



购买新家



今晚的话题

- 抵押贷款流程

- 贷款人在借款人身上寻找什么？
- 信用报告、评分和提示
- 你需要多少钱？
- 制定路线图来协助您购买第一套房子。



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



3 个关键考虑因素

- 偿还能力
 - 收入、资产、债务
- 偿还意愿
 - 信用记录
- 房产价值
 - 评估



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



EASTCAMBRIDGE
SAVINGS BANK



偿还能力

- 取决于收入、债务和其他类型的财产。
 - （单户住宅、多户住宅或公寓）
- 住房费用与收入比
 - PITI（本金；利息；税金；保险）
 - 总收入的 28% 至 33%（如有补偿因素则可能更高）
- 总负债率
 - 总债务（PITI，加上所有其他债务）
 - 总收入的 36% 至 38%（如有补偿因素则可能更高）



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



EASTCAMBRIDGE
SAVINGS BANK



偿还能力

- 您按时付款了吗？
- 您是否披露了所有债务，包括：
 - 汽车贷款和租赁付款
 - 助学贷款
 - 信用卡
 - 信用额度
 - 赡养费和/或子女抚养费
- 您是否已让您的贷款专员了解过任何过去出现的问题？



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396






信用评级

- 贷款机构使用 **FICO** 评分
- 分数范围在 **300** 至 **850** 之间
- **740** 和 以上可获得最佳利润
- 根据历史记录、欠款金额、历史记录的长度、新账户数量、混合账户类型来计算



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396





信用报告

- 信用报告资源
 - TransUnion
 - www.transunion.com
 - Experian
 - www.experian.com
 - Equifax
 - www.equifax.com
 - 免费检查您的信用报告
 - www.annualcreditreport.com
 - 检查您的 FICO 评分（这不是免费的！）
 - www.myfico.com



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



EASTCAMBRIDGE
SAVINGS BANK

信用小窍门

- 您可以采取以下步骤来保护您的财务信息：
- 使用在线资源和移动应用程序实时跟踪支出、交易和付款。
- 持续监控您的银行账户和信用卡，发现任何可疑活动或您不认识的购买。
- 请在 www.annualcreditreport.com 访问您的信用报告。您每年可以从信用报告机构免费获得一份信用报告。
- 立即向银行或信用卡公司报告任何可疑交易。如果您认为自己是身份盗窃的受害者，请联系当地警察局。
- 在您的信用报告上请求欺诈警报。这将在您名下发放信用额度之前提醒您。您可以在此处找到有关欺诈警报的更多信息：
<https://www.consumer.ftc.gov/articles/0275-place-fraud-alert>
- 您还可以从这些机构找到有关身份盗窃、防止诈骗和保护您的财务信息的有用信息：
- 马萨诸塞州总检察长办公室：<http://www.mass.gov/ago/consumer-resources/consumer-information/scams-and-identity-theft/>
- 联邦贸易委员会：<https://www.consumer.ftc.gov/features/feature-0014-identity-theft>



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396





房产价值

- 将派一名独立评估师查看该房产并确定价值
- 他们会关注当时的市场价值——可比近期房屋销售情况
- 他们不是房屋检查员
- 银行收到书面报告



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



EASTCAMBRIDGE
SAVINGS BANK



所需现金

- 首付
 - 3-10% 适用于独栋住宅和公寓
 - 支付成交费用的资金
 - 储备金，通常为 2-3 个月的付款（如需要）
- 可接受的资金来源
 - 储蓄
 - 继承与赠与
 - 出售股票、债券或其他资产



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



首付款援助计划

- 波士顿 联邦 家庭 银行 银行
 - 为我们的 员工 提供住房
 - 售价的 10% 或最高 25,000 美元（两者中较小者） 80-120% 的 中位收入
 - <https://www.fhlbboston.com/fhlbank-boston/how-overview#/>
 - 股权建设者计划
 - 最高 可达 30,806美元 或 低于 中位收入的 80% 。
 - <https://www.fhlbboston.com/fhlbank-boston/ebp-overview#/>
- MassDreams 计划的 MHP
 - <https://www.mhp.net/one-mortgage/massdreams>
 - 其他 资源 列表
 - <https://www.mhp.net/one-mortgage/homebuyer-resources/get-down-payment-help#>



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



我们 CRA 社区的首付援助计划

- **剑桥市**
 - 联系 Antonia Finley (安东尼亚·芬利)
 - 地点: 马萨诸塞州剑桥
 - 电话 617-349-4643
 - 网站 <https://www.cambridgema.gov/CDD/housing/forhomebuyers/downpaymentassistance>
- **林恩市**
 - 联系社区服务
 - 地点: 马萨诸塞州林恩
 - 电话 781-581-8624
 - 网站 <http://www.lhand.org/neighborhoodServices.aspx>
- **牛顿市**
 - 联系 Malcolm Lucas
 - 位置 马萨诸塞州牛顿市
 - Email lucas@newtonma.gov
 - 电话 (617) 796-1149
 - 网站 <https://www.newtonma.gov/government/planning/housing-community-development/housing/homebuyer-assistance>
- **萨默维尔市**
 - 联系房屋部门
 - 位置 马萨诸塞州萨默维尔
 - 电话 617-625-6600x2560
 - 网站 <https://www.somervillema.gov/departments/programs/inclusionary-housing-program>
- **北郊联盟**
 - 联系 Maureen Taylor
 - 地点 马尔登、梅德福、阿灵顿、梅尔罗斯、切尔西、埃弗雷特、里维尔、温思罗普
 - 电话 781-324-5720x5730
 - 网站 <https://www.cityofmalden.org/867/HOME-Program>

首付款援助计划信息

市政首付援助计划

- <https://www.mymasshome.org/municipal-down-payment-assistance-programs>

首次购房者补助计划。

了解所提供的各种资助计划

- <https://www.firsttimehomebuyer.com/grant-programs#>



结算成本

- 处理和完成贷款相关手续的费用
 - 贷款相关的实际结算成本
贷款人费用、律师费、产权保险、评估、信用报告和登记费。
积分（可选）
 - “预付”项目
 - 预付房地产税
 - 预付房屋保险（第一年费用全额支付）
 - 预付利息
 - 托管账户储备金



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396





托管账户

- 税款和房主保险通常作为每月付款的一部分收取。
- 税务托管，通常会在交易完成时将 **2-3** 个月的税款存入账户
- 房主保险也可以托管
- **PMI** 和洪水保险始终是托管的



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



EASTCAMBRIDGE
SAVINGS BANK

什么是 PMI?

- 私人抵押贷款保险
 - 让您以最低的首付购买房屋
 - 首付低于 20% 时需要
 - 首付的利率会变动为 5%, 10% 和 15%
 - 这种情况会持续多久?
 - 必须拥有原价 20% 的产权
 - 自动停止在原价的 78%



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



EASTCAMBRIDGE
SAVINGS BANK

抵押贷款类型

- 固定利率
 - 稳定的付款
 - 利率永不改变
- 可调整利率
 - 较低的初始利率
 - 利率在一段时间内固定，然后每年进行调整

投资组合和二级市场项目



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



利率、点数、年利率

- 票据利率用于计算您的付款
- 可以通过支付积分来获得较低的利率。一个积分是贷款金额的1%。利率通常会降低 0.25%（根据市场情况而变化）。积分会在贷款结算时支付。
- 年利率或年利率(APR) 反映了一段时间内的贷款成本。将利率、积分和成本合并为一个数字，用于比较贷款计划。



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



EASTCAMBRIDGE
SAVINGS BANK

ONE 抵押贷款的主要特点



低利率

参与贷款的机构为买家提供折扣利率

首付低至 3%

公寓、独户住宅和双户住宅的首付为 **3%**（其中 1.5% 必须为自有资金）

三户住宅的首付为 **5%**。（其中 3% 必须为自有资金）

无需支付私人抵押贷款保险

ONE 抵押贷款借款人永远不必支付私人抵押贷款保险，每月可节省数百美元。

经济援助

根据收入，ONE Mortgage 借款人在拥有房屋的前七年内还可能有资格获得额外的每月储蓄。

MHP 利息补贴可减少购房初期每月的抵押贷款支付额。

我符合资格吗？

首次购房者身份



该贷款专为首次购房者设计

- 定义为过去三年内没有拥有过住房的借款人

首次购房者要求的例外情况：

- 单亲家长
- 失业或就业困难的家庭主妇

我符合资格吗？

家庭收入限制



收入限制会因社区和家庭规模而异

| HOUSEHOLD SIZE | ONE+BOSTON INCOME LIMIT |
|----------------|-------------------------|
| 1 | \$98,150 |
| 2 | \$112,150 |
| 3 | \$126,150 |
| 4 | \$140,200 |
| 5 | \$151,400 |
| 6 | \$162,600 |
| 7 | \$173,850 |
| 8 | \$185,050 |

我符合资格吗？

家庭收入限制



- 收入限制会因社区和家庭规模而异
- 收入限额会每年更新一次
- 如果您的家庭总收入低于我们的收入限制，您可能有资格参加“一抵押贷款计划”。

www.mhp.net/incomelimits

我有资格吗？

资产限制



您的家庭资产必须少于 75,000 美元

考虑的流动资产：

- 储蓄和支票账户
- 股票和债券
- 赠与的金钱，包括股权赠与
- 罗斯个人退休账户（Roth IRA）
- 投资
- 土地

不包括的资产

- **大多数**退休账户 ****注意** – 我们**确实**计算罗斯个人退休账户 (Roth IRA)!
- 大学储蓄计划



我有资格吗？

信用评分要求



| 最低信用评分 | 房产类型 |
|------------|----------|
| 640 | 公寓，单户住宅 |
| 660 | 双户、三户家庭型 |

为没有信用记录的人提供替代信贷选择

优点： 无“基于风险”的定价 - 无论您的信用评分是 **640** 还是 **850**，您都会获得相同的低利率



贷款估算/结算披露

- **贷款估算**
 - 初步估算费用
 - 根据开始流程时已知的信息
 - 申请后 3 个工作日内发放

- **结算披露**
 - 您的结算最终数字
 - 根据实际信息
 - 交易完成前 3 个工作日
 - 所有文件应提前 10 天提交



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



预审批

- 查询
 - 概述您可以借入的大致金额
 - 帮助您在合适的价格范围内搜索
 - 根据 *未经核实* 的信息
- 资格预审
 - 根据 *已核实* 的财务信息：信用报告
 - 这将提高您的购买报价的吸引力。
 - 由贷款专员签发
- 预先批准
 - 根据 *已核实* 的财务信息：信用报告、收入和资产。
 - 由承销商签发—**最可靠的信用证明信**。
- 在线申请： <https://ecsb.mymortgage-online.com/>



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



需牢记的事项

- 将资金整合至一个账户
 - 可以更轻松地追踪资金
 - 减轻每个人的文书负担
- 大额存款必须有记录
 - 存款超过月收入的 **50%**
 - 保留详细记录和复印件



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



EASTCAMBRIDGE
SAVINGS BANK

我从何处开始？

- **与有经验的人一起工作。**
 - 房地产专业人士
 - 找一个相处融洽的人。
 - 检查员
 - 获取推荐、许可信息
 - 律师
 - 专门从事房地产交易
 - 贷款机构
 - 在经验丰富的贷款机构处获得预先批准。



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396



联系信息

- **Mark Simone**
 - 电话: 781-404-1206
 - NMLS #613257
 - 手机 617-901-7996
 - msimone@ecsb.com
- **Tricia Rizzo**
 - 办公室: 617-551-2453
 - NMLS #477127
 - 手机 781-656-2125
 - prizzo@ecsb.com
- **Mike O'Donnell**
 - 办公室: 617-551-2494
 - NMLS #645801
 - 手机 617-699-6466
 - modonnell@ecsb.com
- **Laura Berg**
 - 办公电话: 617-551-2421
 - NMLS #445068
 - lberg@ecsb.com
- **Jennifer DiBari**
 - 电话: 781-858-3121
 - NMLS #16524
 - jdibari@ecsb.com
- **Lisa Gravallese**
 - 电话: 617-447-5311
 - NMLS #49506
 - lgravallese@ecsb.com
- **Mark Kirby**
 - 电话: 978-270-5214
 - NMLS #19990
 - mkirby@ecsb.com
- **Roger Martorana**
 - 电话: 617-909-9226
 - NMLS #476733
 - rmartorana@ecsb.com



Member FDIC Member DIF
Equal Housing Lender
NMLS # 441396

东剑桥储蓄银行 NMLS #441396



EASTCAMBRIDGE
SAVINGS BANK