医生贷款完全指南：医疗专业人士的专属购房福利

2025年5月9日 专项贷款

0%
Down Payment
Loans up to $2M
No minimum saved

$0
PMI Required
Save $200–$800/mo
Even at 100% LTV

STU
Student Loans
IBR/deferred excluded
from DTI for residents

你已经在学校待了将近十年，背负着沉重的学生贷款，刚刚开始你的主治医生职位——但你已经准备好购买人生中第一套房子了。医生贷款 (Doctor's Loan) 正是为这种情况量身打造的。

什么是医生贷款?

医生贷款是专门为持牌医疗专业人士设计的特殊房贷产品。这类产品背后的核心逻辑很简单：医生拥有极强的长期盈利潜力，历史违约率极低，即使他们目前的财务快照不符合常规承保标准。

医生贷款允许符合资格的借款人以 0–5% 首付购买主要住宅，无需私人房贷保险 (PMI)，并且对学生贷款的处理更加灵活——甚至在新工作第一个月薪资到账之前就可以申请。

哪些人符合申请资格?

大多数项目要求至少一名借款人持有以下活跃的职业资质之一：

医学博士 (MD) | 骨科医学博士 (DO) | 牙科科学/手术博士 (DDS) | 牙医学博士 (DMD) | 眼科医学博士 (MD 或 DO) | 精神科医学博士 (MD 或 DO) | 药学博士 (PharmD) | 兽医学博士 (DVM 或 VMD) | 足病医学博士 (DPM) | 注册护士麻醉师 (CRNA，持 DNAP 或 DNP 学位) | 持上述学位的住院医生、临床研究员或实习医生

注意：整脊治疗师 (Chiropractor) 通常不符合申请资格。

医生贷款 vs. 传统贷款 vs. FHA：核心区别对比

对比项目	医生贷款	传统贷款	FHA 贷款
最低首付	0–5%（无 PMI）	3–20%	3.5%
是否需要房贷保险	否	是（首付低于 20% 时）	是（终身 MIP）
最低信用评分	680	620	580
最高贷款金额	$2,000,000	$806,500	$498,257
最高 DTI	45–50%	43–50%	最高 57%
学生贷款处理	住院医生 IBR/递延可排除	余额 1% 或 IBR 月付	余额 1% 或 IBR 月付
未入职前的收入证明	接受录用合同（60–150 天内）	不接受	不接受
核保方式	全人工核保	接受 AUS	接受 AUS
套现再贷款	不允许	允许	允许

本文件仅供信息参考，不构成财务或法律建议。贷款产品、指导方针及利率随时可能变动。如需个性化房贷咨询，请联系 Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300。Tiger Loans 为持牌房贷公司，平等住房贷款机构 (Equal Housing Lender)。

申请流程详解

1. **获取预资质认定**
   联系专攻医生贷款的贷款专员，告知目前状态、新工作开始日期（如适用）、预计购房价格和所在州。
2. **提交贷款申请**
   填写统一住宅贷款申请表 (Form 1003)，贷款机构将拉取三合一信用报告，最低信用评分要求 680 分。
3. **提供申请材料**
   整个流程的核心环节，请参阅下方按情景分类的材料清单。
4. **房产评估**
   贷款机构委托独立评估师对房产进行市场价值评估，报告有效期 120–180 天。
5. **全人工核保审核**
   医生贷款需要全程人工核保，不使用自动核保系统。核保员审核学生贷款状态、录用合同、资产和信用历史。
6. **有条件批准与交割通知**
   核保员提出附带条件，所有条件满足后你将获得交割通知 (Clear to Close)。
7. **交割 (Closing)**
   在产权公司或托管代理处签署文件，支付交割费用（通常为贷款额的 2–4%）和所需储备金，然后领取房钥匙。

申请材料清单（按情景分类）

所需材料因就业情况不同而有所差异：

情景 A：主治医生（W-2 雇员）

- ✔最近 30 天内的工资单（需显示年度累计收入 YTD）
- ✔最近 1–2 年的 W-2 表格
- ✔口头就业核实 (VVOE)——须在交割前 10 个工作日内完成
- ✔政府颁发的带照片身份证件
- ✔最近 2 个月的银行对账单（所有页面）
- ✔医疗执照或专业学位证明

情景 B：入职日期在交割后 60–150 天内

- ✔经双方签署的完整录用合同或 Offer Letter
- ✔合同须注明：职位/头衔、入职日期、薪酬，且薪酬覆盖期至少 12 个月
- ✔合同中的附加条件仅限于：等待医疗执照核发、常规背景/药检等
- ✔医疗执照证明（或待核发证明）
- ✔政府颁发的带照片身份证件
- ✔最近 2 个月的银行对账单
- ✔交割日至入职日之间的 PITIA 储备金证明

本文件仅供信息参考，不构成财务或法律建议。贷款产品、指导方针及利率随时可能变动。如需个性化房贷咨询，请联系 Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300。Tiger Loans 为持牌房贷公司，平等住房贷款机构 (Equal Housing Lender)。

情景 C：住院医生或临床研究员

✔住院/研究员项目录取证明
✔当前住院合同或录用信
✔住院项目最近期工资单
✔学生贷款 IBR 还款计划或递延状态书面证明
✔政府颁发的带照片身份证件
✔最近 2 个月的银行对账单
✔医学学位证明

情景 D：独立承包人（1099 / Locum Tenens）

✔经双方签署、注明保底薪资或最低时薪的完整合同
✔合同须注明：工作小时数、至少 12 个月覆盖期、交割前 60 天内开始
✔医院/诊所书面证明：不向医生收取任何执业费用
✔若已以 1099 收入报税：需提供 2 年个人报税表
✔政府颁发的带照片身份证件
✔最近 2 个月的银行对账单

常见问题解答

Q: 工作还没开始，可以申请医生贷款吗?
可以。部分贷款机构接受已签署的录用合同作为收入证明，前提是入职日期在贷款交割日后 90–150 天内。合同必须经双方完整签署，并注明薪酬金额，薪酬覆盖期至少 12 个月。

Q: 医生贷款需要支付 PMI 吗?
不需要。即使借款比例高达 100%，也无需缴纳私人房贷保险 (PMI)。

Q: 学生贷款会怎样影响我的资格审核?
对于住院医生/临床研究员，学生贷款处于 IBR 或递延状态的，可以完全从债务收入比 (DTI) 计算中排除。

Q: 可以用医生贷款购买出租房或度假屋吗?
不可以。医生贷款严格限于主要住宅，仅限 1 套单元房产。

Q: 需要多少信用评分才符合申请条件?
大多数项目的最低要求是 680 分。申请中所有借款人的最低代表性评分将被用于资格审核。

快速总结

✓ 专为 MD、DO、牙医、药剂师、CRNA 等持牌医疗专业人士设计
✓ 首付低至 0–5%，无需 PMI——即使贷款比例高达 100%
✓ 最高贷款额度 $2,000,000
✓ 住院医生/临床研究员：IBR/递延中的学生贷款可排除在 DTI 之外
✓ 接受未来就业合同（工作尚未开始）
✓ 允许家庭赠款——无最低自付比例要求
✓ 首次购房者和换房买家均适用
✓ 仅限主要住宅，1 套单元房产

本文件仅供信息参考，不构成财务或法律建议。贷款产品、指导方针及利率随时可能变动。如需个性化房贷咨询，请联系 Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300。Tiger Loans 为持牌房贷公司，平等住房贷款机构 (Equal Housing Lender)。