

參與者指南



FDIC 理財教育課程



修訂日期：2010 年 10 月

目錄

登記	3
課前測試.....	4
租賃還是擁有房產？	7
購房的相關步驟.....	8
我是否做好了購房的準備？	8
活動 1：Patricia 是否做好了購房的準備？	9
購房協助計畫.....	9
活動 2：Patricia 的頭款？	10
房貸術語.....	10
第 2 步：確定自己能夠承擔多少房貸.....	11
第 2 步：我能夠承擔多少房貸？	13
活動 3：Patricia 能承擔多少房貸？	14
第 3 步：確定哪種房貸方式最適合您.....	16
成交費用估算表.....	17
「選擇最佳房貸」工作表.....	19
活動 4：Patricia 是否符合貸款的條件？	22
第 5 步：完成結算.....	23
積累您的住房淨值.....	23
課後測試.....	26
詞彙表	28
更多資訊.....	30
您學到了甚麼？ - 您的房產.....	31
評議表	32

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。

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
- 解釋稅金和保險對每月還款額和購買的住房金額有何影響

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

參與者材料

本**您的房產**「參與者指南」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

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產？
 - c. 我希望如何裝修房產？
 - 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. 住房與城市開發 (HUD)-1 結算報表
- d. HUD-1A 結算報表

7. 獲得住房淨值貸款後：

- a. 您通常享有低於信用卡的利率
- b. 您的住房作為貸款的抵押
- c. 如果您還款存在困難，則會有失去住房的風險
- d. 以上各項均正確

8. 利率及各種類型的房貸如何影響您購買的住房金額？選擇所有適用項目。

- a. 如果您計畫於長期期間（例如 5 年以上）內擁有房產，固定利率房貸還款將有助於您確定您實際上可承擔的房產房款
- b. 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
- c. 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
- d. 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。

- a. 必須支付結算費用
- b. 獲得較低的利率
- c. 預計下一年遷出房產並出售房產

10. 如果您每月償還房貸存在困難，您應該採取甚麼措施？選擇所有適用項目。

- a. 竭盡所能償還，不聯絡貸方
- b. 獲得資金時進行逾期還款
- c. 聯絡您的貸方，討論多種方案並確立一種計畫
- d. 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？

- a. 只要您在房產中居住，您通常無須償還借款
- b. 反向房貸是人們人生生涯中開創購房承擔能力的一種良好方式
- c. 您負責承擔房產稅及保險，如果您未能支付房產稅及保險，則您可能須立即全額償還貸款
- d. 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。

- a. 要求預付費用
- b. 書面記錄口頭承諾
- c. 有空白欄或空白處的合約／文件

-
- d. 您被告知，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」

租賃還是擁有房產？

租房

優點：

- 房屋維修由業主負責。
- 您一旦履行租賃合約條款，即可搬遷或更換住房。
- 您無需承擔與擁有房產有關的費用，例如房產稅或屋主保險。



租戶保險（即使不需要）可從許多保險公司獲得。租戶保險：

- 保護您的財產免遭損失或毀壞（例如入戶盜竊或火災）
- 涵蓋您因火災或其他承保範圍內的災難而無法在您的公寓中居住時的居住支出
- （例如）您住房的訪客受傷時提供責任保護

弊端：

- 您不擁有房產或公寓，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還款。
- 您可能無法續簽租賃合約，之後被迫尋找新的住所。

擁有房產

優點：

- 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。
- 您可出於一些目的而就淨值借款。
- 房產通常會逐漸增值，因此是一種不錯的長期投資。
- 一旦您的房貸完全清償，房產就是您的了。
- 擁有房產可減少您應支付的所得稅額（利息及稅項為可減免課稅）。
- 您可以將房產留給家人。



弊端：

- 您須負責房屋維修及保養。
- 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。
- 若您未能及時償還房貸，則有可能失去房產以及您在其中的投資。

購房的相關步驟

- 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

認識 Patricia

在完成職業培訓課程之後，Patricia 成爲一位全職的醫療技師。她的年收入爲 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。她考慮了自己的狀況，決定詳細瞭解擁有房產方面的情況。首先，她必須確定自己是否做好了購房的準備。

我是否做好了購房的準備？

利用這些問題幫您確定自己是否做好了購房的準備。

我是否擁有穩定的收入來源？	
我是否已至少在過去 2 或 3 年內定期獲得該收入？	
我是否擁有信用記錄？	
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，外加稅金、保險、維修及意外修理等其他處理費用？	
我是否打算在未來兩三年內搬遷至另一社區？	
我是否有存款用於頭款及結算費用？	
我想在何處居住？	
我想要甚麼樣的鄰居？	
附近都有哪些類型的學校？	
我需要多大的空間？	

頭款

頭款是買方以現金支付的部份購房款項。貸方希望您能支付售價的 20% 作為頭款。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

- 家庭緊急情況、維修及其他支出（就這些情況在專門儲蓄帳戶中存入存款是個不錯的主意）。
- 私人房貸保險 (PMI)；高於房產價值 80% 的貸款所需的保險

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（如果不屬於您的每月還款額）

活動 1：Patricia 是否做好了購房的準備？

根據您目前對 Patricia 情況的瞭解，您是否認為她已做好了購房的準備？原因何在？

購房協助計畫

有各種計畫可以為初次購房者提供協助。許多人透過其中一種計畫或當地社區組織提供的計畫開始購房程序。務必詢問金融機構或房貸顧問您可獲得哪些選擇。

聯邦住房管理局 (FHA) 擔保貸款

203(b) 是最為常見的 FHA 貸款，其特點是：

- 頭款低
- 資格要求靈活
- 貸方費用有限
- 最大貸款數額

退伍軍人管理局 (VA) 擔保貸款

VA 貸款的特點包括：

- 必須是符合條件的退伍軍人
- 無需支付頭款
- 具競爭力的、可磋商的固定利率
- 結算費用方面的限制
- 付款期限較長

房利美 (Fannie Mae) 及房地美 (Freddie Mac) 貸款

房利美及房地美均可提供多種貸款計畫。這些計畫的特點可包含低頭款或無頭款要求、信用不佳的借方有多種選擇等。

此外，一些計畫針對的是不同團體，包括：

- 初次購房者
- 中低收入購房者
- 教師、消防人員、執法人員以及醫療保健人員

美國農業部 (USDA) 農村發展住房服務

USDA 可為想要在農村地區購房的人士提供多種貸款計畫。這些計畫通常針對的是無法在其他地方獲得貸款的中低收入個人。它們可允許提供高達房產價值 100% 的貸款。

公平住房法

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。

活動 2：Patricia 的頭款？

Patricia 找到了一個與其儲蓄相配的個人發展帳戶 (IDA) 計畫，可以幫她支付首次購房的頭款以及結算費用。她向一家非盈利組織諮詢以瞭解詳情。她發現，該計畫要求她進行購房諮詢，並在一家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，並且存款帳戶中已有 2,500 美元。但她希望儲蓄 50 美元，以便擁有更多資金作為頭款。

Patricia 如何才能每月額外儲蓄 50 美元，備足頭款？

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，這一數字將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金及利息以外，也每月支付稅金和保險費。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。某些州的委託帳戶也可以產生利息。很多人認為這種做法較為方便，因為他們無需另行付款。

如果您分別支付稅金及保險，您將負責支付一年一次或一年兩次的房產稅單，以及通常每年支付的保險費。

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。

第 2 步：確定自己能夠承擔多少房貸

資格預審

*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

*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

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 303-123-0000 聯絡 Lisa Jones。

此致，

John Doe，信貸員

Sample Mortgage Company

第 2 步：我能夠承擔多少房貸？

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。

$$\frac{\text{_____}}{\text{(年收入)}} \times 2 = \text{_____}$$

$$\frac{\text{_____}}{\text{(年收入)}} \times 2.5 = \text{_____}$$

$$\frac{\text{_____}}{\text{(年收入)}} \times 3 = \text{_____}$$

考慮您的債務收入比率。貸方通常要求本金、利息、稅金以及保險 (PITI) 或您的住房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**。計算您的前端比率，並確保您的房貸每月還款額不超過此數據。

$$\frac{\text{_____}}{\text{(每月總收入)}} \times .28 = \text{_____}$$

(每月總收入) x 28% = 前端比率

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**。計算您的後端比率，並確保您的房貸每月還款額不超過此數據。

$$\frac{\text{_____}}{\text{(每月總收入)}} \times .36 = \text{_____}$$

(每月總收入) x 36% = 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、其他貸款，以及其他非住房支出。

如果您的債務收入超出上述比率，請與貸方討論您的可選方式。

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？

影響 Patricia 所能承擔的房貸額的另外兩個因素：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 - 可從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，每月支付的本金及利息為 550 美元。

固定或浮動利率的房貸還將影響 Patricia 能夠承擔多少房貸款。

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 所能承擔的房貸額，您認為哪種房貸適合她？為甚麼？

第 3 步：確定哪種房貸方式最適合您

房貸有多種類型：

- **固定利率房貸**（通常期限為 15 或 30 年）
 - 您在貸款期限內按固定利率每月支付相等的金額。
- **可變利率房貸 (ARM)**
 - 利率根據計畫調整；通常貸款初期利率在短期內為固定利率，隨後自動調整。
- **僅付利息房貸**
 - 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）。對待這些房貸應該非常小心。
- **隔週付款房貸**
 - 隔週付款房貸通常是固定利率的傳統房貸，需要隔週付款。

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利率。
- 在同一天與幾個貸方聯絡，比較報價。
- 透過磋商獲得最佳價格。
- 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)

務必獲取一份成交費用估算表 (GFE)，知悉自己可能需要支付的結算服務費用。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 必須在申請貸款的三個營業日內提供。



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。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。

成交費用估算表



Good Faith Estimate (GFE)

OMB Approval No. 2502-0265

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

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 %.
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

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> </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

「選擇最佳房貸」工作表

	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				
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
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？				
如果貸款為可變利率房貸：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？				
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？				

第 4 步：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（例如在住房市場或住房在市場中的領域，僅在接近其購買之前的短期時間）。

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。
- 她每月需要支付本金及利息 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
住房支出總額 (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 的債務與收入 (DTI) 比率是否符合大多數貸方的標準？

DTI 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。

第 5 步：完成結算

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，就是住房與城市開發 (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。

如果您償還房貸存在困難，您應該採取甚麼措施

- 考慮讓您有能力還款的行動。尋找減少開支的方法。
- 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。
- 如果您預計還款存在問題，請立即聯絡貸方。
- 如果您的還款開始出現問題，請主動解決。

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。諮詢 HUD 認證的當地房屋所有權諮詢機構，請訪問 www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm 或致電 1-800-569-4287。

積累您的住房淨值

淨值是：

房產價值	=	250,000 美元
減去債務	=	- 200,000 美元
淨值	=	50,000 美元

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。

住房淨值信貸額度 (HELOC) 的作用類似於信用卡。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。

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（包括住房翻修及大學學費）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，您的住房是貸款的抵押。若您遇到還款困難，可能將會失去住房。
- 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。
- 在決定信貸額度是否適合自己時，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還款額。您還必須確定自己能否接受房貸每月還款額之變動，或自己是否更適合固定利率及穩定還款安排。
- 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。
- 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

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。如果您是在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。

套現重貸 (Cash-Out Refinancing)

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。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單項貸項。套現重貸則是原有房貸的替代。
2. 套現重貸貸款的利率通常（但不一定）低於住房淨值貸款的利率。
3. 重貸時必須支付結算費用。住房淨值貸款則不一定需要支付結算費用。結算費用可能高達數百或數千美元。
4. 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。如果現有房貸利率低於目前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。

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。

反向房貸

反向房貸是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，或每月支付，或作為信貸額度按照您要求的數額及時間進行支付，或任意結合上述方式進行支付。為符合反向房貸的資格要求，所有屋主必須至少 62 歲，且至少一個屋主在全年的大部份時間應生活在有關住房內。

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。如果您的後裔或家人希望保留住房，他們必須償還貸款。他們還需償還任何利息、財務費用及服務費用。

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。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。

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。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。欲找到一家機構，請致電 1-800-569-4287 或訪問 www.hud.gov。

警惕掠奪性貸方、取消贖回權救助及貸款修改騙局

警惕有以下行為的任何公司：

- 要求預付費用
- 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
- 要求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



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：_____	a. 借款的費用
利息：_____	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. 您的住房是貸款的抵押。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. 批准或拒絕通知及拒絕理由
 - b. 成交費用估算表 (GFE)
 - c. HUD 結算報表
 - d. 預先批准函

7. 私人房貸保險 (PMI) 是：

- a. 借款的費用
- b. 通常要求獲得超過其新房價值 80% 的貸款的購房者支付
- c. 金額適用於尚未償還的貸款餘額
- d. 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 _____ | a. 符合貸款的條件 |
| 第 2 步 _____ | b. 完成結算 |
| 第 3 步 _____ | c. 確定自己是否做好購房準備 |
| 第 4 步 _____ | d. 確定自己能夠承擔多少房貸 |
| 第 5 步 _____ | e. 確定哪種房貸方式最適合您 |

9. 哪種貸款便於快速清償房貸？

- a. 傳統固定利率房貸
- b. 隔週付款房貸
- c. 僅付利息房貸
- d. 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？

- a. 住房淨值信貸額度 (HELOC)
- b. 重貸貸款
- c. 套現重貸
- d. 反向房貸

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部份其他信貸費用。

後端比率 (Back-end Ratio)：住房支出加上長期債務應不超過每月總收入的 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 (Good Faith Estimate, 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)：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額的一種非正式方法。

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法案。

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及金融知識的網站。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。

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. 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. 參與者有機會充分交流經驗與意見。	1	2	3	4	5
12. 我在學習本單元之前對該領域的知識／技巧水平。	一無所知		非常瞭解		
	1	2	3	4	5
13. 我在學習本單元之後對該領域的知識／技巧水平。					
	1	2	3	4	5
14. 講課者姓名：	評分等級：				
講課者評價：	5 優秀				
請給予評分等級並在相應的數字上畫圈。	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？
