

FDIC



FDIC 理財教育課程



目錄

入門	3
單元 10：您的房產層表.....	4
圖示指南.....	5
單元概述.....	6
登記	7
課前測試.....	10
租賃還是擁有房產？	12
購房的相關步驟.....	15
我是否做好了購房的準備？	16
購房協助計畫.....	19
房貸術語.....	22
第 2 步：確定自己能夠承擔多少房貸.....	24
選擇最佳房貸.....	30
貸款結算.....	43
積累您的住房淨值.....	45
總結	52
課後測試.....	53
您學到了甚麼？ - 您的房產.....	55
評議表	56
詞彙表	58
更多資訊.....	60

入門



使用本指南有助您以一種有益、互動和有效的方式教授本單元。

您可自行定制「*精明理財*」中的資訊，以滿足聽講者的需求。第 4 及第 5 頁所列的層表可幫助您選擇關聯性最緊密的單元章節。不過，您最好納入下述內容：

- **簡介**。便於「打破沉默」，建立積極的講課者—參與者對話，同時奠定課程基調。
- **課程安排與基本原則**。幫助參與者理解該領域及授課方式。
- **期望**。讓參與者有機會述說他們期望及想要從該單元中學到哪些內容。
- **目標**。幫助參與者把擬將學習的資訊放入恰當的背景中並確保內容符合他們的期望。
- **「參與者指南格式和內容」的說明**。有助於參與者跟隨講課者的思路。
- **「您學到了甚麼？」表格及／或課前測試**。幫助您和參與者判斷他們已知曉或尚不知悉的內容，您可據此自行定制授課內容。
- **單元內容和活動**。幫助參與者鞏固學習效果。
- **「您學到了甚麼？」表格及／或課後測試**。幫助您和參與者準確估計他們對所學內容的掌握程度，需要回顧哪些內容（如有），以及參與者想要自行研習的其他材料。

單元 10：您的房產層表

請細閱「成人『精明理財』講課指南」內的層表說明。

頁碼	時間（分鐘）	話題	次話題及活動	聽講對象
7-9	5	登記	講課者及材料的簡介	每個人
10-11, 55	5	課前測試及／或「您學到了甚麼？」		每個人
12-14	5	租賃還是擁有房產	租賃及擁有房產的利弊	決定租賃還是擁有房產的人士
15	5	購房的相關步驟	- 購房的相關步驟 - 認識 Patricia	正在考慮購房的任何人士
16-18	10	我是否做好了購房的準備？	- 第 1 步：確定自己是否做好了購房的準備 - 活動 1：Patricia 是否做好了購房的準備？	正在考慮購房的任何人士
19-21	10	購房協助計畫	- 購房協助計畫、政府計畫的特點、公平住房法 - 活動 2：Patricia 能夠足額支付頭款嗎？	購房需要協助的任何人士
22-23	5	房貸術語	構成房貸還款額的費用、稅金及保險、貸款決策的「4C」	- 購房需要協助的任何人士 - 正在考慮購房的人士及擁有房產的人士
24-29	15	第 2 步：確定自己能夠承擔多少房貸	- 資格預審、預先批准 - 活動 3：Patricia 能承擔多少房貸？	正在考慮購房的任何人士
30-42	20	選擇最佳房貸	- 第 3 步：確定哪種房貸方式最適合您、僅付利息房貸的益處／弊端、隔週付款房貸、成交費用估算表 (GFE)、「選擇最佳房貸」工作表，第 4 步：符合貸款的條件、債務收入比率超出推薦比率時 - 活動 4：Patricia 是否符合貸款的條件？	正在考慮購房的人士或擁有房產但想重貸的人士
43-44	5	貸款結算	第 5 步：完成結算、結算文書工作、還款遇到困難時如何處理	正在考慮購房的人士或擁有房產但想重貸的人士
45-51	15	累積您的住房淨值	淨值優點、住房淨值產品、重貸方式、反向房貸、掠奪性貸款行為	擁有房產但正在考慮住房淨值貸款或重貸方式的人士
52	5	總結		每個人
53-55	5	課後測試及／或		每個人

請細閱「成人『精明理財』講課指南」內的層表說明。

頁碼	時間（分鐘）	話題	次話題及活動	聽講對象
		「您學到了甚麼？」		
56-57	5	評估		每個人

圖示指南

在整個「講課者指南」中，下述圖示可用於指明活動類型。



講解

講授資訊或解釋一個觀點。



回顧

讓參與者參閱並總結「參與者指南」中提供的材料。



活動

指導參與者透過一項活動強化學習效果。



評估

引導參與者做一項簡短的測試。



討論

促進關於話題的討論（按指示）。



提問

提出難題或問題供討論。

單元概述

目的

「您的房產」單元載列有關租賃與擁有房產、購房流程及財務上保障您的房產的資訊。

目標

完成本單元後，**有意購房者**將能夠：

- 說明租賃住房與擁有房產的利弊
- 提出問題，確定自己是否做好了購房準備
- 確定購房的步驟
- 識別房貸交易中的基本術語及必要披露報告
- 說明不同房貸方式的利弊
- 說明利率對其購買的住房金額有何影響
- 解釋稅金和保險對每月還款額和購買的住房金額有何影響

屋主將能夠：

- 說明住房借款的利弊
- 解釋他們在還款遇到困難時如何處理
- 說明不同類型重貸方式
- 解釋反向房貸的利弊
- 識別掠奪性貸款行為和貸款騙局

授課時間

每一話題的大致完成時間列於「您的房產」層表內。根據參與者的需要及給定的時限，使用預定時間令單元個人化。如聽講者人數眾多，則需要另外安排時間開展活動和提問。

完成全部授課可能需要兩小時或以上。因此，視參與者的方便情況，本課程可分成不同時間進行的兩次授課。

材料和設備

「『精明理財』講課指南」中列出了講授「*FDIC 精明理財：理財教育課程*」所有單元所需的材料及設備。講授本單元前請通讀指南。

單元活動

- 活動 1：Patricia 是否做好了購房的準備？
- 活動 2：Patricia 能夠足額支付頭款嗎？
- 活動 3：Patricia 能承擔多少房貸？
- 活動 4：Patricia 是否符合貸款的條件？

講課者提示

講解

5 分鐘

登記

歡迎

歡迎學習「您的房產」單元。擁有房產可能屬於重大投資，但同時亦可帶來財務上的保障。本單元將幫助您瞭解購房涉及的相關情況。

課程安排與基本原則

我們將討論概念，開展小組和個人活動，並預留時間為參與者答疑解惑。課程中間至少有 10 分鐘休息時間。

若您對材料的某些內容有所瞭解或擁有經驗，請與大家分享您的觀點。相互促進是學習的最佳方式之一。您可能知道一些對自己行之有效的方法或應該避免的錯誤。如果您能在課堂上貢獻自己的見解，可以讓學習效果變得更好。如有疑惑，請提問！



投影片 2

在記錄紙上記下參與者的期望、問題和關心的話題。如果有些內容課程沒有涉及，告訴參與者在何處可以找到相關資訊（如，其他單元、網站）。在培訓結束時核對參與者的回應，看看課程內容是否符合他們的期望。

簡介

在課程開始前，我們大家先自我介紹一下，相互瞭解一下彼此吧。

[進行自我介紹，簡單介紹您的背景和經驗。]

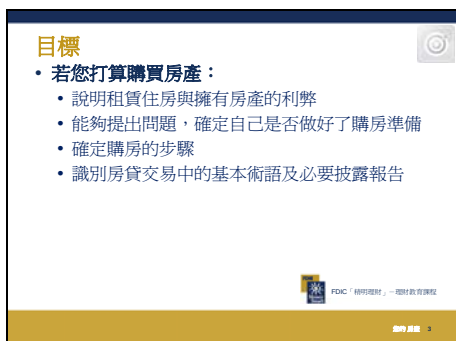
當您介紹自己時，請說明：

- 您的期望
- 有關培訓內容的問題及／或關心的話題

目標

若您打算購買房產，則學完本單元後，您將能夠：

- 說明租賃住房與擁有房產的利弊
- 提出問題，確定自己是否做好了購房準備
- 確定購房的步驟
- 識別房貸交易中的基本術語及必要披露報告
- 說明不同房貸方式的利弊
- 說明利率對您購買的住房金額有何影響
- 解釋稅收和保險對每月還款額和購買的住房金額有何影響



講課者提示

講解

目標

- 有意購房者：
 - 說明不同房貸方式的利弊
 - 說明利率對您購買的住房金額有何影響
 - 解釋稅金和保險對每月還款額和購買的住房金額有何影響

FDIC「精明理財」－理財教育課程

影片長度 4

目標

- 若您是屋主：
 - 說明住房借款的利弊
 - 解釋您在還款遇到困難時會如何
 - 說明不同類型重貸方式
 - 解釋反向房貸的利弊
 - 識別掠奪性貸款行為和貸款騙局

FDIC「精明理財」－理財教育課程

影片長度 5

投影片 3–5

若您是屋主，您將能夠：

- 說明住房借款的利弊
- 解釋您在還款遇到困難時會如何
- 說明不同類型重貸方式
- 解釋反向房貸的利弊
- 識別掠奪性貸款行為和貸款騙局



與參與者一起研習「參與者指南」的內容和結構。

參與者指南

各位都將得到一份您的房產「參與者指南」的副本。其中包含：

- 幫助您學習材料的資訊和活動
- 完成活動的工具和說明
- 核對清單和建議表
- 本單元中使用的術語詞彙表

對於本單元概述，各位有任何問題嗎？

「您學到了甚麼？」

在我們開始前，讓我看看各位對購買或擁有房產的瞭解。

[如使用「您學到了甚麼？」表格]

列於「參與者指南」第 30 頁的「您學到了甚麼？」表格可以讓您衡量培訓前後您的瞭解程度。現在請花幾分鐘填寫「培訓前」一欄。

您對哪一項表述的回答為「反對」或「強烈反對」？[提示：如時間有限，確保您涵蓋這些內容範圍。]

您學到了甚麼？



您學到了或您想學習哪些有關購買或擁有房產的內容？

FDIC「精明理財」－理財教育課程

影片長度 6

投影片 6

使用「您學到了甚麼？」表格及／

講課者提示

或課前測試，準確估計參與者事先對內容的瞭解，並針對參與者最陌生的內容定制課程講授。

講解

培訓結束後，我們將填寫第二欄。

[如使用課前測試]

花幾分鐘填寫「參與者指南」第 4 和 5 頁的課前測試。

哪些問題您無法回答或不確定？*[提示：如時間有限，確保您涵蓋這些內容範圍。]*

在我們講解此單元並涵蓋相關材料時，您將能夠判斷自己是否可以正確回答每一個問題。

課前測試

在課程開始前，請測試下您對擁有房產的瞭解。

1. 擁有房產具有哪些優點？選擇所有適用項目。
 - a. 您無須負責房屋維修及保養
 - b. 您可透過扣除房貸利息及房產稅，減少您的所得稅**
 - c. 您將承擔多種費用（例如房產稅、維修支出、屋主保險及屋主／公寓協會費用）
 - d. 您可累積淨值**
2. 租賃公寓或住房時：
 - a. 您的租金可能增加**
 - b. 將需要屋主保險
 - c. 您負責承擔房產稅
 - d. 您是房產業主
3. Charles 正在考慮購房。購房之前，他應該對自己提出哪些問題？選擇所有適用項目。
 - a. 我想在何處居住？**
 - b. 我想要哪種類型的房屋？**
 - c. 我希望如何裝修房屋？
 - d. 我是否做好經濟上的準備，並有能力購房？**
4. 以下是購房的四個步驟。以下哪項是購房的最後步驟？
 - a. 判斷是否已做好購房的準備
 - b. 完成結算**
 - c. 確定哪種房貸方式最適合您
 - d. 符合房貸的條件
5. Mary 有穩定的工作。她認為自己可遷入新居，並已儲蓄 1,000 美元。以下哪種選擇最適合她？
 - a. 租賃，因為她沒有儲蓄足夠的資金購房**
 - b. 購房，因為她可很快地累積淨值
 - c. 租賃，因為她聽說她可節省稅項
 - d. 購房，因為她可隨心所欲開大立體音響
6. 以下哪項為法律規定您在申請房貸的三天內應該收到的披露報告？
 - a. 批准或拒絕通知及拒絕理由
 - b. 成交費用估算表 (GFE)**
 - c. HUD-1 結算報表
 - d. HUD-1A 結算報表

7. 獲得住房淨值貸款後：
- 您通常享有低於信用卡的利率
 - 您的房產作為貸款的抵押
 - 如果您還款存在困難，則會有失去房產的風險
 - 以上各項均正確
8. 利率及各種類型的房貸如何影響您的購房房款？選擇所有適用項目。
- 如果您計畫於長期期間（例如 5 年以上）內擁有房產，固定利率房貸付款將有助於您確定您實際上可承擔的房產房款
 - 如果您計畫於長期期間（例如 5 年以上）內擁有房產，僅付利息和可變利率房貸 (ARM) 將有助於您確定您實際上可承擔的房產房款
 - 如果您計畫於短期期間（例如 2-5 年）內擁有房產，固定利率房貸可讓您購買更多房產
 - 如果您確定僅於短期期間（例如 2-5 年）內擁有房產，僅付利息和 ARM 可讓您購買更多房產
9. 以下哪項屬於勸阻屋主重貸的理由？選擇所有適用項目。
- 必須支付結算費用
 - 獲得較低的利率
 - 預計下一年遷出房產並出售房產
10. 如果您償還房貸每月還款額存在困難，您應該採取甚麼措施？選擇所有適用項目。
- 竭盡所能償還，而不聯絡貸方
 - 獲得資金時進行逾期還款
 - 聯絡您的貸方，討論多種方案並確立一種計畫
 - 向聲譽良好的住房顧問尋求幫助
11. 以下哪項有關反向房貸的陳述屬錯誤？
- 只要您在房產中居住，您通常無須償還借款
 - 反向房貸是人們人生中開創購房承擔能力的一種良好方式
 - 您負責承擔房產稅及保險，如果您未能支付房產稅及保險，則可能須立即全額償還貸款
 - 獲得反向房貸時，預計要支付辦理費、房貸保險費和結算費用。
12. 以下哪項表明掠奪性貸款行為及貸款騙局？選擇所有適用項目。
- 要求預付費用
 - 書面記錄口頭承諾
 - 有空白欄或空白處的合約／文件
 - 主動向您發出的邀請僅在數小時內有效，因此您需要「立即行動」

講課者提示

講解

5 分鐘

租賃住房

- **優點：**
 - 無需承擔房屋維修
 - 僅簽署 1 年或更短時間的租賃合約
 - 無需承擔屋主相關費用
- **缺點：**
 - 您不是屋主
 - 租金可能上漲
 - 您可能無法續簽租賃合約



FDC "精明理財" - 租屋教育課程

投影片 7

讓參與者先回答，再按一下空格鍵、向右鍵或滑鼠顯示優點。**提示：**答案載於「參與者指南」第 6 頁。請勿讓參與者在學完章節前打開該頁。



讓參與者先回答，再按一下空格鍵、向右鍵或滑鼠顯示投影片 7 上的缺點。

租賃還是擁有房產？

租賃住房

租賃與擁有房產各有利弊。租賃有哪些優點或益處？

答案：

- 房屋維修由業主負責。
- 您一旦履行租賃合約條款（如租賃一年），即可搬遷或更換住房。
- 您無需承擔與擁有房產有關的費用（例如房產稅、屋主保險或屋主／公寓協會費用）。

租戶保險（即使不需要）可從許多保險公司獲得。一些業主可能要求您在遷入時獲取保險。租戶保險：

- 保護您的財產在房屋遭竊或受損（例如入戶盜竊或火災）時免遭損失或毀壞
- 承保您因火災或其他承保災難而無法居住在您的公寓時的居住支出；支付額外費用或可獲得地震或水災保險
- 例如，您住房的訪客受傷時提供責任保護
- 一般較屋主保險便宜

租房有哪些缺點？

答案：您在租房時：

- 您不擁有住房或公寓，或不獲得作為屋主享有的利益。
- 您的租金可能上漲或租金費用高於房貸付款。
- 您可能無法續簽租賃合約，之後被迫尋找新的住所。

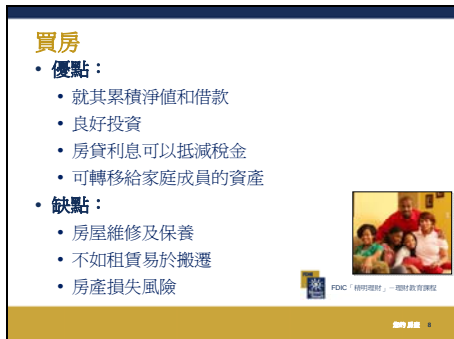
講課者提示

講解

擁有房產

擁有房產的優點包括：

- 您可以累積淨值。**淨值**是指房產價值減去您為其所欠下的債務。換言之，假設您的房產價值不下跌，隨著您的房貸結欠減少（且您即時支付貸款金額），您的淨值會增加。例如，如果您的房產估價 200,000 美元，及房貸欠付 125,000 美元，則您的淨值為 75,000 美元。
- 您可出於一些目的而就淨值借款，通常利率相當低。請記住，您的住房為長期資產，就住房淨值借款應被用於購買或改善另一長期資產。例如，您可以支付住房改善費用或者子女或其他家人的教育費用。
- 房產通常會逐漸增值，因此可為一種不錯的長期投資途徑。
- 一旦您的房貸款完全清償，房產就是您的了。房貸即用於購房的貸款。我們稍後將在單元中詳細討論房貸。
- 由於房貸利息以及房產稅均可減免稅款，因此擁有房產可以減少您應支付的所得稅額。
- 您可以將房產留給家人。



投影片 8

解釋擁有房產的優點。



讓參與者識別擁有房產的缺點。在記錄紙上記下回答。按一下空格鍵、向右鍵或滑鼠以展示投影片 8 上的要點。

擁有房產有哪些其他的優點？

擁有房產有哪些缺點？

答案：擁有房產時，房屋維修及保養是您的責任。您還應承擔以下其他費用：

- 屋主保險
- 貸方要求的其他保險類型（例如水災或地震保險）
- 房產稅
- 屋主協會費用（如適用），用於支付公共區域、建築外部以及地面的維護費用。

您擁有房產時，搬家不如租賃時方便。您可能必須出售或出租您的房產，然後才能有錢購買或租賃其他房產。

同時必須瞭解的是，若您未能及時償還房貸，則有可能失去住房以及您在其中的投資。

講課者提示

講解



對於租賃住房與擁有房產的利弊，各位有任何問題嗎？

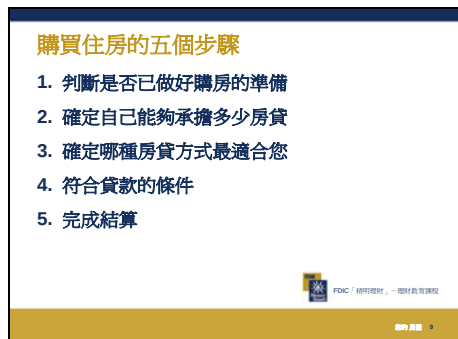
現在我們將探討購房時涉及的步驟。

回答參與者的提問。然後引入下一話題。

講課者提示

講解

5 分鐘



投影片 9



投影片 10

讓參與者參閱「參與者指南」第 7 頁的「認識 Patricia」。

購房的相關步驟

購房有哪些相關步驟？

我們將把購房的過程分為五個步驟：

- 第 1 步：確定自己是否做好了購房的準備
- 第 2 步：確定自己能夠承擔多少房貸
- 第 3 步：確定哪種房貸方式最適合您
- 第 4 步：符合貸款的條件
- 第 5 步：完成結算

我們亦以 Patricia 為例，深入探究每個步驟。

認識 Patricia

Patricia 正在考慮自己是否已準備好購房。在完成職業培訓課程之後，Patricia 獲得了第一份全職工作，成為一名醫療技師。她的年收入為 49,200 美元，即每月 4,100 美元。

Patricia 一直與父母住在一起，如今希望搬出另住。她考慮了自己的情況，決定詳細瞭解擁有房產方面的情況。

首先，她需確定自己是否做好了購房的準備。

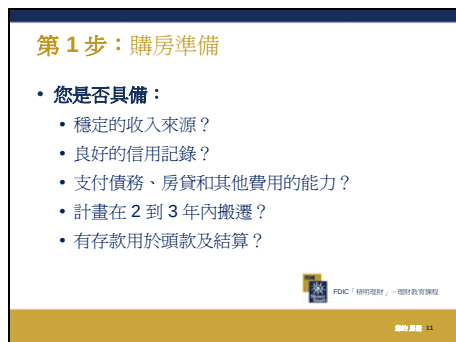
講課者提示

講解

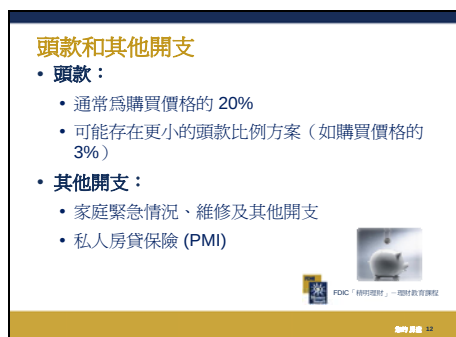
10 分鐘



讓參與者參閱「參與者指南」第 7 頁的「我是否做好了購房的準備？」核對清單。



投影片 11



投影片 12

鼓勵有意購房者存下頭款。確定與購買及擁有房產有關的其他開支。

我是否做好了購房的準備？

第 1 步：確定自己是否做好購房準備

首先，Patricia 必須確定自己是否做好了購房的準備。在做出決定之前，她應該問問自己以下一些問題。您同樣可採用該等問題幫助確定自己是否做好了購房準備。

- 我是否擁有穩定的收入來源？這通常是指您擁有工作或其他收入來源。
- 我是否已至少在過去 2 或 3 年內定期獲得該收入？
- 我是否有信用記錄？這是指您是否曾為任何目的借過款。
- 我的付帳記錄是否良好？
- 我是否能夠支付帳單以及其他債務？
- 我是否能夠支付每月的房貸，外加稅賦、保險、維修及意外修理等其他處理費用？
- 我是否打算在以後兩三年內搬遷至另一社區？
- 我是否有存款用於頭款及結算？

如果您對這些問題的回答是肯定的，則您可能已做好了購房準備。參加所在區域的購房輔導課程可幫助您做好購房的準備。如果您對任何一個問題的回答為否定的，則應首先注意強化這些方面。

頭款

頭款是買方以現金支付的部份購房款項。

- 您擁有的頭款越多，您需要的借款則越少，即您在貸款年限內帶息償還的款項越少。
- 貸方希望您支付購買價的 20% 作為頭款（如 100,000 美元房貸的 20%，為 20,000 美元）。
- 如果儲蓄 20% 存在困難，有其他房貸方式可選擇，使您能以較少頭款（例如僅 3%）購房。

其他支出

存下頭款至關重要。然而，一旦已存好頭款，最好繼續在特別的存款帳戶中儲蓄資金，以便用於家庭緊急情況、維修及其他支出。

- 私人房貸保險 (PMI) 是貸方要求大部份獲得超過其新房價值 80% 的貸款的購房者提供的額外保險。

講課者提示

講解

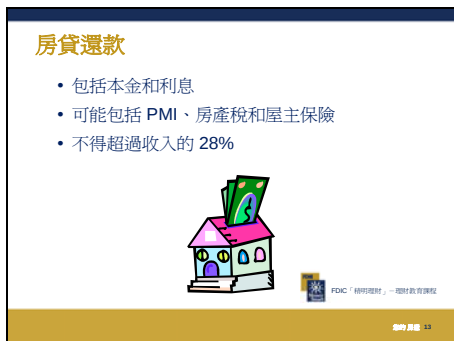
- 如果您的融資額超過住房價值的 80%，您很可能將須每月支付該保險，直至您做出可取消保險的足夠還款為止。

房貸還款考慮事項

房貸每月還款額應不超過您月收入的 28%，應包括：

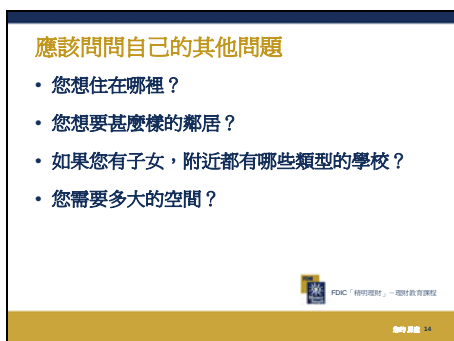
- 部份本金還款
- 利息和 PMI（如需要）
- 屋主協會應付費用（如果您居住在公寓或其他協會）
- 房產稅（如果納入您的每月還款額內，我們稍後將瞭解這通常為一種好的處理辦法。）

儘管您或許能夠借到佔收入更高比例的款項，仍最好使您的房貸還款額盡可能處於可承擔的水平。



投影片 13

解釋房貸還款考慮事項。



投影片 14

確定有意購房者應自問的一些問題。

應該問問自己的其他問題

在決定是否要擁有房產時，還有許多其他問題需要考慮。例如：

- 您想住在哪裡？
- 您想要甚麼樣的鄰居？
- 如果您有子女，附近都有哪些類型的學校？
- 您需要多大的空間？

雖然我們無法在本單元中詳細討論所有問題，但在購房時必須考慮到它們。

講課者提示

講解



投影片 15

讓參與者參閱「參與者指南」第 8 頁的「活動 1：Patricia 是否做好了購房的準備」。以班級形式完成活動，或者讓參與者成對討論其回答。讓幾名參與者分享他們的回答。然後顯示答案。



回答參與者的提問。

活動 1：Patricia 是否做好了購房的準備？

基於您到目前為止對 Patricia 的瞭解以及決定您是否做好了購房準備時要考慮的因素，您認為她是否做好了購房的準備？原因何在？

答案：我們目前並未具備足夠資訊。我們知道，Patricia 擁有穩定、可靠的收入來源。然而，她的工作時間並不長，在擁有稍久些的工作經歷前，可能不符合房貸的條件。

我們亦不知曉她在支付其他帳單及開銷的基礎上，是否還能承擔房貸還款額，以及她是否有足夠資金支付頭款。

Patricia 意識到自己需要瞭解更多資訊，決定與她的當地銀行核對哪些計畫可能幫到她。

在我們瞭解購房協助計畫之前，各位有任何問題嗎？

講課者提示

講解

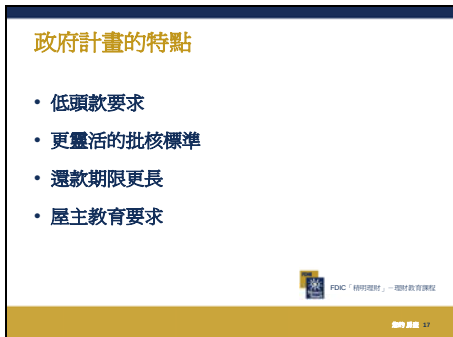
5 分鐘



讓參與者參閱「參與者指南」第 8 頁開始的「購房協助計畫」。



投影片 16



投影片 17

說明稍後將在單元中討論債務收入比率。

購房協助計畫

甚麼是購房協助計畫？

有各種計畫可以為初次購房者提供協助。例如，個人發展帳戶 (IDA) 計畫的參與組織會對您的儲蓄進行配付，幫助您儲蓄頭款或結算費用。

這些計畫要求您完成理財教育課程。學習「儲蓄有利」單元可讓您深入瞭解 IDA 計畫。

許多城市及地方政府提供購房協助計畫，尤其是向低收入人士提供。金融機構亦可能提供特殊貸款產品，以幫助您成為屋主。

- 向貸方或地方政府諮詢它們提供的購房協助計畫。
- 向當地房地產代理諮詢特殊計畫。
- 諮詢當地住房與城市開發部 (HUD) 批准房屋所有權諮詢機構。

政府計畫的特點

聯邦、州及地方政府提供許多類型的住房貸款計畫。聯邦住房管理局 (FHA) 及退伍軍人事務部 (VA) 計畫僅為聯邦政府提供的住房貸款計畫的一小部份。各住房貸款計畫具有特定的資格要求，且並非每個人均符合資格。

該等計畫的益處各有不同，但可能包括：

- 低頭款要求
- 更靈活的批核標準，這樣貸方將會考慮非常規式的信用記錄，例如房租或公共事業的付款，以及更高的債務收入比率
- 還款期限長於一般的房貸
 - 提示：您的每月還款額將更低，但需要更長時間來償還房貸，且您在貸款期限內將支付更多利息。
- 屋主教育要求
 - 屋主教育計畫幫助您瞭解購房流程、預算、尋找住房、獲得貸款及維護住房方面的資訊。一些 HUD 批准房屋所有權諮詢機構提供該等課程。

講課者提示

講解

該等計畫的一些限制可能包括房價限制、服務費用以及較高的貸款辦理費。

有關購房協助計畫的其他資訊，可查閱「參與者指南」第 8 頁開始的「購房協助計畫」。大家可以在課後花點時間看看。

公平住房法

在討論確定您能承擔的房貸指引之前，我們需要瞭解一部稱為「公平住房法」的重要法律。

公平住房法禁止在住房相關交易中出現種族、膚色、宗教、性別、原國籍、家庭狀況（包括與雙親或合法監護人共同生活的 18 歲以下兒童、妊娠婦女及 18 歲以下兒童的扶養人）或殘障歧視。

該法保護您從提交貸款申請到獲得最終貸款批准的整個貸款流程中免遭歧視。



投影片 18

簡要介紹「公平住房法」。

活動 2：Patricia 能夠足額支付頭款嗎？

Patricia 向一間非盈利組織諮詢，發現一個對其就首次購房的頭款及結算費用儲蓄的資金進行配付的 IDA 計畫。她發現，該計畫要求她進行購房諮詢，並在一間參與銀行中設立存款帳戶。

在開設了自己的 IDA 之後，她發現該計畫可以為她的 1 美元配付 3 美元，供款金額最高 7,000 美元。Patricia 已開始每月儲蓄 25 美元，並且存款帳戶內已有 2,500 美元，但她希望每月儲蓄 50 美元，以便擁有更多資金支付頭款。

Patricia 如何才能每月額外儲蓄 50 美元，備足頭款？

答案：我們並不足夠瞭解 Patricia，但接受任何似乎有道理的答案。例如，Patricia 可透過減少在個人物品上的開銷、自帶午餐或在家吃飯而不出外吃飯、削減額外支出（如不使用的會員卡、降低有線電視或手機套餐費用）等，以儲蓄資金。



投影片 19

讓參與者參閱「參與者指南」第 9 頁的「活動 2：Patricia 能夠足額支付頭款嗎？」。以班級形式完成活動，或者讓參與者分組的形式參與活動。在記錄紙上寫下參與者的回答。

講課者提示

講解

如果 Patricia 能夠有 30 個月每月儲蓄 50 美元，則將擁有 1,500 美元的資金。組織可以按照 3 比 1 為其提供配付資金，因此加上她 30 個月儲蓄的 1,500 美元，她在 IDA 計畫中的儲蓄總額達到 6,000 美元（1,500 美元 x 3 美元 = 4,500 美元 + 1,500 美元 = 6,000 美元）。她在啟動 IDA 計畫前已儲蓄 2,500 美元。這意味著她將總共擁有 8,500 美元（6,000 美元 + 2,500 美元），以用於支付頭款和結算費用。



回答參與者的提問。然後引入下一話題。

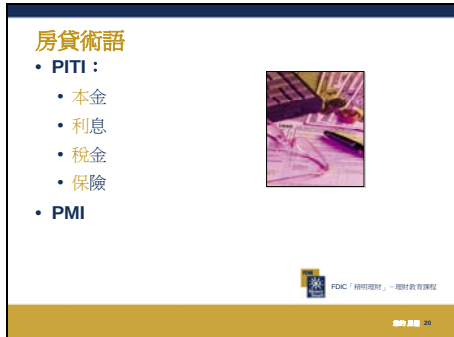
對於 Patricia 如何儲蓄頭款，各位有任何問題嗎？

接下來，我們將談談 Patricia 瞭解到的有關房貸術語的一些資訊。

講課者提示

講解

5 分鐘



投影片 20

讓參與者參閱「參與者指南」第9頁的「房貸術語」。



投影片 21

解釋如何支付房產稅以及保險費。

房貸術語

房貸還款額由哪些費用組成？

在確定自己能夠承擔多少購房費用之前（第2步），應該熟悉以下房貸術語。

這些術語介紹了房貸還款額的組成。您的房貸還款額將反映以下費用：

- **本金**：指尚未償還的貸款餘額
- **利息**：指借款的費用
- **稅金**：等於房產的預計年房產稅的 1/12 的金額
- **保險**：等於屋主年保險費的 1/12 的金額
 - 除了屋主的保險之外，這一數字可能包括水災或地震保險。
 - 有關水災保險以及災難防備方面的詳情，請訪問 www.fema.gov 及 www.ready.gov。
- **私人房貸保險 (PMI)**：需要時使用

如何支付稅金及保險

通常貸方會要求您每月在支付本息以外，也每月支付稅金和保險。但是，貸方可能允許您選擇分別支付稅金及保險。

如果貸方要求您將稅金以及保險作為房貸還款的一部份進行支付，貸方將會開設委託帳戶，以在還款到期前存放這筆資金。

委託帳戶為一種特殊類型的銀行帳戶。

- 您每月將需向貸方支付等於您的預計年房產稅單及保險費的 1/12 的金額，及貸方會將該等資金存入委託帳戶。
- 貸方則將使用委託帳戶內的資金，在稅金及保險帳單到期時代您支付有關費用。
- 某些州的委託帳戶可以產生利息。

房地產交易程序法案 (RESPA)：

- 對貸方可要求借方存入委託帳戶內用於支付稅金、保險等的金額進行限制。
- 要求貸方提供委託帳戶的初期及年度對帳單。

講課者提示

講解



解釋分別支付稅金及保險的利弊。

即使貸方未要求，您最好將房產稅及保險納入每月還款額（委託），以便您無須為每月自己儲蓄資金用以在上述費用到期時支付（通常一年一次或兩次）而操心。

如果您決定分別支付稅金及保險，您將負責一年一次或一年兩次支付的房產稅單，以及通常每年支付的保險費。

- 您可能希望這樣做，因為這可允許您將資金存入可賺取利息的存款或投資帳戶，而使其處於自己的控制下，直至還款到期。
- 但在許多情況下，最好能夠每月連同貸款還款額一併支付這些款項。這樣在需要付款時就不必再為籌款而操心。如果您在稅金或保險帳單到期時無法支付有關費用，代價將非常高。

貸款決策的「4C」

您需要瞭解的另一套房貸術語是，貸方用於評定您的貸款條件的四個因素，稱為貸款決策的「4C」。

- **償還能力 (Capacity)** 是您目前與未來的還款能力。其中包括您的收入是否足以支付您的帳單及其他債務。
- **資產 (Capital)** 是指您的財產價值以及您的資本淨值。
- **信譽 (Character)** 是指您過去支付帳單或償還債務的情況。您的信用報告是貸方評估您的還債意願的一種方式。
- **抵押 (Collateral)** 是指用於擔保貸款的房產或資產。

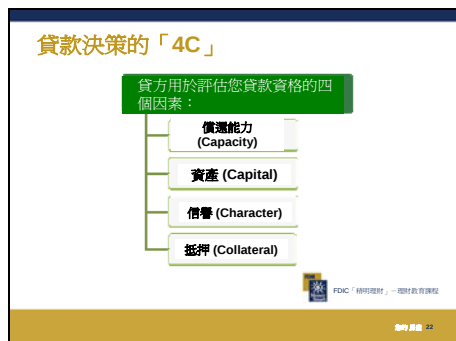
「精明理財」的「誠信有用」單元涵蓋了信用報告重要性的更多資訊。

對於房貸術語，各位有任何問題嗎？

現在我們將進入購房流程的下一個階段，確定您能承擔的房貸金額。



回答參與者的提問。然後引入下一話題。



投影片 22
介紹「4C」。

講課者提示

講解

15 分鐘



投影片 23

定義資格預審。



讓參與者參閱「參與者指南」第 10 頁的「預先批准」。

第 2 步：確定自己能夠承擔多少房貸

資格預審

瞭解自己能夠承擔多少貸款的一個好辦法是執行資格預審流程。資格預審是您瞭解自己能夠獲得多少貸款的一種非正式方法。

透過電話向貸方提供以下一些基本資訊即可完成資格預審：

- 就業情況
- 收入
- 頭款資訊
- 未償債務

無需書面文件。沒有強制要求。資格預審的數額並不準確；只是一個大概數字。

預先批准

在討論房貸時您可能聽到的另一個術語就是預先批准。

預先批准是貸方對您的借款承諾。預先批准過程可以讓您知道自己能夠獲得多少房貸款，同時告訴賣方您已做好購房準備。

要獲得預先批准，需要提供各種財務記錄並且填寫申請。您通常需要：

- 至少二至三個月的工資支付存根
- 過去兩年的 W-2 表格
- 過去兩年的報稅單
- 有關您的資產以及長期債務的資訊
- 最近的銀行對帳單
- 任何其他收入證明－您無需透露配偶贍養費用或子女撫養費用，除非您希望貸方在預估您的償還能力時考慮這些收入

預先批准函樣本請參閱「參與者指南」第 11 頁。根據此函，Jim 及 Mary Johns 符合獲得 120,000 美元房貸的條件，頭款支付 5%。

講課者提示

講解



讓參與者參閱「參與者指南」第 11 頁的「預先批准函樣本」。

Sample Mortgage Company

123 Elm Street

Denver, Colorado 80216

(303) 123-0000

(303) 456-6666 傳真

2010 年 3 月 3 日

根據提供的收支資訊連同審核的過往信用記錄，Jim 和 Mary Jones 已獲得預先批准購買位於以下地址的房產：

1490 West 104th Avenue

Northglenn, CO 80229

本陳述受結算批核條件及標的物業的可接受審查規限，以納入完整的住宅評估及全產權保險單。

批准報告

購買價格：120,000 美元
頭款：5%
貸款期限：30 年固定 FHA

如果需要進一步資訊，請致電

1-303-123-0000 聯絡 Lisa Jones。

此致，

John Doe，信貸員

Sample Mortgage Company

Patricia 的資格預審

在購房培訓中期，一位銀行家在對 Patricia 進行資格預審後，認為她的最高房貸額可以達到 165,000 美元。

根據經驗，許多人估計他們能夠承擔家庭收入二至三倍的房貸。

Patricia 的年收入為 49,200 美元，因此或能承擔的房貸為 98,400 美元至 147,600 美元。

$$49,200 \text{ 美元} \times 2 = 98,400 \text{ 美元}$$

$$49,200 \text{ 美元} \times 2.5 = 123,000 \text{ 美元}$$

Patricia 的預審

- 165,000 美元預審

- 根據經驗估計：

- 家庭收入的 2 至 3 倍：

$$49,200 \text{ 美元} \times 2 = 98,400 \text{ 美元}$$

$$49,200 \text{ 美元} \times 2.5 = 123,000 \text{ 美元}$$

$$49,200 \text{ 美元} \times 3 = 147,600 \text{ 美元}$$

- 考慮在您的資格獲得更多房貸時能承擔的金額！



FDC「精明理財」— 聯邦政府課程

第 25 頁

講課者提示

講解

投影片 24



讓參與者參閱「參與者指南」第 12 頁的「第 2 步：我能夠承擔多少房貸？」。稍後他們可就自身使用這一工具。

$$49,200 \text{ 美元} \times 3 = 147,600 \text{ 美元}$$

請牢記，即使您符合獲得更高金額的條件，並非意味著您能承擔或輕鬆應付每月還款額。您需要考慮自身情況、未來的財務需要以及目標。

我們來討論貸方如何得出資格預審數字，以及影響您可承擔的房貸之因素。

在考慮房貸的申請或資格預審時，貸方看的是**債務收入 (DTI)** 比率。

- DTI 比率是您的每月支出與每月總收入之比。
- 貸方考慮每月住房支出在收入中的百分比，以及每月債務總額在收入中的百分比。
- 兩個比率都是決定貸方是否放貸的重要因素。

前端比率

貸方通常要求本金、利息、稅金以及保險 (PITI) 或您的住房總支出低於或等於您每月總收入的 25% 至 28%。貸方將此稱為**前端比率**。

後端比率

貸方通常要求，住房支出加上長期債務應不超過每月總收入的 33% 至 36%。貸方將此稱為**後端比率**。

長期債務是指剩餘期限至少為一年的未償債務。可包括學生貸款、信用卡、汽車貸款，以及其他非住房支出。

如果您的債務收入比率超出前端比率與後端比率總和，請與貸方討論您的可選方式。

債務收入 (DTI) 比率

- **前端比率：**
 - PITI 或住房開支通常應低於每月總收入的 25% 至 28%。
- **後端比率：**
 - 住房支出和長期負債應低於每月總收入的 33% 至 36%。

FDIC「精明理財」- 理財教育課程

投影片 25

介紹債務收入比率。

講課者提示

講解

活動 3：Patricia 能承擔多少房貸？

由於 Patricia 的每月總收入為 4,100 美元，因此她的最高房貸每月還款額（包括委託）應為 1,148 美元或更低。

前端比率：

$$4,100 \text{ 美元} \times 28\% = 1,148 \text{ 美元}$$

由於 Patricia 的每月總收入為 4,100 美元，因此房貸 1,148 美元以及其他長期債務的總額不應高於 1,476 美元。

後端比率：

$$4,100 \text{ 美元} \times 36\% = 1,476 \text{ 美元}$$

根據後端比率與前端比率之間的差異，Patricia 的剩餘債務（例如汽車貸款償還、每月信用卡帳單）的總額能夠是多少？

答案：不超過 328 美元 [1,476 美元（最高債務總額）– 1,148 美元（每月最高住房開支）= 328 美元]。

影響 Patricia 所能承擔的房貸的另外兩個因素：房貸的時間長度或期限，以及房貸採用固定還是浮動利率。房貸期限可介於 10 至 50 年之間。下表顯示的是最常見的房貸產品：15 年和 30 年的期限。

15 年房貸	30 年房貸
- 由於每月還款額較高，因此借款較少 - 淨值累積較快 - 支付利息較少 - 利率較低 - 例如，以 7.5% 的利率、15 年的期限借款 75,000 美元時，每月支付的本金以及利息為 695 美元。	- 由於每月還款額較低，因此借款較多 - 淨值累積較慢 - 貸款期限內支付的利息較多，因此可從您的所得稅中扣除較多利息 - 利率較高 - 例如，以 8% 的利率、30 年的期限借款 75,000 美元時，每月支付的本金以及利息為 550 美元。

活動 3：Patricia 能承擔多少房貸？

完成「參與者指南」中的活動 3。

1. 閱讀事例。
2. 回答問題。
3. 準備好分享您的結論。

投影片 26

讓參與者參閱「參與者指南」第 13 頁開始的「活動 3：Patricia 能承擔多少房貸？」。以班級形式完成活動。

房貸術語

15 年房貸

- 由於每月還款額較高，因此借款較少
- 淨值累積較快
- 支付利息較少
- 利率較低

30 年房貸

- 由於每月還款額較低，因此借款較多
- 淨值累積較慢
- 可以從所得稅中扣除較多利息
- 利率較高

投影片 27

講課者提示

講解

固定或可變利率的房貸還將影響 Patricia 能夠承擔多少房貸款。

房貸類型	
固定利率房貸	可變利率房貸
- 利率不會提高 - 還款額可以預測 - 利率可能低於固定利率	- 利率可能提高或降低 - 可能僅初期利率較低 - 初期每月還款可能低於固定利率貸款，但會大幅提高

投影片 28

固定利率房貸	可變利率房貸 (ARM)
- 利率在貸款期限內保持不變。 - 您的還款額可以預測，不會受到利率變化的影響。 - 利率可能下降，而您被鎖定在利率高於市場的房貸中。	- 利率在貸款期限內可能提高或降低。 - 您在 1、3、5、7 或 10 年的初期利率可能較低。 - 每月還款額可能最初低於固定利率貸款。 - 利率及您的還款額在貸款期限內都有可能大幅提高。 - 如果利率提高，不要期望能重貸較低利率的固定利率貸款，因為您的財務狀況可能變化（例如因失業），而且以低於現行利率的利率重貸或不可行。

提示：務必確保自己根據年百分率 (APR) 而不是利率對貸款邀請進行比較。APR 是按年利率表示的貸款費用，包括利息及特定費用。

根據我們目前瞭解的 Patricia 所能承擔的房貸數額，您認為哪種房貸適合她？為甚麼？

答案：答案沒有對錯之分，因為除了 Patricia 能承擔的最大房貸額外，我們並未充分瞭解她。唯一重要的是，參與者應瞭解這些傳統房貸的利弊。

- 30 年房貸的利率較高，但她的每月還款額會較低。
- 15 年房貸的利率較低，但相比 30 年房貸，她能更快累積淨值。
- 如果 Patricia 希望讓還款額具有可預見性並且簡化預算，傳統的固定利率房貸是個不錯的選擇。這可能是最安全的方式，因為她無須擔心房貸還款額會在利率增加時增加——有可能是大幅增加。
- 如果她確定自己能承擔增加的每月還款額（即使達最大金額，有時達到最初還款額的兩倍），或計畫很快出售房產，則或能選擇 ARM。

講課者提示

講解

Patricia 可能可利用較低的初期利率而不用關心利率的變化。



關於資格預審以及影響 Patricia 能承擔的房貸額的因素，各位有任何問題嗎？

我們來談談她如何獲得最佳選擇。

回答參與者的提問。然後引入下一話題。提示：如將課程分為兩部份，此時不妨休息片刻。

講課者提示

講解

20 分鐘

第 3 步：哪種房貸方式最適合您

- 固定利率房貸
- 可變利率房貸 (ARM)
- 僅付利息房貸
- 隔週付款房貸



FDIC「精明理財」— 理財教育課程

影片 29

投影片 29

僅付利息房貸

- 在特定期限（如 5 至 7 年）內僅支付利息，而不支付本金
- 特定期限之後，您可：
 - 重貸
 - 支付全部餘額
 - 開始本金每月房貸還款



FDIC「精明理財」— 理財教育課程

影片 30

投影片 30

僅付利息貸款的益處

- 若您存在以下情況，則堪稱理想選擇：
 - 計畫在您的住房中居住的時間不超過僅付利息期限
 - 目前收入適中，未來會有所增加
 - 試圖解決信貸問題，因此可以較低固定利率重貸



FDIC「精明理財」— 理財教育課程

影片 31

投影片 31

選擇最佳房貸

第 3 步：確定哪種房貸方式最適合您

我們一直在討論傳統房貸，無論是固定利率抑或 ARM。

但還有其他可獲得的房貸類型：

- 僅付利息房貸
- 隔週付款房貸

僅付利息房貸

僅付利息房貸為您在固定期限內的每月還款額中僅支付房貸利息（而非本金）的房貸。

在期限（通常為 5 至 7 年，取決於貸款的條款及條件）結束後，您可：

- 重貸
- 支付全部餘額
- 開始本金每月房貸還款

對待這些房貸應非常小心，因為您通常無法付清本金，而利率通常可變，意味著房貸還款額很可能逐步增加。

僅付利息貸款的益處

如果您為以下情形，僅付利息貸款可能為很好的選擇：

- 確定自己在房產內的居住時間不會超過僅付利息期限
- 目前收入適中，但有理由確定，未來您的收入會有所增加（例如，如果您完成學位或培訓計畫）
- 試圖解決一些信貸問題，因此可以較低固定利率重貸

講課者提示

講解

僅付利息貸款的弊端

僅付利息貸款的弊端包括：

- 您的還款額可能不涵蓋所有欠付的利息。未付利息將納入您的房貸結欠，因此您最終對於房貸將欠付較您的原始借款多的金額。
- 原貸款金額概未償還。如果您出於任何原因而需要出售房產，則將未因擁有房產而累積任何淨值，除非您所在區域內的房地產價格上漲。這意味著，您在出售房產時必須提高金額，以涵蓋房地產代理費用及結算費用。
- 在僅付利息期限後，還款額可能翻倍或達三倍，而變得無法承擔。這意味著您可能失去住房。
- 您可能產生將房貸重貸為較低固定利率所需的費用。在僅付利息期限後，大部份僅付利息房貸成為 ARM，及您的利率將上升。

隔週付款房貸

儘管通常情況下是每月償還房貸，但一些貸方允許您選擇隔週付款。

隔週付款房貸通常是固定利率的傳統房貸，需要隔週付款。

- 您可每年支付 26 次較少的隔週付款額，而不是 12 次的每月還款額，因此可以更快地償還房貸。
- 許多隔週收取工資的借方發現這種房貸方式較每月還款更易管理。
- 鑒於還款頻率，貸方通常要求透過銀行或儲蓄互助社帳戶直接付帳。
- 詢問您的貸方是否提供隔週付款的房貸方式。
- 透過增加每月還款額，您可能可以獲得同樣的結果。
- 一般說來，貸方不會對這一方式收費。然而，需確定您的貸方不會就這一方式收取額外費用。那樣會沖抵能更快償還貸款的益處。

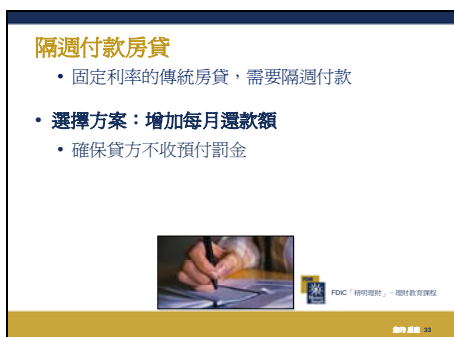
對於這些房貸方式，各位有任何問題嗎？

我們來看看尋找最划算的房貸的一些建議。



投影片 32

分享僅付利息貸款的弊端。



投影片 33

描述隔週付款房貸。



回答參與者的提問。引入下一話題。

講課者提示

講解



讓參與者參閱「參與者指南」第 15 頁的「選擇、比較、磋商」。

選擇、比較、磋商

- 查閱報紙和網路瞭解條款和利率
- 磋商最優惠價格
- 讓貸方競爭您的業務
- 以書面形式獲得貸款費用
- 使用 APR 和 GFE 比較所有費用

FDIC「精明理財」— 理財教育課程

投影片 34

選擇、比較、磋商

決定了需要的房貸類型後，您可以透過幾個步驟獲得最佳的房貸價格。

- 查看當地報紙以及網路上的廣告，瞭解最佳的條款以及費率。但是，注意費率經常發生變動，因此您可能無法獲得所公佈的費率。
- 在同一天與幾個貸方聯絡，比較報價。讓貸方知道您正在進行多方比較，不要怕他們為做成您這筆生意而展開競爭。
- 透過磋商獲得最佳價格。要求貸方提供優於原先報價的條款。貸方可能向相同條件的不同借方提供不同的價格。要求貸方免除或削減一項或多項費用，或同意一個較低的費率或較少的點數（前端利息的一個小百分比），同時應確保貸方不會降低一項費用而又抬高另一項費用。
- 確保貸方以書面形式向您告知所有貸款費用。
- 使用 APR 和成交費用估算表 (GFE)，對所有費用進行比較。

成交費用估算表 (GFE)

務必獲取您將很可能須支付的結算服務費用的 GFE。

- GFE 是與您的貸款相關的成本和費用明細項目清單，由您的貸方或經紀人真誠提供。GFE 必須在申請貸款後三個營業日內提供予您。「參與者指南」第 16 頁可找到該表的副本。
- 貸款條款（稱為披露報告）亦須在您完成（結束）貸款手續之前至少七天交付予您。披露報告包括每月、每年或貸款期限內貸款利率的最大變動（增加或減少）；進行更改的指數率；貸款的成本估計；APR；及 GFE。

您可採用 GFE 比較房貸貸方，可節約數百美元。注意，GFE 中列出的數額僅為估計數字。實際費用可能不同，且價格可能受到市場狀況變化的影響。



讓參與者參閱「參與者指南」第 16 頁開始的 GFE 表。本講課者指南第 34 頁有一份副本。

成交費用估算表

- 結算服務費用估算
- 在申請貸款時給出
- 保留 GFE，以便與最終結算費用進行比較
- 就任何變化向貸方詢問

FDIC「精明理財」— 理財教育課程

投影片 35

講課者提示

講解



回答參與者的提問。

如果 APR 增長超過之前披露的特定界限，則您必須在貸款結算之前至少三個營業日收取一份經更正的披露報告。

保留 GFE，以便與最終結算費用進行比較，並就任何變化向貸方詢問。

對於選擇最佳房貸，各位有任何問題嗎？

其他方面的指南可以參閱 www.fdic.gov「消費者資源」部份的「尋找最佳房貸」。

講課者提示

講解



Good Faith Estimate (GFE)

OMB Approval No. 2502-0265

Name of Originator	Borrower
Originator Address	Property Address
Originator Phone Number	
Originator Email	Date of GFE

Purpose

This GFE gives you an estimate of your settlement charges and loan terms if you are approved for this loan. For more information, see HUD's *Special Information Booklet* on settlement charges, your *Truth-in-Lending Disclosures*, and other consumer information at www.hud.gov/respa. If you decide you would like to proceed with this loan, contact us.

Shopping for your loan

Only you can shop for the best loan for you. Compare this GFE with other loan offers, so you can find the best loan. Use the shopping chart on page 3 to compare all the offers you receive.

Important dates

1. The interest rate for this GFE is available through . After this time, the interest rate, some of your loan Origination Charges, and the monthly payment shown below can change until you lock your interest rate.
2. This estimate for all other settlement charges is available through .
3. After you lock your interest rate, you must go to settlement within days (your rate lock period) to receive the locked interest rate.
4. You must lock the interest rate at least days before settlement.

Summary of your loan

Your initial loan amount is	\$
Your loan term is	years
Your initial interest rate is	%
Your initial monthly amount owed for principal, interest, and any mortgage insurance is	\$ per month
Can your interest rate rise?	☐ No ☐ Yes, it can rise to a maximum of %. The first change will be in .
Even if you make payments on time, can your loan balance rise?	☐ No ☐ Yes, it can rise to a maximum of \$
Even if you make payments on time, can your monthly amount owed for principal, interest, and any mortgage insurance rise?	☐ No ☐ Yes, the first increase can be in and the monthly amount owed can rise to \$. The maximum it can ever rise to is \$.
Does your loan have a prepayment penalty?	☐ No ☐ Yes, your maximum prepayment penalty is \$.
Does your loan have a balloon payment?	☐ No ☐ Yes, you have a balloon payment of \$ due in years.

Escrow account information

Some lenders require an escrow account to hold funds for paying property taxes or other property-related charges in addition to your monthly amount owed of \$.

Do we require you to have an escrow account for your loan?

☐ No, you do not have an escrow account. You must pay these charges directly when due.

☐ Yes, you have an escrow account. It may or may not cover all of these charges. Ask us.

Summary of your settlement charges

A	Your Adjusted Origination Charges (See page 2.)	\$
B	Your Charges for All Other Settlement Services (See page 2.)	\$
A + B	Total Estimated Settlement Charges	\$

Good Faith Estimate (HUD-GFE) 1

講課者提示

講解

Understanding
your estimated
settlement charges

Some of these charges
can change at settlement.
See the top of page 3 for
more information.

Your Adjusted Origination Charges										
1. Our origination charge This charge is for getting this loan for you.										
2. Your credit or charge (points) for the specific interest rate chosen ☐ The credit or charge for the interest rate of % is included in "Our origination charge." (See item 1 above.) ☐ You receive a credit of \$ for this interest rate of %. This credit reduces your settlement charges. ☐ You pay a charge of \$ for this interest rate of %. This charge (points) increases your total settlement charges. The tradeoff table on page 3 shows that you can change your total settlement charges by choosing a different interest rate for this loan.										
A	Your Adjusted Origination Charges	\$								
Your Charges for All Other Settlement Services										
3. Required services that we select These charges are for services we require to complete your settlement. We will choose the providers of these services. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Service</th> <th>Charge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		Service	Charge							
Service	Charge									
4. Title services and lender's title insurance This charge includes the services of a title or settlement agent, for example, and title insurance to protect the lender, if required.										
5. Owner's title insurance You may purchase an owner's title insurance policy to protect your interest in the property.										
6. Required services that you can shop for These charges are for other services that are required to complete your settlement. We can identify providers of these services or you can shop for them yourself. Our estimates for providing these services are below. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Service</th> <th>Charge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		Service	Charge							
Service	Charge									
7. Government recording charges These charges are for state and local fees to record your loan and title documents.										
8. Transfer taxes These charges are for state and local fees on mortgages and home sales.										
9. Initial deposit for your escrow account This charge is held in an escrow account to pay future recurring charges on your property and includes ☐ all property taxes, ☐ all insurance, and ☐ other .										
10. Daily interest charges This charge is for the daily interest on your loan from the day of your settlement until the first day of the next month or the first day of your normal mortgage payment cycle. This amount is \$ per day for days (if your settlement is).										
11. Homeowner's insurance This charge is for the insurance you must buy for the property to protect from a loss, such as fire. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Policy</th> <th>Charge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		Policy	Charge							
Policy	Charge									
B	Your Charges for All Other Settlement Services	\$								
A + B	Total Estimated Settlement Charges	\$								



Good Faith Estimate (HUD-GFE) 2

講課者提示

講解

「選擇最佳房貸」工作表

聯邦法律要求貸方或經紀人：

「選擇最佳房貸」工作表

• 聯邦法律要求貸方或經紀人：

- 披露貸款的預計費用以及 APR（貸款真相披露報告）
- 讓您瞭解大致的結算和結算時所需的資金數量 (GFE)



FDC「精明理財」- 選擇最佳房貸

第 36 頁

投影片 36



讓參與者參閱「參與者指南」第 18 頁開頭的「選擇最佳房貸」工作表。總結各部份。

在您申請住房貸款之前無需進行這些披露。向貸方諮詢「參與者指南」第 18 頁開頭「選擇最佳房貸」工作表中列出的資訊，在填寫申請之前對條款進行比較。此工具將幫助您選擇最佳房貸。由於貸方可能為您提供多種選項，每個貸方的選項設有兩欄。例如，貸方 1 可能提供固定利率和浮動利率貸款。您可填寫詳情，幫助決定最佳選項。

- 在 **A 部份**，記錄關於貸款方式的基本資訊。務必比較不同貸方提供的各種貸款的 APR。
 - APR 包括需要支付的任何點數。點數是借方在結算時支付的費用，也可以計入房貸數額之中。一點等於貸款數額的 1%。
 - APR 是以年度百分率表示的貸款成本計算方式（例如 10% 或 11%）。
- 在 **B 部份**，您將比較不同貸方提供的費用資訊。這些費用是包括在房貸過程之中的一些標準費用。
- 在 **C 部份**，您將比較結算費用。結算費用涉及房產轉移的費用。您最終支付的費用應該接近或少於申請時給出的估計數字。
- 在 **D 部份**，您將比較 A、B 以及 C 部份的費用總和。務必確保貸方向您提供估計數字。
- 在 **E 部份**，您將記錄並比較對於其他貸款問題的回答。

E 部份涵蓋的條款有：

- **預付罰金**，如果您在數年之內還清貸款，一些房貸會向您收取一筆費用。預付罰金可能意味著掠奪性貸款。
- **鎖定**，亦稱為利率鎖定或利率承諾，是貸方對您做出的在您申請貸款期間（通常是一個特定的時間期限）保持某一利率以及點數的承諾。
 - 利率鎖定可以避免您在申請貸款期間利率上升。
 - 但是，鎖定利率也可能使您無法享受這段時間內的利率

講課者提示

講解

下跌。

- **可變利率貸款**，要求額外披露某些列出項目（例如每月、每年或貸款期間利率升降的最大限度）。貸方還必須披露利率變化指數。
- **指數**，用於計算浮動利率貸款之利率的基本利率。您將支付的浮動利率貸款的利率通常高於基本利率或指數一定的百分點。
- **信貸保險**，在您死亡、患病或失業時承保您的貸款償還的一種保險。這種保險是可選項目，需要另行繳費。確保花時間準確瞭解承保內容。確定您是否已擁有傳統保險，或是否較傳統保險更好，能在您殘障或死亡時為您或您的家人提供保障。

	貸方 1		貸方 2	
貸方名稱／姓名：				
聯絡人姓名：				
聯絡日期：				
房貸金額：				
	房貸 1	房貸 2	房貸 1	房貸 2
A. 有關貸款的基本資訊				
房貸類型：固定利率、可變利率、傳統、FHA、其他？若為可變利率，請參閱下文				
所需的最低頭款				
貸款期限（貸款時間）				
合約利率				
APR				
點數（可稱為貸款折扣點數）				
月度 PMI 保險金				
您必須將 PMI 保留多久？				
就稅金及災難保險估計的每月委託				
估計的每月還款額（PITI、PMI）				
B. 費用				

講課者提示	講解			
各個機構對一些費用可能設立不同名目，並可能徵收不同費用。我們已列出您可能在貸款文件上見到的一些常見費用。 申請費或貸款處理費				
辦理費或批核費				
貸方費用或資金費用				
估價費				
律師費				
文件編製及記錄費用				
經紀人費用（可添加至點數、辦理費或利率報價）				
信用報告費用				
其他費用				
C. 結算時的其他費用				
產權調查／所有權保險 （為貸方進行）				
產權調查／所有權保險 （為您進行）				
利息、稅金、災難保險、委託付款的估計預付金額				
州及當地稅金、印花稅、證券交易稅				
水災裁定				
預付 PMI				
測量及房產檢驗				
D. 總費用及其他結算費用估計				
	貸方 1		貸方 2	
貸方名稱／姓名：				
	房貸 1	房貸 2	房貸 1	房貸 2

講課者提示	講解			
E. 有關貸款的其他問題及考慮事項 是否有任何可予豁免的費用或成本？				
預付罰金 是否有預付罰金？				
如果有，金額為多少？				
罰款期間有多久？（例如 3 年？ 5 年？）				
是否允許額外的本金還款？				
鎖定 是否有書面鎖定協議？				
是否有鎖定費用？				
何時發生鎖定—是申請時、批准時或是其他時間？				
鎖定會持續多久？				
如果結算之前利率下跌，您是否可按較低利率鎖定？				
如果貸款為 ARM： 最初利率為多少？				
下一年最高利率可能為多少？				
每年及貸款期限內利率及還款上限為多少？				
利率變動頻率及每月還款額變動頻率如何？				
貸方將使用的指數為多少？				
貸方增加至指數的界限為多少？				
信貸保險 向您開價的每月金額是否包括信貸保險費用？				
如果包括，貸方是否規定信貸保險為貸款的條件？				
信貸保險費用為多少？				
沒有信貸保險，您的每月還款額會減少多少？				

講課者提示

講解

如果貸方不要求信貸保險，但您仍然想要購買信貸保險，則您從其他保險提供商獲得的利率為多少？				
--	--	--	--	--



對於「選擇最佳房貸」工作表，各位有任何問題嗎？

現在我們來談談第 4 步：符合貸款的條件。

回答參與者的提問。然後引入下一話題。

第 4 步：符合貸款的條件

- 取得預審和預先批准
- 計算住房支出時包含屋主協會應付費用



FDIC「精明理財」— 聯邦存款保險公司

步驟 4：符合貸款的條件

貸方採用若干標準審核您是否符合貸款條件，包括收入、債務及信用記錄。您已瞭解，您開始物色房產之前，應由貸方進行資格預審。

您一旦找到房產，即可獲得預先批准。在一些情況下，購房之前獲得預先批准屬明智之舉，例如，在住房市場或房產在市場中的領域，僅在接近其購買之前的時間。

投影片 37

講課者提示

講解

活動 4：Patricia 是否符合貸款的條件？

憑藉「選擇最佳房貸」工作表及在購房課程中學到的知識，Patricia 在她家附近找到了一座連建住宅。她還符合本州初次購房者計畫的要求。她獲得了較低的利率，並且無需進行 PMI。

- Patricia 可以獲得頭款為 5%、利率為 6% 的 30 年房貸貸款。
- 房價為 127,000 美元。
- 她每月需要支付本息 761 美元，稅金以及保險估計為 125 美元。
- Patricia 想要購買連建住宅，從而不必擔心室外的維護及保養問題。但是，為了獲得這種方便，需要每月向屋主協會支付 105 美元。她還可能需要支付特別費用（稱為評估）用於大型維修。
- Patricia 每月住房支出的總額為 1,061 美元，即月收入 4,100 美元的 26%。
- Patricia 每月住房支出以及長期債務的總額為 1,161 美元，即月收入的 28%。

Patricia 的房貸

連建住宅費用	127,000 美元
5% 頭款	6,350 美元
30 年房貸，利率 6%	120,650 美元
每月的本、息	761 美元
每月的稅、保	125 美元
房貸保險	70 美元
屋主協會應付費用	105 美元
住房開支總額 (月收入 4,100 美元的 26%)	1,061 美元
長期債務總額	100 美元
住房及長期債務總額 (月收入 4,100 美元的 28%)	1,161 美元

Patricia 的債務收入比率是否符合大多數貸方的標準？

活動 4：Patricia 是否符合貸款的條件？

完成「參與者指南」中的活動 4。

1. 閱讀事例。
2. 回答所提供的問題。
3. 準備好分享您的結論。

FDIC「精明理財」— 國庫教育課程

投影片 38

讓參與者參閱「參與者指南」第 21 頁的「活動 4：符合貸款的條件」。瞭解房貸條款。讓參與者分享他們的回答。然後給出答案補充討論。

講課者提示

講解

答案：是的。Patricia 的前端比率在每月總收入 25% 至 28% 的行業標準內，後端比率低於每月總收入的 33% 至 36%。因此，Patricia 極有可能符合貸款條件。

債務收入比率超出推薦比率時

如果您未能達到貸方的 DTI 比率要求，則在出現以下情況時您仍然可以獲得貸款：

- 證明目前您支付的房租高於未來的房貸還款額
- 擁有良好的信用記錄或信貸使用有限
- 支付大額頭款
- 擁有現金儲備，例如存款以及投資帳戶

您亦可能想要考慮尋找較便宜的住房。這樣可幫助您避免陷入過重的債務。

對於符合貸款條件，各位有任何問題嗎？

還剩最後一步，完成結算。

債務收入比率 (DTI) 超出推薦比率

- 在以下情況下，您可能仍然符合貸款的條件：
 - 有能力支付更多住房支出
 - 顯示出持續良好信用記錄
 - 支付大額頭款
 - 擁有現金儲備



FDIC「精明理財」— 聯邦政府課程

投影片 39

讓參與者參閱「參與者指南」第 22 頁「債務收入比率超出推薦比率時」。

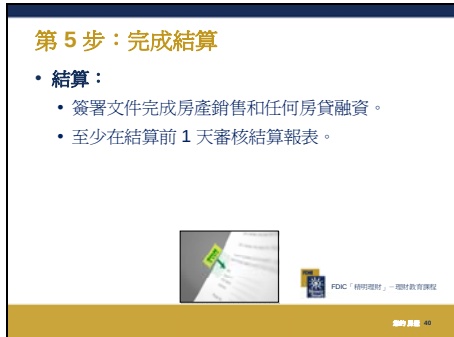


回答參與者的提問。

講課者提示

講解

5 分鐘



投影片 40

讓參與者參閱「參與者指南」第 22 頁「第 5 步：完成結算」。



回答參與者的提問。



讓參與者參閱「參與者指南」第 22 頁「您在房貸還款遇到困難時會如何」。

貸款結算

步驟 5：完成結算

購房程序的最後一步是完成結算，亦稱為清算。

- 借方與賣方及其他代表會面，透過簽署文件最終決定房產的售價以及任何房貸融資，即發生結算。
- 在進行結算會面之前，您必須查閱的一份重要文件，就是 HUD-1 或 HUD-1A 結算報表。這樣可以保證結算費用與您同貸方達成的協定一致。
- 您有權至少在結算前一天審核結算報表。
- 將 HUD 結算報表上的費用與您在申請貸款時得到的成交費用估算表 (GFE) 進行比較。

有關購房程序的更多資訊，請訪問 hud.gov。

結算文書工作

結算時的書面工作會顯得比較繁瑣。務必花時間查閱文書，若不理解，切勿簽署。

最重要的是，瞭解您可在結算前一天索取一份結算報表。這讓您有時間將其與您收到的 GFE 進行比較，確定貸方收取的費用是否有任何大幅價格上升。如果有，將其指出並要求解釋。

對於結算，各位有任何問題嗎？

您在房貸還款遇到困難時會如何

下文介紹若干在房貸還款遇到困難時的建議：

- 考慮讓您有能力付款的行動。尋找減少開支的方法。如果可能，透過您的支票或存款帳戶的資金支付帳單，並避免取用或借用您的退休存款。
- 貸款、信用卡及其他帳單付款保持現狀，以幫助將您的信用評分損失降至最低，若您因失業面臨財務困難，這非常重要。這點會顯得十分重要，因為您申請新工作時，僱主可能會查看您的信用報告。
- 如果您預計付款存在問題，請立即聯絡貸方。如果您無法支付

講課者提示

講解

還款遇到困難？

- 立即聯絡貸方
- 免費或以較低費用從經過培訓且信譽良好的住房顧問獲得幫助



FDIC「精明理財」－理財教育課程

即時測驗 41

投影片 41

解釋在還款遇到困難時該如何。

房貸還款額或信用卡每月最低還款額，聯絡貸方制定計畫。如果等到最後無法付款，您的信用評級就會受損，並且您獲得幫助的可選方式會減少。

- 如果您的付款開始出現問題，請主動解決。如果您無法償付貸款，透過向您的貸方或房貸服務商（為貸方收款及辦理其他事務的公司，包括與拖欠貸款的借方討論新的付款計畫）提出您的想法來立即尋求幫助。

如果您認為與貸方合作需要協助，請從經過培訓且信譽良好的住房顧問獲得幫助，這些住房顧問可免費或在收取少許費用下幫助您。可透過**美國鄰里計畫 (NeighborWorks America)** (www.nw.org)，或致電 **1-888-995-HOPE (4673)** 找到一位住房顧問。或者，諮詢 HUD 認證的當地諮詢機構，請訪問 www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm 或致電 **1-800-569-4287**。

各位有任何問題嗎？

現在我們來談談如何逐步增加累積您的住房淨值。



回答參與者的提問。然後引入下一話題。

講課者提示

講解

15 分鐘

積累您的住房淨值

- 住房淨值貸款
- 住房淨值信貸額度 (HELOC)
- 重貸和套現重貸
- 反向房貸



FDIC「精明理財」— 理財教育課程

投影片 42

確認參與者的回答。

然後，讓參與者參閱「參與者指南」第 22 頁的方程式。

積累您的住房淨值

淨值優勢

您可就房產借款或抵押房產貸款，利用其淨值。您記得甚麼是淨值嗎？

答案：淨值為房產價值減去債務或您就房產欠下的款項。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{房產價值} & = & 250,000 \text{ 美元} \\
 \text{減去債務} & = & - 200,000 \\
 \hline
 \text{淨值} & = & 50,000 \text{ 美元}
 \end{array}$$

您可以透過多種方式利用淨值升值：

- 住房淨值貸款
- 住房淨值信貸額度 (HELOC)
- 重貸和套現重貸
- 反向房貸

住房淨值貸款和信貸額度

傳統的住房淨值貸款是一次性支付的總額貸款，通常擁有固定利率。貸款需要在一定時間期限內每月等額償還。

HELOC 好比一張信用卡。您獲得一個信貸額度，並且可以據此取款。在您償還本金的同時，可用的信貸就像信用卡一樣再次上升。一般來說，信貸額度的利率是浮動的，即其與一個指數捆綁並將隨著利率的波動而變化。

住房淨值貸款

- 一次性支付的總額貸款
- 通常擁有固定利率
- 需要在一定時間期限內每月等額償還



FDIC「精明理財」— 理財教育課程

投影片 43

說明住房淨值貸款。

住房淨值信貸額度

- 作用類似於信用卡：
 - 根據需要從信貸額度中提取
 - 償還本金，可用信貸便會再次增加
- 通常為浮動利率



FDIC「精明理財」— 理財教育課程

投影片 44

優點

住房淨值產品可讓屋主擁有更大的靈活性，為重大開支（包括住房改造及大學學費）進行融資。它們的利率通常低於信用卡，並且利息通常可以減免稅金（請諮詢稅務顧問）。

風險

- 最重要的是您必須記住，您的房產是貸款的抵押。若您遇到還款困難，可能將會失去房產。因此，您應該詳細瞭解這些貸款的運作情況，以及不善用這些貸款時將會出現哪些問題，否則您會將自己的房產置於險境。

講課者提示

講解

說明 HELOC。

住房淨值貸款的優點

- 為重大開支進行融資的靈活性
- 利率低於信用卡
- 利息可抵減稅金



FDIC「精明理財」— 聯邦政府課程

影片長度 05

投影片 45

解釋使用住房淨值的優點。

住房淨值貸款風險

- 住房是抵押
- 住房價值可能下跌
- 利率／還款額可能增加
- 將資金用於非理性投資或消費的誘惑
 - 謹慎並自律



FDIC「精明理財」— 聯邦政府課程

影片長度 05

投影片 46

解釋使用住房淨值的風險。

您在聯邦法律下的權利

- 您在簽署貸款文件後的 3 個工作日內取消交易，無需支付罰金。
 - 交易必須以書面形式取消
 - 貸方還必須退還您已支付的任何費用或財務費用
- 如果您是未增加借款金額的情況下購房或重貸，則不享有這一權利



FDIC「精明理財」— 聯邦政府課程

影片長度 07

投影片 47

解釋購房者的權利。

- 選擇這兩種住房淨值產品還將使您在房價下跌時面臨風險。若發生此情況，您的欠款可能高於房產價值。
- HELOC 在初始期（例如 6 個月）內的利率常常很低，但是這些浮動利率可能在貸款期限內呈現上升。
 - 要問問自己，能否承擔初始期結束後或利率上升後增加的每月支付。
 - 說明您能否接受房貸每月還款額之變動，否則更適合進行有著固定利率的穩定還款安排。
- 還要記住，您提取的是自己已投入到住房上的資金，因此應該認真考慮這些資金的用途。通常最好能投資在另一個具有長期價值的資產上（例如住房改造或大學學費），不要將其用於購車或度假。
- 這些貸款提供的靈活性可能讓您處於風險之中，因為若您不自律地使用資金，您可能為一些您已不再擁有，或沒有為您的現有資產增值的東西，而花上長期和大量的清還費用。

您的權利

如果將房產作為住房淨值貸款或信貸額度的擔保，您可以享有一些特定的權利。

- 聯邦法律允許您在簽署貸款文件後的三個營業日內出於任何原因取消交易，並且無需支付罰金。
 - 您必須以書面形式取消交易。
 - 貸方還必須退還您已支付的任何費用或財務費用。
- 如果您是未增加借款金額的情況下購房或重貸，則不享有這一權利。

詳情請參閱聯邦存款保險公司 (FDIC) 網站

www.fdic.gov/consumers/consumer/predatorylending 上的「用住房做抵押進行貸款風險不小」手冊。

講課者提示

講解

重貸方式

重貸是以新的貸款來清還及替代現有住房貸款的過程。

套現重貸貸款相對擬將被替代的貸款而言，讓您能夠借得更多資金。

舉個例子：

- 假設您價值 150,000 美元的住房尚欠 80,000 美元，但您想要一個降低的利率。
- 可能爲了子女的教育，您還需要 20,000 美元現金。
- 您可以透過房貸重貸獲得 100,000 美元。
- 這樣，您就可以爲住房所欠的 80,000 美元獲得一個更好的利率，以及一張可隨意使用的 20,000 美元支票。

套現重貸與住房淨值貸款有何不同？

套現重貸在許多方面與住房淨值貸款有不同之處。

1. 住房淨值貸款是原有房貸以上的新貸項。套現重貸則是原有房貸的替代。
2. 套現重貸的利率通常（但非始終）低於住房淨值貸款的利率。
3. 重貸貸款時需要支付結算費用。住房淨值貸款可能無需支付結算費用。結算費用可能高達數百或數千美元。
4. 最後，如果以更高利率獲得更高金額的重貸，這樣的做法並沒有意義。如果當前的房貸利率低於透過重貸可能獲得的利率，那麼申請住房淨值貸款也許更好。

套現重貸是否適合您？

如何確定套現重貸是否適合您？這取決於您每月的儲蓄金額以及您希望購買的物品。

以下是一對擁有住房的夫婦的案例。他們將 130,000 美元的住房作爲抵押借貸了 100,000 美元。利率爲 9.95%，每月支付爲 873.88 美元（加上稅金、保險及其他）。

選項 1

- 13 年來，他們從沒試過重貸。今年春，他們有資格獲得 6.02% 的利率。
- 他們的房貸欠款仍有 87,000 美元，但他們現在需要 20,000 美

重貸方式

- **重貸**：清償現有住房貸款，以新貸款代替。
- **套現重貸貸款**：能借得比將替代貸款欠付金額更多的款項。



FDIC「精明理財」— 理財教育課程

第 48 頁

投影片 48

重貸和套現重貸。

套現重貸案例

- 當前房貸：100,000 美元，利率 9.95%
- 欠款總額爲 87,000 美元
- 每月還款額：873.88 美元
- 希望獲得 20,000 美元裝修



FDIC「精明理財」— 理財教育課程

第 49 頁

投影片 49

分享套現重貸案例。

講課者提示

講解

套現重貸案例

選項 1：

- 重貸 107,000 美元 (87,000 美元 + 20,000 美元)
- 利率：6.02%
- 每月還款額：642.90 美元 x 30 年
- 總額 = 231,442.40 美元

選項 2：

- 重貸 87,000 美元，每月還款額 522.73 美元 x 30 年
- 住房淨值貸款：20,000 美元，利率 7.36% x 20 年
- 總額 = 226,440.75 美元



FDIC「精明理財」- 理財教育課程

理財教育 30

投影片 50

分享選項 1。按一下空格鍵、向右鍵或滑鼠以展示選項 2。

元的現金用於一些住房改造。

- 他們能以每月 642.90 美元的付款獲得為期 30 年、總額 107,000 美元的重貸，其中的 20,000 美元可以自用。
- 30 年的付款總額為 231,442.40 美元。

選項 2

- 或者他們能以每月 522.73 美元的付款獲得 87,000 美元的重貸，然後取出為期 20 年、利率 7.36%、總額為 20,000 美元的住房淨值貸款。
- 這樣的費用為每月 159.41 美元。
- 加在一起，他們需要在 20 年裡每月支付 682.14 美元，最後 10 年每月支付 522.73 美元。
- 30 年的開支總額為：226,440.75 美元。

使用住房淨值貸款可能迫使他們在 20 年裡支付較高的款項，但可以在 30 年的時間裡節省約 5,001.65 美元。他們的選擇取決於個人喜好。

在您決定是否選擇套現重貸時，應記住，如果您的借款高於住房價值的 80%，就必須支付 PMI。若您必須支付 PMI，那麼選擇住房淨值貸款的費用可能較低。

您計畫如何使用現金？

仔細思考您計畫如何使用這筆透過套現重貸獲得的資金。特別是您要將資金用於短期還是長期的目的？

- 如果您將還款 15 或 30 年，最好能將錢用於持久的物件上：為可升值的房產增值，您的健康保險不會出資的可能挽救生命的實驗性醫療，或者創業。
- 換句話說，您會為了一個月的夢幻假期花掉 15 年的錢嗎？您會將 30 年的錢投在一輛豪華轎車上嗎？等到付款完畢，那輛汽車可能已經破舊不堪了。
- 也許您需要現金支付堆積如山的高利息信用卡債務。是的，您所付的利率較低並可以減免稅金，但可能延長清償信用卡債務的時間。您將用 30 年的時間清償信用卡債務，而您原本可以透過削減其他開支或獲得較短期限的住房淨值貸款，在 5 或 10 年內將其清償完畢。

講課者提示

講解

反向房貸

反向房貸指您在入住期間無需償還的住房貸款。這種貸款可以：

- 一次性支付
- 定期每月支付
- 作為信貸額度，由您決定金額以及時間
- 上述方式的任何組合

您獲得的金額通常取決於：

- 您的年齡
- 您房產的價值和位置
- 貸款的成本

居住在最高價的住房、能以最低費用獲得貸款的最年長屋主通常可獲得最大的金額。

反向房貸的資格要求：

- 所有屋主都必須至少 62 歲
- 至少一個屋主在全年的大部份時間應生活在這所住房內

貸方通常在您獲得反向房貸時收取辦理費、房貸保險費和結算費用。

有資格進行反向房貸的住房：

- 單親家庭，單個單元住宅
- 二至四個單元，屋主自住住宅
- 某些共有公寓、規畫單元小區和製造式房屋
- **提示：** 合作住房以及大多數的移動式房屋不符合要求

只有在您出售住房、永久性搬遷或過世時才需要償還貸款以及利息。

- 由於您無需每月支付，您的欠款額將隨著時間的推移逐漸增大。
- 您將繼續擁有住房，因此必須支付房產稅、保險以及維修費用。若您未能支付上述款項，貸方可使用貸款替您支付費用，或要求您全額償還貸款。

若您的繼承人希望保留住房，必須償還貸款。他們還需償還任何利

反向房貸

• 就住房淨值借款獲得現金：

- 全部
- 透過每月還款額
- 如同信貸額度，可在需要時積累
- **屋主必須至少 62 歲。**
- **至少一個屋主在全年的大部份時間應生活在這所住房內。**
- **住房類型必須符合條件。**



影片長度 5:1

投影片 51

解釋反向房貸及資格要求。

反向房貸考慮事項

- 出售、搬遷或死亡時必須償還貸款和利息。
 - 欠款金額隨時間增加。
- 繼續支付房產稅、保險和維修費用。
- 必須償還貸款以保有住房。
- 預付費用導致貸款第一年費用相對較高。



影片長度 5:1

投影片 52

解釋如何償還反向房貸。

講課者提示

講解

息、財務費用或費用。

通常，您計畫在住房中居住的時間越長，反向房貸越划算。

- 高昂的預付費用導致貸款第一年費用相對較高。例如，僅使用反向房貸幾年的借方的年貸款費用，高出使用反向房貸十年或以上的類似借方數倍。
- 除了您的預期壽命之外，您務必切實瞭解您承擔住房相關支出（包括公用設施、房產稅、保險、維修及修理）能有多久，以及您自身能夠在住房中居住多久。

反向房貸有多種類型。大多數反向房貸是在 FHA 計畫下進行。

- 大多數人獲得住房淨值轉化房貸 (HECM)，這種房貸含有政府保險，不僅保護貸方，而且保護借方。
- 若貸方不願意或無法支付應付借方的款項，政府會介入。

未經 FHA 保險的反向房貸產品不能提供與經 FHA 保險的 HECM 所提供者相同的擔保及保護。

根據您的具體狀況，您可選擇費用較低的其他方式。如果您確定一種反向房貸有意義，則請聯絡數名貸方，並比較其產品的費用及益處。

欲瞭解反向房貸的潛在利弊，請諮詢 HUD 批准的住房諮詢機構。

HUD 資助全國的住房諮詢機構以免費或收取低費用提供意見。欲找到一間機構，請致電 1-800-569-4287 或訪問 www.hud.gov。

現在我們來談談如何識別掠奪性貸款行為和貸款騙局。

講課者提示

講解

警惕掠奪性貸方、取消贖回權救助及貸款修改騙局

掠奪性貸款已經成為一個嚴重的問題。一些公司使用某些營銷策略、催收欠款的做法以及欺騙和剝削借方的貸款條款來提供貸款產品（例如住房淨值貸款或套現重貸）。

留意有以下行為的任何公司：

- 要求預付費用；與借方合作避免取消贖回權的合法組織不會要求預先付款
- 主動發出邀請或花哨的廣告，聲稱他們可幫助您保住住房
- 建議協商貸款修改以收取費用
- 建議您停止與您目前的貸方或顧問來往
- 建議您停止償還房貸
- 告訴您將您的房貸還款發送至您的貸款服務商之外的任何人
- 指示您轉讓您的房產所有權
- 做出不用書面形式記錄的口頭承諾
- 要求您簽署有空白欄或空白處的文件

「借貸須知」單元詳細介紹了掠奪性貸款行為。

我們建議學習房產課程，不論是否考慮購買或已經擁有房產。HUD 向住房諮詢機構提供資金，為您提供有關購房、租賃、拖欠、沒收抵押、信貸問題以及反向房貸的建議。您可撥打 **1-800-569-4287** 或訪問 www.hud.gov 聯絡 HUD，尋找 HUD 認可的住房諮詢機構名單。

對於積累住房淨值，各位有任何問題嗎？

讓我們回顧今天所學的內容。

掠奪式貸款行為



營銷策略、催收欠款的做法
以及欺騙和剝削借方的貸款
條款



FDIC「精明理財」— 理財教育課程

第 53 頁

投影片 53

解釋掠奪性貸款。



讓參與者參閱「參與者指南」第 24 頁「警惕掠奪性貸方、取消贖回權救助及貸款修改騙局」。

住房與城市開發部

• 基金：

- 購買後房產課程
- 住房諮詢機構

• 聯絡 HUD 索取 HUD 批准房屋諮詢機構名單：

- 1-800-569-4287
- www.hud.gov



FDIC「精明理財」— 理財教育課程

第 54 頁

投影片 54

介紹 HUD 的購買後房產課程。

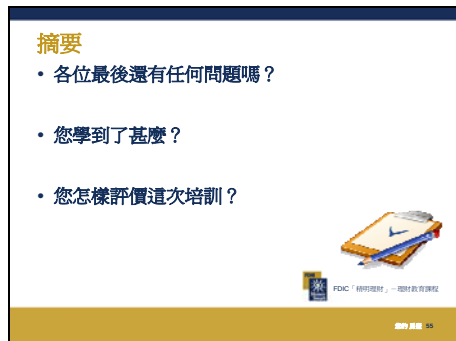


回答參與者的提問。

講課者提示

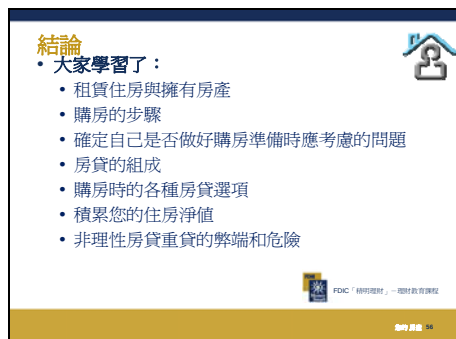
講解

10 分鐘



投影片 55

回答參與者最後的提問。讓參與者完成「課後測試」及／或「您學到了甚麼？」表格以及評議表



投影片 56

回顧涵蓋的內容，確保完全涵蓋參與者的期望、問題和關心的話題。

總結

總結及課後測試

今天，我們介紹了有關購房的許多資訊。各位最後還有任何問題嗎？

在結束前我們將檢查一下您所學到的內容，請填寫[「參與者指南」第 25 頁開始的一項簡短的「課後測試」及／或您先前填寫的「您學到了甚麼？」表格的「培訓後」一欄]。

誰願意和大家分享一下從本培訓中學到的一件事情？

爲了提高培訓品質，我們需要大家的反饋。請完成「參與者指南」第 31 及 32 頁前面的評議表。

結論

恭喜！您已經學完了「您的房產」單元。大家學習了：

- 租賃住房與擁有住房的優劣
- 購房的步驟
- 確定自己是否做好購房準備時應考慮的問題
- 房貸的組成
- 購房時的各種房貸選項
- 積累您的住房淨值
- 非理性房貸重貸的弊端和危險

您應該熟悉了住房的購買及融資過程。

你們順利地完成了「您的房產」單元的學習！感謝各位的參與。

課後測試

現在您已經完成課程，讓我們瞭解下您學到了甚麼。

1. 擁有房產有哪兩種主要費用？選擇所有適用項目。
 - a. **屋主保險**
 - b. 就淨值的借款
 - c. **房產稅**
 - d. 所得稅負擔加重
2. 您遇到以下情況時可準備購房：
 - a. 您對租房或與家人同住感到厭倦
 - b. **您已確定您有經濟能力購房**
 - c. 您開始從事一份新工作
 - d. 您有了第一個小孩
3. 對於大多數傳統貸款，貸方通常要求本金、利息、稅金以及保險 (PITI) 或您的住房總支出（前端比率）低於或等於您每月總收入的多少百分比？
 - a. 3% 至 20%
 - b. **25% 至 28%**
 - c. 33% 至 36%
 - d. 44% 至 49%
4. 為各個房貸還款術語搭配正確的定義。

本金 (Principal)：__ b __	a. 借款的費用
利息 (Interest)：__ a __	b. 金額適用於尚未償還的貸款餘額
5. 以下哪項屬於使用住房淨值產品累積住房淨值的風險？選擇所有適用項目。
 - a. 只要屋主在住房中持續居住五年，則不存在風險
 - b. **您的住房作為貸款的抵押。若您遇到還款困難，可能將會失去住房**
 - c. **您所在區域的房產價值可能下跌**
 - d. 聯邦及州稅金可能影響您的貸款
6. 法律規定您應在結算前一日收到哪種文件？
 - a. 批准或拒絕及拒絕理由通知
 - b. 成交費用估算表（Good Faith Estimate，GFE）
 - c. **HUD 結算報表**
 - d. 預先批准函

7. 私人房貸保險 (PMI) 是：
- 借款的費用
 - 通常向獲得超過其新房價值 80% 的貸款的購房者收取**
 - 金額適用於尚未償還的貸款餘額
 - 等於屋主年保險費的 1/12 的金額
8. 將各步驟的字母按適當順序排列，確定擁有房產的五個步驟。
- | | |
|--------------------|-----------------|
| 第 1 步 <u> c </u> | a. 符合貸款的條件 |
| 第 2 步 <u> d </u> | b. 完成結算 |
| 第 3 步 <u> e </u> | c. 確定自己是否做好購房準備 |
| 第 4 步 <u> a </u> | d. 確定自己能夠承擔多少房貸 |
| 第 5 步 <u> b </u> | e. 確定哪種房貸方式最適合您 |
9. 哪種貸款便於更快清償房貸？
- 傳統固定利率房貸
 - 隔週付款房貸**
 - 僅付利息房貸
 - 可變利率房貸 (ARM)
10. 哪種房貸相對擬將被替代的貸款而言，讓您能夠借得更多資金？
- 住房淨值信貸額度 (HELOC)
 - 重貸貸款
 - 套現重貸**
 - 反向房貸

您學到了甚麼？ – 您的房產

講課者：_____ 日期：_____

本表格可以讓您與講課者瞭解您在培訓前後對購買和擁有房產有多少瞭解。閱讀以下各種表述。請在適當的數字上畫圈以表明您對每個項目的同意程度。

我能夠：	培訓前				培訓後			
	強烈反對	反對	同意	非常同意	強烈反對	反對	同意	非常同意
1. 說明租賃住房與擁有房產的利弊	1	2	3	4	1	2	3	4
2. 能夠提出問題，確定自己是否做好了購房準備	1	2	3	4	1	2	3	4
3. 確定購房的步驟	1	2	3	4	1	2	3	4
4. 識別房貸交易中的基本術語及必要披露報告	1	2	3	4	1	2	3	4
5. 說明不同房貸方式的利弊	1	2	3	4	1	2	3	4
6. 說明利率對我購買的住房金額有何影響	1	2	3	4	1	2	3	4
7. 解釋稅金和保險對每月還款額和購買的住房金額有何影響	1	2	3	4	1	2	3	4
8. 說明住房借款的利弊	1	2	3	4	1	2	3	4
9. 解釋我在還款遇到困難時會如何	1	2	3	4	1	2	3	4
10. 說明不同類型重貸方式	1	2	3	4	1	2	3	4
11. 解釋反向房貸的利弊	1	2	3	4	1	2	3	4
12. 識別掠奪性貸款行為和貸款騙局	1	2	3	4	1	2	3	4

評議表

這一評估可以讓您對「您的房產」單元進行評價。請在適當的數字上畫圈以表明您對每個項目的同意程度。

1. 總的來說，我感覺這個單元：					
☐ 優秀 ☐ 很好 ☐ 不錯 ☐ 還好 ☐ 不好	強烈反對	反對	無法確定	同意	非常同意
2. 我實現了培訓目標。	1	2	3	4	5
3. 教學過程很明確，易於理解。	1	2	3	4	5
4. 投影片很清晰。	1	2	3	4	5
5. 投影片有助於我的學習。	1	2	3	4	5
6. 本單元時間分配恰當。	1	2	3	4	5
7. 本單元包含了足夠的案例和練習，我能夠學以致用。	1	2	3	4	5
8. 講課者知識豐富，準備充分。	1	2	3	4	5
9. 工作表很有幫助。	1	2	3	4	5
10. 我會再次使用工作表。	1	2	3	4	5
11. 參與者有足夠的機會交流經驗和意見。	1	2	3	4	5
12. 學習本單元前我在該領域的知識／技能水平。	一無所知				
13. 學習本單元後我在該領域的知識／技能水平。	非常瞭解				
	1	2	3	4	5
	1	2	3	4	5
14. 講課者姓名：	評分等級：				
講課者評價：	5 優秀				
請給予評分等級並給相應的數字畫圈。	4 很好				
	3 不錯				
	2 還好				
	1 不好				
目標明確，能夠達成	1	2	3	4	5
能讓主題易於理解	1	2	3	4	5
鼓勵提出問題	1	2	3	4	5

掌握專業知識	1	2	3	4	5
--------	---	---	---	---	---

培訓的哪一部份幫助最大？

培訓的哪一部份幫助最小，如何改進？

詞彙表

可變利率房貸 (ARM)：貸款期限內利率可能提高或降低的房貸。

年百分率 (APR)：信貸費用的年利率。APR 包括利率、點數、經紀人費用和借方需支付的若干其他信貸費用。

後端比率 (Back-end Ratio)：房產支出加上長期債務應低於或等於每月總收入的 33% 至 36% 的比率。

隔週房貸 (Biweekly Mortgage)：固定利率的傳統房貸，需要隔週付款。

套現重貸 (Cash-out Refinancing)：是對房貸進行重貸，使其金額超出當前債務並獲取差額的重貸方式。

抵押 (Collateral)：用於擔保貸款的房產或財產。

信貸保險 (Credit Insurance)：在您死亡、患病或失業時承保您的貸款償還的一種保險形式。

債務收入比率 (DTI)：您的每月支出與每月總收入之比。

委託帳戶 (Escrow Account)：存入款項以支付房貸還款以外的稅金和保險金的帳戶。

淨值 (Equity)：房產價值減去您為其所欠下的債務。

公平住房法 (Fair Housing Act)：禁止在住房相關交易出現種族、膚色、宗教、性別、原國籍、家庭狀況（包括與雙親或合法監護人共同生活的 18 歲以下兒童、妊娠婦女及 18 歲以下兒童的扶養人）或殘障歧視的法案。

固定利率房貸 (Fixed-rate Mortgage)：貸款期限內利率保持不變的房貸。

前端比率 (Front-end Ratio)：本金、利息、稅金以及保險 (PITI) 或您的住房總支出應低於或等於您每月總收入的 25% 至 28% 的比率。

成交費用估算表 (GFE)：法律要求貸方／經紀人在申請三天內為您提供結算服務費用估算。

住房淨值信貸額度 (HELOC)：您可以據此取款的信貸額度。

住房淨值貸款 (Home Equity Loan)：一次性支付的總額貸款，通常為固定利率。

指數 (Index)：用於計算浮動利率貸款之利率的基本利率。

利息 (Interest)：借款費用或成本。

僅付利息房貸 (Interest-Only Mortgage)：您在固定期限內的每月還款額中僅支付房貸利息（而非本金）。

鎖定 (Lock-in)：是貸方對您做出的在您申請貸款期間（通常是一個特定的時間期限）保持某一利率以及點數的承諾。

房貸 (Mortgage)：為購買房產提供資金的貸款，通常擁有指定還款期限和利率。

房貸保險 (Mortgage Insurance)：等於屋主年保險費的 1/12 的金額。

點數 (Points)：借方在結算或增加房貸金額時支付的費用。一點等於貸款數額的 1%。

預先批准 (Pre-approval)：貸方對您的借款承諾。

資格預審 (Pre-qualification)：您瞭解自己能夠獲得多少房貸的一種非正式方法。

掠奪性貸款 (Predatory Lending)：使用某些營銷策略、催收欠款的做法以及欺騙和剝削借方的貸款條款的行為。

預付罰金 (Prepayment Penalty)：增加所需款項的罰金。

本金 (Principal)：金額適用於尚未償還的貸款餘額。

房地產交易程序法案 (RESPA)：對貸方可要求借方存入委託帳戶用於支付稅金、保險等的數額進行限制的方案。

重貸 (Refinance)：以新的貸款來清還及替代現有住房貸款的過程。

反向房貸 (Reverse Mortgage)：您在入住期間無需償還的住房貸款。

結算 (Settlement)：借方與賣方及其他代表會面，透過簽署文件最終決定房產的售讓以及任何房貸融資之時。

稅金 (Taxes)：等於房產的預計年房產稅的 1/12 的金額。

傳統房貸 (Traditional Mortgage)：固定或浮動利率的 15 或 30 年房貸。

更多資訊

聯邦存款保險公司 (FDIC)

www.fdic.gov/consumer

Division of Supervision & Consumer Protection

2345 Grand Boulevard, Suite 1200

Kansas City, Missouri 64108

1-877-ASK-FDIC (275-3342)

電子郵件：consumeralerts@fdic.gov

訪問 FDIC 網站，獲取更多有關消費者問題的資訊和資源。例如，每次刊發的《FDIC 消費者新聞》季刊都會就如何成為更聰明、更安全的金融服務使用者，提供實用的提示和指南。同時，FDIC 消費者投訴中心負責：

- 調查關於由 FDIC 監管的機構的各種消費者投訴
- 依據消費者法律法規和銀行實務回應消費者的質詢

其他 FDIC 資源：

- 僅付利息房貸還款及選擇還款 ARM — www.fdic.gov/consumers/consumer/interest-only/
- FDIC 推出取消贖回權預防措施 — www.fdic.gov/news/news/press/2009/pr09171.html
- 用住房做抵押進行貸款風險不小 — www.fdic.gov/consumers/consumer/predatorylending

美國理財教育委員會

www.mymoney.gov

1-888-My-Money (696-6639)

MyMoney.gov 是美國政府用於普及所有美國人理財教育及金融知識的政府網站。不論您是準備購買住房、平衡收支或對 401k 進行投資，MyMoney.gov 上的資源都能為您提供幫助。您可以透過該網站獲得美國聯邦機構的重要資訊。

聯邦貿易委員會

www.ftc.gov/credit

1-877-FTC-HELP (382-4357)

聯邦貿易委員會 (FTC) 網站提供有關各種消費者主題的實用資訊，包括隱私、信貸和身份盜竊。FTC 亦就如何選擇信貸顧問提供指引和資訊。

住房部與城市開發部

www.hud.gov

1-800-669-9777

住房與城市開發部 (HUD) 網站提供有關購買和租賃住房的教育資源。