



## Homeowner Benefits and Responsibilities



We make home possible®

# 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

# 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

# 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

# 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

# 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

# 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



# 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

# 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

## 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。

## 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。

## 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。

# 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

# 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。



# 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

# 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

# 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

# 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

# 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

# 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

# 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



# 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。

# 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

# 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

# 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

# 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

# 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。

# 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



# 房屋保養與修整

- 例行保養和維修的儲蓄
  - ✓ 金額視項目而異。

# 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。

## 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。

# 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

## 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！