



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

購屋步驟的指南將幫助您了解購買房屋的具體步驟。

報告中包含的主提有：如何選定您的房地產經紀人，尋找貸款機構或者是貸款經紀人，計算出您能負擔多大金額的房屋貸款，找到最符合您的貸款，出價，而成交後將面臨的種種步驟及付款。

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

經過辛勤工作的幾年, 努力儲蓄, 建立並且保持了良好的信用, 您已經準備好送給家人一份寶貴的禮物 – 一所屬於自己的住宅.

在購屋之前, 以下有幾點的提醒:

- ⑩ 不要毫無準備匆忙行動
- ⑩ 您所購買的房屋將是您一生中做出的最大的投資之一
- ⑩ 只要作好充分的準備, 您就能實現購屋夢
- ⑩ 您的第一所住宅不單單是全家人一起生活及成長的地方, 也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

無論您目前是與朋友或家人住在一起還是租賃公寓, 您都需要分析擁有自己的住房與租賃的利弊.

租賃的優點包含:

- 除了租金與保留金, 您金錢上沒有其餘的責任
- 房東負責房屋的修理及維護費用
- 由房東支付房屋保險, 房地產稅, 及部份水電瓦斯費
- 您可以隨時搬遷而不須擔憂買賣房子的繁雜步驟

指導者: 請教參眾: “想想還有哪些租賃的優點呢?”

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

租賃的缺點包含:

- 租金無法讓您的資產增值，因為錢完全是付給了房東
- 您無法控制租金的提高
- 無法自由對居所進行翻新，像是將廚房或浴室升級
- 您可能有許多限制: 裝修, 孩子, 寵物
- 您的房東可能改變主意，不想繼續出租屋子而要求您搬家 (準備出售或做其他用途)

指導者請教觀眾“想想還有哪些租賃的缺點呢?”

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

© Freddie Mac 2008

6

擁有住房的優點包含：

- 您的房產價會隨著時間累積淨值，它是您生財的工具，您可以用來購買更大的住宅，為生意融資，為子女提供教育基金，甚至為您提供退休基金
- 省稅：請向稅務顧問了解可能享受到的優惠
- 如果您選擇固定利率貸款，那您的每月付款會是固定額
- 您有裝飾整修住宅的自由

指導者：請教參眾：“想想還有哪些擁有住房的優點呢？”

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

擁有住房的缺點包含:

- 您不僅需要支付房屋貸款月付額, 更需負擔房地產稅, 房屋保險, 維持費, 以及水電瓦斯費
- 您必須支付房屋的修理, 維護以及翻新費用
- 如果您無力支付抵押貸款, 您的住宅可能會被沒收

指導者: 請教參眾: “想想還有哪些擁有住房的缺點呢?”

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

當您開始尋找住宅時，您需要各類專業人員在全過程中為您提供協助。讓我們仔細察看您的購屋團隊需要包含哪些成員

房地產經紀人：

- 您的房地產經紀人會幫助您尋找您希望購買的房屋，協助您出價，為您在買屋和成交過程中提供幫助。經紀費通常是賣方從賣屋所得中支付。提醒您，房地產經紀人也有可能代表您的賣方。
- 找到可以信人的經紀人是很重要的。您可以讓您信認得朋友或親屬為您推薦，或者與專業機構連絡，例如美國房地產經紀人協會 (www.realtor.org) 或是美國亞裔房地產協會 (www.areaa.org)

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

當您開始尋找住宅時, 您需要選擇貸款機構或一位貸款經紀, 幫助您選擇最佳的貸款計畫。

貸款機構能提供您貸款金額, 並且替您管理信用, 分析財務, 並且監督整個貸款過程直到房屋成交。

貸款經紀人是獨立的財金專員. 他們負責提供多個貸款機構的貸款計畫與服務供貸款者比較. 貸款者通常需要支付貸款經紀服務費, 不過也是有貸款機構支付的時候. 記得詢問他/她收費的方式. 您可以向多個貸款經紀聯繫, 比較. 您亦可向家人朋友詢問他們所推薦的人選。

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

您的朋友與家人

可以信賴的家人與朋友能協助您權衡房屋的利弊並且提供您寶貴的推薦。要記得購屋時，家人與朋友提供的意見或訊息有可能會有誤，所以您得確認您所得知的消息。記得，這最終還是您的選擇，所以您必須相信自己的直覺。

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

社區機構, 房屋顧問, 地方政府房屋部門及網站都是您在尋找最適合的貸款計畫實質得考慮的重要資訊渠道。

事實上, 有許多非牟利機構提供免費或是廉價的購屋教育課程。您也可以尋找購屋的指導員以避免犯錯導致的損失

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

除了房地產經紀人, 貸款機構或貸款經紀, 家人朋友或是非營利機構, 您也會與以下的幾位合作:

驗屋工程師會在您購買之前評估該房屋的狀況。與驗屋工程師合作是明智的選擇, 因為他們能告知您房屋是否需要大型的維修。若是那棟房屋需要大型的維修, 這能提供您三思而後行的機會 – 尤其是如果您不想負擔昂貴的維修費

承包商會負責處理您無法親自動手的必要整修

您也會與成交代理或是託管單位交涉。她會在成交當天處理所有的文件

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

儘管您很響馬上開始尋找您理想的房屋, 但是, 在您開始之前還是應當遵循一定的步驟。首先, 您需要確定您能夠負擔的住宅價位。

以下是一些供您在尋找理想房屋前應當參考的問題:

我能負擔多大金額的房屋貸款?

一般來說, 您可以負擔的貸款是您年毛收入的3.5倍. 舉例來說, 如果年毛收入為\$47,000, 那麼能夠負擔的貸款就是\$47,000乘以3.5, 也就是\$164,500.

請記住, 這種計算方法得出的只是一個大概數字, 並不代表您能夠負擔得起這個貸款額。即使您已經從貸款機構取得貸款欲批信, 您仍需要自行決定符合您預算以及不感吃

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

您有良好的信用嗎？

此時，您應當已經建立了自己的信用，並保持按時付款的記錄。您應當索取一份信用報告，核實信用報告中的資料是否準確無誤。如果有誤，要立即向信用局報告

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

✓ 您有足夠的資金支付頭期款及成交費用嗎？

✓ 現在有很多貸款計畫允許購屋者投放 20% 以下的頭期款。假若如此, 您必須購買貸款保險 – 我們稍後會更詳細的討論這類保險。請向您的貸款機構了解您有哪些選擇, 並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

現在的購屋者已經不需要支付20%的頭期款, 不過貸款機構通常要求此類貸款人支付貸款保險。貸款保險供於貸款機構在屋主未能支付貸款付款時保障。貸款保險能助於貸款機構在買掉法拍屋後的損失減低。

1998年的屋主保護法 (HPA) 指示, 貸款者房屋淨值達到20%有權申請取消貸款保險。貸款機構在成交時也必須在房屋淨值達到20%自動取消貸款保險。不過, 當借款者因債務欠付而財產遭抵押或是借款方不按時繳款, 借款機構就不得取消保險

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

另外該問自己的問題是：我有足夠的金錢搬家嗎？

您需要有搬家的費用，像是搬運公司或者是租搬運車的費用。另外，您也得考慮到原有住房或新住宅的修理費用以及添置傢具用品，包括家用電器和傢具

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

您能夠負擔起哪種價位的房屋？
計算您能負擔得起的房屋價格的最好方法
之一就是列出一份收入及開支預算

指導員：
請參考書籍中的預算表範例，抑或在
Freddie Mac 網站下載

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

對教員的指示:

向每位參與者提供**30**顆咖啡豆與一塊遊戲板。每個參與者應當使用自己的家庭需求來選擇自己房屋的規定。他們必須在每一行選擇一項，但是“選項”例外，憑意願選擇。方塊中物品的數量確定放置咖啡豆的數量。

從下列網站下載、打印和複製遊戲板供班上使用：

<http://www.freddiemac.com/creditsmart/g>

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的任何財產

✓ 信用

- 您的信用史

您一旦了解了您能夠負擔多少錢以及購買房屋的開銷，您就可以從貸款機構的角度來考慮您的貸款了。貸款機構從貸款者的能力、信用、資產及抵押品(稱為四個C)等四個方面進行審查，以便確定貸款者是否有能力償還貸款，從而決定其貸款資格。

能力

- 基於您的收入和工作史確定您償還貸款的能力。貸款機構將考慮您是否有穩定的收入- 可能持續的收入。貸款機構核實您的收入的方法之一就是檢查您的年度聯邦所得報稅表。

資產

- 資產是您的儲蓄金和其它可以變賣的財物。您的貸款機構將查看您的支票帳戶、儲蓄賬戶、保險單、禮品、個人退休金帳戶和其它財產。儲蓄金向貸款機構表明，您理財有方，有額外儲蓄金，在收入之外還有資源來償還債務。

抵押品

- 抵押品是您擁有的可以作為貸款或債務擔保的任何財產。關於房屋貸款，抵押品是您購買的房屋。

信用

- 您的信用報告是一項主要考慮因素。如果貸款機構看到您有多次延遲付款或者其它負面因素-- 比如公共記錄項目，諸如對您的房屋的留置權或者您以前的房屋被沒收拍賣- 您獲得貸款批准的能力就會大打折扣。而且，貸款機構還將檢查您的信用報告，看看您是否現在“使用”太多的信用。如果您要太多的帳戶，信用將會因為您過於擴張而遭拒絕。我們來仔細研究一下信用，看看它如何影響您購買房屋的能力。

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

© Freddie Mac 2008

22

您開始購買房屋時，就會發現良好信用的重要性，尤其是在您想獲得最佳貸款計劃時。今天，貸款機構在決定是否提供貸款以及貸款利率時會考慮多項因素。您的信用史是貸款機構用來確定您的還款能力的主要資源之一。

但是，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。信用可以通過信用卡、個人貸款、汽車貸款和房屋貸款發放。信用有兩種：

- 循環信用：**循環信用允許您重複在預選確定的額度內借款，只要您保持帳戶良好狀況。例子包括信用卡和房屋淨值信用額度。

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

了解信用評分

-您的信用評分決定您的貸款的利率、條款和收費。信用局勢有的信用評分利用統計數據來評估您的信用報告中的資料。您的信用報告越好，您的評分就越高。現在最常用的信用評分是**FICO**評分。您申請貸款時，應當向貸款機構詢問您的信用評分是如何納入貸款決策考慮的。

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

資料來源：Fair Isaac Co.

信用評分細分

FICO 信用評分注重信用的五大特點。在這五項中，您的付款歷史和待支付債務的分量最大。事實上，這兩項特點超過您評分的一半。您的收入不是因素。事實上，收入高的人的信用評分可能低於收入低的人的信用評分。

重要的是要記住，您的信用評分時當時您的情形的瞬間體現，不是永久不變。信用評分根據您的信用活動的變化不斷更新。為此，總是按照持續提高您的信用評分的方式行事十分重要。如果您想要提高信用評分，請了解需要時間。信用評分是利用

信用史例子

E C O S E	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	逾期欠款	最近	30-59天	60-89天	90-120天	
I	B	美利堅銀行 101010 INSTALLMENT SALES CONTRACT DLA: 12/03	04/03	01/04	\$3700	\$2700	\$0	9	0	0	0	II
帳戶沒有不利資料 帳戶類型可以包括分期付款、信用卡、抵押貸款、汽車貸款、零售賬戶以及財務公司帳戶												TU
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						O9*
帳戶有不利行動												TU
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	02/98	\$300	\$300						O9*
												TU



© Freddie Mac 2008

25

您一旦申請和建立自己的信用，許多貸款機構或債權人就把您的付款歷史報告全美最大的三家信用報告機構：**Equifax**、**Experian** 和**Transunion**。

一般而言，信用報告列出下列內容：

- 您的姓名、地址、工作卡號碼和出生日期
- 您的信用資料 — 您的債權人資料、對每個債權人的支付歷史、目前欠每個債權人多少錢
- 公共記錄的資料，比如破產或留置權
- 最近對您的信用的查閱名單

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 EMPIRICA **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

© Freddie Mac 2008 26

每一個消費者都有信用歷史，但是他們不是每個人都有信用評分。要有最近的信用活動才能夠產生信用評分，例如，向債權人的付款、開立帳戶及/或最近的開銷。債權人廣泛使用信用評分，如果您想要獲得房屋貸款、汽車貸款或汽車保險，您獲得的費率受到您的信用評分的重大影響。信用評分越高，貸款機構對您的評價就越好。記住，高評分帶來低利率。

除了信用評分，您還應當知道影響評分的因素。根據**FICO**評分模式，通常還會給您四個原因代號。原因代號列出對您的評分影響最大的四項因素。在考慮改進信用評分時，了解與您的評分相關的原因代號很重要。

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。

一旦確定了您想要購買的房價範圍，並做好了購買的準備，下一步就是做貸款預批。貸款預批是銀行或其它貸款機構根據您的信用及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，貸款機構已經根據您提供的資料確定您有能力被批准獲得特定金額的貸款。

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

一旦了解自己能夠擔負得起的房價，並且取得貸款預批後，您就可以開始尋找合適的房子。尋找房子要考慮的一個主要因素就是地點。例如，在特定學區之內或在離上班一定的距離之內重要嗎？選擇社區時，您可能還需要考慮附近有哪些便利設施：社區中心、公園、公共交通。您還需要評估您需要的房屋類型：是共有公寓、連棟房屋等合作房屋，還是獨立式房屋。

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

一旦找到自己喜愛的房子，您就可以正式出價了。您的房地產經紀人會協助您出價。您的出價須說明您準備支付的頭期款數額、願意出的買價以及託管持續時間。託管是指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。此外，您的出價還應包括以通過房屋檢查為前提條件。有時候，賣方會提出還價，最後雙方對賣價和其它條款達成共識。在您出價時，要求您支付一定的定金，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。

您應當與您喜歡的貸款機構聯絡，並準備好所有必要的文件，做好獲得貸款工作。房屋貸款程序接近完成時，雇請一位房屋檢驗人員。盡量安排在檢查時您也在場。與檢驗人員檢查房屋，您也能夠對房子有了解更多。

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？

現在您可以尋找適合您的貸款。

以下是您可以向貸款機構提出的一些問題：

- 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？
- 我的利率是否隨貸款年期變動？
- 我的貸款中包括了哪些費用？
- 貸款機構需要多長時間審批我的貸款？
- 如果我決定在雙方同意的年期之前支付

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

在您尋找貸款時，您有幾種選擇。固定利率貸款的利率在整個貸款期間是鎖定的。如果您擔心利率上升或者希望有一項固定的付款計劃，該項貸款計劃會對您比較有利。

- 三十年固定利率貸款是最常見的固定利率貸款年期。這種貸款最便於您預測將來面臨的房貸負擔。
- 二十年固定利率貸款使您有機會在較短的時間內償清債務，完全擁有自己的房屋，但每月付款額會比三十年固定利率貸款略高。
- 十五年固定利率貸款可為您節省相當數額的利息。您會很快累積資產淨值，並更快擁有自己的房屋。但是，您的每月付款額會比三十年固定利率貸款高得多。
- 其他期限。四十年或五十年貸款的每月還款額較低，讓人們在高費用區域能夠買到房屋。

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

如同名稱所示，浮動利率貸款的利率隨著金融市場狀況的變化而上下調整。如果您祇打算在您購買的房屋內居住幾年時間，浮動利率貸款可能會對您有利。您在考慮同意浮動利率貸款時，應當考慮下列方面：

- 浮動利率貸款的利率隨著金融市場狀況的變化而上下調整。
- 仔細檢查與貸款相關的所有條款，對浮動利率貸款來說十分重要，尤其是在房屋市場不穩定的情況下。
- 向貸款機構詢問每次利率調整幅度上限和整個貸款期內的總利率調整幅度上限。

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。

其他貸款：

- **氣球式貸款** – 提供短期低利率。在這個期限結束時，貸款者要麼必須重新貸款，要麼就一次性付清餘額。然而，如果您在考慮使用此類貸款，必須詢問清楚貸款的所有條件，因為有些貸款機構可能不會在初始集訓結束後為您的貸款提供任何保證。如果您計劃在幾年內將房子賣掉，氣球式貸款可能對您適合，但是由於這種貸款條件嚴格，您應當事先考慮周全。
- **僅付利息的貸款** – 要求貸款者在頭五年或十年內僅支付利息。五年或十年內之後，貸款者或者全部貸款餘額，或者在餘下的二十或

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

聯邦房屋管理局 (FHA)、退伍軍人部 (VA) 及鄉村房屋服務部 (RHS) 為符合某些特定要求的貸款者或房屋提供特殊貸款計劃。如果您是低收入貸款者、退伍軍人或者準備在鄉村地區購買房屋，不妨研究一下這類貸款計劃。

- **FHA 貸款** 是 **FHA**保險的房屋貸款，因此貸款機構能夠為您提供更好的貸款計劃。**FHA**貸款包括可低至房價**3%**的首期款，低成交費以及靈活的貸款審批。
- **VA** 為 **VA** 貸款提供擔保，使合格的美國退伍軍人能夠購買住宅。您需要出示**VA**頒發的資格證明，向貸款機構證明您有資格申請 **VA**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！

您的貸款利率將取決於當時的市場、您的信用分數以及貸款年期。一般而言，信用分數越高，您獲得的貸款利率也就越好。如果您希望利率再低一點，您可以花錢來買低利率。您還會看到，貸款年期不同，利率也會不同。詢問您的貸款機構是否能夠鎖定利率，這樣做在利息上升是對您有利，節省相當可觀的利息。

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

作為購屋者，您在購屋程序的每一步中均享有一些權利。您的房地產經紀人應當向您披露任何有利益衝突的事情，比如說，如果他是您的代理人的同時，又代理賣方出售房屋，在這種情況下，他就必須事先告知您。

您還有權利了解您打算購買的房屋的全部資料。

根據平等信用機會法，不能因為您的種族、性別、婚姻狀況、宗教、年齡、原國籍或者領取公共援助而拒絕給您信用或者給予差別利率。

根據公平信用報告法，您有權知道信用報

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。

作為購屋者，您需要負責選擇驗屋工程師，並支付驗屋費。您可以請您的朋友、家人及房地產經紀人向您推薦合格的驗屋工程師。但是，最重要的是，把經過訓練的持照專家檢查房屋作為您出價的先決條件。

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

您幾乎完成了購買房屋的程序。成交會議是房屋購買過程的標準做法，雖然有幾個州沒有設立成交會議。您在成交時需要簽署成交文件，抵押貸款文件以及誠實借貸聲明等。

下面列出的事項可以幫助您更好地了解成交過程：

- 從您的出價被接受到實際成交，中間的過程可能會比您想像的要長。成交之日即您的貸款被批准，您與貸款機構簽訂承諾書之時。確保成交日期在鎖定利率期滿之前。
- 許多人出席成交會議。他們通常包括房

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。

您已經踏上成為屋主的路途！下面是今天的說明會中應當記住的事項：

- 您在尋找理想的社區時，聘用地產專業人員，經過比較來選擇最適合您需求的貸款計劃。
- 不要害怕提問，並牢記您作為購屋者所享有的權利。
- 最重要的是，房屋的成交日將是您一生中最難忘的日子之一。