

美国居民贷款买房怎么拿到最好利率？

你必须知道这些事项

贷款买房，选择贷款机构的时候，大家最关心的就是利率。影响利率的因素有很多，今天就来跟大家聊聊，要做好哪四方面，才能拿下最好利率。

信用分数

信用分数对利率的影响最大。房屋贷款是阶梯定价 (tier pricing)，每个信用分数阶梯对应一个利率。信用分数分段越高，利率也就越低，通常是20分一级。

大部分买家常用的贷款是 Conventional loan，最低660分就可以贷款，740分以上算是第一梯度。另一种是贷款是限额较高的 Jumbo loan，要求借款人有更高的信用分数和更多的首付，利率通常也较高。对于 Jumbo loan，信用分数760-780分是第一梯度。

虽然每20分就会相差一个等级，不过只要信用分数在700以上，都不会有特别显著的差别。如果你的信用分数真的很高，在760以上，利率会低一点，但是每个月不会差很多。

关于提高信用分数，我们为大家分享2个Experian官方的建议：

首先就是要按时还账单，包括信用卡、贷款、话费、租金、水电费等等。贷款机构查看你的信用报告的时候，会通过你有没有按时还款来判断你是否可靠，从而来预测你贷款之后会不会按时还贷款。

第二是降低信用卡的结余数额，也就是每个月尽可能多地完成还款。这会影响到 Credit Utilization Ratio (信用额度利用率)，从而影响你的信用分数。一般来说，信用卡额度利用率越低，信用分数就会越高。较低的信用卡额度利用率代表你每个月没有



花光所有的信用卡额度，说明你是一个知道如何妥善处理信用贷款的人。

贷款-收入比 (Debt-to-Income Ratio)

DTI是银行考量贷款人每月管理还款能力的一个比例。又细分为 Front-End DTI (只看房贷月供/收入) 和 Back-End DTI (学生贷款+车贷+新房子贷款+其他所有债务还款/收入) 两种计算方式。

债务占收入比例越高，银行贷款的风险就越大，如果超过一定比例，银行就可能拒绝贷款给你。

现在大多数银行要求 Front-End DTI 不超过28%，Back-End DTI 不超过43%。而且多数银行更看重 Back-End DTI。Jumbo loan 的要求比较严格，得根据首付比例、是不是第一套房、选择的贷款项目等等来确定，可能会要求只有40%。DTI低，利率也会相对更低。但这个也要看具体情况和每个银行的政策。有时候20%和25%的利率可能就会很不一样，但25%以上的就没什么区别了。

但总的来说，收入越高、其他贷款越少，你能申请到的买房贷款

就越多，利率也会越有利。所以有些 lender 会建议你在申请房贷前先还清其他大笔贷款，同时不要在短期内增加新的贷款，比如开新的信用卡、贷款为新家添置家具电器等等。

工作时长和收入水平

一般情况下贷款机构会要求贷款人有一段时间的工作和稳定收入。

两年是一个比较稳妥的时长。最好的情况是你之前同一份工作做了两年，或者说虽然中间换了工作，但是换到了一个收入更高

的工作。

但有一些刚开始工作的年轻买家也不用特别担心，只要有雇主提供的 offer letter，还是有很多 lender 可以帮忙做贷款。

但如果你是自己创业 self-employed，贷款机构就会更小心更严格了。他们会仔细对比你的收入和 Tax Return。

首付 (Down Payment)

一般来说，如果能提前准备20%的首付，拿下好的贷款利率会比较有利。因为贷款都是根据风险因素来调整的，5%的首付肯定会比20%首付风险更高，利率也会更高。

另外，如果首付少于20%的话，贷款机构会要求购买 PMI (Private Mortgage Insurance) 房贷保险。PMI 受贷款额度、信用分数、房子类型、DTI 和贷款项目影响。如果首付10%的话，每年要付的 PMI 大概是0.4%-0.85%。不过等房贷还到20%，就不用再付了。

当然，也并不是说低于20%的首付就一定不好。我们也有一些投资型的客户，会选择只付5%到10%的首付。虽然可能每个月要多还100刀左右，但考虑到现在的低利率，这部分钱的使用成本还是很低的。剩下的钱还可以做多样化投资，而不是都放在房子上。

有很多人认为，是不是应该攒够20%再开始考虑买房。考虑到过去两年美国房价的增长速度，攒钱的速度很有可能赶不上房价增长。所以如果你已经有了买房计划，可以尽早在自己的能力范围内降低首付比例，挑选一个合适的房子。

第一次当房东？你需要记住8个贴士

当“包租公”可以补贴家用及收入，也可以抵消在美国拥有一处房产的费用——比如抵押贷款和维护费用。如果你是第一次当包租公，你需要了解纽约的租赁法，准备一份全面的租约，并确保有保险。

根据 brickunderground 报道，作为一名刚入行的房东，你的目标是找到经济上合格和负责任的房客。你还需要知道什么是州和城市法律允许的，以及建筑的租赁或转租规则。

1) 了解租赁法

熟悉租金法——2019年增加了额外的保护措施，市场价格公寓 (租金不受限制的) 租户现在拥有与租金稳定单位相同的一些保护措施。

如果你想在租约续期时增加租金，例如增加5%或更多，你必须提前书面通知你的租户。如果租约到期了，而你的租客是按月租房，这也适用。

作为房东，你不能收取超过20美元的申请费。这笔费用包括背景和信用检查，您必须将其与收据一起提供给您的新租户。

另一个考虑因素是对滞纳金设定上限。《房租法》规定，只有逾期5天以上的租户才会被罚款，罚款不能超过50美元或月租金的5%，以较低者为准。

你不能要求押金超过一个月的租金。

此外，你的租客有权在搬进来之前检查公寓，以记录其状况。当

租户搬走时，他们可以要求你过来巡检，你需要在14天内提供一份详细的清单，说明你打算从押金中扣除的任何费用。如果您没有在截止日期前完成，您将丧失保留部分押金的权利。

2) 了解你的合作公寓或康斗公寓转租规则

如果你想租一套合作公寓或康斗公寓，委员会的规章制度将决定什么是允许的。

康斗公寓通常比合作公寓更容易出租，因为董事会不大干涉。而作为合作公寓的股东，你实际上是在转租你的房子，所以董事会很可能会介入审批过程，并且可以在没有任何理由的情况下拒绝你的租房申请。董事会还可以规定转租或租赁的长度，甚至可以收取的价格。你需要看一下合作公寓的产权租约，看看有什么限制。

在租金管制的合作公寓中，转租可能会困难得多。

3) 避免非法短租

你不可能在本人不入住的情况下，把整个公寓租出去不到30天。(美国有非常严格的短租房规定，以确保尽可能多的公寓可以提供给那些想在美国长期租房的人。)

如果你想转租，把房子出租的时间超过你的租约期限可能会被认为是一种转让，在这种情况下，你会被视为把租约交给一个新房客，并且不打算回来。

如果你的房子是租金稳定的，但不再是你的主要住所，如果你把

它租出去，你就有被驱逐的风险。

4) 对要多少租金要现实一点

如果你转租的是一套受租金管制的公寓，你就不能通过收取比你已经支付的租金更高的租金来获利。如果你的公寓有家具，你可以收取高达租金10%的家具使用费。

如果你出租的是市价公寓，你可以根据市场的承受能力来收费。对公寓的价值要现实一些，这样你就不会在不断降低要价的情况下，在市场上剩下 (滞租) 租房。

一般来说，如果你在冬季较冷的月份出租，你可能想要提供一些优惠——额外一两个月的免租金，或者支付经纪人的费用，从一个月租金到年租金的15%不等。

5) 找能按时交房租的好房客

找一个经济能力强、负责任的租客会省去很多麻烦。

经纪人建议多做一些，要求并打电话给推荐人，对信用和背景进行调查。

许多纽约的租赁代理和房东都希望看到潜在租户的年薪是月租金的40倍。

租金支付历史不会出现在信用报告上，所以科要求前房东提供推荐信，以及雇主或其他专业人士的推荐信。

6) 确保租赁条款和附加条款清楚

你需要准备一份租约，仔细列出一些条款，比如价格、入住期限、入住类型 (即人数)、入住/搬出日期、损坏、押金，以及诸如水电责任等

附加条款。

你可能需要在附加条款中列出你的具体条件，可能包括提前终止条款、关于宠物、吸烟、转租或维护的政策。

7) 了解房东负责哪些维修

如果某物在正常使用中损坏，房东有责任修理。如果损坏是租户造成的，而不是由于正常的磨损，你可以向他们收取费用。如果你准备出租一套房子，不要过度装修。专业人士说：“高端的设备和装修并不总是能让你得到更高的租金。”

作为合作公寓或康斗公寓的业主，您不仅要负责确保单元内的所有系统 (如管道、电器和暖气) 正常工作，还必须确保安全措施到位，如烟雾探测器，一氧化碳报警器，链条门保安和窗户保安。你的

康斗公寓或合作公寓董事会可以执行安装。您还必须确保门和邮箱有可用的锁。

从法律上讲，如果你要搬出你的公寓并计划把它租出去，你还需要向房客提供一个电话号码，他们可以拨打维修、问题和紧急情况。这可以是一个雇佣的管理机构，或者只是你自己的个人号码。

8) 更新你的公寓保险

你需要调整你的公寓保险，以反映你的住所现在已经出租，并要求你的租客也购买租客保险。租约的内容和责任不在您的保单范围内。

房东保险为你提供了房屋内部的责任保险，如果你的房客因为火灾或大面积的水灾而被迫离开，你也可以支付租金损失。

