Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396　　微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com　　邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

信用分与 DTI：额度与利率是怎么定出来的

Owen Ye · 持牌贷款经纪人（Loan Factory，NMLS #2541101）

同样买一套房，两个人拿到的利率和额度可以差很多，差别主要来自两个数：信用分决定您够不够格、落在哪一档价格；DTI（负债收入比）决定银行最多敢借您多少。这篇讲清两个数怎么算、审核怎么看，以及买房前 3–6 个月真正能把它们改善的动作——只讲审核口径，不讲玄学。

一、信用分：先过门槛，再分档

决定利率档位

1. 审核用的是贷款版分数

银行拉的是三家征信局的贷款版分数（mortgage score），和您在手机 App 里看到的分数不完全一样。多人共同借款时，多数项目取中间分，或取较低借款人的中间分——先按这个口径估自己的位置。

2. 档位比平均水平重要

常规贷的定价按分数段与 LTV 分档调整：740 以上、720、700、680……每掉一档，利率或费用都可能变差一点。在临界点附近，提高约 20 分，有时比多付一笔首付还划算。

3. 分数里能动的部分

权重最高的是还款记录和信用卡使用率。把信用卡余额压到额度的 30% 以下（能到 10% 以下更好），是几个月内最见效的动作；买房前不要关掉最老的信用卡，那会缩短您的信用历史长度。

二、DTI：银行真正算的那笔账

决定额度上限

1. 前端比与后端比

前端比：新房月供（PITI + HOA）÷ 税前月收入。后端比：再把车贷、学生贷款、信用卡最低还款等全部月债加上。常规贷的后端比通常以约 45%–50% 为上限参考，具体看项目与补偿因素。

2. 算哪些、不算哪些

只算出现在征信报告与文件里的债务：日常消费、学费、保险费不算月债。学生贷款按项目规则、用余额比例或实际还款额计入。为他人共同签署（co-sign）的债，满足条件时可以算在实际付款人名下。

3. 额度是被 DTI 反推出来的

月供上限 = 税前月收入 × 目标 DTI − 现有月债。利率、房产税、保险涨一点，能借的本金就少一截。所以「能批多少」从来不是只看收入一个数。

三、买房前 3–6 个月的改善顺序

按这个顺序做

1. 先拉报告查错

征信报告里认错的逾期、已还清却还挂着的催收并不少见。纠错要走正式争议流程并留出时间（常需 30 天以上），越早开始越好。

2. 先还「月供高、余额小」的债

优先清掉月供高的小额债，比如只剩尾款的车贷：它释放的 DTI 空间立竿见影，往往比多存一笔首付更快改善额度。

3. 让信用报告安静下来

买房前半年不要新开信用卡、不要做新的车贷或分期：新账户拉低平均账龄、增加硬查询。目标只有一个——让报告在这段时间里「安静」。

四、常见误判

别花冤枉钱

1. 钱存得多 ≠ 能多借

资产决定的是首付和储备金够不够；额度由收入与 DTI 决定。收入或 DTI 不够时，先处理债务结构，而不是一味加首付。

2. 分数够了还要看构成

分数达标，但近 12 个月里有一条新逾期，审核仍可能要求解释、甚至拒批。近期记录的权重，远高于几年前的旧账。

3. 共同借款人要算总账

加配偶或父母做共同借款人，收入和债务是一起并表的：对方若有车贷或低分数，可能反而帮倒忙。签约前请经纪人把「加」与「不加」两种组合都测算一遍再决定。

4. 把自己的两个数先算出来

用本站**月供计算器**按目标房价反推月供与 DTI；分数档位对应的实际利率水平，看**利率报告**；各产品的门槛对照**贷款产品页**。想让我按您的报告逐项看的，走**免费咨询**。

贷款上的问题，欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396
微信 Owenyerealtor
网站 owenrealestatetx.com
邮箱 owenyerealtor@gmail.com
区域 大休斯敦地区

本指南为一般信息，不构成贷款报价、利率承诺或审批保证；所有贷款经 Loan Factory 审批，资格、利率与费用以正式审批和贷款文件为准。Owen Ye • Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender。

欢迎转发给有需要的朋友。