



CreditSmart® Asian

## Homeowner Benefits and Responsibilities



## 介紹

- 屋主的實益與責任
  - ✓ 屋主的實益
  - ✓ 屋主的責任
  - ✓ 重新貸款與房屋淨值
  - ✓ 防止沒收拍賣
  - ✓ 房屋維修

購買房屋可能是消費者一生中最大的財務投資。擁有自己的房屋為您帶來很大的滿足感，同時也伴隨著不小的責任。無論您是新屋主還是多年老屋主，您必須有正確的知識和技能，徹底了解作為屋主可能面臨的許多陷阱。

今天我們為大家提供如何維護和保護您的房屋投資方面的提示。您會了解關於屋主的實益和責任的許多寶貴提示，比如房屋的保養、稅金和保險需要、管理金錢以及避免財務問題。

## 屋主的實益

- 居住
- 全家的安全
- 榮耀感
- 一份投資
- 維修的自由
- 稅務實益

屋主享有許多實益。您和家人有了屬於自己的居所。有一天，您全家可以真正擁有它，不再有任何房屋貸款！

對許多人而言，自己擁有房屋是實現美國夢和取得成功的標誌。一般而言，房屋總是增值，所以是很好的投資。而且，若干年以後，您擁有一大筆房屋淨值，退休生活有保障，也可以幫助子女上學，甚至可以換一個更大的房子。

絕大多數情況下，您可以盡情自由維修房屋。

但是，最後的稅務好處可以抵消擁有房屋的部分費用。

*向講座參與者提問：*“還有其它可以補充的實益嗎？”

## 屋主的責任

- 房屋維修和保養
- 新的和意想不到的開銷
- 整理、美化庭園
- 社區參與

對許多家庭而言，購買房屋是他們做出的最大一項投資。當屋主與當租客大不相同，屋主的責任在許多方面與當家長的責任相同。

- 房屋維修和保養
  - 您不再有房東可以隨叫隨到，為您修東補西了。燈泡壞了、抽水馬桶壞了，或者屋頂漏水，您必須自己修理或者花錢請人修理。
- 新的和意想不到的開銷
  - 新屋主要支付很多以前沒有的開銷。這些開銷包括貸款月付額，房地產稅、房屋保險，以及房屋維修支出。
- 整理、美化庭園
  - 您需要負責打理庭院，比如剪草、修理樹木籬笆、美化庭園景觀，冬天還可能需要鏟雪。整理美化庭園工作量會很大，但是許多屋主也從中找到樂趣，獲得滿足。在庭園種種鮮花蔬果、栽些樹木是一件輕鬆愉悅的事情，同時也會使您的家更賞心悅目。
- 社區參與
  - 屋主是社區的一部分，通常會在鄰里及社區承擔更多的責任。無論是哪種形式，您的參與對自己和整個社區都會產生積極影響。

## 屋主的責任

### ■ 財務責任

#### ✓ 完善財務記錄

- 屋主有許多文書工作要做
- 完善保持記錄的原因
  - 省稅
  - 屋主保險單
  - 保修單
- 做好文件歸檔工作

現在您是屋主了，有效管理好自己的財務十分重要。

- 完善財務記錄

- 有了房子，隨之而來就有許多文書工作要做。要想省稅，您就必須記錄好房屋的各種開銷。如果您的房子因火災等意外或災害受損，您就必須提供房屋保險單、受損物品的購買憑證以及物品的照片。如果您新買的冰箱壞了，就需要快速找出保修單。
- 儘快建立一套將房屋文件歸檔的系統
  - 買一個防火文件櫃/箱，或者在當地銀行租一個保險箱來保存家庭資料和法律文件。

## 屋主的責任

### ■ 財務責任

- ✓ 最大限度扣稅
  - 扣除房地產稅和利息
  - 扣除抵押貸款保險費\*

\* 向專業稅務顧問諮詢

© Freddie Mac 2008

6

自己擁有房屋，您可以最大限度扣稅。您報稅時，可以依法從報稅收入中扣除所付的貸款利息和房地產稅。

您也許還能夠把支付的貸款保險費從報稅收入中扣除。2007年至2010年期間持有房屋貸款的合格貸款人可以扣除全部或部分貸款保險費。稅前收入總額在100,000美元以內的貸款人可以扣除100%貸款保險費；稅前收入總額在109,000美元以內的貸款人可以扣除部分貸款保險費。建議您向稅務會計師請教有關問題。

## 屋主的責任

### ■ 財務責任

#### ✓ 預付貸款

- 在貸款期間省下利息
- 縮短貸款期

通過預付貸款，除正常的還款額外，額外多付一些，可以為您省下不少利息。事實上，預付貸款將縮短您的貸款期限，降低貸款期間所支付的利息總額。

## 屋主的責任

- 財務責任

- ✓ 保持足夠的房屋保險

- 保險額能夠100% 承擔重新建造房屋的費用

務必保持足夠的房屋保險。理想的房屋保險情況是，您想要確定您的保險額能夠100%承擔以目前建築造價重新建造房屋的費用，但不包括買地費。



## 開銷與儲蓄計劃

### ■ 制定開銷與儲蓄計劃時應考慮的主要方面：

- ✓ 固定開銷 (每個月的花費不變)
- ✓ 變動開銷 (每個月的花費變動)
- ✓ 必需品與願望品

您在制定開銷和儲蓄計劃時，應當考慮下列一些主要方面：

- 固定開銷是每個月都支付且金額變化不大的支付款項。例如，您的汽車貸款每個月的支付額相同。
- 變動開銷是每個月金額變動的開銷。例如，您每個月購買食品雜貨的開銷不同。
- 必需品與願望品
  - 必需品是基本生存所需要的物品，比如住所、食品和衣服。願望品不是生存必需品，但是舒適、方便或身份方面所想要的物品。您應當自己權衡必需品和願望品，成功地制定儲蓄計劃和良好的開銷與儲蓄原則。

## 花費與儲蓄計劃

- 制定開銷與儲蓄計劃時應考慮的主要方面：
  - ✓ 月收入與月開銷
  - ✓ 儲蓄計劃

您應當把月收入 and 月開銷進行比較。您的月純收入，即您每個月扣稅後拿回家的錢，應當大於您的月固定開銷和變動開銷的總和。如果您的收入大於開銷，您就能夠做出儲蓄計劃。您的潛在儲蓄額就是您的純收入與您開銷金額的差額。建立儲蓄計劃十分重要，因為儲蓄和投資可以幫助您在財務上更穩固，幫助您達成目標，完成心願。

建立儲蓄計劃時，

- 注重儲蓄 – 儲蓄計劃是改變開銷習慣的另外一個途徑。
- 規劃每個月儲蓄，哪怕是每個月三十美元也好。
- 為了儲蓄，考慮您可以削減的開銷項目。

## 開銷與儲蓄計劃

- 李先生和李太太有兩個孩子，他們花360,000美元買了一幢新房子。他們的貸款機構不懲罰提早付清貸款。珍要在不動用儲蓄的情況下為房子添置新家具。他們還要為孩子們上大學儲蓄。

自己擁有房屋是極大的成功，但也是一項不小的責任。您要承擔以前所沒有的帳單、修理費和新開銷，您必須學會明智理財。

## 開銷與儲蓄計劃

- 李家每月支付抵押貸款1950美元，車子貸款300美元。約翰的年收入淨值為 60,000美元，並且已經勤儉建立了一個30,000 美元的儲蓄帳戶。

*對教員的指示：* 要求每個人根據設想制定一份開銷和儲蓄計劃。要求他們仔細考慮所有變動開銷項目。

## 開銷與儲蓄計劃

- 李家現在已經擁有房屋兩年了。一個夏天的夜晚，一場嚴重的風暴給李家帶來20,000美元的損失。但是，他們的房屋保險僅投保了 10,000美元。使用您制定的開銷計劃，決定李家是否能夠負擔必要的房屋修理費。

如果他們負擔不起，他們進行必要的修繕有哪些選擇呢？李家需要採取什麼步驟來尋找承包商？

## 重新貸款與房屋淨值

- 對抵押貸款進行重新貸款
  - ✓ 重新貸款讓您用新的抵押貸款來付清現有的貸款
  - ✓ 了解程序貸款過程
    - 費用
    - 延長還款期
    - 特殊的財務資助可能需要償還
    - 如果原有的貸款有規定，則可能要支付提前償還罰款

重新貸款就是申請一個新的抵押貸款來付清現有的貸款。到了一定的時候，您可能會因為貸款利率下降或者自己的財務狀況發生變化，而想重新貸款。

在申請程序貸款之前，先要清楚以下幾點：

- 重新貸款可能要付出不低的費用。
- 重新貸款可能會延長還款期。
- 如果您在買屋時得到了當地政府或非牟利機構的資助，在重新貸款時，可能得償還部分資助。
- 如果原有的貸款有提前付清的罰款條例，那麼您重新貸款來付清原有貸款可能需要支付罰款。

## 重新貸款與房屋淨值

### ■ 對抵押貸款進行重新貸款

#### ✓ 評估重新貸款選擇

##### ■ 考慮重新貸款的一些很好的理由：

- 降低利率節省利息
- 降低貸款月付額
- 更換貸款類型
- 加速建立淨值
- 取出現金

您應當好好評估您的重新貸款選擇。有很多很好的理由可以促使您考慮重新貸款，包括：

- 降低利率節省利息
  - 如果利率比您現有貸款的利率低，以較低的利率重新貸款可以減少貸款月付額，這樣您在整個貸款期內可以節省不少利息。
- 降低貸款月付額
  - 您可以通過延長還款期或者是使用利率較低的貸款來降低貸款月付額。
- 更換貸款類型
  - 如果您的財務狀況有所改變，現有的貸款不再適合您，就可以通過重新貸款換成另外一種。
- 加速建立淨值
  - 如果在買屋後您的財務狀況越來越好，您可以選擇較短的還款期。這樣做可以減少利息支出，更快地真正成為房屋的主人。不過，您的貸款月付額也會相應增加。
- 取出現金
  - 如果您需要一些額外的現金，就可以做取出現金重新貸款。您可以通過這種形式借出一個較大的金額，將房屋淨值轉換成現金—取出現金重新貸款的利率通常比一般貸款的利率要高一些。

## 重新貸款與房屋淨值

- 對抵押貸款進行重新貸款
  - ✓ 決定是否重新貸款
    - 維持開銷計劃並設置緊急儲蓄帳戶。
    - 掌控房屋的維修。
    - 取得可以信賴的當地非牟利機構的房屋諮詢。

是否選擇重新貸款是屋主個人的決定，它應該是屋主在考量自己的財務狀況、現有貸款和新貸款的優劣、以及房屋的淨值的多寡等因素之後作出的。

為確保重新貸款是您的最佳選擇，選用的貸款計劃最適合您的需求，以下這些步驟是不能忽略的：

- 維持開銷計劃並設置緊急儲蓄帳戶。
- 掌控房屋的修理和維護。
- 取得可以信賴的當地非牟利機構或財務規劃專家的房屋諮詢。



## 重新貸款與房屋淨值

### ■ 對抵押貸款進行重新貸款

#### ✓ 尋找合適的貸款機構

- 從現在的貸款機構著手。
- 與幾家貸款機構聯繫。
- 對相似的選擇進行比較。

重新貸款時，您要找一位合適的貸款機構。在您選擇合適的貸款機構和貸款計劃之前，先要了解貸款機構可以為您提供什麼樣的貸款計劃。從現在的貸款機構著手，至少另外再找兩家，對他們提供的貸款選擇進行比較。

## 重新貸款與房屋淨值

- 對抵押貸款進行重新貸款
  - ✓ 了解您的信用評分
    - 信用史影響房屋貸款計劃
    - 按時支付帳單

您還要完全了解您的信用評分。您的信用史影響著您的貸款計劃和您的貸款成本。因此，按時支付帳單十分重要。

## 重新貸款與房屋淨值

- 房屋淨值借款
  - ✓ 什麼是房屋淨值？
    - 房屋價值 (市價) 與房屋負債總額 (待償還貸款餘額) 的差額

買了房子以後，您會接到很多電話和郵件，向您推銷房屋淨值貸款和房屋淨值信用額度。當您利用房屋淨值借款時，您拿到的是除現有的貸款外的另外一個貸款或者信用額度。

房屋淨值是房屋價值(市價)和房屋負債(待償還貸款餘額)的差額。您可以通過還款或使您的房屋增值來建立房屋淨值。

## 重新貸款與房屋淨值

- 房屋淨值貸款的原因
  - ✓ 修整房屋
  - ✓ 支付子女的教育費用
  - ✓ 支付自己的教育費用
  - ✓ 整合債務
  - ✓ 進行投資

利用房屋淨值貸款的原因有很多。也許您想要修整房屋，這樣可以增加您房屋的價值。根據財經雜誌報道，廚房和浴室的修整所得的投資回報率最高。

如果您的子女上私立學校或大學，您可能需要額外的錢支付他們的教育費用，可以當作為他們的將來投資，提高他們將來的收入潛力。

爲了提高您自己的賺錢能力，您可能決定再上學，獲得更高的學位。利用房屋淨值借款可以整合您的債務，使還款更方便一些，也便於債務管理。但是，一定要注意您的消費習慣，不要再去借新的消費債務。

也許您想要投資於股票、債券或其它不動產，幫助提高您投資的規模和多樣化。務必向您的經紀人或財務顧問諮詢，評估這樣做是否適合您。投資時，確實最好調查分析工作，確保不要冒不利的風險。

## 重新貸款與房屋淨值

- 房屋淨值貸款
  - ✓ 選擇合適的房屋淨值借款
  - ✓ 房屋淨值貸款的方式
  - ✓ 謹慎行事

選擇什麼樣的貸款計劃取決於您準備作什麼用途、所需的金額、何時需要、何時償還等。

房屋淨值借款有好幾種方式，包括：

- 房屋淨值貸款。這是除現有的房屋貸款之外的另外一個以房屋作抵押的貸款。
- 房屋淨值信用額度。它與信用卡相似，但這是一種特定形式的第二留置權，也是一房屋作抵押。
- 取出現金重新貸款。這種貸款的金額比原有的貸款要大，在付清原有貸款後，貸款人可以留下剩下的金額隨意使用。
- 反向貸款或房屋淨值轉換貸款(HECM)。這種貸款只適用於所有屋主年齡超過62歲以上的情形。它有點像信用額度，不同的是，只要屋主還在此屋中居住，就暫時不必償還這筆貸款。

但是，無論您用哪一種方式貸款，在利用房屋淨值貸款時切記謹慎行事。房屋淨值貸款還款期通常是10至15年，這是相當長的一段時間。如果您需要動用您的資產—您的房屋—來做一些重要的事情，比如說緊急醫藥費用或送孩子上大學，決定之前，最好是貨比三家，找一個利率優惠、條款公道的貸款計劃。

## 避免財務陷阱

### ■ 常見伎倆

- ✓ 專攻不存戒心的消費者
- ✓ 使用強迫高壓的推銷策略
- ✓ 刻意強調貸款月付額

一旦您有了房子，就會有很多公司主動為您提供新貸款、重新貸款和信用卡。正因為這些東西聽起來非常誘人，您更需小心謹慎，不要在強力推銷或欺騙性銷售下上當受騙。要小心提防不肖的貸款業者，否則您貸款的結果很可能是失去自己的房子及畢生的積蓄。

以下是一些用來蠱惑屋主的常見伎倆：

- 專攻不存戒心的消費者
  - 這些貸款業者專門以收入低、信用差、英語口語能力有限或年事已高但房屋有很多淨值的屋主為最佳目標。
- 使用強迫高壓的推銷策略
  - 這些貸款業者使用步步緊逼的方法，有時甚至公然以欺詐手段來矇騙消費者。
- 刻意強調貸款月付額
  - 這些貸款業者僅僅著重在貸款月付額上，存心隱藏或掩蓋其他重要的資料，比如貸款利率、超高的貸款費用，或其它不利條款。

## 避免財務陷阱

### ■ 常見伎倆

- ✓ 忽視貸款人的財務狀況
- ✓ 誘騙上鉤
- ✓ 加收不必要的費用
- ✓ 慫恿多次重新貸款

常見伎倆續：

- 忽視貸款人的財務狀況
  - 這些貸款業者毫不考慮屋主的還款能力，將這種不實的、昂貴的貸款強加給他們。
- 誘騙上鉤
  - 這些貸款業者在貸款人申請貸款時以一種貸款吸引他們，而在簽字成交時，貸款人得到的卻是另一種高費用、高利率的貸款。
- 加收不必要的費用
  - 這些貸款業者收取很高的貸款費用之外，還常常在貸款中加上一些諸如信用期保險之類昂貴而無必要的特別項目。
- 慫恿多次重新貸款
  - 這些貸款業者慫恿消費者不斷地重新貸款，而且每次重新貸款都將一般的個人債務加入其中，徵收很高的費用。

## 避免財務陷阱

- 電話和網絡欺詐
  - ✓ 不要向不認識或不信任的人提供個人資料
- 房子修理欺詐
  - ✓ 選擇承包商時要小心決斷

您可能碰到的其它欺詐包括電話和網絡欺詐。絕對不要將您的個人資料，如銀行帳號或工作卡號碼等提供給您不認識或不信任的人。這是一條最基本的原則。如果您的房子需要進行一些修繕或裝修，在選擇承包商上一定要很小心。



## 防止房屋被沒收拍賣

- 什麼是房屋被沒收拍賣？
  - ✓ 房屋被沒收拍賣是法律程序。它允許貸款機構在不支付貸款時收回用以抵押的財產，並予以拍賣。

很多屋主最怕的事情就是自己身陷財務危機而失去房屋。許多屋主在面臨財務困境時選擇逃避，而不是向親友、房屋顧問、貸款機構或其他渠道尋求幫助。如果不立即解決財務問題，就可能面臨房子被沒收拍賣。房屋被沒收拍賣是法律程序。它允許貸款機構在不支付貸款時收回用以抵押的財產，並予以拍賣。

## 防止房屋被沒收拍賣

### ■ 房屋被沒收拍賣的常見原因

- ✓ 失去工作或喪失收入
- ✓ 健康危機
- ✓ 稅務、水電或財產保險問題
- ✓ 出租單元的問題
- ✓ 高昂的汽車或消費者貸款
- ✓ 殘障
- ✓ 花錢過度
- ✓ 家人過世

沒有屋主願意發生房屋沒收拍賣，因此，了解如何避免房屋被沒收拍賣十分重要。下面列出導致沒收拍賣的一些常見原因：

- 失去工作或喪失收入
- 健康危機
- 稅務、水電或財產保險問題
- 出租單元的問題
- 高昂的汽車或消費者貸款
- 殘障
- 花錢過度
- 家人過世

## 防止房屋被沒收拍賣

- 避免房屋被沒收拍賣的提示
  - ✓ 按時支付抵押貸款月付額
  - ✓ 出現財務問題時尋求幫助
  - ✓ 付款有困難時，立即與貸款機構溝通
  - ✓ 與專業的房屋顧問聯絡
  - ✓ 與貸款機構訂立一個解決問題的方案

避免房屋沒收拍賣的一些提示：

- 總是按時支付抵押貸款月付額。
- 如果財務出現問題，向親友、心靈顧問和其他人尋求幫助。
- 付款有困難時，最重要的就是馬上與貸款機構溝通。如果已經拖欠未付抵押貸款月付額，與貸款機構的“減輕損失”部聯繫。
- 與專業的房屋或信用顧問聯絡，了解自己的選擇。
- 與貸款機構溝通，訂立一個解決問題的方案。

## 防止房屋被沒收拍賣

- 常見的貸款解決方案
  - ✓ 貸款復原 Reinstatement
  - ✓ 寬容 Forbearance
  - ✓ 重新還款方案
  - ✓ 貸款調整

幫助貸款人解決貸款付款問題，以避免房屋被拍賣的方案因貸款機構、貸款類別、貸款投資人、以及貸款人的信用的不同而有很大差異。

以下是在付款出現問題時一些最常見的解決方案：

- 貸款復原。貸款復原是指貸款人付款出現問題，但是可以在某個特定日子前將所欠款項，包括遲付費或律師費，一次性全部付清。
- 寬容。寬容協議允許貸款人在短期內支付比正常月付額低一些的還款，甚至暫停付款，不過貸款人和貸款機構達成共識，將來還會有一個解決方案來真正解決還款問題。
- 重新還款方案。如果您以前拖欠了還款，但現在有能力償還了，貸款機構也許會同意設立一個重新還款方案，讓您在六到十二個月內還清欠款。
- 貸款調整。貸款機構也許願意通過書面協議調整或者重組您的貸款，調整方式包括延長換款期、改變月付額截止日和還款金額、降低利率等，幫助您渡過難關。

## 防止房屋被沒收拍賣

### ■ 常見的貸款解決方案

- ✓ 重新貸款
- ✓ 上市賣房
- ✓ 地契轉讓

- 重新貸款。您也可以考慮重新貸款。新的貸款可以付清原有貸款連同遲付費和律師費。
- 上市賣房。如果還款成為不可能，貸款機構可能會同意暫時不沒收房屋，而是給您一些時間自己賣掉房子。雖然這種方法並不理想，但這給您一個機會賣掉房子，或許還清貸款後自己還可以留下一些餘款。
- 地契轉讓。在某些情形下，貸款機構也許會同意您自願將房屋的產權轉讓給他們，以此抵銷所欠的房屋貸款。這種方法叫做地契轉讓，它可能對您的信用記錄帶來影響，但該影響不像沒收拍賣那麼大。

## 房屋維修

- 定期維護房屋幫助保持房屋價值
  - ✓ 了解房屋的系統
    - 暖氣和冷氣系統
    - 電力系統
    - 管道系統
  - ✓ 房屋維護的日程

房屋很有可能是您一生中最大的一筆買賣。您希望好好維護，保持它的價值，如果可能，更使其增值。實際上，定期維護可以避免出現大問題。它可以幫助機械系統更有效地運轉，使用壽命更長，對房屋的市場價值有很大的影響。

- 了解房屋的系統
  - 暖氣和冷氣系統(鍋爐和空調)
  - 電力系統(線路、照明、插座、家用電器)
  - 管道系統(水池、馬桶、浴缸、輸水管和下水管)
  - 其它系統
- 房屋維護的日程
  - 房屋需要定期、週期的維護和不定期的修理來保持它的良好狀態。考慮每天或每週、每個月、每個季度以及每年的維護日程。

## 房屋保養與修整

- 制定計劃是否關鍵
  - ✓ 全面規劃。
  - ✓ 聽取專家建議。
  - ✓ 提前做好維護準備。
  - ✓ 量力而行。
  - ✓ 使用高品質的建材。

制定計劃十分關鍵。您要：

- 全面規劃。在進行任何房屋維護和修理之前，最好是做好整體規劃。
- 聽取專家建議。參閱各類房屋整修的書籍和雜誌，聽聽承包商、設計建築師以及親友的意見。
- 房屋裝潢上的投資不要過度。過度在房屋裝修上砸錢，並不見得會使房子的售價高出鄰近地區的其它房子。
- 提前做好維護準備。為了減少終究會產生的麻煩，最好是使用那些設計合理、製作精良的材料。
- 量力而行。做到謹慎而實際。維修房屋對一個家庭來講有時也是一件頭痛的事情，尤其在浴室或廚房無法使用時更是如此。
- 使用高品質的建材。盡能力使用最好的建築材料。一般來說，總是能修則修。

## 房屋保養與修整

- 設定優先秩序
  - ✓ 至關重要的建築保養和涉及生命安全的維修
  - ✓ 改進機械系統
  - ✓ 增進節約能源系統
  - ✓ 一般美化性的室內裝修
  - ✓ 庭園打理和景觀設計

著手項目之前應當設定優先次序。

- 至關重要的建築保養和涉及生命安全的維修。您最先要做的就是維修那些可能危及人身安全和損壞房屋結構方面的問題。
- 改進機械系統。包括將暖氣、空調、電力、管道系統升級，使其更安全、更經濟、更便利。
- 節省能源改進。這類改進包括減少暖氣和冷氣的開銷，提高環境的舒適度。
- 一般美化性的室內裝修。包括諸如改建廚房、裝新地毯、室內重新粉刷等工作。
- 庭園打理和景觀設計。包括從簡單的種植花草到更花錢費事的建燒烤露臺等庭園工作。



## 房屋保養與修整

- 例行保養和維修的儲蓄
  - ✓ 金額視項目而異。

從每月的存款中拿出一部分，作為房屋例行保養和維修的開銷，是一個很好的做法。記住，房屋的保養和維修總是需要，只是遲早的事情。

## 房屋保養與修整

- 房屋裝修
- 已做簡單的房屋修理和保養工作

房屋裝修。人們一般喜歡一開始就花大筆錢裝修，但是，您需要安排自己的需求和希望次序。您還可以持續裝修房屋，使其更便利、更舒適、更安全、更有吸引力。

您可以自己做一些簡單的房屋維修和保養工作。從鄰居、親友、承包商、以及建材行的員工處取經。您也可以去修房屋修理課、讀書、看錄像帶以及利用網絡資訊。您還可以在雇請的承包商旁邊幫工，學習一些維修技術。

## 房屋保養與修整

- 雇請承包商時，記住下列事項：

- ✓ 明確工程要求。
- ✓ 挑選承包商，調查信譽。
- ✓ 招標。
- ✓ 簽約。

在房屋保養過程中，不時有一些您無法自己動手，需要雇請專業人員的維修工作，需要找承包商。

- 明確工程要求。

- 在與承包商聯絡之前，您自己先要清楚您要的是甚麼。將想要的寫下來，影印給每一位承包商，讓他們了解您的要求。至於大型工程，則需要請建築設計師或建築經理制定方案和規格。

- 挑選承包商，調查承包商的信譽。

- 通過親友或當地房屋建築商協會尋找可靠的承包商。每一位信譽不錯的承包商都應該會提供幾個最近的客人作為您的參考。打電話與這些人聯繫，如果可能的話，去他們的家，親眼看看承包商做的工。如果工程需要執照，還要確定承包商有執照，並有有效的責任保險。

- 招標。

- 最好是多讓幾個承包商來競標。要確定承包商出的價是實價，而不是估算的價格。仔細閱讀書面投標，確定所有承包商的報價都是基於類似的工作。

- 簽約。

- 準備一份合同，詳細說明要做的工作，包括整體規劃和實施細節、付款安排、工程進度、以及保修期。合同還需註明在開工期間，誰來負責垃圾清理、水電開銷、申請開工紙，以及支付申請開工紙的費用等。在簽約之前，要仔細閱讀合約，確認每個條款都能接受。該法律文書是旨在保護簽約雙方的。

## 雇請承包商

- 雇請承包商時，記住下列各項：

- ✓ 不要提前付款。
- ✓ 施工期間，改動越少越好。
- ✓ 保存書面記錄。
- ✓ 表現誠意。

- 不要提前付款。
  - 很多小型裝修工作不需要太長時間，所以可能只需要在完工後一次付清款項。大一些的工程，或者是應承包商的  
要求，您就可能要分幾次付款。當然，支付尾款的前提是您對工程百分之百滿意。
- 施工期間，改動越少越好。
  - 因為臨時的改變會增加工程費用，拖延完工時間，所以儘量不要在中途修改合同。如果改動在所難免，就需有雙  
方的書面同意，並列明所需的額外材料和人工。
- 保存書面記錄。
  - 對工程做書面記錄。這份記錄有助於解決工程結束後雙方可能出現的糾紛。
- 表現誠意。
  - 施工期間，儘量與承包商保持良好的關係。

## 房屋保養與修整

### ■ 合同

✓ 一份理想的合同應當包括：

- 雙方的姓名和地址
- 簽約日期
- 工程內容 (具體說明)
- 工程總價
- 工程日程
- 付款日程

合同是一份書面的法律文件。屋主和承包商之間所有的工程項目都應該簽訂合同。雙方都應該在合同上簽字，合同的任何變動都應是書面形式的，而且須經雙方同意。雇請承包商時，務必將下列內容列入合同：

- 合同雙方的姓名和地址
- 簽約日期
- 工程內容(具體說明)
- 工程總價
- 工程日程
- 付款日程

合同內容還應當包括：

- 工程或材料的保證期
- 額外工作的勞工時薪
- 由誰負責垃圾清除、執法水電費和申請開工紙的費用
- 工程責任險的要求

## 結論

- 您的房屋是您最重要的投資之一
- 我們衷心祝您繼續成功！

現在，您的屋主之夢終於實現了！您已經做出了正確的決定，買了房子，現在要做的事情就是要努力維護這份重要的投資。不錯，您今後要做的事情還很多，不過，同時您也得以收穫在望屋主才能享受的成果。衷心祝願您巨大成功！