

# 購屋者手冊

我們想買房子，  
但資金有限

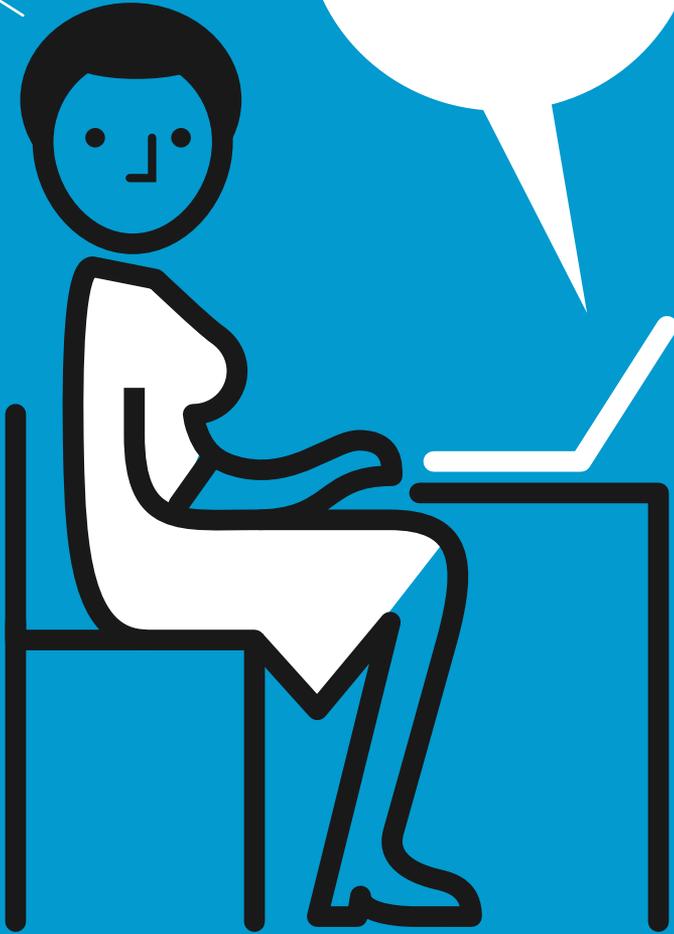
而且，我們不知  
道如何起步



趕緊瀏覽  
[nymc.org](http://nymc.org)  
了解一下

實情1:  
三分之二的民眾  
在接受紐約貸款聯盟  
的諮詢後，  
在一年內作好了  
購屋貸款的準備

實情2:  
接受了紐約貸款聯盟  
購屋教育的  
屋主的法拍比率  
低於百分之一



購屋看起來十分複雜，但 . . .

紐約貸款聯盟的房屋顧問  
可以幫助您了解您是不是  
適合購屋。而且，他們提  
供的服務完全免費！

# 購屋程序

## 1

### 與房屋顧問 聯繫

---

我們會與您  
一起：

查看您的信用

根據您目前的  
信用, 收入和資  
產, 分析您的財  
務狀況

擬定購屋計劃

訂立預算, 計  
算能夠負擔的  
房價

訂立計畫修復  
信用, 維持良  
好的信用分數

## 2

### 開始儲蓄

---

您需要存錢以  
支付：

頭期款

過戶費用

應急儲備

儲蓄越多越好!

## 3

### 貸款預批

---

與紐約貸款聯  
盟的房屋顧問  
合作：

選擇一個合適  
的貸款銀行

申請貸款預批

## 4

### 組成購屋團隊

---

紐約貸款聯盟  
的房屋顧問

貸款機構

地產經紀

律師

驗屋工程師

## 5

### 選擇合適的房 屋, 申請房屋 貸款

---

尋找適合的  
社區

哪種類型的房  
屋?

一家庭, 合作公  
寓, 共有公寓還  
是2到4家庭?

尋找可負擔的  
房屋

尋找優惠的貸  
款計畫

出價

## 6

### 房屋檢查

---

找一位有執照的房屋檢查員

對有意購買的房屋進行檢查

必要時重新協商買價

## 7

### 簽訂購屋合同

---

您的律師幫您研讀合同

您在合同上簽字，並支付頭款

## 8

### 房屋貸款

---

將您的預批變成真正的房貸申請，您會收到貸款費用的預估（GFE），和正式的貸款批准信。在這個過程中，您的房屋顧問可以為您提供協助。

## 9

### 貸款結算

---

恭喜您，您有自己的房子了！

## 10

### 屋主須知

---

精打細算

細心維護自己的房子，把支付房貸放在首要位置！

**紐約貸款聯盟的購屋諮詢  
可以幫助您：**

**解決您的信用問題，為購  
屋做好財務準備**

**估算您可以負擔的房價**

**為您的貸款和購屋過程導  
航**

**申請頭期款和過戶費用的  
補助和貸款**

# 購屋前的準備

## 理財教育講座

在我們的購屋講座中，您可以了解如何修復信用，儲蓄，以及如何訂立預算等重要議題，同時您也會比較清楚地知道自己可以負擔的房價。

## 一對一購屋諮詢

紐約貸款聯盟富有經驗的房屋顧問可為您提供以下幫助：

- 分析個人的信用與財務狀況
- 就債務管理和儲蓄計畫提出建議
- 建立或改善信用歷史
- 決定是否符合現金補助或儲蓄計畫資格
- 協助申請房屋貸款

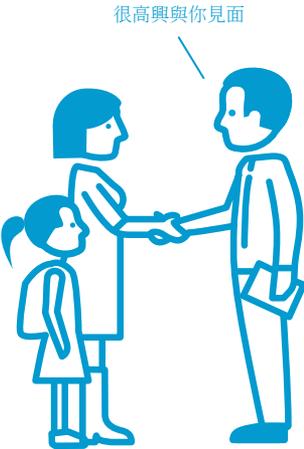


# 申請貸款

## 紐約貸款聯盟的貸款與協助

紐約貸款聯盟的九個合作銀行都為中低收入貸款者提供不同的貸款計畫。以下是這些計畫的基本內容：

- 紐約貸款聯盟的貸款利率固定，避免了浮動利率潛在的風險
- 貸款年期通常是三十年或四十年；如果符合資格，也可以使用較短的年期
- 最低信用分數620，而很多別的貸款計畫要求信用不能低於700分
- 所有優惠的貸款計畫都需要由房屋顧問出具的購屋諮詢證書
- 最低頭期款為3%
- 需提供最新的工資單和最近兩年的稅單來證明收入
- 紐約貸款聯盟的房屋顧問會為您提供全程指導



# Comprando

## Subsidios para cuota inicial y costos de cierre

Subvención para cuota inicial y costos de cierre son disponibles por medio de diferentes fuentes. (Restricciones de ingresos son aplicables)

"Home First" (Casa Primera), un programa para compradores de casa por primera vez que provee hasta 8% del precio de venta para compradores que califican. Ofrecido a través del Departamento de Desarrollo y Preservación de Vivienda de la ciudad de Nueva York.

"First Home Club," otro programa para compradores de casa por primera vez, provee hasta \$7,500 basado en una fórmula de 4 a 1. \$4 de subsidio por cada \$1 de ahorro del participante. Los prestatarios deben primero establecer una cuenta personal de ahorros con el banco que participe en el programa por un mínimo de 10 meses.

EDNYMA (Agencia de Hipotecas del Estado de Nueva York) ofrece \$3,000 o 3% de la hipoteca (cualquiera que sea la cantidad mayor).

*Subsidios de vivienda de Nueva York se disponibles a través formas, cuota inicial, costos de cierre, y préstamos en interés más bajo para el precio del mercado.*



# 安居

擁有房屋好處良多，但也伴隨著很多責任。購屋諮詢可以讓購屋者對此有一個全面的了解，並作好心理準備。紐約貸款聯盟同時也提供購屋後續諮詢服務，內容包括：

- 避免法拍
- 針對可能成為掠奪性貸款者目標的地區與民眾展開外展與教育活動
- 重新貸款服務
- 家庭管理
- 個人財務管理



## 第二步： 查看信用

當您申請信用的時候，不管是信用卡、汽車貸款，還是房屋貸款，貸款機構都想知道貸款給您的風險如何。信用分數是根據您信用報告上的資料綜合而來的，貸款機構用它來衡量您償還貸款的可能性。

信用分數的種類很多，但貸款機構用得最多的是FICO分數。FICO是根據Fair, Issac & Co.開發的信用評分系統計算所得，由三家全國性的信用署 (Equifax, Experian and Trans Union) 向貸款機構提供。

**您需要一個很好的信用分數來：**申請房屋貸款，汽車貸款，分期付款式貸款和信用卡；貸款時獲得優惠利率；取得費用較低的房屋保險和汽車保險。如果您信用不好，雇主和房東會因此拒絕您的申請。您不可能一夜之間修復信用，但您可以有計畫地改善您的信用分數。

以下是一些提高信用分數的方法：



## Paso 1: Comprenda el crédito y el puntaje de crédito y...

Si usted ha usado tarjeta de crédito o ha comprado algo grande como un automóvil con un préstamo, probablemente ya tiene un puntaje de crédito. Su puntaje de crédito permite a los prestamistas conocer sus hábitos de pago...y el crédito que tiene.

Su puntaje de crédito es la historia de:

- Cuanto ha tomado prestado
- De quién tomó el préstamo
- Si ha pagado bien sus deudas
- Como está manejando sus deudas corrientes



## Promedio de deuda a ingreso (DTI por sus siglas en inglés)

El promedio de deuda a ingreso es el máximo monto mensual que puede pagar por una hipoteca, (principal/interés/impuestos) más todas las cuotas mensuales de otras deudas. Este porcentaje es de 36% a 41% dependiendo del tipo de préstamo.

Su ingreso bruto mensual  $\times$  DTI = cuanto puede gastar por su pago de casa.

Un alto nivel de deudas reduce la habilidad de obtener un préstamo o puede hacerle inelegible para préstamos. Mientras más altos sean los pagos mensuales de deuda el monto que usted puede pagar para la compra de casa será más pequeño. Puede ser necesario que usted reduzca sus deudas antes de presentar una solicitud de préstamo de hipoteca.

## Paso 2: Revise su crédito

Cuando usted presenta una solicitud de crédito—ya sea por tarjeta de crédito, préstamo de automóvil, o una hipoteca—prestamistas quieren saber cual es el riesgo que toman para prestarle el dinero. Un puntaje de crédito es basado en la información en su reportaje de crédito y mide la posibilidad de que usted pague lo que debe.

Hay variedades de puntajes de crédito disponibles para los prestamistas. Pero los que más se usan son los puntajes FICO que están basados en un sistema diseñado por Fair Isaac y Co. y son proveídos a los prestamistas por las tres mayores agencias nacionales de reportaje de crédito: Equifax, Experian y Trans Union.

### **Usted necesita un buen puntaje de crédito:**

Para ser aprobado por crédito para hipotecas, préstamos de automóvil, préstamos personales, y tarjetas de crédito. Para obtener intereses bajos de préstamo. Para obtener seguros de casa y de automóvil a precio bajo. Empresarios y dueños de casa de arrendamiento pueden rechazar sus solicitudes basado en el mérito de su crédito. No hay manera rápida de reparar el crédito, pero usted puede desarrollar su propio plan para mejorar su puntaje de crédito. Aquí hay algunas maneras para mejorar su puntaje:

*Hola. Me gustaría  
solicitar un préstamo de  
hipoteca por favor.*



# 第三步： 改善信用

## 訂購一份信用報告，認真審視，糾正報告中的錯誤

法律規定您有權每年取得一份免費信用報告，您可以上

[www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) 去訂。拿到報告後，仔細檢查，如發現錯誤，要及時向信用署報告。不過，您需要有點耐心，因為糾正一項錯誤可能需要一至四個月的時間，甚至更長。糾正錯誤對您的信用分數影響很大，所以要切記，您越快改正錯誤，信用分數就提高得越快。

## 按時支付帳單

付款歷史佔了您信用分數比例的百分之三十五，因此按時支付帳單是您提高信用分數最重要的環節，而且，新近的未付記錄比很久以前的未付記錄更有可能對您的信用分數產生不良影響。所以，如果您常常忘記支付帳單，不妨借用一些工具來幫助您：設立自動過帳來按時支付最低付款額。對自動過帳有點不放心？那麼您可以設定一個日子，每個月都在那天來支付賬單。

我會去  
[annualcreditreport.com](http://annualcreditreport.com)  
訂一份免費的信用報告

我的天啊！看來我得費點  
功夫了。



該付賬單了！  
好信用……我來了！



### 不要在很短的時間內開立多個帳戶

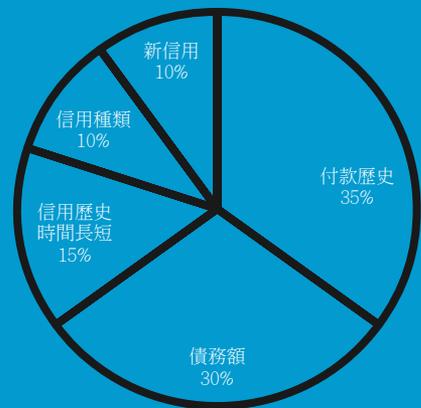
如果您開立新的信用帳戶，銀行會覺得您準備大筆花錢，貸款給您風險較大。要儘量避免發出這類信號，不過……

### 如果您的信用史不夠好，則可以多開幾個新的信用帳戶，謹慎地使用它們，並按時付清。

這讓人感覺不太踏實，因為在前面我們講過不能多開信用帳戶，不過，付款歷史在您的信用分數中佔的比例達到35%，如果您的信用受到損害，建立好的付款記錄對提升信用分數至關重要。同時也要記住，每張信用卡的使用金額不要超過信用額度的25%（參看第16頁）。

### 負責任地使用信用卡，在謹慎的同時，做到經常使用

如果您不使用信用卡，銀行有時會將它們關掉，或降低信用額度，所以有必要讓這些卡保持使用狀態，但這並不意味著可以毫無節制地使用。用它們去買一些小東西，然後按時還款。儘量每個月都付清所有欠款，避免月復一月地欠著債。



## 不要關閉舊帳戶

信用歷史(你擁有信用卡的時間多長)佔了您整體信用分數的15%，關閉信用卡帳戶對此會有影響。再者，您要保持負債的金額不超過信用額度的25%。關閉帳戶，也就等於您放棄了一些信用，這樣就會導致您現有的負債與現存信用額度之間的比例變大。

舉個例子：您欠了四個信用卡總計\$2,000的卡債，每張卡的信用額度是\$2,000，信用額度總計\$8,000，欠債比例為25%。如果您將欠款轉入其中的兩個信用卡，並取消另外兩個，您的信用額度變成\$4,000，同樣\$2,000的卡債，現在的負債比例就變成了50%。您的信用分數會因此而降低。

## 減少信用卡欠債

30%的信用分數是根據欠債額計算的，所以減少欠款額會對您的信用有很大的正面影響。而且，降低負債額對您的購屋大計很有好處，可以幫助您申請到更優惠的房屋貸款。

如果您需要一些幫助來解決債務問題，我們的房屋顧問可以將您轉介到相關的服務機構。

如果我想買房子，  
就真的需要好好整理  
整理我的信用



紐約貸款聯盟嗎？我想報名  
參加下一次講座！



# 案例分析

姓名：Mary P.  
年齡：48  
職業：歌手／教師  
家庭狀況：兩個孩子的單親媽媽  
諮詢機構：HCCI

首次聯繫HCCI：2007年5月  
房屋過戶時間：2009年9月  
初期最早信用分數：680  
過戶時信用分數：720

貸款銀行：美國銀行  
房屋價格：\$235,000  
貸款額：\$193,000  
頭款補助：房價的6%，由紐約市房屋局提供

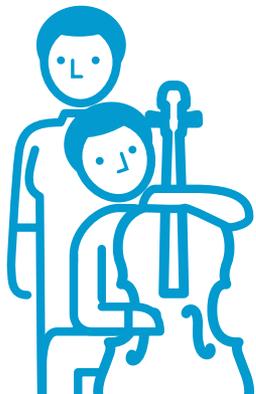
房屋地區：曼哈頓哈林區  
接受HCCI諮詢時間總數：33個小時，  
包括講座和一對一諮詢

姓名：Jane 和 Ralph T.  
年齡：42, 48  
職業：健康保健  
家庭狀況：夫婦，一個孩子  
諮詢機構：PACC

首次聯繫PACC：2006年2月  
房屋過戶時間：2009年4月  
初期最早信用分數：520, 540  
過戶時信用分數：740, 720

貸款銀行：M & T 銀行  
房屋價格：\$215,000  
貸款額：\$160,000  
頭款補助：無

房屋地區：Bedford Stuyvesant,  
布碌崙  
接受PACC諮詢時間總數：25個小時，  
包括講座和一對一諮詢



# 問與答

**問：購屋諮詢一般需要多長時間？**

答：我們的會員機構通常提供一個為期四週（一週一次）的購屋教育，課程內容涵蓋購屋方方面面的重要資訊。之後，我們會針對個人不同的財務狀況，提供一對一諮詢。根據各自的情況，從第一次購屋講座到房屋過戶需要的時間從一個月到一年不等。

**問：紐約貸款聯盟收取多少服務費？**

答：在我們八個會員機構中，有些機構可能會收取金額很小的信用報告費（如：\$20）或購屋課程註冊費（如：\$50），所有機構都提供免費的一對一諮詢。如果通過我們的幫助成功取得貸款，過戶時需要支付\$150的諮詢費。不過，我們提供的可負擔貸款計畫幫助購屋者省下的費用，大大超過這筆諮詢費。

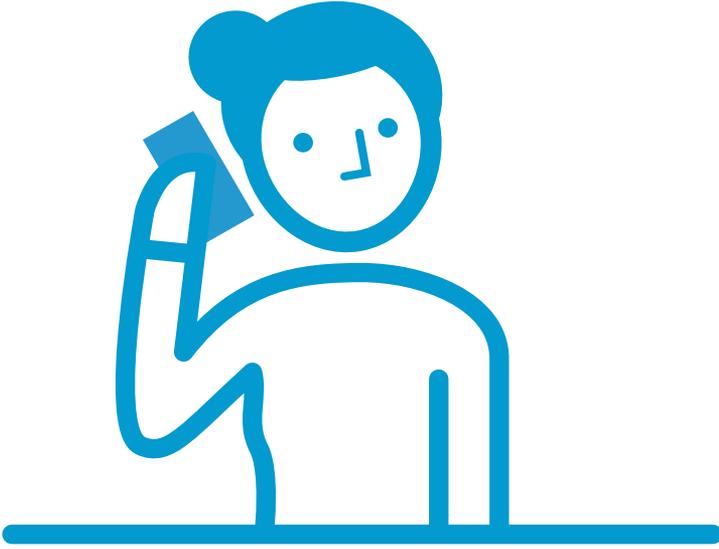
**問：我如何符合資格申請過戶費用和頭期款的補助？**

答：您的房屋顧問會幫助您申請最大數額的補助。通常這些補助都要求申請人的家庭收入在聯邦房屋與都市發展部設定的地區中收入的80%以下。以一個四口之家為例，紐約市目前的中收入是\$63,350，長島是\$74,250，Westchester郡則為\$75,600。

**問：紐約貸款聯盟幫助了多少人？**

答：紐約貸款聯盟自1993年成立以來，為大紐約地區三萬五千多名中低收入家庭提供了購屋諮詢，並幫助近六千名首次購屋者實現了購屋安居夢。

如果您有意購屋安居，  
請與紐約貸款聯盟聯繫。



參加的銀行:



## 紐約貸款聯盟社區機構名單：

### 大紐約地區

亞洲人平等會信貸中心  
111 Division Street  
(212) 964-2288  
AAFECDF.org  
中文, 韓文

### 紐約市 / 曼哈頓

Housing Partnership Development Corporation  
450 7th Avenue, Ste. 2401  
(646) 217-3392  
housingpartnership.com  
西語、法語

### 哈林和布朗士

Harlem Congregations for Community Improvement  
2854 Frederick Douglass Blvd.  
(212) 281-4887  
hcci.org  
西語

### North Bronx, Orange, Putnam, Rockland, & Westchester

Housing Action Council  
55 South Broadway, 2nd floor, Tarrytown  
(914) 332 4144  
housingactioncouncil.org  
*Spanish Language Access*

### 布碌崙西部 / 日落公園

Neighbors Helping Neighbors  
443 39th Street, Ste 202, Brooklyn  
(718) 686-7946  
nhnhome.org

亞洲人平等會信貸中心  
4721 8th Ave, Brooklyn  
(718) 686-8223  
AAFECDF.org  
中文

### 布碌崙（南部和中部）

Pratt Area Community Council  
201 Dekalb Avenue Brooklyn  
(718) 522-2613  
prattarea.org

### 布碌崙（北部和東部）

Cypress Hills Local Development Corporation  
625 Jamaica Avenue or 3214 Fulton Street, Brooklyn  
(718) 647-2800  
cypresshills.org  
西語

### 皇后區

亞洲人平等會信貸中心  
133-04 39th Avenue, Flushing  
(718) 961-0888  
AAFECDF.org  
中文, 韓文

### Chhaya

37-43 77th Street, 2nd floor, Jackson Heights  
(718) 478-3848  
chhayacdc.org  
印巴語、中文

### Nassau and Suffolk

Long Island Housing Partnership  
180 Oser Avenue, Ste 800, Hauppauge  
(631) 435-4710  
lihpa.org  
西語

### 史坦頓島

Northfield Community LLC  
160 Heberton Avenue, Staten Island  
(718) 442-7351  
portrichmond.net/nldc



此手冊由以下機構贊助：



Funded by Leveraging Investments in Creativity (LINC) which receives support from the Ford Foundation.