

## 买房的第一步:

# 如何提高你的信用评分

今年你已经准备好买一套公寓了吗?首要任务是确保你的财务状况良好。

根据brickunderground报道,当你提交抵押贷款申请时,银行决定你是否有资格贷款的第一件事就是进行信用检查。在1到850分之间,你的分数越低,你的利息就越高,没有信用就别提申请了。

根据美国国家合作银行的数据,到2024年,房利美和房地美担保贷款的上限为1,149,825美元,一般来说,你至少需要620分,低于740分通常需要额外支付费用。不过,联邦住房管理局(Federal Housing Administration)承保的贷款可以接受低至500分的借款人,不过最好把目标定得更高一些。(据《商业内幕》报道,2023年纽约州的平均信用评分为721分。)

在你开始看房之前找出你的信用评分

有些银行会免费给你信用评分。你还可以每年直接从三大信用机构——equifax、Experian和TransUnion那里获得一份免费的信用报告。根据美国消费者金融保护局的说法,你可以从AnnualCreditReport.com索取这份报告。

你也可以在myFICO.com上找到你的分数和阅读你的完整报告。

你的报告可能很长——在某些情况下大约有60页——所以你要留出时间来阅读,并确保没有不准确的地方。

理财规划师德威·喀什说:“可能会有错误。”我总是告诉我的客户,他们必须对自己的FICO分数负责。如果你怀疑有错误,你需要联系信用卡公司或贷款人,并试图纠正它。”

什么影响你的信用评分

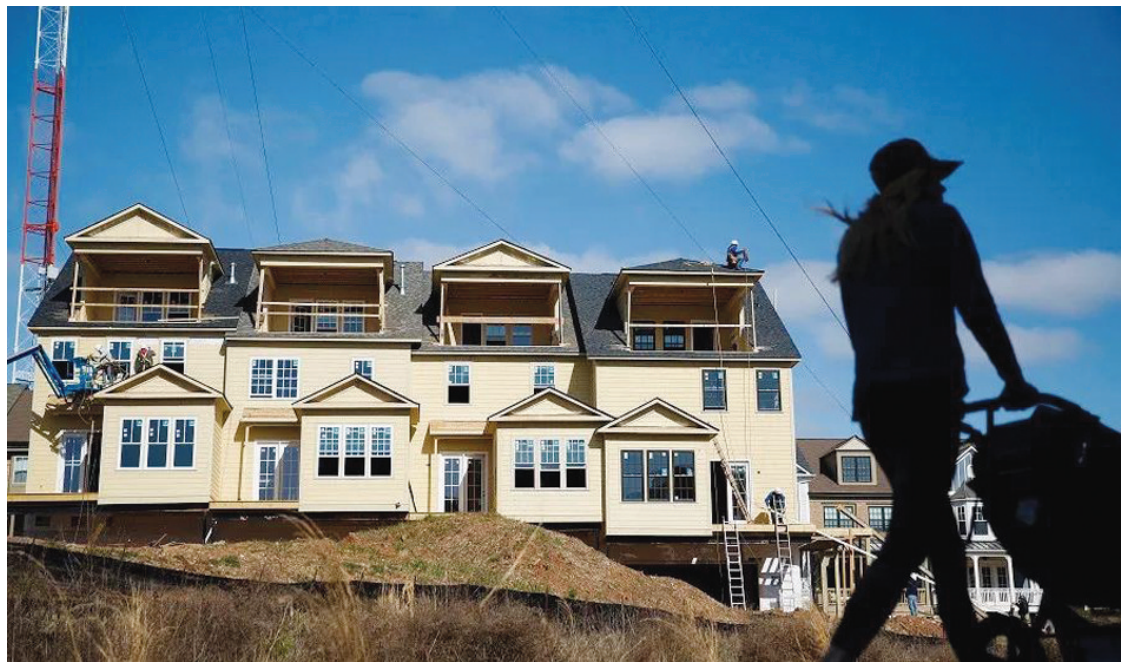
理财规划师阿瓦尼·拉马尼说,有五个因素会影响你的信用评分。一个是你过去的付款历史:你按时支付的账单越多,你的分数就越高。

另一个是你欠的钱。抵押贷款机构负责人黛布拉·舒尔茨说,如果你使用了较高比例的可用信贷,你的分数可能会较低。

你有信用的时间长短也会影响你的分数,较长的信用历史通常会导致更高的分数。新信用卡——开很多新信用卡——会降低你的分数。最后,信用类型会改变你的分数。拥有不同类型的信用,如信用卡和汽车贷款可以提高你的分数,舒尔茨说。

如果你和你的伴侣一起申请抵押贷款,银行在决定是否贷款和贷款利率时,会考虑较低的信用评分,舒尔茨说。她补充说,如果一方的信用特别差,那么比较可行的做法是由得分较高的一方申请贷款。

根据Experian的说法,迟交税款不会直接影响你的信用评分,因为美国国税局不会向信用局报告信息,尽管不缴税可能会导致征税和留置权,这可能会影响你以后的



信用评分。2017年之后,信用机构也不再将法院判决纳入你的信用评分,尽管他们仍在密切关注破产情况。

喀什说,如果你的配偶无法偿还贷款或抵押贷款,离婚也会对你的财务状况造成不利影响。

“如果你有一个共同账户,而你的前任有债务,这将影响到你,”他说。“通常情况下,离婚的人在看到对方的信用评分之前,甚至不知道对方有欠款。”

如何提高你的分数

如果你想提高你的信用评分,及时还款绝对是至关重要的。舒尔茨说,这就是为什么你应该设置自动付款和日历提醒,以防出错。

舒尔茨说:“我记不清有多少次有客户打电话给我说,‘我设置了自动转账,本来应该通过的,但没有通过。’”“一次逾期付款真的会毁掉分数。”

舒尔茨补充说,在一个支付周期内,尽量不要使用超过你信用额

度的30%。(如果你的信用卡有1万美元的限额,那就意味着你的消费不能超过3000美元)。如果你的信用一直很好,你可以要求信用卡公司提高你的限额,以减少你的消费比例。

此外,在你还没还债的时候,要避免购买大宗商品。舒尔茨说,任何额外的债务或新的信用额度都会降低你的分数,甚至会危及你获得抵押贷款的能力。尽早还清你的债务吧。

## 2024年全美房屋保费或创历史新高

近日发布的分析显示,今年美国房屋保险费率预计将创下历史新高,其中增幅最大的地区是那些容易发生恶劣天气的州。

根据麻州保险对比平台Insurify的数据,预计到今年年底,美国房主保险的平均保费将达到2522元,主要是因为自然灾害加剧、再保险成本上升以及房屋维修费用上涨。

Insurify表示,许多美国人愿意买房,因为他们认为有自己房子后,住房成本相较租房更加稳定。但保险费率的上漲趋势又让住房成本更加难以预测。

Insurify的管理和运营副总裁丝黛拉(Betsy Stella)表示,“风险最高的地区可能无法投保,然而,通常来说,哪里有需求,哪里就会出现供应商。问题是,代价是什么?”

随着恶劣天气,如雷暴导致的损害日益增加,以及气候变化导致的自然灾害频率和严重程度的上升,家庭保险正日益成为美国民众关注的焦点。

数据显示,20世纪80年代,美国平均每年经历大约3场造成10亿元损失的灾害。但2010年代灾害数量却攀升至每年13起。去年,美国遭受的至少造成10亿元损失的灾害创历史新高,达到28起。

自然灾害风险最高的州预计保费最高。其中,佛州的家庭保险费率已经是全美最高,预计今年还将再增加7%,使该州平均水平达到11759元,是全民平均水平四倍多。

分析称,包括得州和华盛顿州在内的六个州,今年的保险费率将几乎持平。南达科他州是唯一一个保费可能有实质性下降的州,其

平均保费预计下降约3%至2488元。

对于保费上涨的州,Insurify的研究人员主要将原因归咎于自然灾害的增加。据AccuWeather称,美国今年预计将出现“爆炸性(explosive)”飓风季节,6月至11月期间可能会出现多达25场风暴。

与此同时,海平面上升和其他不利的气候变化也将影响那些历史上风险较低的海岸州,如缅因州。

分析还指出,除了再保险成本的上升,以及与房屋重建相关的成本不断增加,导致保费上涨外,保险欺诈和法律纠纷也是造成保费上涨的原因。根据佛州州长罗恩·德桑蒂斯(Ron DeSantis)2022年4月的一份声明,这个问题在佛州尤为严重,该州占全美家庭保险索赔的9%,但却占索赔诉讼的79%。

## 二月新房销量意外下跌 房价中位数达两年多来最低

商务部周一发布的数据显示,全美2月份新屋销售量意外下降,这也是近三个月以来的首次下降,新屋中位数也下降至两年多来最低。

具体来说,上月新屋销售量按季节性调整后的年率下滑0.3%至66.2万套,而经济学家此前预测销量的中位数为67.7万套。此外,1月份的新屋销量从之前报告的66.1万套向上修正至66.4万套。按地区划分,上个月东北部和中西部地区新屋销量有所下降,但西部地区和南部地区有所上涨。

全国住宅建筑商协会(NAHB)上周的一项调查显示,预期在接下来六个月中,三月的房屋销量将达到九个月以来的最高点。其次,预计潜在买家的数量也是自去年八月以来的最高水平。

数据还显示,上月新房中位价为40.5万元,是自2021年6月以来的最低水平,同比下降7.6%。而供应量则达到了自2022年11月以来的最高水平。房屋建筑商正通过加大房屋建设力度、提供降价优

惠、减少房屋建筑面积等措施来降低房价。

经济学家对新房中位价的下降表示欢迎,他们认为这对负担能力和通胀来说都是好兆头,因为住房租金上涨是通胀上升的主要原因。

上个月售出的新房大部分价格在30万至39.9万元之间,政府的一项报告称,2月份新房竣工量达到了17年来的最高水平,同时更多新房正在筹备建设中,这可能会进一步抑制房价通胀情况。

截至2月底,2月份市场上共有46.3万套新房,这是自2022年11月以来的最高单月水平,并高于1月份的45.7万套。其中,在建房屋占房屋总库存的58.7%,待建房屋占22.9%,已竣工房屋占18.4%,数量上升至2010年9月以来的最高水平。

在二手房市场方面,上周的报告显示,二月二手房销量达到一年来最高水平,并且二手房库存也在上升,这表明二手房市场开始复苏。

## 全美超半数房主担心气候变化影响房产价值

在线金融服务商LendingTree周一(25日)公布的一项调查发现,51%的房主担心与气候有关的危害会影响他们的房产。

根据英文媒体报道,调查结果还显示,约50%的房主担心气候变化和海平面上升引发的极端天气会影响房产价值。在这些人中,25%的人认为气候变化将在10年内影响他们的房产价值,而25%的人则认为气候变化将在10多年后影响他们的房产价值。

除此之外,70%的房主认为气候变化相关的风险将导致房屋保险价格上涨。约20%的受访者表示,由于此类风险,他们的房屋保

险成本已经上升。

调查显示,房主最担心的是强风暴,其次是飓风、洪水、热浪和野火。

对气候变化影响家园的担忧导致一些人搬迁。大约40%的受访者表示,他们生活在他们认为是“面临气候变化风险”的地区。在这些人中,34%的人正在考虑搬家,13%的人已经搬家。

第一街基金会(First Street Foundation)2023年的一份报告发现,2000年至2020年期间,仅仅因为面临洪水的风险高,就有320万美国人搬迁。该组织预测,在未来20年里,将有另外750万美

国人搬离与气候变化有关的危险地区。

尽管一些城市努力将自己标榜为气候变化避风港,但在美国,没有哪个城市能完全免受气候变化的影响。

LendingTree房屋保险专家鲍勃·巴哈特(Rob Bhatt)表示:“没有人能预测未来,但可以采取措施将自然灾害可能造成的损害降到最低。例如,安装防风防雹的屋顶和窗户。但是,如果购买保险和采取措施降低损害还不足以减轻担忧,那么,最好搬到另一个社区。”

## 房价低且靠近大城 这5个镇最宜首购族置产

随着利率创下20年来新高、房屋供应量减少以及近年不断飙升的房价(房价中位数为41.77万元,自2020年以来上涨37%),对许多人来说,拥有一栋房子就像是难以实现的乌托邦。

不过,也有一些好消息。房地产网站Realtor近日公布了年度最适合首次购屋族置产的报告,介绍一些房价负担得起、也能享受良好生活水平,而较不为市场所瞩目的地点。入选这份名单的城镇有个共同点:距大城市相对较近,可提供就业机会与更多休闲娱乐。

随着利率创下20年来新高、房屋供应量减少以及近年不断飙升的房价(房价中位数为41.77万元,自2020年以来上涨37%),对许多人来说,拥有一栋房子就像是难以实现的乌托邦。

不过,也有一些好消息。房地产网站Realtor近日公布了年度最适合首次购屋族置产的报告,介绍一些房价负担得起、也能享受良好生活水平,而较不为市场所瞩目的地点。入选这份名单的城镇有个共同点:距大城市相对较近,可提供就业机会与更多休闲娱乐。