MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

**房屋检查包括:**

- 地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等
- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179