買房需要知道的事實

在買房過程中分清事實與誤解

來自：

Freddie Mac
We make home possible®

買房需要知道的事實

如今，與買房有關的資訊似乎經常變化，導致許多本打算買房的人不知道現在是不是考慮買房的好時機。圍繞買房有很多誤解和錯誤觀念，許多人很難分清哪些才是事實。您可能會發現，買房遠比您想象中簡單。

1. 誤解：現在不是買房的好時機，我擔心最後會以止贖收場。

對於有穩定收入和良好信用的工薪家庭而言，現在就是買房的好時機。

30年固定利率抵押貸款是美國住宅融資系統的支柱，其還款額較為穩定，從長遠來看可以為買房者省錢。如果您所在地區的抵押貸款利率較低，並且房屋供應充足，那現在更是考慮買房的好時機。

擔心止贖是人之常情。生活中總有些意外變故（失業、離婚、生病）讓您束手無策，但如果有精心的規劃和週全的準備，加上以負責任的態度使用信貸，可以降低止贖的概率。

2. 誤解：我需要有近乎完美的信用才能買房，但我沒辦法改善我的信用評級。

確實，如今抵押貸款對信用記錄的要求比以往更加嚴格。您的信用不必完美無瑕，但信用等級分數越高，您在尋找抵押貸款時的選擇越多。信用等級分數會影響您抵押貸款是否獲得批准以及利率是多少。

如果您很瞭解自己的財務狀況，您便可以採取措施來改善信用：

- 始終按時支付賬單。
- 至少支付規定的最低數額。
- 檢查您的信用報告，並更正發現的錯誤。
- 將您的債務收入比保持在20%以下（不包括住房費用）。
- 不要刷爆信用卡。

3. 誤解：如果我在過去幾年換了幾次工作，或者如果我是自僱業者，我將無法獲得抵押貸款。

如果您換了幾次工作，或者如果您是自僱業者，您照樣可以獲得抵押貸款來買房。最重要的事情是證明您有穩定的收入和良好的信用。

大多數貸款機構都希望看到您從事某個行業達到兩年，而且收入很穩定或者不斷增長。如果您從事目前的工作不到兩年，或者您有多份工作，您需要提供以前所有工作的資訊，直到您的工作歷史達到兩年。

如果您是自僱業者，並且沒有穩定收入向貸款機構證明您有能力支付必要的款項，則您需要準備提供收入證明之類的文件，包括至少最近兩個稅務年度的報稅表、損益表、投資明細等。

4. 誤解：買房太貴了，我拿不出抵押貸款所需要的20%首付款。

買房時需要考慮很多費用，包括首付款、過戶費、財產稅、維修成本等。

20%的首付款並非不能變通的金科玉律。首付款最低可以是3%，更為常見的是5%至10%之間。（請注意，如果首付款低於20%，您可能需要支付私人抵押貸款保險的保費。）

視您的個人情況而定，在確定所需要的首付款數額時可以考慮很多因素：

- 物業的價值
- 您的融資數額
- 您的信用評級
- 您的債務收入比

如果您是首次買房者或者家庭收入不高，為了補充手頭現有的首付款，不妨詢問有沒有其他來源可以提供首付款或過戶費援助。

擁有住宅可以帶來個人利益和財務利益：

- 稅益
- 如果是固定利率抵押貸款，每月付款額很穩定
- 升值潛力

5. 誤解：抵押貸款辦理程序太複雜，而且風險很大。

如果有合適的資源與資訊，購買房屋和獲得抵押貸款的流程很容易理解。您可以請經驗豐富的住房咨詢專業人員、信貸員或房地產代理人為您介紹各種選項。

請遵循以下步驟開始買房流程：

- 首先根據您的支出計劃和承受能力確定您能負擔多少貸款。
- 與審核您收入、支出和儲蓄的信貸員討論，讓他幫助您確定適合您的抵押貸款類型和數額。
- 向信譽可靠的住房或信用顧問求助，獲得關於如何建立或改善信用記錄的資訊。

遵循下面這些有用的建議來保護您自己，遠離不將您的最佳利益放在心上的組織：

- 不要相信「天上掉錢」的好事。
- 詢問有哪些附加費。
- 瞭解總體費用。
- 貨比三家。
- 瞭解提前還款罰金。
- 與住宅與城市發展部（英文簡稱為HUD）認定的信用顧問合作。
- 確保文件的正確性和完整性。
- 確保所有承諾和條款均採取書面形式。
- 如果您沒有把握，則不要簽字！

買房比您想象中簡單

- 完成「買房需要知道的事實」講座
- 查找您所在地區的HUD認定的諮詢機構：http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm
- 確定您是否適合買房
- 參加CreditSmart®講座或買房者教育課程
- 與抵押貸款機構或房地產專業人員會面。

如需更多資訊

- 免費的線上課程CreditSmart可幫助您瞭解如何實現您的財務目標和買房目標。課程以英文和西班牙文提供：**http://www.freddiemac.com/creditsmart/consumer_training.html**。
- My Home by Freddie Mac℠是一個一站式的線上資源，提供關於買房、擁有住房、租房等主題的詳細資訊。瀏覽 **http://myhome.freddiemac.com/**。
- 如果想查找您附近的HUD認定的住房諮詢機構，請瀏覽 **http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm** 或致電800-569-4287。
- 透過當地的房地美貸款人幫助中心以及全國網路，我們與值得信賴的全國非營利仲介合作，以支持房地美實現其一直以來的承諾，即幫助潛在買房者做好準備，成為負責任的房主，以及幫助償還房地美抵押貸款有困難的貸款人避免止贖。瀏覽 **http://www.freddiemac.com/singlefamily/housingpros/help_centers.html** 瞭解更多資訊，並查閱貸款人幫助中心/網路的通訊錄。

來源

內容根據以下資源改編：

- 「買房需要知道的事實」，這是互動式講座上使用的一組工具，目的是消除對於買房和止贖的常見誤解。
- 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。
- My Home by Freddie Mac℠，這是一個一站式的線上資源，目的是幫助消費者成為明智的買房者、房主和租戶。瀏覽 http://myhome.freddiemac.com/

Freddie Mac

We make home possible®

來自：

出版編號822 ■ © 房地美版權所有，2016年12月