達到擁有
住屋的
美國夢

My wife is fluent in Mandarin Chinese and Taiwanese and English.

RenoKelly.com

AREAA
Asian Real Estate Association of America

關於購屋和房屋貸款
的基本事實

關於購屋和房屋貸款的基本事實

AREAA
Asian Real Estate Association of America

對許多人來說，擁有自己的住屋是畢生最稱心和最能保障財產價值的經驗之一。如果您考慮購買您自己的住屋，首先應先瞭解購買住屋的過程，並提早做好計劃，這將幫助您在實際需要時節省時間和金錢。這份指南的用意即是幫助您熟悉購買住屋的過程，以協助您在選擇您的新家和抵押貸款時能做出最好決定。

現在是購買住屋的正確時間嗎？

事先做計劃將幫助您判斷您成為屋主的合適時機。在您想要開始查尋新家之前，請先考慮幾個因素。

1）租或買

如果您現在是在租房，想一想您未來的規劃，還有您的財務狀況，決定您現在購屋是否恰當。例如，如果您在該區只計劃停留一到兩年，租房也許是您最佳的選擇。雖然說購屋可以是很好的投資，但沒人能保證房屋在短期內會升值。

2）信用記錄的重要性

當您申請房屋貸款時，您的信用記錄將是一個關鍵因素，它不僅會決定您的貸款是否獲得批准，而且也會決定您的貸方提供什麼利率給您。 您的信用資料由三家私人公司收集和報告：Experian、Equifax 和 TransUnion。在申請貸款之前，從上述任何一家公司得到您的信用報告。仔細檢查您的報告，這有助您在申請貸款之前改正所有可能的錯誤記錄。另外，如果您沒有信用記錄或信用記錄有限，有些貸方仍能提供您貸款。然而，您可能必須支付更高的利率。

3）瞭解成為屋主的相關費用

根據您新家的買價，您可能已經大概估計過您需要有多少錢來支付頭款和成交的手續費用。但其實還有其它的費用，包括財產稅、屋主保險和您新鄰里可能要收取的屋主協會管理費。您還可能需要預留額外的資金支付成交手續費、搬家費和定期維護和修理住家的費用。準備一份包括這些費用的初步預算單，這將幫助您決定，現在是不是您承擔這個重要財務承諾的正確時間。

我可以買得起多少錢的房屋？

RenoKelly.com

對這個問題的答覆取決於1)您每個月能舒適的負擔多少住

AREAA
Asian Real Estate Association of America

關於購屋和房屋貸款的基本事實

房費用和 2) 您頭期款的金額。您的房地產經紀人和貸方能分

款額。切記除了您的積蓄外，首付款還可能有其它來源，例如禮物和賣掉股票和證券。此外，低收入、首次購買住房的人也許有資格從地方社區或縣市機關獲得協助。

尋找一個房地產經紀人

現在您做好了購買住屋的準備，該是徵尋一個房地產經紀人提供服務的時候了。多數購房者依靠專業的房地產經紀人來協助他們找尋和購買符合他們要求的住屋。

房地產經紀人對您希望居住的地區有房地產市場的具體知識，對您在適合的鄰里尋找新家幫助甚大。他們在您購買房屋的整個過程中也是您的支持者和代表。也就是說，他們會全權代表您的利益，會為您爭取最好的條件。

您可通過許多方式找到一名房地產經紀人，但最佳的方式是請您的朋友和家人推薦。他們的個人經驗將幫助您瞭解這名經紀人是否可靠，在您的區域尋找一名名聲好的經紀人的另一種方式是通過 areaa.org* 聯繫美國亞裔房地產協會。

代理商為您你提供的服務應當包括：

- 提供關於您想要居住的社區的信息，幫助您縮小您搜尋新家的區域範圍
- 幫助您辨認在您的價格範圍內最能滿足您需要的上市房屋
- 協助您填寫購屋出價單，包括提供您最近售出的類似房屋的房價等以供參考比較
- 與賣主和他們的經紀人談判，以確保您在議價時獲得最好的條件
- 回答您的問題，並且在整個購屋過程中和您討論您的選擇
- 保證您充分理解賣主提供的各種各樣表格和申報資料
- 在公證過戶期間代表您的利益，確保您瞭解成交時將簽署的文件內容。

*網上資訊只有英語提供。沒有中文提供。

RenoKelly.com

關於購屋和房屋貸款的基本事實

AREAA
Asian Real Estate Association of America

RenoKelly.com

選擇貸方

申請抵押貸款時，有衆多的貸方種類供您選擇。您的抵押貸款來源包括抵押公司、銀行、信貸協會和貸款經紀。貸款專家將提供您各種各樣的財務選項，幫助您根據您的整體預算和未來的需要做出恰當的選擇。

如果您沒有合適的貸方，您的房地產經紀人可介紹他們使用過的幾位專家。當然，您也可要求您的朋友和家人推薦。

您的貸方將做的第一件事是預先取得您的抵押批准。 獲得貸方預先批准是重要的步驟，因為您將知道您能借貸的金額上限以及您合格的貸款種類。獲得預先批准書後，有些貸方還可能豁免向您收取借款申請費和信用報告費。

選擇正確的抵押貸款

您的貸方將和您討論幾種類型的貸款，讓您能選擇最適合您財務和個人需要的貸款類型。同時，您也能在互聯網上研究不同貸款類型以熟悉各種選擇。多數全國性的抵押貸款公司會在他們的網站上提供貸款選項和計算服務，幫助您估算付款金額。各貸方會爭奪您的生意，因此「比價」尋找最佳的抵押利率將對您有益。貸方通常會把他們的最佳利率提供給有非常好信用、高首付款和低債務的購屋者。

下面是一些貸款產品種類的簡要說明。對於這裡沒報導的其它選項，請要求您的貸方提供訊息。

固定利率抵押：這些貸款通常在 30 或 15 年內付清。利率在整個貸款期間保持固定，您可很安逸的做預算，因為這種方式可保障利率在抵押期間不會改變。

浮動利率抵押(ARMs)：這些貸款最初比固定利率抵押提供更低的利率，並且付款額也較低。然而，利率在一個指定的時間後調整，每年還可能有所調整。在貸款期間，您的付款額將根據用於計算利率的指數而上下浮動。

您的貸方必須向您透露您選擇的貸款的幾項內容。這包括：

- 借貸真相法案(TILA)：一部分內容依國會按保護消費者法案而訂立，TILA 要求貸方以書面透露關鍵術語和您的貸款條款。這包括透露所有費用，包括貸款的總額、年利率和付款額總數。
- 住屋所有權和產權保護法(HOEPA)：雖然這主要是當您重新貸款或取出一筆房屋淨值貸款時要做的聲明，HOEPA也要求貸方透露與高利率或高收費有關的貸款。這包括通知借方，浮動利率貸款的付款金額也許會增加，以及最大月付款金額。

AREAA
Asian Real Estate Association of America

關於購屋和房屋貸款的基本事實

- 房地產成交程序法案(RESPA)：這法案要求抵押貸款經紀人透露借方需支付的任何費用，以及貸款經紀人從貸方接受的任何間接費用。
- 服務透露條款：您的貸方如果相信另一家公司也許最終會接手您的貸款，他們必須通知您。
- 附屬事務透露條款：有些貸方可能附屬其它公司，例如建築商或房地產代辦處。如果您被推薦給附屬公司，貸方必須闡明您沒有必要使用他們的服務，且可以選擇另一個 貸方。

不論您選擇哪種貸款，問您的貸方您是否需要支付房地產抵押借款保險。在借方沒有支付貸款時，這保險可保護貸方。一般這是按貸款的一個百分比計費，每個月支付。頭款支付至少 20% 的買家沒有必要支付這筆房地產抵押借款保險。有些貸方提供改良的貸款避免這保險費，無須付 20% 首款。務必向您的貸方詢問，包括房地產抵押借款保險的貸款及保費的總額，是否比使用第一和第二抵押組合的貸款的月付款總額更低。不要假設有房地產抵押借款保險就一定自動意味月付款會更高。

下列是您可向貸方提問的其它問題：

- 我能把我的貸款「鎖在」當前利率多長時間？
- 如果我決定在期限之前付清我的貸款，我需要支付早期付清罰金嗎？
- 我是否得支付「點數」以得到較低的抵押利率？(一「點數」相等於您貸款額的 1%)。
- 您做我這筆貸款生意會向我收費若干？
- 如果我賣我的住屋，買方是否可接手我的貸款？

當選擇您的貸款時，切記最佳的貸款不僅僅提供您最低的利率。請務必計算整筆交易的費用，包括貸款手續費和點數。

RenoKelly.com

選擇您的新家

當您和您的房地產經紀人會面開始查尋您的新家時，準備好一份對您而言最重要的特點名單將非常有用。這些特點也許包括價格、鄰里的類型、獨立的住宅或者是共管式公寓、睡房和衛生間的數目，花園、車棚或者車庫、地點等等。您的經紀人將把您的選項輸入電腦，從成千上萬間上市房屋中搜尋符合您需要的房屋。有些經紀人的網站允許您自己進行這些查尋。然而，如果您也利用您經紀人的市場知識選擇理想

關於購屋和房屋貸款的基本事實

AREAA
Asian Real Estate Association of America

的房屋以及理想的價格，您將節省很多時間。

一旦您有了符合條件的房屋名單，是開始親自上門看房的時候了。最好是在一天觀看一定數量的房屋。在每一個房屋的信息資料單上做筆記，以便您能記住您喜歡的特點或問題。

有些人在幾天內就找到理想的住屋，而其他人可能要搜尋好幾個月。花些時間但盡量享受整個過程。當您找到理想的房屋時，您應當開始準備採取下一個步驟：表明購買意願的出價提議單。

購買協議

出價提議單是一份法律合同，合同上還會列明您買屋的指定期限和條件。這些包括：

- 您的押金或「定金」
- 買家用以完成合同的財務安排
- 與房地產一起轉讓給買家的個人財產
- 銷售的條件，例如檢查房屋，以及撤除條件的期限
- 成交和入住日期
- 必需做的檢查和報告，以及誰將支付這些費用
- 決定誰將支付公證費
- 選擇產權和公證公司
- 出價提議單的失效日期

您的經紀人將把出價提議合同呈上給賣主的房地產經紀人，或者親自提交。賣主將按提議內容簽字、或按賣主認為有必要修正的內容進行商議，或沒有還價就拒絕您的出價提議。在多數情況下，您可以預期賣方會還價或談判條件，這是議價過程的一個正常步驟。一旦各方對出價提議合同的條件都滿意並簽字，這份合同就有了約束力。然而，買賣雙方一般有14到17天的研究期可以解約而不會被懲罰。研究期提供額外的時間完成所有檢查和報告。如果任何一方對結果不滿意，多數情況下他們可以取消合同，不用被懲罰。

賣主的申報文件可保護您

一旦雙方在出價提議合同上簽了字，買方會從賣方收到幾種類型的申報文件。這些申報文件保護買方免受欺騙，並避免買方購買到掩藏了一些瑕疵的房屋。這些申報文件包括：

AREAA
Asian Real Estate Association of America

關於購屋和房屋貸款的基本事實

- 關於房地產關係的申報文件 - 申明賣主和他們的房地產經紀人之間的關係
- 自然風險申報文件 - 公證過戶過程中要求的一份報告
- 房地產過戶申報文件 - 要求賣主寫明房產的所有特點以及賣主知道的所有瑕疵，以及存在的任何自然或環境危害
- 屋主管理協會的文件 - 如果您購買的新屋有屋主管理協會，賣主必須提供管理協會最新的規則和章程副本

您應當充份的瞭解賣主提供的所有申報文件的涵義，想想這些因素是否可能影響您享受您的新家。如果您有關於這些申報文件的問題，請要求您的房地產經紀人協助您。

RenoKelly.com

從購買協議到成交

一旦您和賣主都在出價提議合同上簽字，接下來很多個人和公司將協助您完成這筆購屋交易。各州的手續過程都不太一樣。在加利福尼亞和一些其它市場，公證公司將扮演關鍵角色。公證公司在您的購買交易保持中立立場，不傾向買家或賣主。由於他們處理法律規定的大量文書工作，他們對您購買新家非常重要。他們也保證交易雙方履行合同上的所有規定，並且大家都能獲得他們應得的款項。然而，在一些州，這些工作由律師或其它單位辦理。

在公證期間，產權保險公司或負責文件摘要和產權的公司會共同對您想購買的房屋的產權進行調查。這麼做的目的是證明賣方有清楚的產權，並且不存在任何房產先得權的疑問。

當您的購買協議合同一切就緒後，您將需要預約專人進行害蟲檢查、房屋檢查和估價。這些檢查的結果一般可能構成賣主和買家之間的進一步議價。一旦排除所有的意外情況後，其餘的過程一般都不會發生事故。您的經紀人將定時向您滙報進展，並和負責完成最後各種手續的單位進行頻繁的聯絡。

在您的交易成交之前，貸方必須告訴您成交估計會花多少費用。這些費用包括貸款來源費、屋主和貸方產權保險、律師費、記錄費、地價稅和其它費用。這筆費用是您預計在成交時要支付的金額。

在符合所有條件且貸款到位後，公證公司或其他負責單位會把法律文件交給您簽字。當您簽署這些文件時，您可能需要您的房地產經紀人伴隨您，這樣他們可以回答您可能有的任何問題。這是您實際購買新家的最後一步。恭喜您 - 您現在正式成為屋主！

關於購屋和房屋貸款的基本事實

AREAA
Asian Real Estate Association of America

做一名長久成功的屋主

擁有房屋是非常興奮的經驗，讓您在您的社區建立一個新的地位，並把您和您的家人放在一條走向財政成功的道路上。但有時可能出現意想不到的財務問題，例如失業或突如其來的昂貴醫藥費，使屋主可能無法持續的定期支付抵押付款。甚至最負責任的屋主有時也可能需要幫助。如果您發現自己有這種處境，下面列出可能可提供協助的單位：

您的貸方。承擔您抵押貸款的公司通常會協助您，例如暫時降低您的付款金額或提供其他選擇以便您能繼續的住在您的家裏。當您認為您可能需要協助時，最好立即聯繫您的貸方，以獲得更多的選擇。您拖得越久才和您的貸方溝通，他們可能越難協助您解決問題。

諮詢機構。屋主諮詢機構會為那些有困難支付抵押付款的人提供個別的保密服務。他們的財務專家能指引您瞭解不同的貸款協助計劃、工作培訓計劃和其它選擇，幫助您避免您的房屋遭拍賣。

有些州還有特別計劃協助困厄的購屋者。要瞭解這些計劃的更多內容，請聯繫屋主諮詢機構或聯邦住屋和城市發展部門(www.hud.gov)*。

達到擁有住屋的美國夢

擁有住屋不僅僅是選個地方居住。擁有住屋讓您在社區建立長遠人脈關係，讓您和您的家人能興旺發展。它不只是財務投資，它也代表了情感投資，讓您在未來的許多年中都受益匪淺。

在 AREAA，我們相信擁有房屋是美國夢的基石。不論在美國已居住了幾個世代或是新移民，美籍亞裔家庭能通過擁有住屋建立財務堅實的美好未來。■

*網上資訊只有英語提供。沒有中文提供。

My wife is fluent in Mandarin Chinese and Taiwanese and English.

RenoKelly.com