

### 請注意：

- **別拿自己的房子當作提款機** 隨意從中提款去買一些只是想要卻非必要的物品。如果你決定動用房屋淨值，要確定那是用來做重要及長遠的投資，例如裝修住屋或是繳付大學學費。
- **如果你陷入財務困境** 而且已繳不出房屋抵押貸款償還金，請立即致電住屋諮詢顧問或貸款給你的銀行討論有沒有其他變通辦法。
- **你的住屋未必總是增值**。沒有人能保證你出售房屋時一定能獲利---這需根據經濟情況、你當屋主有多久，以及其它種種因素來決定。屋價可能保持不變，有時甚至會貶值。

### 重新貸款

如果你的房屋抵押貸款是浮動利率（ARM），而你有困難按時還錢，可以向房貸公司查詢重新調整到一個固定利率的房貸，特別是你如果打算在自己的房子住上一段長時間的話。

所謂重新貸款就是申請到一個新的房屋抵押貸款，而且用部分或全部的收益去付清原先的房貸。重新貸款的一些原因是利用較低的利率來降低每月的房貸償還金額，或將第一個及第二個房屋貸款合併，或是將浮動利率轉換成固定利率房貸。

在你提早付清房屋抵押貸款或辦理重新貸款以前，要查清楚你的房屋抵押貸款沒有附帶提早付清房貸罰金條款，否則重新貸款會增加很多費用。如果你的房貸的確附有提早付清房貸罰金條款，你最好考慮等到罰金條款失效以後再重新貸款。

你也許想縮短貸款期而去重新貸款。但是，請做好心裡準備：15年期的貸款每月償還金額會比30年期的貸款高出很多。

### 房屋淨值

如果你的住屋已經累積了一筆房屋淨值，有些貸款公司會允許你除了原有的房屋抵押貸款之外，還可以另外向他們借貸更多的錢。所謂房屋淨值就是你的房價與房貸之間的差額。當你一直償還房貸，或是你的物業本身有增值，房屋淨值就會累積出來。

如果你的財務狀況穩當，而且又有豐厚的房屋淨值，這筆淨值就可以用在很多用途上---例如創業、積攢學費、計劃退休，或讓個人經濟更加獨立。在大多數情況下，你支付給房屋淨值貸款或房屋淨值信用額度的利息是可以抵稅的。

房屋淨值信用額度（HELOC: Home Equity Line of Credit）可以事先設定而只在有需要時才來借貸。如果你無法償還任何以自己房屋做擔保的貸款，你的房屋就有可能被查封拍賣。

### 資源

持有聯邦都市房屋發展局(HUD)所頒發資格證書的房屋顧問機構可提供面對面諮詢服務和住屋教材，有時也提供一些課程，如首次購屋者的預備工作，如何成功購屋，預防住屋被查封法拍，以及何謂反向房屋抵押貸款(reverse mortgages)等各類主題。如需查詢本地諮詢顧問，可上網(www.hud.gov) 點擊“Homeowner Help”網頁。也可致電：1-800-569-4287，聽障電話：1-800-877-8339。

許多非牟利的貸款顧問服務機構也是由HUD所授證的房屋諮詢機構。在預防住屋被查封法拍協助方面，他們可以協助分析你的財務狀況，包括賬單及債務付款，也可能讓你參加一個由機構管理的債務處理計劃，可能會減少你欠其它貸款公司債款的每月應付額。合法的住屋及信貸諮詢服務通常是免費或低收費的，查詢信貸諮詢機構，可上網：www.nfcc.org。

聯邦交易委員會(FTC)房屋貸款網頁，http://www.consumer.ftc.gov/topics/home-loans 提供許多鏈接(links)，有非常豐富，相關房屋抵押貸款各項主題的資訊，包括如何避免房屋淨值貸款騙局，避免高利率、高費用房屋貸款等等。

### 消費者行動 (Consumer Action)

[www.consumer-action.org](http://www.consumer-action.org)

聯繫我們的投訴熱線：

[www.consumer-action.org/hotline/complaint\\_form](http://www.consumer-action.org/hotline/complaint_form)

415-777-9635

有中文、英文及西班牙文諮詢專員回覆

### 住屋資料查詢網頁：

[www.housing-information.org](http://www.housing-information.org)

### 精明理財網頁：

[www.money-wise.org](http://www.money-wise.org)



【居者有其屋】是由消費者行動的住屋教育項目與 Capital One Service, Inc. 共同發行

© Consumer Action 2010 Rev. 8/13

Keeping Your Home (Chinese Version)

# 居者有其屋

## 如何保護個人資產

# MoneyWIS\$E

A CONSUMER ACTION AND CAPITAL ONE PARTNERSHIP

**你已經有計劃並且存了錢購屋，但是你的計劃與儲蓄工作不會在你買完並搬進了新屋時就可停止。如果想保住自己的房屋，你還有很多的工夫要做呢！**

通常大家會以為購屋存款只要夠付首期房貸即可。他們沒想到作為一位屋主的花費會比租房子來住高出很多。你需要好好理財，這樣才能保住房子，直到你希望將其出售為止。

今天，有不少業主在還清他們的30年房貸之前，都會“小屋換大屋”或者“大屋換小屋”。這些都是搬家的好理由，但是，房子被法拍就不是搬家的好理由。

那些懂得計劃，做預算和為做成功的業主而存錢的人，他們就更加能夠好好保護自己的房子，以及通過房子的不斷升值來增加財富。

## 製作預算

除了要償還房屋抵押貸款，你還要付物業稅、保險費、維修費，以及緊急修理費，有時候可能還要支付物業管理費等。為了善加處理個人的金錢需求，你需要製作預算。

所謂預算就是在一段時間內對自己財務方面所做的規劃及掌控，這是你給自己的一個承諾。預算是一種工具，它幫你在金錢及開支方面做規劃、分優先次序，以及經營管理。有時候掌控個人財務可以很簡單，只需將你的開銷及需要支付的欠帳記下來即可。

做預算時要先註明及詳列每月的收入及開支，記下那些固定的開銷（例如房屋抵押貸款及汽車貸款），其它不固定開銷（例如食品雜貨及水電帳單），以及像保險費之類每年繳交一次或兩次的開銷。為了盡可能將預算做得正確些，你要預先計算一些個人開支。如果你有小孩，那麼八月份的時候你可能因為要購買學生衣物而需要多花點

錢，或是在十二月及一月時因為暖氣耗用較多而需要多花點錢。

建立檔案系統是一種雖簡單卻有效的製作預算工具。在存放帳單及收據的檔案夾上貼標籤，這樣可以追查你有多少欠帳及帳單付款截止日期。

有時候節食的人會記下來他們吃了些什麼來計算他們吸收多少熱量。這一招對於做預算也有用。你可以隨身攜帶一個小本子，記下在一個月當中自己所購買的所有物品。當你完全弄清楚錢都花在何處時，就可以分辨出哪些是可以減免的開銷。

## 積存備用金

每個月依照符合實際的預算表過日子將有助於你支付房屋抵押貸款，也能夠積存備用金在緊急情況、房屋維修和大修時用。

從長遠來看，適當的房屋維修可以保持物業價值，而且可以確保日後小麻煩不會變成大花費，這樣可以幫你省下不少錢。

為將來可能會需要的房屋保養及維修而提前調整你的預算。譬如你知道自己的熱水爐已用了十五年，很可能只剩一兩年就需要換新，你應該馬上開始為更換新爐而存錢。你可以將家電器具、冷暖氣系統、污水淨化系統和水井（如果有），以及屋頂和陽臺等等的使用年限資料存檔或登記在本子上。如此可以避免一些令人不愉快的大筆意外開支。

每個月是否存\$30-\$50到緊急備用金儲蓄帳戶的差異可能是你能安居家園，還是因為無法償還房屋抵押貸款而被迫遷居。你可以考慮設定在發薪日由支票戶口自動轉一筆錢至你的儲蓄帳戶。

## 屋主保險

大多數房貸公司在你申請到房屋抵押貸款時都

會要求你買屋主保險。屋主保險條文可以保障你的房屋及家中財物。你要確保如果將來因為火災或其他受保的災難而令到房子需要整體重建，或者部分重建時，你所買的屋主保險額可以涵蓋全部重建費用及家中財物。（屋主保險不保水災損失---如果你居住在會發生水災的地區，你應該購買聯邦水災保險。）

有很多方法可以降低屋主保險保費（premiums）。例如你的房屋有安裝警鈴系統、煙霧偵測器，以及可以在門內反拴的鎖等等各類安全設備，就有可能少付一點屋主保險費。長遠之計，移走可能會倒塌在房子上的樹木也能省些保險費。如果你將住宅轉為商業用途或出租一部份，保險公司可能會向你多收點錢。一個明智的計劃可以為你省下5%至15%的保險費。

當你考慮購買屋主保險時需要先貨比三家。向親友打聽一下他們和各家保險公司的交易經驗。向同一家公司購買房屋及汽車保險也有可能降低費用。提高保險理賠自付額是另外一種節省保險費的辦法。大多數的保險條文都有一項\$250理賠自付額標準---如果你將自付額提高到\$500，就有可能省下高達百分之十二的保險費。

## 房屋抵押貸款償還金

大多數的房屋抵押貸款償還金都應在每月的第一天付款，不過只要沒有逾期至每月15號以後，多數房貸都不會附加逾期罰款。請準時繳付房屋抵押貸款償還金---逾期付款會嚴重傷害個人信貸等級，從而導致你其他的信貸費用及保險費用可能會有所增加。

許多貸款公司都提供一項自動轉帳服務，可以在每個月特定的一天從你的銀行帳戶自動過帳繳付房貸償還金。你要確保在轉帳當天帳戶中有足夠的存款，以免因跳票而遭銀行罰款。

每個月你都可以按自己意願盡量多還一些錢來減

低房屋抵押貸款的本金餘額。如果你這樣做，就需要查核貸款月結單以確定多繳的款項被用來減房貸少本金，而不是用來支付下個月的利息。

如果你的房屋抵押貸款是固定利率，你每月的基本償還金（包含本金和利息）將會保持同樣金額直到付清全部房貸或重新申請別的房貸為止。

浮動利率貸款---或稱“調整式利率”貸款---其利率會有周期性改變。此類貸款在剛開始的2至10年之間會提供比較低的利率，以後就會改變或“重訂”。

如果你的房屋抵押貸款是浮動利率（ARM），就需要對以下幾個特點提高警覺：

- ❖ 重訂貸款條文和利率的具體日期；
- ❖ “指數”，例如一年期的政府公債（Treasury security）或基本利率（Prime Rate）；
- ❖ “差額”---在重訂貸款條文和利率時附加在“指數”上的費用；
- ❖ 利率“封頂”，在重訂貸款條文和利率時用來約束利率可以上升的最高額。

上述各項資料可在你的房貸文件中找到，或是由貸款公司提供。

屋主如申報個人所得稅時，可以用房屋抵押貸款利息或物業稅來抵稅。而在開始供房貸的頭幾年，每個月支付的房屋貸款，大部分都是利息，因此這些利息加起來還是不少的。

在每年一月三十一日之前，貸款公司會寄1098表格給屋主，上面有利息明細；而屋主若是有第三方託管的帳戶(escrow account),1098表上也會列有屋主前一年所交的房產稅明細。無論是請人 or 自己報稅，都可以用房貸利息和房產稅來減稅。