

選擇適合您的抵押貸款選項

瞭解大多數常見的抵押貸款選項，在瞭解情況之後作出選擇



來自：

選擇適合您的抵押貸款選項



如果您在財務方面已經做好了購買房屋和承擔房主責任的準備，接下來您需要瞭解可供選擇的不同抵押貸款產品。請抽時間全面瞭解抵押貸款的組成部分以及最常見的抵押貸款類型。

常見的抵押貸款產品

抵押貸款有很多種類型供您選擇。您需要對它們進行比較，找到適合您的抵押貸款。目前最常見的一些抵押貸款包括（但不限於）以下類型：

固定利率抵押貸款

固定利率抵押貸款是最常見的抵押貸款產品。由於利率從不變化，每個月的本金和利息付款額在整個貸款期限內保持不變，無論15年、20年還是30年抵押貸款都是如此，因此每個月的住房費用更容易預見。固定利率抵押貸款是最穩定的抵押貸款類型。

可調利率抵押貸款

可調利率抵押貸款（英文簡稱為ARM）的初期利率可能較低，因此初始每月付款也更低。但是，與固定利率抵押貸款不同，這種抵押貸款的利率將根據基準利率定期調整，而基準利率反映不斷變化的市場利率。請注意，如果利率上調，您的月支付額也會增加。

政府計劃

聯邦住宅管理局（英文簡稱為FHA）、美國退伍軍人事務部（英文簡稱為VA）及農村住房服務署（英文簡稱為RHS）也為符合若干條件的貸款人提供抵押貸款產品。

- **FHA貸款。**FHA是美國住宅與城市發展部（英文簡稱為HUD）的一個機構，它為住宅貸款提供保險，這使貸款機構可以為您提供首付款更低的貸款組合。
- **VA貸款。**VA為退伍軍人貸款提供擔保，讓符合條件的美國退伍軍人買得起住房。您可以向任何參加VA住宅貸款計劃的抵押貸款機構申請VA貸款。

- **RHS貸款。**RHS貸款主要用於幫助低收入人士在農村地區購買住房。資金可用於建造、維修、翻新或遷移房屋，也可用來購買和預備場地。

房地美Relief Refinance MortgagesSM

房地美救濟再融資抵押貸款（Relief Refinance Mortgages）為按時支付抵押貸款付款的合格房主提供更多的再融資機會。這包括因為房屋淨值很低或為零而無法享受目前低利率的房主。請聯絡您的貸款機構瞭解更多資訊及資格條件。

抵押貸款付款的組成部分

抵押貸款付款一般包含以下費用：

- **本金。**本金是您為了購買住房而借貸的資金數額。
- **利息。**利息是您為了向貸款機構借錢而支付的費用，通常以佔借款數額的百分比來表達。
- **稅款。**貸款機構一般在付款額中包含所購買房屋的房地產稅，數額為年度房地產稅估算額的1/12。在您每次付款時，他們會將這1/12的稅款存入代管賬戶，以便支付您的到期稅款。
- **房主保險。**您的付款額還包括年度房主保險費的1/12。貸款機構將這筆錢存入代管賬戶，並代您向保險公司支付到期的房主保險費。

- **抵押貸款保險。**如果您的首付款低於20%，貸款機構將要求購買私人抵押貸款保險或政府抵押貸款保險。與稅款及房主保險一樣，您的每月付款將包含1/12的年度保費，存入到代管賬戶。
- **房主協會會費/共管公寓費。**大多數住宅區及所有共管公寓都有一個房主協會（英文簡稱為HOA），負責維護公共區域、管理垃圾和鏟雪，以及協助強制執行住宅區或共管公寓開發商制訂的規則。如果您的房屋有HOA，您需要定期向協會支付費用，用於抵償其支出。
- **代管項目。**代管項目是在過戶之前由中立第三方持有的資金或文件。它也可以是貸款機構（或服務商）持有的賬戶，用於存放房主支付的稅款和保險費。

貨比三家，找到最好的選項

抵押貸款有很多種類型供您選擇。您需要對它們進行比較，找到適合您的抵押貸款。在選擇抵押貸款時，抵押貸款的利率和時間長度（即期限）以及收費點數都是需要考慮的因素。請切記，利率最低的抵押貸款有時未必是最好的選擇。利率固然很重要，但也要考慮貸款的整體成本。請立刻聯絡您的貸款機構，找到最適合您的抵押貸款產品。

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](https://www.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](https://www.FreddieMac.com/homeownership)。

- 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](https://www.FreddieMac.com/avoidfraud)。
- 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。
- 「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](https://www.FreddieMac.com/homeownership/pdf/step-by-step_mortgage_guide.pdf) 下載這份易於使用的資源。

來源

內容根據房地美屢次獲獎的多語言財務教育課程CreditSmart改編，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。



來自：