



第三课

购买房屋





购买房屋是一个重要的人生里程碑事件，需要细致的规划，并掌握其中的诀窍。学生需要了解房屋购买过程的方方面面——无论是抵押贷款和信贷，还是融资和保险。

如需本课的相关链接及资源，请访问：

http://www.practicalmoneyskills.com.cn/learn/life_events/buying_a_home

概述

对许多人来讲，购买房屋都是人生中最为一个重要的财务决策。

然而，对于第一次购买房屋的人来讲，这个过程充满艰辛，需要提前了解一些基本的购房常识。

本课将向学生提供关于购房流程的信息。在比较租房和买房的区别后，学生将了解购房的五大步骤。通过这一框架，可以大致了解与房屋选购相关的活动。

“我应该选择哪种类型的抵押贷款？”这个常见问题将在本课讨论，此外，贷方在筛选房贷申请者的过程中更注重哪些因素，也是本课将涉及到的。接下来，还将讨论完成房地产购买所需的费用，即“过户费”。

最后，学生们将聚焦房地产交易的另一方——卖方。本课将提供一些关于卖房的建议。

目标

让学生大致了解购房流程及相关成本。

课程目的

- 比较租房和买房的优点和缺点
- 增长有关购房流程的知识
- 了解申请抵押贷款所需的步骤
- 了解并比较各种抵押贷款类型
- 明确卖房过程中所需采取的行动



演示文稿

3-A 购房流程

3-B 申请抵押贷款

3-C 抵押贷款类型

3-D 过户费

3-E 卖房

活动

3-1 租房还是买房？

- 将学生分成 **2-3** 人一组。让学生就活动清单上的用房情况做出决策。全班一起讨论学生们就情况给出的答案。各组之间存在哪些差异？造成这些差异的原因是什么？

3-2 房屋检验

- 让学生列出在购房前评估房屋状况时应当考虑到哪些方面。就学生的结论展开讨论。哪些方面受到大部分学生的关注？哪些方面仅有几名学生注意到？

3-3 申请抵押贷款

- 通过互联网或与抵押经纪人联系，获取抵押贷款费用和利率的相关信息。讨论不同金融机构之间存在的差异。

3-4 估算抵押贷款费用

- 让学生利用练习表计算活动清单上各种情况所需的月供。接下来讨论一下这些问题：哪些因素影响着我国经济中不断变化的抵押贷款利率？**15**年抵押贷款与**30**年抵押贷款相比有哪些优点？有哪些缺点？

3-5 第三课测试

如需更多信息，请参考附录。

第三课的教学活动适合以下人群



活动	青少年 (14-18)	青年 (19-25)	成年 (26 岁以上)
调查/访谈	●	●	
学生活动 3-1	●	●	
学生活动 3-2	●	●	●
口头陈述	●	●	
网上活动	●	●	●
学生活动 3-3		●	●
学生活动 3-4	●	●	
现场活动	●	●	●
第二课测试 3-5	●	●	●

购买房屋 教学笔记

比较租房和买房

1. 租房的主要优点是：
 - 便于流动
 - 担负的责任更少
 - 初期成本更低
2. 租房的常见缺点是：
 - 没有减免税款等财务效益
 - 对生活方式、室内装饰、养宠物及其它活动都有限制
 - 法律方面的顾虑
 - 没有机会拥有房屋的价值
3. 购房的主要优势在于：
 - 节约税费
 - 所有权带来的满足感
 - 潜在的经济收益
4. 购房的缺点在于：
 - 与首付资金、申请抵押贷款、房产价值波动和抵押贷款上限等相关的金融风险
 - 如果房屋难以卖出，则流动性受到限制
 - 由于修理和维护而导致的生活成本增高



讨论



调查/访谈

让学生与不同的人聊聊他们租房或买房的原因。



学生活动 3-1

购房流程

- 第一步 确定自有住房需求
- 第二步 确定房屋地段并评估房屋
- 第三步 为房屋定价
- 第四步 获得资金
- 第五步 完成过户



讨论



学生活动 3-2



演示文稿 3-A

申请抵押贷款

- 为房屋估价。
- 凑够首付资金
- 在必要时减少其它债务, 或改善你的信用记录
- 比较不同贷方的费用、服务和抵押贷款利率
- 准备申请抵押贷款



让学生们在课上(或通过视频)举出一些将会提升或降低他们申请抵押贷款成功率的行为。



- 期限通常为 15、30 或 40 年, 为固定利率。
- 政府担保融资计划包括联邦住房金融局(FHA)和退伍军人事务部(VA) 发放的贷款。
- 气球贷为每月固定还款, 通常在 3、5 或 7 年后收取一笔高额尾款。
- 浮动利率型抵押贷款(ARM)又称弹性利率抵押贷款或可变利率抵押贷款, 其利率随贷款周期内市场利率的变化而升高或降低。
- 分级偿还抵押贷款的还款额在贷款周期内可上升至不同水平。
- 递增还本抵押贷款的还款额会升高, 以便贷款更快还清。
- 渐进付款贷款是房地产开发商给出的利率补贴, 贷款的最初几年的还款额将有所减少。
- 分享增值抵押贷款(SAM)是一种借方同意在房屋售出时与贷方共享房屋增值的安排。
- 只付息抵押贷款在一段特定时间内仅支付利息, 通常为 5-10 年。



让学生通过网上搜索, 找到目前抵押贷款利率的相关信息



抵押贷款类型（接上文）

- 反向抵押贷款为老年私房房主提供贷款形式的免税收入，贷款在房屋卖出或屋主死亡时返还（包括利息）。
- 再融资即你目前的房屋获得一份新的抵押贷款，其利率较先前更低

挑选抵押贷款

- 比较不同贷方提供的抵押贷款
- 根据贷款利率和贷款条件等因素，估算抵押贷款的还款额



讨论



学生活动 3-3



学生活动 3-4

过户费

完成房地产交易所涉及的常见费用包括：

- 律师或托管费用
- 产权保险
- 财产税
- 评估费
- 登记费和转让税
- 贷款贴息点
- 检查费
- 贷款手续费
- 房屋保险和房产税准备金
- 利息（在过户日到第一次月供前 30 天之间支付）
- 房地产代理的佣金



讨论



演示文稿 3-D

购买房屋 教学笔记

卖房

1. 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
2. 根据评估结果、房屋地段、外观、年份、目前的抵押贷款利率和市场需求, 决定售价
3. 决定是否“由业主直接出售”
4. 考虑接受房地产经纪人提供的服务



让学生与最近刚卖房的人交流, 了解关于这一经历的相关信息



第三课测试





租房还是买房？

答案

说明

针对下列情况，请从“租房”、“买房”和“视情况而定”中选择一项，表明你的看法，并给出具体原因。

1: 玛拉今年 22 岁，计划在附近城市一边进行全职工作一边完成大学学业。

租房

买房

视情况而定

2: 比尔今年 44 岁，从事销售工作，经常需要出差。公司在 1-2 年之内会调派他前往另一个销售区域。

租房

买房

视情况而定

3: 克雷格今年 32 岁，近期刚刚完成商业硕士学业，且过去 6 年来一直在同一家公司工作。在此期间，他攒下近 8000 美元。

租房

买房

视情况而定

4: 杰西今年 19 岁，刚刚成为一家电脑软件公司的见习销售代表，这是她的第一份工作。

租房

买房

视情况而定

5: 巴布今年 54 岁，弗兰克今年 57 岁，两人准备过几年就退休。

租房

买房

视情况而定



计算按揭贷款 答案

根据下列按揭贷款因素，计算以下情况的月供费用。

按揭贷款因素

(每 1000 美元贷款额的本金和利息因素)

长期利率	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

示例: **\$80,000** 房贷, 30 年期限, 利率为 9%

计算: 如上表所示 $\$8.05 \times 80$ (**\$80,000**) = **\$644**

1. \$75,000 房贷, 15 年期限, 利率为 8.5%

$$\underline{\$9.85 \times 75 = \$738.75}$$

2. \$95,000 房贷, 30 年期限, 利率为 8%

$$\underline{\$7.34 \times 95 = \$697.30}$$

3. \$155,000 房贷, 20 年期限, 利率为 7%

$$\underline{\$7.75 \times 155 = \$1,201.25}$$

4. \$60,000 房贷, 30 年期限, 利率为 7.5%

$$\underline{\$6.99 \times 60 = \$419.40}$$



第三课测试：购买房屋 答案

判断对错题

1. t 买房的一个主要好处是所有权带来的满足感。
2. f 一般而言，买房比租房成本低。
3. t 购房流程止于购买交易的结束。
4. t A 首付越高，所需偿还的房贷就越低。
5. f 常规贷款的利率通常随市场利率而变化。

选择题

6. B 买房常见的坏处是：
A. 财务效益较低
B. 居住流动性受限
C. 在装修和养宠物方面受限制
D. 租赁的条件
7. C 购房流程始于：
A. 房屋选址和评估
B. 给房产
C. 确定住房需求
D. 对房产估价
8. B 个人所能承担的房贷金额的影响因素是：
A. 房屋地段
B. 个人收入
C. 保险费用
D. 个人年龄
9. D _____ 贷款的尾款数额巨大。
A. 常规型
B. 分级偿还抵押贷款
C. 分享增值抵押贷款
D. 气球贷
10. B 房地产交易费用又被称作____ 成本。
A. 抵押贷款
B. 房地产买卖手续
C. 拥有
D. 销售

案例应用

罗伯特和雪莉攒下\$7,000，可用做房子首付。罗伯特想买一个离工作地点很远的大房子。雪莉则想买一个工作单位附近的小型联排别墅。他们在购房时应考虑哪些因素？
他们应当先考虑他们可以负担多少钱。然后应当考虑他们偏好的地段。此外，他们还应当调查不同的抵押贷款来源和类型。