

# 在美国如何借土地贷款?

假如想盖一个梦想家园,那么买土地是实现梦想的第一步,这需要一大笔钱多半需要贷款,而土地贷款是常见的选项。

## 何谓“土地贷款”(land loan)?

正如同用房贷买房子一样,借土地贷款就是用来购买还没盖房子的地产。一般来说土地贷款是待购的地产本身担保,假如借款人违约,贷方可取得土地所有权来弥补损失。

对借贷机构来说提供土地贷款比房贷更具风险。在财务受限的情况下人们会优先支付房租、房贷或者汽车贷款,以免失去居住的地方和交通工具,但土地贷款就不同了,一般人不靠土地维生,土地本身并不会产生收入,所以对借款人来说,如果拖欠不还土地贷款,只会失去土地,此外没什么可失去的,还款迫切性相对降低;再者万一借款人违约,贷款机构可能难以转售土地,毕竟土地的需求不如房屋。

基于以上因素土地贷款的条件不如房贷优惠,还款期可能以15年为限,而房贷期限可能长达30年,甚至更长,土地贷款利率也可能更高,或者头期款要求达50%。

## 如何借土地贷款?

申请土地贷款需要扩大挑选范围。全国性贷款机构和线上贷款机构通常没有足够资讯去评估地方性某一特定地产的贷款风险,不会像地区性贷款机构那样对土地贷款采取开放态度。

获得土地贷款的最佳地点是所在地银行和信用合作社;房地产业者RLAH Real Estate住宅房地产经纪人泰瑞希斯(Melissa Terzis)说,和这些机构合作,等于和了解当地市场的人合作。

申办土地贷款时需要填写申请表并提供与就业、收入、债务和资产相关的资讯金融从业者C2 Financial Corp房贷顾问弗莱明(Casey Fleming)说借贷机构希望把钱借给有良好信用纪录和较低债务收入比的申请人,要求比房贷更高。

申请人可能还要提供比申请房贷更详细的讯息,贷方通常需要待购地产本身、以及土地利用计划的详细资讯,因为土地潜在价值可能因为这些讯息而大不同。弗莱明说买土地时要像买一样去了解一些资讯,贷方可能会询问土地是否已改善?土地划分的区段?以及土地是否足以让您的计划落实?填写贷款申请表并提供所有必要讯息

后,贷方将决定是否批准。

如何找最好的借贷机构呢?必须善用不同工具,申请土地贷款不像房贷那样容易申请房贷可上网比较,上网比较土地贷款则不常见。

相对的您必须查一查所在地区有哪些借贷机构提供土地贷款,再一一比较各借贷机构为您开出的条件,有时贷款机构可能为了赢得您这位顾客而愿意提供竞争对手开出的条件。

评估各家土地贷款条件时应特别注意贷款费用和利率;弗莱明建议多找几家并取得逐项报价。

## 除了借土地贷款,也可考虑以下替代方案

**第一种是永久性建筑贷款(Construction-to-permanent loans)。**采用这种贷款可提前购买土地,一开始只需付土地买价的利息,而且可在房屋完工前取款以支付建筑成本,房屋完工日通常在贷款签订(closing)后十二个月内,房屋完工后,贷款就转变为永久房贷。

**第二种是房屋净值贷款(Home equity loans)。**拥有房屋的人可选用。

一般而言,唯有在资产净值(也就是房屋价值与房贷余额间的差额)超过20%时才可进行这种贷款。这类贷款利率通常低于土地贷款,一旦借款人违约,借贷机构出售房屋更容易。

**第三是卖方融资。**土地目前的所有者可能会提供融资来鼓励买主,卖方设定贷款条款及资格,如果您决定接受卖方融资,请让合格房地产律师审查交易和贷款,交易完成后,便可直接付款给卖方付款。

**第四是未担保个人贷款。**这些贷款通常有更高利率和更短的还款期,如果待购土地价格最低最适合。



**WELLS FARGO Home Mortgage**

**房贷信息,一谈即有**

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率,并在全美五十个州提供贷款服务

**Cherie Zhou 周澄**  
房贷顾问  
410-591-8299  
cheng.zhou@wellsfargo.com  
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)  
NMLS ID 870803

请注意,大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将以英文提供。建议按需聘请独立译员协助。  
本资料截至印刷当日准确无误,如有更改,恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286有效期至2021年8月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 **资深全职贷款专家**

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款,20+合作银行
- 最好的服务

**张宁**

**专线: 571-278-7081**  
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

**Cornerstone Mortgage Services**

**全职贷款专家** NMLS #213599

马州、维州执照

**郭静**

**301-717-6133**  
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,  
竭诚为您服务!

Married Individuals Filing Joint Returns and Surviving Spouses

Income is Between:	The Tax Due is:
0 - \$18,650	10% of taxable income
\$18,651 - \$75,900	\$1,985 + 15% of the amount over \$18,650
\$75,901 - \$153,100	\$10,462.50 + 25% of the amount over \$75,900
\$153,101 - \$213,350	\$20,752.50 + 28% of the amount over \$153,100
\$213,351 - \$416,700	\$52,222.50 + 33% of the amount over \$213,350
\$416,701 - \$471,700	\$112,728 + 35% of the amount over \$416,700

**专办房屋贷款 诚信第一**

Fortune Mortgage Co. NMLS#213005

**彭小萍 Linda Peng**

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员**彭小萍**,及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问  
(专线) 301-354-4628  
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566  
Email: lindap@fortunemortgageco.com  
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com  
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

5-105

**EASTERN**  
TITLE & SETTLEMENT

www.easterntitle.net

- ▲ 服务于马州、维州和DC
- ▲ 过户费用公道
- ▲ 专业律师审阅
- ▲ 提供价格匹配

**东方产权过户公司**

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852  
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046  
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

**中文热线: 240-660-2275**  
orders@easterntitle.net

**30年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!**

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划,购房贷款和重新贷款。
- 提供in-house审核、批准、过户结算等服务。
- 30天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供投资房和二套房贷款计划。

\*注意:请保证提供所有贷款资料是英文的,贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

**请电: 301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)**  
**Roy.Chung@SunTrust.com**  
**1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850**

5-009