



購屋的步驟

# 簡介

- 購屋的步驟
  - ✓ 了解購買房屋的具體步驟
  - ✓ 了解購屋過程中使用的重要術語

# 您自己的住宅

- 在您購買住宅之前, 提醒您:
  - ✓ 不要倉促的下決定
  - ✓ 您所購買的房屋將是您一生中做出的最大的一筆投資之一
  - ✓ 要作好充分的準備
  - ✓ 您的住宅將是未來一筆十分珍貴的資產

# 您自己的住宅

## ■ 租賃:

### ✓ 優點

- 除了租金與保留金, 您金錢上沒有其餘的責任
- 無須支付房屋修理與維護的費用
- 由房東支付房屋保險, 房地產稅, 及部份水電瓦斯費
- 您可以隨時遷移

# 您自己的住宅

## ■ 租賃

### ✓ 缺點

- 租金無法讓您的資產增值
- 您無法控制租金的提高
- 無法自由對居所進行翻新
- 擁有許多限制: 裝修, 孩子, 寵物
- 不能持續租賃

# 您自己的住宅

## ■ 擁有住房

### ✓ 優點

- 累積淨值
- 安全感
- 省稅
- 固定利率貸款
- 裝飾整修的自由

\* 向您的稅務會計師諮詢

# 您自己的住宅

## ■ 擁有住房

### ✓ 缺點

- 額外的責任 (例如: 房地產稅, 房屋保險, 維持費, 水電瓦斯費)
- 維修費
- 如果您無力支付抵押貸款, 您的住宅可能會被沒收

# 您準備好了嗎？

## ■ 您的購屋團隊

### ✓ 房地產經紀人

- 協助您尋找您希望購買的房屋
- 協助您出價
- 成交過程中提供協助



# 您準備好了嗎？

## ■ 您的購屋團隊

### ✓ 貸款機構

- 提供貸款金額
- 管理信用, 財務分析, 並且監督整個貸款過程

### ✓ 貸款經紀人

- 獨立的財金專員
- 提供多個貸款機構的貸款計畫與服務
- 貸款者需支付貸款經紀的服務費

# 您準備好了嗎？

## ■ 您的購屋團隊

### ✓ 家人與朋友

- 權衡房屋的利弊
- 提供推薦

# 您準備好了嗎？

## ■ 您的購屋團隊

### ✓ 社區機構, 房屋顧問

- 提供專業不偏袒的資訊
- 提供購屋的指導課程
- 協助您避免犯錯而有所損失

# 您準備好了嗎？

## ■ 您的購屋團隊

### ✓ 其他專業人員

- 驗屋工程師
  - 評估房屋的狀況
- 承包商
  - 負責您無法親自動手的必要整修
- 成交代理
  - 處理成交文件

# 您準備好了嗎？

## ■ 該參考的問題

### ✓ 您能負擔多大金額的房屋貸款

- 一般來說, 您可負擔的貸款是您年毛收入的**3.5**倍
- 與您的貸款經紀合作申請貸款預批
- 只有你能決定您月付額是否符合預算

# 您準備好了嗎？

## ■ 該參考的問題

### ✓ 您的收入穩定嗎？

- 貸款機構比較願意貸款給能顯示穩定收入來源的貸款人。
- 請準備好您的稅表或其他文件以證明您的收入來源

# 您準備好了嗎？

- 該參考的問題

- ✓ 您有良好的信用嗎？

- 索取一份信用報告，核實信用報告中的資料是否準確無誤

# 您準備好了嗎？

## ■ 該參考的問題

✓ 您有足夠的資金支付頭期款及成交費用嗎？

- 請向您的貸款機構了解頭期款與成交費用的選擇
- 請儲蓄足夠的資金支付頭期款及成交費用



# 您的住屋

## ■ 貸款保險 (MI)

✓ 投放20%以下頭款時需要購買此類保險.

✓ 1998 年屋主保護法(HPA)

- 申請貸款者房屋淨值達到20% 時可以申請取消貸款保險
- 當本金付款達到買價的22%時, 貸款機構就必須取消貸款保險
- 特例:
  - 因債務欠付而財產遭抵押
  - 借款方不按時繳款

# 您準備好了嗎？

- 該參考的問題
  - ✓ 您有足夠的現金搬家嗎？
    - 搬家費用
    - 原有住房或新住宅的修理費用
    - 添置的傢具用品

# 您準備好了嗎？

- 該參考的問題
  - ✓ 您能夠負擔起哪種價位的房屋？
    - 列出一份收入及開支預算

## 活動：咖啡豆遊戲

- 您會收到三十顆咖啡豆與一塊遊戲板。
- 請選擇您理想住房的大小與樣式
  - ✓ 請把家人的理想列入考量
  - ✓ 切記每題都得選一個選項
  - ✓ 例外：特別標明的選項可留白

# 貸款資格

## ■ 四個 C

### ✓ 能力

- 基於您的收入您償還貸款的能力

### ✓ 資產

- 您的資產或現金財富

### ✓ 抵押品

- 您擁有的可以作為貸款或債務擔保品的任何財產

### ✓ 信用

- 您的信用史

# 貸款資格

## ■ 什麼是信用？

✓ 信用是指借款來購買您目前所需要的東西、並且答應還款的能力

### ■ 兩種信用：

- 循環信用 – 信用卡、房屋淨值信用額度
- 分期付款信用 – 汽車貸款、抵押貸款

### ■ 利率 – 您借錢的費用

### ■ 良好債務 – 用於保值財產的借款

# 貸款資格

## ■ 您的信用評分

✓ 決定您的貸款利率、條款和費用

- 信用局使用您的信用史來確定您的評分
- 良好的信用報告 = 較高的信用評分

# 貸款資格

## ■ 信用評分細分

✓ 支付史	35%
✓ 欠款額	30%
✓ 信用史長度	15%
✓ 新信用	10%
✓ 使用的信用類型	10%

## ■ 有關詳情，瀏覽[www.myfico.com](http://www.myfico.com)

資料來源：FairIsaac Co.



# 信用史例子

E C O A	W H O S E	債權人名稱	開戶日期	報告日期	高信用	現行狀況		歷史狀況				目前狀況
		帳號	信用額度	最後交易	期限	所欠餘額	過期欠款	最近	30-59天	60-89天	90-120天	
I	B	美利堅 銀行 101010 <b>INSTALLMENT SALES CONTRACT</b> DLA: 12/03	04/03	01/04	\$3700 30M140	\$2700	\$0	9	0	0	0	I TU
帳戶沒有不利資料 帳戶類型可以包括分期貸款、信用卡、抵押貸款、汽車貸款、零售賬戶以及財務公司帳戶												
I	B	ABC 收帳 放入收帳 債權人：放款公司 機構：ABC 收帳公司	09/00	05/01	\$500 \$500	\$500						O9* TU
帳戶有不利行動												
I	B	XYZ 收帳 放入收帳 債權人：放款公司 機構：XYZ 收帳公司	11/99	02/00	\$300 \$300	\$300						O9* TU

# FICO 評分摘要例子

信用局消費者關係中心

(TU) TU SETTLEMENT SOLUTIONS, PO 31423, INDEPENDENCE, OH 44131  
(866) 871-0390

命令日期: 01/20/2008  
發佈日期: 01/20/2008

01/20/2008

這裡顯示的評分分數是在消除向信用局報告的交易項目副本之前從每個使用的儲存庫的資料編制的原始卷宗數據所得到的。

TransUnion

01-NEW EMPIRICAL **700**

TransUnion的個人信用評分。範圍是150-934，評分是依據報告的信用信息量和報告的 (不利或滿意)信息類型。 高分反映長期的正面信用史。

對信用評分  
影響最大的  
因素

原因之 1:

提交了貶損公共記錄或收帳

原因之 2:

建立帳戶的時間長度

原因之 3:

過去的12 個月中太多詢問

原因之 4:

銀行循環或其它循環帳戶的餘額對信用額度的比率太高

# 貸款資格

## ■ 獲得貸款預批

- ✓ 貸款預批是銀行或其它貸款機構根據您的信用和收入情況對您的貸款能力所作的初步決定。
- ✓ 貸款預批函向賣方表明，您有購買房屋的能力。

# 尋找合適的房屋

- 購買房屋需考慮的因素
  - ✓ 地點
  - ✓ 附近的便利設施
  - ✓ 房屋類型

# 尋找合適的房屋

## ■ 出價

### ✓ 出價

- 您提議支付的頭期款數額
- 願意支付的買價
- 托管持續時間

### ✓ 托管

- 在成交之前由第三方保管購買某房屋有關的所有資金的程序

### ✓ 定金

- 一種“誠意”押金，顯示您是有誠意的買家

# 尋找合適的房屋

## ■ 出價之後

- ✓ 在雙方同意的期限內開始貸款申請程序。
- ✓ 與您的貸款機構合作，取得房屋評估。
- ✓ 雇請專業驗屋工程師為您進行房屋檢查。

# 尋找合適的貸款

- 向貸款機構提出下列問題：
  - ✓ 您是否為首次購屋者或者為在我準備購屋的地區提供優惠貸款計劃？
  - ✓ 要想獲得優惠貸款計劃是否必須接受首次購屋教育？
  - ✓ 您提供的最低固定貸款利率是多少？
  - ✓ 我的貸款中包括了哪些費用？什麼是年利率 (APR)？
  - ✓ 貸款機構需要多長時間審批我的貸款？
  - ✓ 是否有提前付款的罰款？
  - ✓ 我何時可以鎖定利率？

# 貸款類型

## ■ 固定利率貸款

✓ 固定利率貸款的利率在整個貸款期間是鎖定的

- 30年固定利率貸款
- 20年固定利率貸款
- 15年固定利率貸款
- 其他期限 – 40 年或50年



# 貸款類型

- 浮動利率貸款 (ARMs)
  - ✓ 利率上下波動
  - ✓ 貸款條款
  - ✓ 調整幅度上限

# 貸款類型

## ■ 其他貸款

### ✓ 氣球式貸款

- 在期限結束時，貸款者必須要麼對餘額進行重新貸款，要麼一次性付清。

### ✓ 僅付利息的貸款

- 貸款者在頭 5 或 10 年內僅支付利息

### ✓ 選擇性浮動利率貸款

- 允許貸款者決定每個月的付款額

### ✓ 特殊貸款計劃

- 如果您難以符合普通貸款計劃要求，不妨找一家能夠為您提供較為靈活的特殊貸款的貸款機構。

# 貸款類型

- 政府貸款計劃
  - ✓ 聯邦房屋管理局 (FHA) 貸款
  - ✓ 退伍軍人事務部 (VA) 貸款
  - ✓ 鄉村房屋服務部 (RHS) 貸款

# 貸款類型

## ■ 利率

✓ 您能獲得多低的利率？

- 利率取決於市場狀況、信用分數以及貸款條款。
- 花錢買點數來降低利率。
- 貸款期限影響您的利率。
- 鎖定利率！

# 貸款者的權利

- 作為購屋者，您在購屋程序的每一步均享有一些權利
  - ✓ 與房地產經紀人合作
  - ✓ 充分披露財產
  - ✓ 貸款過程
    - 平等信用機會法
    - 公平信用報告法
    - 誠實借貸法
  - ✓ 進入托管程序

# 貸款者的權利

## ■ 房屋檢查

- ✓ 把經過訓練的持照專家檢查房屋作為您出價的先決條件。
- ✓ 檢驗房屋讓您了解房屋的狀況，避免買下一幢需要花大錢修理的房屋。

# 購屋者的權利

- 成交程序
  - ✓ 設定成交日期
  - ✓ 出席成交會議
  - ✓ 審核文件
  - ✓ 成交費用
    - HUD 1 結算單

# 結論

- 在您尋找理想的社區時：
  - ✓ 聘用地產專業人員。
  - ✓ 比較各種貸款計劃。
- 多問問題，並牢記您作為貸款者應該享有的權利。
- 房屋的成交日將是您一生中最難忘的日子之一。