



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

贷款预批怎么审：文件清单与时间线

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

预批不是填个表就出信：贷款机构先按收入、资产、信用、负债四条线把材料审一遍，确认您能贷多少、月供扛不扛得住，才会出预批信。这篇把审核的顺序、要交的文件和每一步的时间讲清——材料按这个清单备齐，预批通常几天内就能下来，也不会出在出价后被贷款卡住。

一、文件清单：四组材料先备齐

先备齐再申请

1. 收入文件

近 2 年税表 (Tax Return)、W-2 或 1099、近 1 个月工资单。自雇或 1099 收入还要近 2 年完整税表 (含附表) 与营业执照等——审核口径和 W-2 完全不同，先按自雇清单备，不要用工资族的清单套。

2. 资产文件

近 2 个月所有账户的流水 (银行、投资账户)，每一页都要交。大额存入——通常指超过月薪一半的单笔进账——会被逐笔问来源：赠与、转账、卖车都要有纸面解释，提前备好说明和转账记录，临时补最耽误时间。

3. 身份与房屋文件

带照片的身份证件、在美合法居留证明 (如适用)；已经签约的，把购房合同一起交。首付里有父母赠与的，赠与信在这个阶段就一并提交——等审核问起来再补，又是一轮等待。

二、审核顺序：先看信用，再算两笔账

通常 1-3 天

1. 先拉信用

审核先拉三家征信报告与分数，确认没有未知的逾期、催收或身份盗用记录。分数先决定「够不够门槛」，再决定您落在哪一档利率价格。

2. 再算 DTI

把新房的月供 (本金利息 + 税 + 保险 + HOA) 和您现有的月债加总，除以税前月收入。多数常规贷希望总 DTI 不超过约 45%-50%——这条线直接决定额度上限，收入再高也绕不过去。

3. 核收入的稳定性

审核看的不是某一个月的高收入，而是近两年的连续性与趋势。换工作不一定是问题，但从 W-2 转自雇、或收入明显下滑，都会被追问，严重的会打折计算。

三、时间线：从交件到出信

通常 3-7 天

1. 完整性检查

文件交齐后，贷款经纪人先做一遍完整性检查，缺件当天列清单补齐。预批慢，多半不是审得慢，是慢在来回补件。

2. 逐项解释信 (LOX)

材料进入初审后，异常项会被逐条问：换工作、大额存入、信用查询记录等，需要您写简短的解释信 (Letter of Explanation)。如实写清即可，这是常规动作，不用紧张。

3. 出信与它的边界

预批信会写明最高可贷额度与条件。注意：预批不是最终批准——签约后还要过估价、产权与正式终审。终审之前，不要换工作、不要新增大额负债。

四、预批之后：守住这几条

出信到过户

1. 不新增负债

不要在过户前买车、办新信用卡或做大额分期。终审会再拉一次信用，DTI 一变，额度就可能跟着变。

2. 不动大额资金

首付所在的账户不要大额进出。要转账，先问经纪人怎么做才留得下完整的资金轨迹。

3. 收入别断档

辞职、转自雇、降薪，都要第一时间告诉经纪人。瞒着等到终审才暴露，是最容易让整单推倒重来的情形。

4. 把下一步先接上

先用本站[月供计算器](#)按预批额度把月供 (PITI) 试算出来；利率每天的走势看[利率报告](#)；12 种贷款怎么选看[贷款产品页](#)。材料拿不准的，[免费咨询](#)时发我先看一遍。

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。