



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



# 消除购房误区

获得贷款资格

2022 年 6 月 6 日

演讲者:

Frederick J. Grierer, 副主任  
圣安娜房屋所有权中心



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



# 误区

误区 1：很难获得联邦住房管理局（FHA）保险贷款的资格

误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋。

误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年

误区 4：FHA 保险贷款仅适用于没有钱/信用不良的借款人

误区 5：我有学生贷款债务，所以我没有资格申请贷款



# 误区 1

很难获得 FHA 保险贷款的资格

# 误区 1：很难获得 FHA 保险贷款的资格

**事实：不是。**

FHA 帮助中等收入的工薪个人和家庭  
实现购房梦想。

1940      1950      1960      1970      1980      1990      2000      2010

战争：FHA 帮助从战争中归来的军人家庭。

大萧条：FHA 稳定了产油州的房价下跌。

FHA 在大萧条期间在为借款人提供服务方面发挥着关键作用。



# 误区 1：很难获得 FHA 保险贷款的资格（续）

FHA 承保的抵押贷款是满足当今购房需求的绝佳选择。

五分之一的抵押贷款是 FHA 保险的。



# 误区 1：很难获得 FHA 保险贷款的资格（续）

## FHA 贷款：

- 低首付要求。
- 灵活的资格要求和债务收入比；
- 对过去的信用问题更加宽容；
- 允许您使用共同借款人来帮助您获得资格；以及
- 允许使用赠与资金支付首付款和交易费用。



# 误区 1：很难获得 FHA 保险贷款的资格（续）

很难获得 FHA 保险贷款的资格吗？  
不是。FHA 保险贷款使购房更加容易。



## 误区 2

没有完美的信用记录，我就无法购买房屋。





## 误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）

**事实：不是。**

即使信用记录不完美，您仍然有可能具备资格。

您可以做三件事：



与 HUD 批准的住房顾问沟通。



与 HUD 批准的贷方沟通。



评估您的信用。

## 误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）



如果您的信用评分低于 680，则无法获得贷款。

## 误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）



如果您的信用评分低于 680，则无法获得贷款。

**事实：不是。**

FHA 的平均信用评分约为 670。但是，FHA 提供信用评分低至 500 的抵押贷款计划。



知道您的信用评分。

## 误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）

信用  
误区

如果您没有长期的信用记录，您就不能获得贷款。

## 误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）

信用  
误区

如果您没有长期的信用记录，您就不能获得贷款。

**事实：不是。**

借款人的信用记录较短，或者信用记录很少或没有信用记录可能有资格获得 FHA 融资。

## 误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）

- FHA 允许通过非传统信用来确定信用风险。
- 账单，例如以下，可用于确定资格：



## 误区 2：没有完美的信用记录，我就无法购买房屋（续）

您需要完美的信用  
才能买房吗？

不是。FHA 可为信用评级较低或没有信用评分的人提供抵押贷款计划。



## 误区 3

我需要在我的工作岗位上至少工作了两年



## 误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年

**事实：不一定。**

FHA 一般要求有两年的工作经历；但是，您不需要在过去两年中从事同一份工作。



## 误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）

您应当知道：

两年工作经历：您的两年工作经历应该表明您曾在同一雇主或同一领域工作过。

这两年的经历也可能包括在学校或军队的时间。

## 误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）



### 可接受的收入来源：

- 固定工作
- 自雇\*
- 兼职工作/季节性工作\*
- 加班\*
- 佣金\*

\*收入是两年内的平均值。

## 误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）

### 频繁更换工作

即使您在 12 个月内换了 3 次以上的工作，您仍然有资格获得 FHA 保险的贷款。

询问您的贷方，了解您需要提供哪些信息。

## 误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）

过去两年内超过 30 天的就业空档期需要进一步审查。

### 就业空档期超过六个月

对于六个月或更长时间的就业空档期，如果满足以下条件，您仍然具备资格：

- 您从事目前的工作已经六个月；并且
- 您可以出示在此之前两年的工作经历。

## 误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）

### 记录您的两年收入



工资单



W-2 表格



您的雇主提供的经核实的文件



自雇人士，联邦所得税申报表

## 误区 3：我需要在我的工作岗位上至少工作了两年（续）

您需要在自己的工作岗位上  
工作两年吗？

FHA 一般要求有两年的工作经历；但是，您  
不需要在过去两年中从事同一份工作。



## 误区 4

FHA 保险贷款仅适用于  
没有钱和/或信用不良的借款人



## 误区 4: FHA 保险贷款仅适用于没有钱/信用不良的借款人 (续)

**事实：不是。**

任何人都可以使用 FHA 保险的贷款计划之一  
来购买他们的主要住所。



# 误区 4: FHA 保险贷款仅适用于没有钱/信用不良的借款人 (续)

任何人都可以使用 FHA 保险的贷款计划之一  
来购买主要住所。



## 误区 5

我有学生贷款债务，所以我没有资格申请贷款

## 误区 5：我有学生贷款债务，所以我没有资格申请贷款 (续)

**事实：不是。**

学生贷款将被视为您整体财务状况的一部分。



## 误区 5：我有学生贷款债务，所以我没有资格申请贷款 (续)

学生贷款与所有其他债务一样对待。这取决于您的总债务与您的收入相比有多少。



[FHA 常见问题 \(FHA FAQ\)](#)

[购买房屋相关信息](#)

[寻找 HUD 批准的咨询机构](#)

[寻找您所在地区的 HUD 批准贷方](#)



HUD 信息

[消费者金融保护局 \(CFPB\)](#)

[- 房屋贷款工具包](#)

[美国住房和城市发展部 \(HUD\)](#)

[- 首次购房者 #1](#)

一般信息

感谢您  
参加今天的会议！

