

# 跨境房屋抵押贷款—— 不管在美国还是加拿大， 在您身边贴身服务的银行



## BMO财富管理向您介绍能帮您获得所需美国抵押贷款的团队

想在美国购买度假屋、自住或投资物业吗？在美国获得抵押贷款，要比在加拿大复杂得多。

例如：

- 您可能需要提供比加拿大更多的法律和财务文件（请见背面的清单）
- 美国的审批流程较长，通常从申请开始后需要50至60天
- 第三方费用可能会导致成本更高

为了帮助您，BMO财富管理提供一个紧密合作的专业团队，通过BMO Harris 银行，他们可以让在美国获批抵押贷款这一复杂任务，变得更容易。

有了BMO Harris，您可以使用加拿大信用记录申请美国抵押贷款。BMO Harris在一系列选项中，提供固定利率抵押贷款和可调整利率抵押贷款<sup>1</sup>。

## 如何向BMO Harris申请美国抵押贷款

1. 与您在加拿大的BMO私人银行或BMO Nesbitt Burns专业人士交谈。他们会将您与一位精通于帮助加拿大人获得美国抵押贷款的BMO Harris美国财富专家和一位BMO Harris私人银行贷款专家联系起来。
2. 申请。当您准备好后，您的BMO Harris私人银行贷款专家将启动抵押贷款申请流程。
3. 审查贷款预估和披露信息。这包括：贷款条款、费用和其它重要信息。
4. 确认您是否愿意继续。此时，您需要支付一笔不可退还的申请押金，以便可以购买第三方服务，如评估和产权政策。
5. 贷款结果。一旦我们收到并审查完毕所有要求的文件，您将被告知贷款结果。
6. 安排结算日期和地点签署文件并支付资金。在结算之前，您将收到一份文件，详细说明所有最终条款、成本和费用的文件，供您审批。

## 房贷预批可以节省时间并简化购买过程

获得一份预先批准的抵押贷款承诺书，可以让您在确切地知道您能借多少钱的情况下，寻找合适的房产。要获得预先批准，您需要提供所有必需的文件并满足被预先批准的标准。

### 您知道么…

如果没有美国信用记录，您仍然可以使用您的加拿大信用记录向BMO Harris申请抵押贷款。

您可以利用BMO Harris现有房屋资产信贷额度或贷款来利用您的房屋资产。

如果您当前已有房贷，向BMO Harris再融资可能可以降低您的还款利率和每月支付的款项。

在购买度假物业或主要住宅时，通常需要支付20%的首付。

## 减少外汇成本的影响

让汇率的波动为你所用! 加拿大人可以超额支付他们的BMO Harris美国抵押贷款, 也可以在任何时候还清而不受惩罚。当汇率对加元有利时, 这会是一个有吸引力的选项。

在美国购买一套价值\$500,000的房产——付现还是贷款?			
付款选项	结算时所需美元	加元外汇成本 <sup>2</sup>	总计加元支出
付现	\$500,000 (房产价格)	\$135,000	\$635,000
贷款	\$108,000 (首付 + 预计结算成本)	\$29,160	\$137,160
<b>选择贷款的一次性外汇成本差异: \$105,840</b>			
您还应考虑在汇率可能不利的情况下, 以加元偿还贷款 (包括利息) 可能产生的外汇成本。			



## 美国抵押贷款申请材料清单

以下是要求您提供的关键文件的清单。根据您的情况, 可能需要提供其它文件。越早提交所需文件, 文件就越早被用于做出贷款决定。

适用于	所需材料	检查
<b>收入证明</b>		
所有人	过去两年的加拿大收入税收评估报告 (Notice of Assessment)	✓
所有人	您最近的T1表, 包括所有的页面和附表	
有投资收入者	您最近两年的T3和T5表	
有工资收入者	您最近两年的T4表	
有工资收入者	反映您过去30天收入情况的工资单	
如果是自雇人士	您拥有25%或以上所有权的任何实体最近两年的退税表(T2), 包括所有页面和附表	
如果是退休人士	您最近的退休信副本	
<b>公民和身份证明</b>		
所有人	每位借款人的护照和/或合格的美国签证副本	✓
所有人	每位借款人的社会保险号码 (SIN) 或社会安全号码 (SSN)	
<b>资产证明</b>		
所有人 注: 您的所有加拿大资产将折算为美元, 以便进行资金情况评估	您名下每个账户最近两个月的账户月结单。月结单必须包含您的姓名、账户号码、所有的页面、银行名称、初始金额和当月结余以及时间阶段。账户包括: 个人支票账户和存款账户; 信贷额度账户 (如果使用这些资金来结算新房款项); 退休储蓄计划 (RSP); 投资/经纪费 (如果使用这些资金来结算新房款项)	✓
<b>保险文件</b>		
现任业主	名下每个住宅物业的房产税通知和房屋保险保费文件副本	✓

要讨论您的跨境按揭需求, 请致电我们或与我们加拿大的财富专员预约。



BMO金融集团 (纽约证券交易所、多伦多证券交易所代码: BMO) 是一个综合的金融服务提供商, 提供一系列的零售银行、财富管理、投资及企业银行产品。BMO通过BMO满地可银行和BMO Nesbitt Burns服务加拿大的零售客户。BMO财富管理是由满地可银行和BMO Harris银行N.A. 和一些其附属机构用以提供财富管理产品和服务的商业群组的品牌名称。“BMO (字母M-条形圆圈符号)”是满地可银行注册商标, 经许可使用。如果您已经是BMO Nesbitt Burns的客户, 请联系您的投资顾问以获得更多信息。

BMO Harris银行仅在美国提供服务。满地可银行不代表BMO Harris银行, 也不是BMO Harris银行的代理人。

BMO Harris银行和BMO Harris是BMO Harris银行N.A.使用的商品名称。银行贷款产品和服务由BMO Harris银行N.A.提供, 并须经银行和信贷批准。

并非所有产品和服务在每个州和/或地点都可用。BMO Harris不在德克萨斯州或纽约州提供抵押贷款。

此信息并非税务或法律建议。BMO Harris银行N.A.及其附属机构不向客户提供法律或税务建议。您应该与您的个人税务或法律顾问一起审查您的个人情况。

<sup>1</sup>您的初始利率在短期内是固定的, 之后将转换为在贷款期限内随指数变化按年调整的可变利率。一旦贷款转换为可变利率, 利率和还款额可能会有所不同。您的财产税变化和风险、洪水或其它所需保险可能会导致您的月还款额在贷款期限内发生阶段性变化。过往的贷款调整利率 (ARM) 指数变化并不能预测未来的表现, 而只是选择抵押贷款时需要考虑的一个因素。某些限制和费用可能适用。<sup>2</sup>所提供的图表和金额仅供参考。汇率经常变动。本例中使用的汇率约为1加元= 0.79美元。



02/19-1832