

你可先聯絡幾家貸款公司比較一下利率、費用及貸款點數費(這是一項選擇性付費,你可以因此得到較低利率)。一個點數(1 Point)就是貸款總額的百分之一。在與貸款公司或房屋抵押貸款經紀會面之前應做的準備包括:

- 複印最近期的報稅單、薪金支票存根以及銀行戶口明細表。
- 先確認你的信用評分,這個數字衡量你的信用記錄的好壞。你可上網購買你的信用評分:www.myfico.com, www.experian.com, www.equifax.com 或 www.transunion.com
- 在接近申請房屋抵押貸款期間不要申請其它貸款(汽車、信用卡),以免有可能降低你的信用評分。
- 如果利率將會往上升高,應考慮多付點錢來鎖定(保證)你的利率。

如果你向幾家不同的公司申請貸款,請在60天以內完成以保持良好的信用評分及得到最低的利率。

參加首次購屋計劃可以降低利率、寬減費用或受助於首期付款。你可向住屋諮詢顧問查詢,或參與學習你當地市、縣、州的可靠負擔房屋計劃。

私人房屋抵押貸款保險(PMI)。如果你的房屋首期付款低於20%,貸款公司會要求你買私人房屋抵押貸款保險。為了避免這項花費,你可以申請第二個附加房屋抵押貸款來交房屋首期付款。私人房屋抵押貸款保險費,大多數的第二個附加房屋抵押貸款利息以及房屋抵押貸款的利息都是可以抵稅的。

房屋估價。貸款公司會聘請估價師鑑定房屋的價值。在過戶手續完成之前你有權利得到一份估價報告書。

真實貸款報告。在你遞交貸款申請的三天以內,貸款公司必需給你一份真實借貸報告,其中包括了年利率、貸款手續費、貸款金額和應還款項總額等各項資料。這份報告也需列明以下各種費用的明細:(如適用)提前

付清貸款的罰款資料,這筆貸款是否可由他人繼承,該貸款的分期還款的時間表以及逾期還款罰金的金額。

誠信估價單。同時在你申請貸款的三天以內貸款公司也將給你一份“誠信可靠過戶估價單”。預期過戶花費是房屋抵押貸款的3%-6%。這份文件應該是你每月付費的總估價,包括本金、利息、稅金以及保險,但可能不會顯示依照比例收費的水電煤氣等雜費。你可以要求他們解釋估價單上的每一項收費。

產權保險。貸款公司會要求你支付這項保險以保障房屋產權、抵押權等均無差錯。你自己也可以考慮購買屋主產權保險以免有些問題在查核過程中沒發現,這個保險就能涵蓋一切法律花費以便保障你的產權。

下訂單購屋

如果你下訂單買屋而賣主也接受了,你就算成交了一筆生意,而且它是具約束力的。

預防萬一(Contingencies)。確定在購屋下訂單時留有退路以防房子做檢查或申請貸款時出狀況。如果你發現房子結構有嚴重的問題或是申請房屋抵押貸款不獲批准,你還能夠轉身退出。

誠意訂金。大多數賣主會希望你付誠意訂金。當賣主接受你下的訂單時,你的訂金將由第三者如託管代理公司或產權代理公司保存,直到過戶手續辦完為止。

討價還價。如果賣主拒絕你的首次投標,準備好進行討價還價。你要清楚自己的底線並照章行事。

辦理過戶手續

購屋的最後一步是辦理過戶手續。你的購屋合同上會列出過戶日期,如果買的是現成的房子,通常在30天至90天之間。在過戶之前,可到新居做最後一次房屋狀況巡查。

在過戶前一、兩天,你的房貸公司會給你一份HUD-1定案結算表,上面會列出所有的過戶費用。請仔細覆查各項收費與支出,如有任何問題可與貸款公司聯絡。

辦理過戶時,你需要準備一張有銀行認證的支票,並填上HUD-1結算表格上交的金額,一張附有相片的身分證及幾張個人支票。你將要簽很多份文件。在簽名之前仔細覆查文件,若出了差錯你是得付出代價的。如有必要,可以請一位你信賴的人陪你去辦理過戶手續。

在過戶時,你將支付依照比例事先計算出來的物業稅及煤、電、燃油等公共能源使用費。貸款公司可能也會要求你支付房屋業主保險費以及從成交日起到第一個房屋貸款還款日這段時間的貸款利息。

而當所有文件都簽了你的大名之後,你就能拿到新居的鑰匙了!

消費者行動

Consumer Action

www.consumer-action.org

221 Main St., Suite 480
San Francisco, CA 94105
415-777-9635
電郵: hotline@consumer-action.org

523 West Sixth St., Suite 1105
Los Angeles, CA 90014
213-624-8327

住房資料網址: www.housing-information.org
精明理財網址(MoneyWiSe): www.money-wise.org

使用中文,英文,西班牙文服務



這本教育手冊是由消費者行動的住房教育項目編輯出版, Capital One Services, Inc. 贊助發行。
版權所有: 2007年消費者行動

You Can Buy a Home (Chinese Version)

購屋要訣

你能夠擁有自己的家園

MONEY WISE

A CONSUMER ACTION PUBLICATION

消費者行動 “精明理財” 系列手冊之一



購屋可說是你這輩子所做的最重大的一件事。擁有房子可以幫你增加財富、省稅和成為自己的業主。但是你得為擁有家園的這筆巨額開支預做時間、精力及金錢等方面的準備。

擁有一棟房子的花費會多於你每月所供的房屋貸款,因為你還得付物業稅、保險費、保養及緊急維修費。

房屋保險及緊急備用金儲蓄戶口是不可缺少的。房屋保險可涵蓋房屋受損、個人資產物業以及他人在你的物業範圍內受傷時的責任擔保。

事先準備

購置房屋是件大事,這得花點時間。你可先由規劃個人財務開始:

- **存錢**。每月在儲蓄戶口中存錢以籌備房屋的首期付款。首期付款一般是3%至20%,並可憑個人意願多付一些。你可將目標對準最高的首期付款。如果首期付款低於20%,貸款公司會要你另外付一筆私人貸款保險費(PMI)。
- **購屋諮詢**。報名參加有合格執照專門指導如何為購屋做準備的諮詢課程。你可到以下網址查詢本地諮詢課程詳情:www.hud.gov/buying, 點擊“Housing Counselors”,或致電:800-569-4287。
- **信用記錄**。如果個人信用記錄良好,你的房屋貸款利率會比較低。準時支付帳單是擁有良好信用記錄的上策。上網至:www.annualcreditreport.com 或致電: 877-322-8228 可免費得到一份個人信用報告。如果你發現記錄中有誤,可依照報告書上的指示提出錯誤爭議。
- **預算**。追蹤你的花費流向。你是否能夠削減開支並省下更多的錢來買房子?
- **收入與資產**。個人收入(薪資、子女撫養金、福利金等等)加上資產(在支票戶口、儲蓄戶口和退休戶口中的錢等等)。

- **債務**。你的欠債有多少?你可將每月繳交的帳單、房屋租金、保險費、汽車貸款以及信用卡費用先列出一張明細表。

你符合哪種貸款資格?

很少買主是以現金購屋的。實際上,大多數買屋的人都申請房屋抵押貸款。

有很多因素會影響你可能申請得到的房屋抵押貸款的類型與金額,例如信用記錄、所有申請人的債務與收入、首期付款、你的存款以及你所選的貸款類型屬於固定利率或浮動利率。

你能選購的房屋種類很多,如獨棟房子(single family home)、複式屋(duplex)、共渡公寓(condominium)或合作公寓(cooperative unit)等等,你所選購的房子也會影響到你能得到哪一類貸款。

一般而言,你欠債越少,可以合格申請到的房屋抵押貸款就越高。所以在申請房屋抵押貸款之前盡可能還清個人債務。

房屋首期付款越高,你需要借的貸款就越少。首期付款通常是根據房屋售價或估價總額的百分率來計算,通常以較低的為準。不要用盡全部現款,你還需要現金來辦理過戶手續與搬家。查詢房屋首期付款協助資源,可至本地買屋計劃網址查詢(www.hud.gov/buying/localbuying.cfm)。

當你申請房屋抵押貸款時,貸款公司會將屋價和你的收入以及其它債務比較以便計算你每月能負擔多少房貸及其它住屋開銷。這些折算率也能替他們決定你可以借貸多少錢來買房子。所有的債務包括住房開銷,其總額不應超過你收入的36%。

房地產行業職稱

房地產仲介。買方仲介在房屋銷售中代表買主。賣方經紀可與買方合作,但他們有責任保障賣方最佳權益。通常而言,是由賣方而非買方來支付房屋仲介費用。

房屋抵押貸款經紀。他們協助房屋買主尋找合適的貸款公司。經紀費是能夠磋商的,可以要求一份明細表來查看經紀的報酬如何,同時也問清楚各項收費以免超額付出你該付的。

房屋抵押貸款銀行和網上貸款公司。你可以直接與銀行以及其它房屋抵押貸款公司會面或上網查詢其資料。國內網上貸款公司也提供房屋抵押貸款。

房屋估價師。這些專業人士可以鑑定你想購買的房子的市價。估價師通常是由你的房屋抵押貸款公司聘用,但是由你支付\$300-\$500的估價費。

房屋檢測員。聘請一位房屋檢測員去檢測你想買的房子有什麼大漏洞。當你要簽署購屋合同的時候,可要求先做房屋檢查以預防萬一,如果查出來一些你不想修理的毛病,你可以打消購屋主意。查詢房屋檢測員名單,可至全國合格房屋檢測員協會網址:www.nachi.org或致電:1-877-346-3467,美國房屋檢測員協會亦可:www.ashi.org, 1-800-743-2744。

別買錯房子

查明鄰里狀況。如果可以的話,在社區走走感受一下。看看學校、商店,向地方警局、報館或利用網址(www.homefair.com)查詢當地罪案統計。

查明環境公害。買一份環境公害報告書以避免有毒物質污染或自然災害如水災或林木火災等。

水災。聯邦政府提供水災保險。你是否需要?可至政府的水災報告網址(www.floodsmart.gov)查詢水災風險問題。

房屋抵押貸款

大多數的房屋抵押貸款為期是15年或30年。以下是房屋抵押貸款的幾種類型:

固定利率 房屋抵押貸款在整個貸款期間保持同樣的利率。你的基本還款額在整個貸款期內都是不變的。(如果貸款公司同時代理你需按月繳納的物業稅及保險費,這些固定應繳的費用就可能年年不同)。15年期的房屋抵押貸款每月還款額會高很多。

浮動利率 房屋抵押貸款通常讓你得到較低的還款額及較低的開頭利率,但是如果市場利率提昇,你的每月還款額也可能增加。你必需知道利率最高將會是多少,以及多久會改變一次,你要確保能負擔得起調高後的費用。

聯邦房屋管理局(FHA)貸款。如果你的信用很差,申請聯邦房屋管理局的貸款會比較容易,通常首期付款要求也較低。瀏覽聯邦房屋管理局網址(www.hud.gov/fha/loans.cfm)可得到更多相關資料。

不公平及不適當的貸款

小心那些含有不公平或是欺詐(掠奪)條文的貸款,例如提前付清貸款罰金(如果提前還清貸款要受巨額罰金)。對於“只付利息”以及“30年內前2年、或前3年利率不變”等類貸款要提高警覺,也許在開始時還款額很低,但後來就會調高到你負擔不起的地步。“零首期”貸款不需付首期,但以後你賣屋時可能會有金錢損失。

合格申請房屋抵押貸款

索取“預先批准”。貸款公司只有在經過全面覆查過你的信用記錄及收入後才會“預先批准”你的貸款。預審合格與預先批准不同。預審合格只是估計當你申請貸款時大概可能得到多少的貸款。