

在美國貸款買房的說明

★ 抵押貸款步驟？

1. 您可以選擇華資的貸款銀行通常有提供外籍人士的放款(Foreign National Mortgage)，就是針對來自其它國家尋求美國抵押貸款在美國購置房產的人。每家貸款銀行有各自的貸款要求，提供的利率也不一樣（有分為可調利率貸款Adjustable-Rate Loan和固定利率貸款Fixed-Rate Loan）選擇的抵押貸款的期限(最常見的是30年，其它有5年/7年/10年/15年/20年/40年的都有，貸款的期限越長要付的利息就越多，期限越短貸款月付額就越高) 外籍人士需要比一般美國人借款時多付首付頭期款，首付的比例因不同的銀行和貸款機構而會有不同。建議挑兩至三間銀行或貸款公司去比較一下貸款的條件和優劣，包括利率、有無提早還款的罰款、是否付Point(百分點)、有什麼手續費等等。
2. 銀行初步接受您財務和身份證明資料後，認同您已經具備貸款資格後會出示一份貸款預先批准信(Pre-Approval Letter)，因為在您在選好房子要出價時，這是給賣主參考的文件。
3. 一旦您的購房合約與賣主達成協議，進入過戶公證程序之後，即可提出正式的貸款申請。銀行將會派出專業估價師對您進行房產評估來確定是否符合價值決定核貸金額，如果估價沒問題後，銀行將準備所有的貸款文件送進公證公司由您簽署。簽署之後的文件再送回銀行審核無誤後才會放款。

★ 您知道在美國買房需要貸款預先批准，這和貸款資格預審有何不同呢？

貸款資格預審 (Pre-Qualification)

貸款資格預審是一種非正式的知道您可以貸款額度的方法，您可以不用準備任何文件申請，只需要透過電話和銀行專員進行資格預審，告訴銀行您的收入多少，您的長期債務有什麼(汽車貸款.學生貸款.贍養費等等) 以及你可以負擔的頭期款，不需要任何合約簽定，這可以讓您有個概念大約可以購房的預算金額。

貸款預先批准 (Pre-Approval)

美國當地買房子出價時，需要貸款買房者通常都會先向銀行申請一份貸款預先批准信，銀行通過初步審核您的收入和財務記錄後開出的允許貸款金額的證明。貸款預先批准可讓您明確知道可負擔的起的金額，同時還能向賣家表明您是有誠意已經準備要買的一項證明，通常美國人買家就會根據這個價格範圍以內去找房。如果外國人買家需要貸款買房，請先連絡我們來幫您聯繫當地的貸款銀行。