

A central green globe is surrounded by several square icons with rounded corners. The icons include:

- Top Left:** A blue icon showing a document with a dollar sign and a checkmark.
- Top Center-Left:** A blue icon of a piggy bank.
- Top Center-Right:** A green icon of a hard drive or storage device.
- Top Right:** An orange icon showing two people shaking hands, labeled "FINANCIAL RECOVERY".
- Middle Right:** A blue icon showing a car, a boat, and a house, representing assets.
- Bottom Right:** A dark blue icon showing two credit cards, one labeled "CREDIT CARD".
- Bottom Center-Right:** An orange icon showing documents labeled "LOAN" and "CREDIT REPORT".
- Bottom Center:** A large green icon of a house, representing real estate or housing.
- Bottom Left:** A blue icon of a classical building with columns, possibly a bank or government institution.
- Left Side:** A green icon containing text: "Banking Finance Credit Loans Borrowing Interest Payments Assets Fees MONEY".
- Middle Left:** An orange icon showing a credit card.



歡迎



1. 課程安排
2. 基本原則
3. 簡介



FDIC「精明理財」—理財教育課程

目標



- 若您打算購買房產：
 - 說明租賃住房與擁有房產的利弊
 - 能夠提出問題，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



FDIC「精明理財」—理財教育課程

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

目標

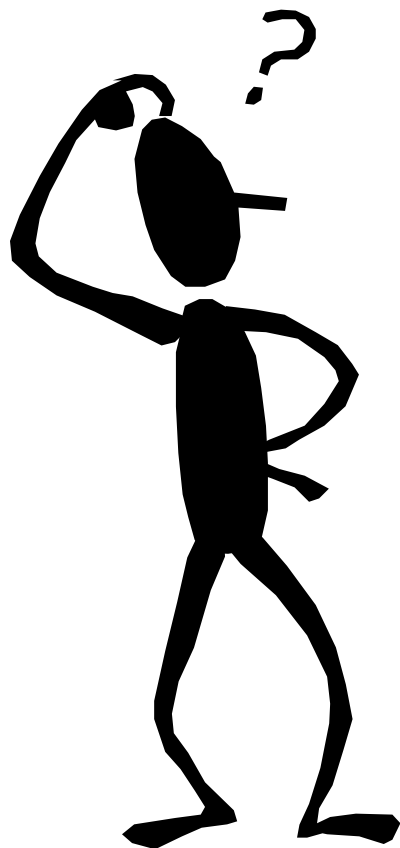


- 若您是屋主：
 - 說明住房借款的利弊
 - 解釋您在還款遇到困難時會如何
 - 說明不同類型重貸方式
 - 解釋反向房貸的利弊
 - 識別掠奪性貸款行為和貸款騙局



FDIC「精明理財」—理財教育課程

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

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



FDIC「精明理財」—理財教育課程

買房

- 優點：
 - 就其累積淨值和借款
 - 良好投資
 - 房貸利息可以抵減稅金
 - 可轉移給家庭成員的資產
- 缺點：
 - 房屋維修及保養
 - 不如租賃易於搬遷
 - 房產損失風險



FDIC「精明理財」－理財教育課程

購買住房的五個步驟

1. 判斷是否已做好購房的準備
2. 確定自己能夠承擔多少房貸
3. 確定哪種房貸方式最適合您
4. 符合貸款的條件
5. 完成結算



FDIC「精明理財」—理財教育課程

認識 Patricia

- **Patricia.....**

- 是一位醫療技師
- 她的年收入為 49,200 美元，即每月 4,100 美元
- 目前與父母住在一起
- 希望詳細瞭解擁有房產方面的情況



FDIC「精明理財」—理財教育課程

第 1 步：購房準備

- 您是否具備：
 - 穩定的收入來源？
 - 良好的信用記錄？
 - 支付債務、房貸和其他費用的能力？
 - 計畫在 2 到 3 年內搬遷？
 - 有存款用於頭款及結算？



FDIC「精明理財」－理財教育課程

頭款和其他開支

- 頭款：
 - 通常為購買價格的 20%
 - 可能存在更小的頭款比例方案（如購買價格的 3%）
- 其他開支：
 - 家庭緊急情況、維修及其他開支
 - 私人房貸保險 (PMI)



FDIC「精明理財」—理財教育課程

房貸還款

- 包括本金和利息
- 可能包括 PMI、房產稅和屋主保險
- 不得超過收入的 28%



FDIC「精明理財」—理財教育課程

應該問問自己的其他問題

- 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？



FDIC「精明理財」—理財教育課程

活動 1：Patricia 是否做好了購房的準備？

完成「參與者指南」中的活動 1。



1. 閱讀事例。
2. 回答問題。
3. 準備解釋您的答案。



FDIC「精明理財」—理財教育課程

購房協助計畫

- 您所在地區的計畫，請諮詢：
 - 您的貸方、房地產代理或當地政府瞭解購房協助計畫
 - 當地住房與城市開發部 (HUD) 批准房屋所有權諮詢機構



FDIC「精明理財」－理財教育課程

政府計畫的特點

- 低頭款要求
- 更靈活的批核標準
- 還款期限更長
- 屋主教育要求



FDIC「精明理財」—理財教育課程

公平住房法

- 禁止住房相關交易出現以下歧視：

- 種族
- 膚色
- 宗教
- 性別
- 原國籍
- 家庭狀況
- 殘障狀況



FDIC「精明理財」－理財教育課程

活動 2：Patricia 能夠足額支付頭款嗎？

完成「參與者指南」中的活動 2。



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」—理財教育課程

房貸術語

- **PITI :**
 - 本金
 - 利息
 - 稅金
 - 保險
- **PMI**



FDIC「精明理財」—理財教育課程

如何支付稅金及保險

- 透過委託帳戶
 - 房地產交易程序法案 (RESPA) 對存入委託帳戶的數額進行限制。
- 單獨
 - 您負責定期還款。



FDIC「精明理財」—理財教育課程

貸款決策的「4C」

貸方用於評估您貸款資格的四個因素：

償還能力
(Capacity)

資產 (Capital)

信譽 (Character)

抵押 (Collateral)



FDIC「精明理財」－理財教育課程

第 2 步：確定自己能夠承擔多少房貸

- 預審：
 - 讓您瞭解您能承擔多少房貸
- 預先批准
 - 貸方對您的借款承諾



FDIC「精明理財」－理財教育課程

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：
 $49,200 \text{ 美元} \times 2 = 98,400 \text{ 美元}$
 $49,200 \text{ 美元} \times 2.5 = 123,000 \text{ 美元}$
 $49,200 \text{ 美元} \times 3 = 147,600 \text{ 美元}$
- 考慮在您有資格獲得更多房貸時能承擔的金額！



FDIC「精明理財」—理財教育課程

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

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。



FDIC「精明理財」－理財教育課程

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



FDIC「精明理財」－理財教育課程

房貸類型

固定利率房貸

- 利率不會提高
- 還款額可以預測
- 利率可能低於固定利率

可變利率房貸

- 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



FDIC「精明理財」—理財教育課程

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

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

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

僅付利息貸款的弊端

- 還款額：
 - 可能無法償還欠付的所有利息，幫助您避免累積
 - 在僅付利息期限過後無法承擔
 - 若您無法承擔還款，可能進行重貸。



FDIC「精明理財」－理財教育課程

隔週付款房貸

- 固定利率的傳統房貸，需要隔週付款
- 選擇方案：增加每月還款額
 - 確保貸方不收預付罰金



FDIC「精明理財」—理財教育課程

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

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

「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**）



FDIC「精明理財」－理財教育課程

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」—理財教育課程

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」－理財教育課程

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」—理財教育課程

第 5 步：完成結算

- 結算：
 - 簽署文件完成房產銷售和任何房貸融資。
 - 至少在結算前 1 天審核結算報表。



FDIC「精明理財」—理財教育課程

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

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

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

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

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」—理財教育課程

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」—理財教育課程

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」—理財教育課程

重貸方式

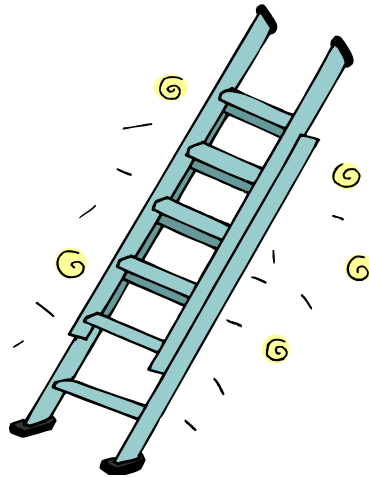
- **重貸**：清償現有住房貸款，以新貸款代替。
- **套現重貸貸款**：能借得比將替代貸款欠付金額更多的款項。



FDIC「精明理財」—理財教育課程

套現重貸案例

- 當前房貸：100,000 美元，利率 9.95%
- 欠款總額為 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

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

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。



FDIC「精明理財」－理財教育課程

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。



FDIC「精明理財」—理財教育課程

掠奪式貸款行爲



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

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

摘要

- 各位最後還有任何問題嗎？
- 您學到了甚麼？
- 您怎樣評價這次培訓？



FDIC「精明理財」—理財教育課程

結論

- 大家學習了：
 - 租賃住房與擁有房產
 - 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



FDIC「精明理財」—理財教育課程