

在美國貸款買房需備文件



貸款買主需要準備的文件 Financing Buyer

1. 有效的護照和美國簽證
2. 需要公證公司翻譯的工作證明及工作收入的文件
3. 自付款部份的銀行存款證明中英文版資金證明
4. 在美國本地銀行要開設一個帳號
5. 在美國本地銀行申請一份預先核准貸款證明



外籍人士因為不符合因下列要求，就需要較多首付款Down-Payment

- 如果您沒有在美國工作的歷史，信貸歷史，綠卡或社會安全卡
- 如果您沒有任何信貸報告的證明文件
- 如果您沒有任何收入證明文件
- 如果您沒有原籍國頒發的護照
- 如果您沒有資產證明文件

★ 買房前需要先準備哪些文件？

在您決定看房子之前，您需要提交一份「銀行存款資金證明」(Proof of Funds Statement) 這份資金證明可以是您的銀行月結對賬單，或銀行專門為您出示的信，可以證明您在此銀行有足夠的資金來買房子。例如，如果您想買一棟80萬美元的房子，您準備用50萬美元現金，其餘30萬美元用貸款。那麼您需要提交一份銀行資金證明來顯示您至少有50萬美元以上的存款。這份銀行資金證明最好是由在美國的銀行開出。但如果您在美國沒有銀行帳戶，在香港或中國的銀行出示的資金證明也是可以接受的。如果您需要向銀行貸款，您還需要拿到一份從貸款銀行出示的文件，我們叫做「預先核准貸款證明」(Pre-Approval Letter) 這表明銀行在預審了您的收入和資產後，願意借出資金給您買房。也就是說您是該銀行合格的貸款人，這份證明100%是需要在美國的銀行為您提供的。在美國發生次貸危機之後放款變得非常謹慎，銀行對每一個來貸款的人都要進行嚴格的資格審查。所以，預先核准貸款證明是非常重要的。當然，如果您全部使用現金購房子，您就不需要準備預先核准貸款證明。房地產經紀人會將根據您的需求帶您去看房子。當看上一棟房子準備提交出價(Offer)時，必須將您的銀行資金證明以及預先核准貸款證明與出價文件同時附上給賣方。如果沒有這兩份證明，賣方是不會考慮您的出價的，會要求您要補上再來談，因為現在美國買房，所有的合格買家都是需要提供這些證明。因此，事先準備這些文件是非常重要的。如果您沒有合作的銀行請向我們連絡，我們可以幫您安排銀行專員與您連絡。