

教师手册



第五课

买房子

实用理财技巧

受用终生



买房子是人生的一大里程碑，需要一些深思熟虑的计划和专门的技能。学生需要了解买房过程的方方面面，从抵押贷款、信贷到资金和保险的每件事。

本节课的相关链接和资源，请访问：

practicalmoneyskills.com/teens/5

买房子 教学大纲

概述

对于很多人来说，买房子是他们人生中最重要财务决定。然而，成为一个可以处理所有问题的首次购房者，需要基本的购房知识基础。

这节课为学生提供在哪买房以及如何开始购房过程的一些信息。比较了租房和买房的不同之后，会向学生介绍一个购房的五步骤流程。这个框架概述了选择和购买房屋的活动过程。

“我应该选择什么类型的抵押贷款？”本节课也会涉及这个常见的问题，以及当为房子申请抵押贷款时借款人要考虑什么。接下来会讨论完成房产交易的相关费用，或者说是“成交价”。

最后，学生们将作为房产交易中的另一方——作为一个销售者。为出售一所房子提供一些建议。

目标

让学生对于买房过程和相关的费用有一个基本的理解。

课程目标

- 比较买房和租房的优缺点
- 建立有关房屋购买过程的知识
- 了解申请抵押贷款的步骤
- 了解和比较多种抵押贷款的类型
- 识别卖房时的行动



幻灯片目录

5-A 房屋购买过程

5-B 抵押贷款的资格

5-C 抵押贷款类型

5-D 成交价

5-E 卖房子

活动

5-1 他们应该买房还是租房？

把学生分成两到三个人的组。让学生对活动表上的住房情况做出决策。在班级上讨论在这些情况下学生们的答案。各组之间存在什么不同？这些不同的原因是什么？

5-2 进行房屋检查

让学生们列出购买房屋时应该考虑的问题清单。讨论他们的发现。大多数学生注意到的问题是什么？仅被少部分学生注意到的问题是什么？

5-3 购买抵押贷款

运用互联网或者通过联系抵押贷款经纪人，获得抵押贷款的成本和利率信息。讨论不同的金融机构之间存在的不同之处。

5-4 计算抵押贷款

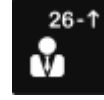
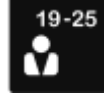
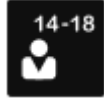
使用练习表格，让学生们计算活动表上的每月按揭付款金额。然后讨论：我国经济中影响贷款利率变化的因素是什么？15年的抵押贷款相比30年的抵押贷款，优势在哪儿？劣势在哪儿？

5-5 第五课测验

更多信息，参见附录。

买房子 目标群体

第五课 适合不同目标群体的学习活动。

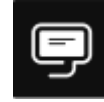


活动	青少年 (14-18)	年轻人 (19-25)	成年人 (26+)
调查/访谈	●	●	
学生活动 5-1	●	●	
学生活动 5-2	●	●	●
口头展示	●	●	
网络活动	●	●	●
学生活动 5-3		●	●
学生活动 5-4	●	●	
实地活动	●	●	●
第五课测验 5-5	●	●	●

比较租房和买房

1. 租房的主要优点是：
 - 易于迁移
 - 责任少
 - 初始成本低
2. 租房的常见缺点是：
 - 几乎没有减税形式的财务收益
 - 受限制的生活方式、装饰、宠物及其他活动
 - 法律的问题
 - 没有机会拥有房子的价值
3. 买房的核心优势是：
 - 税收节省
 - 所有权的满足感
 - 潜在的经济收益
4. 买房子的劣势可能包括：
 - 预付款金额、获得抵押贷款、波动的财产价值和抵押贷款上限相关的财务风险
 - 如果房子很难出售则流动性有限
 - 因维修和保养，生活成本较高

讨论



调查/访谈



让学生与不同的人讨论他们租房或买房的原因

学生活动 5-1



房屋购买过程

- 阶段 1 确定对房屋所有权的需要
- 阶段 2 定位和评估一个房子
- 阶段 3 财产定价
- 阶段 4 获取资金
- 阶段 5 完成购买交易

讨论



学生活动 5-2



幻灯片 5-A



申请抵押贷款

- 确定房子的估价
- 获得首付资金
- 如果必要的话减少债务或提高你的信用评分
- 比较费用、服务、抵押贷款利率和不同的借款人
- 准备抵押贷款申请

讨论



口头展示



用学生出席课堂（或视频）行为的例子，增加或降低他们获得抵押贷款的能力

幻灯片 5-B



抵押贷款的类型

- 传统的抵押贷款具有相同的付款额，通常超过 15 年、30 年或者 40 年，基于一个固定的利率
- 政府担保的资助计划包括从联邦住房管理局（FHA）和退伍军人管理局（VA）贷款
- 漂浮式抵押贷款有固定的每月付款额，且通常在 3、5 或 7 年后出现一个非常大的最终付款额
- 可调整利率贷款（ARM）也称为弹性利率抵押贷款或可变利率抵押贷款，在市场利率变动的基础上，有增加或者降低的贷款利率
- 累进支付抵押贷款在贷款期限内支付金额有不同程度的上升
- 不断增长的权益抵押贷款，其贷款的还款金额不断增加，从而更快地还清贷款
- 津贴抵押贷款是房产开发商提供的利率补贴，开发商在贷款的最初几年里减少按揭付款金额
- 共享增值抵押贷款（SAM）是一种安排，在这种安排中贷款人同意当房子售出的时候与借款人分享房子增加的价值
- 利息抵押贷款包含特定时期的利息支付，通常为 5-10 年。

讨论



网络活动



让学生使用网络搜索找到当前抵押贷款利率的相关信息

幻灯片 5-C



抵押贷款的类型（接上文）

- 反向抵押贷款提供给老年业主以贷款形式的免税收入，当房子被卖或者房屋拥有者去世的时候，贷款会被偿还（包括利息）
- 抵押贷款再融资是指用你现在的房子以一个较低的利率获得新的抵押贷款

选择一个抵押贷款

- 通过多个借款人仔细寻找抵押贷款
- 根据不同的因素，包括利率和贷款的不同条款，评估抵押贷款的支付

讨论



学生活动 5-3



学生活动 5-4



成交价

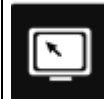
与房产交易结算相关的常见费用可能包括：

- 律师或代管费
- 产权保证保险
- 财产税
- 鉴定费
- 记录费，转让税
- 贷款贴现费
- 检查
- 贷方的贷款发放费
- 家庭保险及财产税准备金
- 利息（从交易完成日起，到第一次月度支付的前 30 天）
- 房产经纪人的佣金

讨论



幻灯片 5-D



卖了你的房子

1. 为销售做好准备以增加吸引力和市场价值
2. 基于估价、地点、特征、房龄、当前的抵押贷款利率和市场需求确定销售价格
3. 决定你是否要做一个“业主销售”
4. 考虑使用房产代理的服务

讨论



实地活动



让学生与最近出售房屋的人交谈，以获得相关经历信息。

幻灯片 5-E



第五课测验

测验 5-5





应该租房还是买房？ 答案

说明

对于以下每一种情况，根据你理解的住房人的房屋决策，圈出租房、买房，或视情况而定。同时，给出你选择的原因。

1. 玛瑞娅 Marla，22 岁，计划在完成大学学业的同时在附近城市做一份全职工作。

租房

买房

视情况而定

2. 比尔 Bill，44 岁，经常为了他的销售工作出城出差。他的公司在最近一两年内可能会将他分派到另一个销售区域。

租房

买房

视情况而定

3. 克雷格 Craig，32 岁，过去六年中在同一家公司工作，最近完成了他的商业硕士学位。在过去这段时间，他攒了将近 8000 美元。

租房

买房

视情况而定

4. 杰西 Jess，19 岁，他刚刚在一家电脑软件公司应聘了一份销售代表实习生的工作。

租房

买房

视情况而定

5. 布朗和弗兰克 Barb 和 Frank，分别 54 岁、57 岁，计划在接下来几年内退休。

租房

买房

视情况而定



计算抵押贷款 答案

使用以下按揭付款的因素，为下列情况计算每月按揭付款金额。

按揭付款因素

(本金及利息因素每月 1000 美元的贷款金额)

利率期	30 年	25 年	20 年	15 年
6.0%	\$6.00	\$6.44	\$7.16	\$8.43
6.5	6.32	6.67	7.45	8.71
7.0	6.65	7.06	7.75	8.98
7.5	6.99	7.39	8.06	9.27
8.0	7.34	7.72	8.36	9.56
8.5	7.69	8.05	8.68	9.85
9.0	8.05	8.39	9.00	10.14
9.5	8.41	8.74	9.32	10.44
10.0	8.78	9.09	9.65	10.75
10.5	9.15	9.44	9.98	11.05
11.0	9.52	9.80	10.32	11.37
11.5	9.90	10.16	10.66	11.68
12.0	10.29	10.53	11.01	12.00
12.5	10.67	10.90	11.36	12.33
13.0	11.06	11.28	11.72	12.65
13.5	11.45	11.66	12.07	12.98
14.0	11.85	12.04	12.44	13.32
14.5	12.25	12.42	12.80	13.66
15.0	12.64	12.81	13.17	14.00

例子：80000 美元 9% 的 30 年抵押贷款 计算：从表中找到对应的 8.05 美元，乘以 80 (对于 80000 美元) 等于 644 美元

1. 一个 15 年的以 8.5% 的抵押贷款，总额 75000 美元 $\$9.85 \times 75 = \738.75
2. 一个 30 年的以 8% 的抵押贷款，总额 95000 美元 $\$7.34 \times 95 = \697.30
3. 一个 20 年的以 7% 的抵押贷款，总额 155000 美元 $\$7.75 \times 155 = \$1,201.25$
4. 一个 30 年的以 7.5% 的抵押贷款，总额 60000 美元 $\$6.99 \times 60 = \419.40



第五课测验：买房子 答案

对-错题

1. t 买房子的一個主要优点是对所有权的满足感。
2. f 买房子通常比租房子花费少。
3. t 买房子的过程结束于完成购买交易。
4. t 首付款越多会降低所需的按揭付款金额。
5. f 传统的抵押贷款通常有随市场利率变化而变化的利率。

选择题

6. B 买房子的一個常见的优点是：
A.较少的财务收益 B.有限的流动性 C.装修和养宠物的限制 D.租赁条件
7. C 房子的购买过程始于：
A.房子的定位与评估 B.财产定价 C.确定房屋的所有权需求 D.获得财产鉴定
8. B 一个人能支付的抵押贷款金额受什么影响：
A.房子的位置 B.他或她的收入 C.保险的费用 D.他或她的年龄
9. D 一个___抵押贷款有非常大的最终支付金额
A.传统的 B.累进支付 C.共享增值 D.漂浮式
10. B 完成房地产交易的费用也被称为___费用。
A.抵押贷款 B.成交价 C.财产 D.出售

案例应用

罗伯特和雪莱 Roberto and Shelly 攒了 7000 美元作为房子的首付款。罗伯特想买一个大房子但离他们工作的地方有很长的距离。雪莱想在他们工作地附近买一个小房子。他们买房子的时候要考虑哪些因素？*他们应该从他们能承受的价格开始考虑，接下来，他们应该考虑他们想要在哪生活定居。此外，他们应该调查不同的抵押贷款的来源和类型。*