

第三课

购买房屋



演示文稿

第一步：确定自有住房需求

- 我应当购买哪种房屋？
- 我能够负担多少钱？

第二步：确定房屋地段并评估房屋

- 我想住在哪儿？
- 该房屋的哪些方面需要修缮？

第三步：为房屋定价

- 适当的市场价格是多少？
- 讨价还价的余地有多少？

第四步：获得资金

- 有多少钱用于首付？
- 目前的房贷利率是多少？
- 我是否有资格申请房贷？
- 我应当申请哪种房贷？

第五步：完成购房交易

- 交易截止日期是哪天？
- 完成交易所需的资金是多少？需要哪些文件？
- 是否在最终签约之前已经理解了所有细节？

- 确定你想要购买的房屋的估计价值。
- 通过提取自己的银行存款、接受家庭成员的馈赠或者向家人借款等，凑足首付资金。
- 在必要情况下减少其它债务，或改善你的信用记录。
- 比较不同贷方的费用、服务和房贷利率。
- 准备申请房贷。

房贷申请是否最终批准将取决于你的信用记录。

你有资格获得的房贷额度将受到以下方面的影响：

- 你的收入
- 你可支付的首付额度
- 目前的房贷利率

固定利率、固定支付型房贷:

- 30年常规型房贷
- 15或20年常规型房贷
- 联邦住房金融局/退伍军人事务部固定利率房贷
- 气球贷 (3-10年期)

可调利率、可变支付型房贷:

- 可调利率型房贷 (调息按揭贷款)
- 分级偿还抵押贷款
- 递增还本抵押贷款

其他筹资方法 :

- 渐进付款贷款
- 分享增值抵押贷款(SAM)
- 第二抵押权 (住房净值贷款)
- 反向抵押贷款
- 再融资

房地产交易结算时，即通常所说的“过户”时，购买房屋时通常会产生下列各项支出：

- 产权调查费(\$50-\$150)
- 产权保险费 (\$100-\$600)
- 律师费(\$50-\$700)
- 评估费(\$100-\$300)
- 登记费和转让税(\$15-\$30)
- 信用报告费(\$25-\$75)
- 白蚁检查费(\$50-\$150)
- 贷款手续费(贷款额的1-3%)
- 房屋保险和房产税准备金 (金额不固定)
- 预付利息 (如适用)

在出售房屋之前，尽量做些可以提升吸引力和市场价值的准备

- 做必要的修缮
- 粉刷外部区域和内部区域
- 外观更新（比如新的地毯、新的卫生设备）

根据以下要素，确定售价

- 评估目前的市场价值
- 房屋的地段、外观和年份
- 当前的房贷利率和你所在区域的市场需求

决定是否考虑“业主直接出售”

- 通过不同媒介为你的房屋做广告（比如报纸、互联网、传单）
- 做好准备，约见买家，展示房屋
- 合理利用律师和/或产权公司提供的服务，应对法律程序

考虑接受房地产经纪人提供的服务

- 拜访至少两名经纪人，比较他们的服务和从业经验
- 让经纪人提供销售计划，应付销售过程中的财务和法律程序
- 就售价和潜在买方等事宜，定期与经纪人进行沟通