



www.dre.ca.gov

網上資源

加州地產局

www.dre.ca.gov

加州理財知識

www.californiafinancialliteracy.org

美國住房與城市發展部

www.hud.gov

美國國稅局

www.irs.gov

加州金融管理局

www.dfi.ca.gov

加州房地產估價師事務所

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.ccsf.edu/reec

須知事項

如何會見不動產或者貸款專業人士...

雇用專業人士幫助自己購房並非易事。以下是一些有用的提示，可以幫助您確定合作之人是否具有良好的聲譽和崇高的道德標準。

- 要求查看房地產執照的副本以及其經紀人和 / 或主管的姓名和聯絡資訊。
- 索取錯誤與疏漏責任保險副本一份 (推薦但非必須)
- 登錄 www.dre.gov 確認其房地產執照是否有效。
- 要求查看簡歷副本以及來自過去客戶的推薦信。此類做法將幫助您更透徹地瞭解該專業人士的經歷、知識以及他們對待過去客戶的方式。
- **瞭解此人是否有專業職稱、職務或者專業會員職位。**



如何計算負債率.....

瞭解負債率是計算您可以承受之購買價格的主要因素。

\$900 本金、利息、稅款和保險費	=以上金額
+ \$100 物業管理費	的25%
= \$1,000 購房總額	
\$4,000 月度毛收入	
\$150 信用卡付款	
+ \$250 汽車貸款	
+ \$100 學生貸款	
+ \$1,000 購房付款	=以上金額
= \$1,500 月供款項	的37.5%
購買理想房屋理財觀	

購買理想房屋理財觀

免費課程

理財知識課程包括：

- 四節90分鐘的課程：
 - 預算
 - 借款
 - 購屋
 - 其他
- 主講人 Chris Sorenson, (H.E.L.P) 住房自有教育學習課程
- 提供西班牙語譯文
- 2011年秋季網上提供《購買理想房屋理財觀》課本 2011

請網上查看免費課程：www.dre.ca.gov

或

www.californiafinancialliteracy.org



該項計劃由房地產教育中心簽約全額資助，該中心座落於三藩市城市學院，隸屬於社區院校長室。房地產教育中心的政策是，在所有教育和就業計劃和活動中，嚴禁因種族、膚色、國籍、性別或者殘障而歧視任何人。

© 2010, 加州房地產局

RE 18 (最新7/11)

購買理想房屋理財觀



加州房地產局

理財知識

參考資料指南

免費：理財知識課程資料，網路講座及其他

可用資源 www.dre.ca.gov

(Disponible en Inglés y Español)

預算支招

- 預算應制定個人或家庭的理財目標，每年審查一次，預算應具現實性和可持續性。

例如月度預算：

收入：	借款人I 5,500美元（稅前） 借款人II 3,000美元（稅前）
收入總額：	8,500美元（稅前）
費用：	按揭2,325美元 按揭2,325美元 保險費225美元 公用設施240美元 飲食 / 休閒娛樂300美元 天然氣150美元
總費用：	3,490美元

- 最理想的是，總費用不要超過稅前總收入的41。
- 免費網上預算計算表和資源：

www.californiafinancialliteracy.org

試試這個！

您是否了解如何管理月度預算？

支出總額可能超出您的預估。比如，飲食和休閒娛樂費用常被低估。將飲食和休閒娛樂收據保存在一指定信封內。在信封上標明您估算每月用於此類消費的金額。收集三十天內的所有飲食 / 休閒娛樂收據，將其保存在標記信封內。

三十天之後，結算收據並比較差額。

查看結果，您很可能感到驚訝！

關於借款

- 在考慮購買房屋之前應瞭解自己的購買力。
- 貸款得到預批。
- 按揭付款包括：
 - PITI（本金、利息、稅款和保險費）
 - 管理費
 - 月度房貸保險
- 請求貸款專業人士與您一起查看自動放款核准。應在簽訂合同之前仔細審閱，以便在託管時不會出現任何意外狀況。
- 瞭解針對您所在地區的房屋購買計劃。
www.hud.gov/local/ca/homeownership/buyingprgms.cfm
- 需要向貸款人提供的文件包括：
 - 最近三十天的工資單
 - 二年內的W-2表和稅單
 - 最近六十天的銀行對帳單
 - 二種有效身份證明
 - 有關信用延遲、判決書或破產的解釋函
 - 社會保障 / 養老金證書

在購屋過程中應記住的重要理財關鍵詞。

PITI: 本金、利息、稅款和保險費
HOA：業主協會
AUS：自動承保系統
LTV：貸款與估值比率
DTI：貸款與收入比率
GFE：誠信估計
LOE：解釋函
DRE：地產局
HUD：住房及城市發展部

購置房產

- 在開始尋購房屋之前，請制定心儀的住宅功能和特徵清單。
- 若您正考慮購買具有房產稅專項稅的住宅，應請貸款專業人士重新分析您的資格，以確保您可被核准較高的月供。
- 閱讀合同，有任何不明白之處不能簽字。若英語是您的第二語言，請聘請一位中立譯員。
- 所有協議均應以書面記錄。別指望握手言歡！
- 與房地產經紀人一起制定房屋買方日程表，應注意的重要日期有：
 - 估價檢視
 - 害蟲和 / 或房屋檢查
 - 貸款材料簽字
 - 截止日期
- 估價、害蟲和房屋檢查時應儘量到場。
- 盡早了解保險事宜。常見類型有火災、水災和地震等的保險。
- 始終索取重要報告和文件的副本：
 - 信用報告
 - 鑒定報告
 - 白蟻 / 房屋檢查
 - 貸款文件
 - 購買合同
 - 評估結束陳詞
 - 禁止在空白文件上簽字！

購買結束之後

- 估計購買價的1.75%用於年度物業維修和一般維護。避免延遲物業維修，否則，對長期而言，您最終將花費更多！
- 制定一般維護物品清單，將其納入年度預算，諸如：
 - 刷牆或者柵欄塗色
 - 空氣過濾器
 - 地毯 / 地板清潔
 - 草坪施肥和栽種
- 訂閱本城時事通訊，瞭解當地法律最新動態和事件。
- 參與社區活動，義務提供時間幫助當地的：
 - 圖書館
 - 動物收容所
 - 社區 / 老年中心
 - 鄰里照看組織
- 參加業主協會會議，瞭解周遭的當前動態。

