

免費課程

房地產金融意識： 預算、借貸、購買和其他

本金融知識課程可在所有的加州社區學院中免費學習。整個課程包括四節90分鐘課程，分為教學大綱和課程計劃，內容涵蓋「預算、借貸、購買和其他」，並配有全面的多媒體輔助材料。

根據社區學院校長辦公室的指示，該專案的資金由三藩市城市學院房地產教育中心負責撥付。原則上，房地產教育中心不得在其所有的教育和就業計劃以及活動中，因種族、膚色、國籍、性別或殘疾等原因而歧視任何人。

線上資源

加州房地產部門
www.dre.ca.gov

加州金融知識普及部門
www.californiafinancialliteracy.org

美國住房城市發展部
www.hud.gov

國家稅務局
www.irs.gov

加州商業監管部門
www.dbo.ca.gov

加州房地產評估局
www.orea.ca.gov

加州房地產經紀人協會®
www.car.org

加州社區學院房地產教育中心
www.cccreec.org

房地產部門
651 Bannon Street, STE 500
Sacramento, CA 95811
公眾信息熱線：(877) 373-4542
傳真：(916) 263-8943
www.dre.ca.gov



房地產金融意識

金融知識參考指南



如何尋找合格的房地產或貸款專業人員

聘請專業人士幫助您購買房屋會是一項艱巨的任務。這裡有一些關於尋找信譽良好且遵守道德的專業人士的提示。

- 索要一份其錯誤與遺漏（E&O）保險單（建議，但並非必須）的副本。
- 訪問DRE的網站 www.dre.ca.gov，驗證其公共許可證。
- 要求查看他或她的簡歷並獲得一份參考人的聯繫方式清單。
- 索要個人參考人的聯繫方式並聯繫他們。
- 瞭解他們是否擁有任何其他專業名稱、職位或專業會員職位。
- 要求他們說明您為什麼應該雇用他們。
- 如果代理人對他或她的許可證採取了紀律處分，請仔細瞭解紀律處分類型以及自處分發生后至今已有多久。
- 與商業改善局和商會進行核查，並在線上搜索評級和投訴結果。
- 詢問他們的經驗，並徹底評估他們是否適合自己。



如何計算您的債務收入比率

瞭解自己的債務收入比率是確定自己有能力接受哪種購買價格的關鍵因素。債務收入比率的計算方式是以您每個月的債務總額除以您每個月的總收入。例如：

900美元的PITI（本金、利息、稅金和保險）
+ 100美元的房主協會會費（HOA評估）

1000美元的住房還款

150美元的信用卡賬單

+ 250美元的车貸

+ 100美元的學生貸款

+ 1000美元的住房還款

= 1500美元的每月還款

4,000美元的每月總收入

1,500美元（每月還款）÷ 4,000美元
（每月總收入）

= 37.5%的債務收入比率

貸款人會以債務收入比率來評估您是否具有獲得貸款的資格，同時貸款人也會以不同的承保標準（合格要求）來提供不同的貸款計劃。較低的債務收入比率—通常不應超過41%—可以增加您獲得貸款資格的機會，因此在購買住房之前請注意不要增加自己的債務。

預算

預算概述了個人或家庭的財務目標，應切實可行並具有可持續性。每年都應對財務目標進行審核，並且在理想的情況下，包括住房還款、房產稅和保險在內的總支出通常不應超過稅前總收入的**41%**。以下為每月預算的一個範例：

支出	收入
抵押貸款2,325美元	借款人 I 5,500美元 (稅前)
車貸400美元	
保險225美元	
公用事業賬單240美元	借款人 II 3,000美元 (稅前)
飲食/娛樂300美元	
天然氣150美元	
總支出：3,640美元	總收入：8,500美元 (稅前)

在這個範例中，借款人的債務收入比率為**43%**（3,640美元÷8,500美元），這說明在獲得貸款時是有問題的。如果這些借款人尚未買車，則他們的債務收入比率將會是更加可以接受的**38%**。

欲訪問免費的線上預算分析資源，請前往 www.californiafinancialliteracy.org。

您有處理自己的每月預算嗎？

您的每月支出加起來可能比您想像中的要多。例如，飲食和娛樂費用往往會被低估。將所有飲食和娛樂收據保存在指定的信封中。在信封上標記您預計自己每個月在這方面的花費。收集30天所有的飲食/娛樂收據，並將它們放在貼有標籤的信封中。30天之後，結算這些收據，看看自己的支出結果。看到結果時，您可能會非常地驚訝！

借貸

買房時最為複雜的任務之一就是進行住房貸款的過程 - 這是一項交易，是指您承諾償還借入的資金，同時還將住房抵押給貸款人以確保還款。

由於獲得一筆住房貸款是一項龐大且複雜的財務責任，因此需要花些時間準確地瞭解您的貸款合約所涉及的内容。

- 找房之前：弄清楚自己的負擔能力，以及自己的預算範圍。
- 透過貸款人或抵押貸款經紀人申請貸款，可以讓您的貸款獲得預先批准。如果您的信用、債務或收入存在問題，貸款人或經紀人會幫助您解決這些阻礙您獲得貸款的問題。
- 請注意，抵押貸款還款不僅包括貸款本金和利息，還包括稅收、保險、房主協會會費和每月抵押貸款保險。
- 要求貸款專業人員與您一起審查貸款條款。簽訂合約之前應仔細檢查，以便委託時不會發生意外。
- 準備好在申請貸款時向抵押貸款代表提供一些文檔，例如：
 - 近期的工資單
 - 兩年的W-2表格和納稅申報表
 - 近期的銀行對帳單
 - 兩種形式的有效身份證明
 - 信用評估、判決、或破產的解釋函
 - 社會保障/退休金獎勵函

購買

認真打算買房時，應在購房過程之前、期間和之後考慮諸多因素。

- 搜索房屋之前，請先創建一份理想中住房的功能和屬性清單。

- 如果房屋屬於共有權益房地產的一部分（如維持道路的共管公寓或社區或設有俱樂部的社區），則每月都要向房主協會（HOA）支付評估費用。欲瞭解更多資訊，請訪問 www.dre.ca.gov/files/pdf/ResidentialSubdivisionBuyersGuide.pdf，參閱DRE的**住宅細分購買指南**。
- 如果您正打算購買配有房產稅特別評估的住宅，請讓貸款專業人員重新分析您的資格，以確保您可以獲得更高的每月還款額度。
- 閱讀合約，不要簽署任何您不明白的内容。如果英語是您的第二語言，要求配有一位立場中立的口譯員。
- 切勿簽署空白文檔。
- 以書面形式達成所有協定 - 握手言談不算數！
- 與房地產代理人一起創建一個購房者日曆，記下一些重要日期，例如：
 - 評估檢查
 - 害蟲/房屋檢查
 - 貸款文檔簽署
 - 成交日期
- 盡量出席評估、害蟲、和房屋檢查。
- 不要等到最後一刻才開始研究保險。常見的房主保險類型包括火災、洪水，有時還包括地震。
- 始終要求獲取一些重要報告和文檔的副本，其中包括：
 - 信用報告
 - 評估報告
 - 白蟻/房屋檢查
 - 貸款文檔
 - 購買協議
 - 預計成交協議

訪問 www.hud.gov/states/california/homeownership/buyingprgms，瞭解當地購房計劃。

常見的房地產首字母縮略詞

自動承保系統（AUS）：一些貸款人/經紀人用它來判定借款人的貸款資格。

債務收入比率（DTI）：在住房貸款資格認定過程中進行計算。

誠信評估（GFE）：描述獲得貸款的成本和費用。2015年，GFE被「貸款費用估計表」所取代，不僅包括貸款成本和費用，還包括條款和條件。

房主協會（HOA）：維持共有權益房地產的共同區域。

解釋函（LOE）：為了幫助借款人獲得貸款資格，解釋一些非同尋常的問題。

貸款價值比率（LTV）：在貸款資格審查過程中使用，指的是貸款金額除以房屋市場價值的比率。

本金、利息、稅金和保險（PITI）：抵押貸款金額，即每月住房還款總額。

美國住房城市發展部（HUD）：監督住房抵押貸款的做法。

其他

購房之後，您的義務和工作還沒有結束。在瞭解購買住房的真實成本和責任時，請考慮以下幾點：

- 估算每年的房產維護費用和常規維護費用，約為購買價格的1.75%。避免延遲房產維護（例如塗漆、屋頂修理和滲漏），否則從長期來看，最終會給您造成更多的費用。
- 創建一份常規維護事項清單，並納入您的年度預算中，如房屋塗漆或圍欄修理、空氣過濾器、地毯/地板清潔、草坪施肥和種植。
- 經常與鄰居交流，隨時關注當地的房地產法律更新和事件。
- 積極參與當地圖書館、動物收容所、社區/老年中心或社區值班小組的志願服務活動，瞭解您的鄰居和社區。
- 參加房主協會會議，瞭解您社區中發生的一些事情。