購買房屋

更自信地走完買房流程的每一步

來自：

Freddie Mac
We make home possible®

購買房屋

購買房屋的過程讓人興奮，但也令人緊張。抽時間瞭解整個買房流程可以幫助您做好更週全的準備，安心享受買房以後的新生活。

瞭解相關資訊

如果您正在考慮買房，您首先要做的事情是瞭解相關資訊。研究顯示，掌握充分資訊的買房者在抵押貸款期限內保住房屋的概率更高，因此如果真的想要買房，一定要先瞭解買房流程和房主的責任。這可以幫助您做好更週全的準備，買到既符合您的需要，又在您的財務能力之內的房屋。

尋求幫助，作出明智的決定

非營利的住房和信用諮詢機構始終是很好的幫手。他們可以與您合作，幫助您制訂預算、改善您的信用，以及瞭解您有哪些抵押貸款選項。如果想查找您附近的住宅與城市發展部（英文簡稱為HUD）認定的諮詢機構，請瀏覽 www.hud.gov。請他們幫助您尋找能提供財務援助或本地買房獎勵的合法當地服務與計劃。

確定您能負擔多少貸款

評估您的財務狀況以及您能負擔多少貸款。為了從整體上瞭解您的買房能力，您可以與貸款機構進行預先資格審定。貸款機構將根據您的信用、財務和就業資訊估算您能負擔多少抵押貸款。雖然預先資格審定可以作為很好的指導意見，但您需要自己決定您是否能夠承擔所建議的抵押貸款每月付款額。作出決定時應當考慮您的具體情況以及您未來的財務需求與目標。

您能拿出多少錢？

算一算您有多少存款及禮金可以用來支付首付款和過戶費。如果首付款低於20%，您每個月需要支付私人抵押貸款保險（英文簡稱為PMI）的保費，這筆費用將加到您的抵押貸款付款中。過戶費一般是抵押貸款數額的3%至7%，但有些賣方或許願意出一部分過戶費。

貨比三家，找到最合適的抵押貸款

至少應當對三家貸款機構提供的抵押貸款選項進行比較。獲得有競爭力的抵押貸款利率固然很重要，但利率最低的抵押貸款有時未必是最好的選擇。您還必須考慮貸款的整個成本。請務必向貸款機構詢問詳細的費用。特別是，您需要詢問年百分率（英文簡稱為APR），它是貸款的總成本，以年百分率的形式表達。APR包括利率、點數、經紀人費用，以及您需要支付的任何其他費用。貸款機構必須向您提供「真誠費用估算」（英文簡稱為GFE），您可以在該估算書中找到此類費用的資訊。

申請抵押貸款

為了完成您的申請，貸款機構需要與您的信用聲譽、支付能力及抵押品相關的資訊。他們將調取您的信用報告，以確定您的債務總額和信用等級分數。他們將根據這些資訊決定是否預先核准您的貸款。法律要求貸款機構為您提供書面的真誠費用估算。這份書面估算將逐項列出抵押貸款的大致成本與費用，包括您的每月付款總額。

提出報價

當您找到心儀的房屋後，您和房地產專業人員應當根據物業的狀況和目前的行情討論您的初步出價是多少。另外還要討論您希望在過戶之前完成哪些附帶條件或特殊要求，例如維修。房地產專業人員將與您安排時間約見房屋檢查員，房屋檢查員可以向您說明房屋的狀況，以及確定需要哪些維修。雖然不是必要步驟，但您應當始終將房屋檢查的或有費用包含在出價之中。您通常需要支付定金或誠意金，一般是買價的3.5%至5%，以證明您是真心想買房。

準備過戶

與您的貸款機構最終完成貸款文件，評估房屋價值，以及鎖定您的利率。在此期間，您還需要獲得房主保險，向貸款機構提供相關文件，以及準備搬家。與房地產專業人員及貸款機構經常保持聯絡，以確保順利完成交易。最重要的是，如果您有疑問，要敢於提出來。

簽署最終文件

在過戶日期之前，請過戶經紀人為您提供所有文件的副本，以便您慢慢閱讀，並準備好想問的問題。在辦理過戶手續時，您需要簽署您已經閱讀過的文件，包括過戶費清單、抵押票據和誠信借貸聲明。同時還會向您收取首付款和過戶費（例如房主保險、房主協會會費等）。在您離開之前，您將收到一份過戶表，稱為住宅與城市發展部第1號過戶明細表（HUD-1），該表格逐項列出所有的最終過戶費。然後，您將拿到新房的鑰匙！

擁有您的房屋

當您的第一套房屋過戶時，那將是您人生中最為激動的一天。雖然擁有住房也意味著承擔責任，但您為自己和家人找到了新家，讓他們可以享受眼前和將來的生活，您應當為之自豪。

如需更多資訊

- 房地美CreditSmart®課程為消費者提供指南，幫助他們建立更好的信用，合理地管理資金，以及成為負責任的房主。 瀏覽 **FreddieMac.com/creditsmart** 下載消費者課程資源，有五種語言可供選擇。
- 「買房需要知道的事情」（About Homeownership）是房地美的一項線上指南，介紹買房流程以及如何成功地擁有住房。瀏覽 **FreddieMac.com/homeownership** 估算您能負擔多少房屋貸款。
- 如果想查找您附近的HUD認定的住房諮詢機構，請瀏覽 **www.hud.gov** 或致電800-569-4287。
- 謹防騙子！瞭解您所在地區的常見騙局，並在訂立下一份貸款協議之前獲得建議。詳細瞭解常見的騙局：**FreddieMac.com/avoidfraud**。
- 「抵押貸款辦理程序指南」（Your Step-by-Step Mortgage Guide）幫助買房者瞭解整個抵押貸款辦理程序，包括從貸款申請到過戶的每個步驟。瀏覽 **FreddieMac.com/homeownership/pdf/step-by-step_mortgage_guide.pdf** 下載這份易於使用的資源。

來源

內容根據以下資源改編：

- 房地美屢次獲獎的多語言財務教育課程CreditSmart，該課程旨在幫助消費者建立和保持更好的信用，作出合理的財務決定，以及瞭解維持房屋產權的措施。
- 「買房需要知道的事情」，這是房地美的一項線上指南，介紹買房流程以及如何成功地擁有住房。

Freddie Mac

We make home possible®

來自：

出版編號824 ■ © 房地美版權所有，2016年12月