

# 美国房贷分析,如何挑选适合的贷款种类



美国贷款利率屡创新低,许多想要买房或投资的小伙伴也蠢蠢欲动。那么我们首先要了解的是房屋贷款有哪些种类?如何选择最合适你的贷款,以及怎样才能获得最佳的贷款利率。

贷款利率怎么选?

房屋贷款类型基本上分为两种,固定利率抵押贷款(Fixed-Rate Mortgage)和可调节

率抵押贷款(Adjustable-Rate Mortgage)。

固定利率贷款期限一般分15年和30年。15年的贷款利率相对会低一些,但对于贷款人的收入要求偏高,贷款审批也会更严格,因为15年分期每个月的还贷数额会比30年的要高。如果是30年,你的贷款利率相对就会高一些。

第二种称为可调节利率贷款(Adjustable-

Rate Mortgage)简称为ARM。ARM一般来讲有5/1 ARM、7/1 ARM、10/1 ARM。

5/1 ARM中的5就是五年固定不变,后面的1就是之后每年调整。相同的7/1、10/1意思就是七年或十年的利率固定不变,之后每一年的利率固定调整。调整间隔往往事先设定,有可能为6个月、1年、5年、7年等等。后面每一年的利率调整取决于当年市场利率的总体变化。

什么情况建议考虑可调利率?

01 当下利率偏高的时候

申请贷款时,若利率处于偏近历史高点的时候建议选择可调利率,又或者买家想短期持有房屋。例如仅打算持有房屋少于五年,或打算很快出售,那就选择可调利率,因为利率调整前房子就被售卖掉了。

02 计划几年内重新贷款(Refinance)

Refinance相当于重新修改一次自己的贷款方案、利率、月供、还款年限等,可视为“二次修改”。既然五年之内肯定要做Refinance,就可以选择可调利率,因为贷款利率相对较低。

什么情况建议考虑固定利率?

当下利率低的时候。比如说现在这种情况下,利率一直是接近历史低点,其次若打算长期持有房屋,且不计划重新贷款,就可以选择固定利率,因为更稳定。

哪些因素会影响贷款审批和利率?

01 贷款人的信用分数

如果不是低收入者,大部分的住房贷款Conventional loan,信用分数需要至少640分以上。信用分数也直接影响你的贷款利率。通常来讲信用分数在700分以上,就能获得比较优惠的利率。如果信用分数在760

分以上,则有机会获得最优惠的利率。

02 贷款人的工作经历

申请贷款的半年内,尽量不要辞职或是频繁更换公司。因为申请时需要提供近两年的报税单,两年W2收入表格以及最近一个月的工资单。对于自雇形式(self-employed)的贷款人,贷款公司需要最近两个月的公司银行账单和会计师提供的年初至今的公司损益表(Year to Date Profit and Loss Statement)来计算生意收益。

03 负债收入比(Debt-to-Income Ratio)

负债收入比是衡量贷款人能贷多少钱的指标,也是贷款公司放款的安全指标。负债收入比指的是贷款人每月收入和债务(信用卡,车贷,学生贷款,其他债务等等)的一个比例。如果你的债务占比越高,贷款公司风险越大,当你的债务占比超过45%的时候,贷款很有可能会被拒绝。通常情况下你每月的负债支出不能超过收入的50%,需要注意的是房屋地税,物业费也会归入负债总额中。

04 贷款额度和房屋的价值比

对于普通的住房贷款,需要15%-20%的首付,低于20%的时候需要强制购买住房贷款保险(Private Mortgage Insurance)。这个保险需要按月缴纳,一直交到你的还款部分加上当初的首付合计在一起达到了20%,就可以向银行申请取消这个保险。如果还款达到22%,保险就会自动被取消。

如果您考虑申请贷款购房,建议您与至少3-4位贷款broker和银行进行沟通,了解并做产品对比,从而找到最适合自己的贷款项目。

## 如何让买房与自己的生活方式相得益彰

当你想知道一所房子是否适合你和你的家庭的生活方式时,有三个重要因素需要考虑。

1.能否满足你的日常生活

当你第一次见到自己喜欢的房子时,你在想什么?举办一场梦想中的家庭聚会,躺在休闲的房间里欣赏美景,还是已经在想着买什么样的家具来装饰房间了?

但理想很丰满,现实很骨感。大多数的时候,我们会在这所房子里像往常一样起床工作,照顾孩子,做饭,打扫卫生等等一些生活中再寻常不过的琐事。因此,当你准备买房的时候,首先要考虑的是房子是否能够满足自己的日常生活。比如离你上班的地方近吗?离学校远吗?距离医院有多远?为什么这些是我们应该重视的呢?因为研究表明短途通勤的人比长途通勤的心情更好更放松,头脑更冷静,工作效率更高。也许你喜欢的房子在很多方面都是无可挑剔的,但是如果位置不方便,可能就不适合你

目前的生活方式。

有没有考虑孩子们呢?你有想过他们平时都在做什么吗?他们的生活和学习能够得到满足吗?离公园足够近能够让他们每天有玩耍的地方吗?附近有朋友能够和他一起学习一起成长吗?离学校是否足够近能够确保孩子不用在上下学花费过多的时间吗?或许房子很漂亮很宽敞,也很便宜,但是如果不适合孩子,同样就不适合家庭!

2.能否发展自己的兴趣爱好

说到日常活动,如果能够满足自己的兴趣爱好,那总会让人觉得兴奋又舒服。很多爱好不仅占用时间,更要占用空间。在你签订购房合同之前,考虑一下你的工作室,健身房或艺术区的位置,这将大大提升购房后的满足感。

随着美国“工作狂”模式的兴起,积极寻找业余爱好融入家庭生活的做法比任何时候都显得尤为重要。业余爱好不仅能够锻

炼身体,更是让我们的大脑变得更加灵活,在改变我们认知功能的同时,更是极大的丰富了我们的业余生活。所以,一定不要忽视房子对你兴趣爱好的影响。

3.牢记在心:你的快乐和满足不仅仅是来自你的房子

美国梦一直在宣扬:一份体面的工作,一个美满的家庭,一辆自己喜欢的轿车,一幢有白的篱笆的房子是幸福生活的必要因素。但事实并非总是如此;试想一下,拥有一栋你负担不起的豪宅,轿车每个月都要还贷款,这还是通往幸福生活的正确道路吗?我们绝大多数人都不想也不希望自己是这种生活状态。

知道幸福生活的真正要素是什么吗?研究表明它们是:

频繁的社区活动

亲密的家人朋友

经常锻炼

不太强调消费主义

帮助别人

聪明的人或许已经发现,这些成分都和房子的大小无关啊。但是就像钱不是万能的,没有钱是万万不能的一样,虽然房子有时可能改变不了我们的幸福度,却可以影响着如何获得社区的支持,如何参加社区活动并获得满足,甚至是获得慈善机构的帮助。

许多美国人(约40%)说,买房是现在生活最大的压力来源,因为要考虑的事情太多了,这个过程可能会使很多不知所措。更甚者把这种压力带入自己的工作当中,起到了恶性循环的副作用。

为了让买房更简单,更轻松,少关注一些眼下你评估房子的细节,多关注你买房以后的生活。从你的通勤时间到爱好空间,从你与朋友和社区的互动,这一切都可能影响你的幸福感。简单来说,不要让这些因素被房子漂亮的外表所掩盖!知道自己想要的生活,过自己想要的生活!

## 美国房产交易如何保护买家利益

美国买房可以自己操作吗?

在美国买房的整个交易过程中是不能自己全部操作的。

按照美国现在的房产制度,在买房交易中,房产经纪人是不可或缺的,而且经纪人在买房的整个过程中,担任多种重要的角色。

美国房产经纪人有着严格的管理体系:首先,所有房产经纪人都必须持有美国政府颁发的经纪人资格证书,持证上岗,否则他们无法从开发商获得房屋代理权。其次,房产经纪人除了能为买家提供更多的房产信息、帮助买家找到理想的房屋、完成买房交易这些基本要求外,还需掌握良好的谈判技巧,参与第三方谈判,并为买家提出合适的买房意见。

海外人士在美国买房后的法律权利能否得到保护?

海外投资者在美国的财产完全受到同当地人士一样的法律保护。

在美国买房时,整个交易过程中,有许多的第三方机构来协助买卖房屋的进程,有估价公司、房屋检查公司、公证公司、银行、以及经纪人,产权保险公司等等。每一个机

构都在买卖过程中发挥自己的功能,保证房屋买卖的公平和合理,使房地产行业能够公平、透明、健康、蓬勃的发展。

海外人士投资及购买美国房产是否有数量限制?

美国对全球购房者无任何限制,是全世界最开放、最自由的投资市场之一。根据美国相关的规定,海外人士投资及购买本地房产的数量也没有限制。

在美国买房如何确保交易安全?

在房产买卖过程中,买家最关注2大问题:产权和资金的安全。如果出现产权是伪造的、产权登记时发生错误、房屋被他人侵占等情况,那么买房将卷入无止境的纠纷当中;而若遇上不法经纪人带着交易资金逃跑,买方更是要白白遭受巨大的损失。

美国的房产市场和交易过程都是透明化的,为应对这两个重大问题,由办理房产业务的律师发展而成产权保险公司(Title Company)应运而生。他们为购房者提供产权调查、产权保险、资金监管、过户登记等服务,贴身保障购房者的权益。如果真的遇到麻烦,最差的结果也能把交易资金拿回来,最大程度保护了用户权益。

办理美国房产过户手续需要本人到场吗?

在美国,甚至大部分海外国家,都没有类似房产交易中心的机构,其买房交易更多是由双方通过经纪人协商完成,且不需买卖双方同时在场。

在美国,一般来说都是由第三方——产权公司(Title Company)来持有资金,签署产权转让书,全权安排产权的转移。所以买卖双方都不用同时在场,由产权公司全权操作。当然,若买方确实无法出席,也可以委托其经纪人或律师代理,代表他们签字,完成过户的流程以及审核。

什么是过户日(CLOSING DATE)?

过户日(Closing Date)是在买卖双方达成协议时,在合同中便事先约定好的过户日期。当然,如果双方都同意,也可以在这个日期之前过户。一般来说在过户日需要完成以下4点:

1.在过户日之前或当日,买方将会支付款项(通常是支票或者电汇)

2.卖方与买方签署产权转让书合同,将房屋钥匙转交给买方

3.产权公司或者律师、公证人员前往当



地政府办公室登记注册

4.卖方收到扣除过户费用及贷款余额后的款项

美国房地产的产权年期是如何规定的?

美国的房产权是永久产权,不仅可以作为投资也可以世代的传承延续下去。在美国《物权法》第149条中规定,住宅性建设用地在使用权期间届满时,自动续期。宪法明文规定个人财产至高无上。作为个人财产的土地和房产就没有什么年限问题,只需要每年缴纳一定的财产税费就可以。