



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



消除购房误区

购买住房

2022 年 6 月 6 日

演讲者:

Deborah Peacock

住房计划专家

费城房屋所有权中心

最近更新: 2022/5/31



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



误区

误区 1：您需要首付 20% 才能购买住房。

误区 2：我必须自己拿出预付款和交易费用。

误区 3：租房比买房更划算。

误区 4：对于需要修缮的房屋，贷款机构希望我在能够办理贷款之前完成所有修复工作。



误区 1

您需要首付 20% 才能
购买住房。

误区 1：您需要首付 20% 才能购买住房

事实：不需要。

对于联邦住房管理局（FHA）的保险贷款，最低首付款比例为 3.5%。



误区 1：您需要首付 20% 才能购买住房（续）

FHA 贷款：

- 低首付要求。
- 灵活的资格要求和债务收入比；
- 对过去的信用问题更加宽容；
- 允许您使用共同借款人来帮助您获得资格；以及
- 允许使用赠与资金支付首付款和交易费用。



误区 1：您需要首付 20% 才能购买住房（续）

您需要首付 20% 才能购买住房？
不是。FHA 保险贷款对于信用评级在
580 分及以上的借款人只需支付最低
3.5% 的首付款。



误区 2

我必须自己拿出预付款和交易费用。

误区 2：我必须自己拿出预付款和交易费用。

事实：不需要

FHA 允许您使用自己的储蓄资金或从可接受的来源获得赠与资金。



误区 2：我必须自己拿出预付款和交易费用（续）

用于首付款的赠与资金



可接受来源

- 您
- 家庭成员
- 雇主或工会
- 好友
- 慈善组织
- 政府机构（如首付援助计划）

不可接受来源



- 卖方
- 从交易中获得经济利益的人员
- 任何从交易受益人处获得补偿的人员

误区 2：我必须自己拿出预付款和交易费用（续）

用于支付首付款和交易费用的资金可以来自许多可接受的来源。了解您所在州的首付援助计划。



误区 3

租房比买房更划算。

误区 3：租房比买房更划算

事实：不一定。

租金往往会随着时间的推移而上涨，而购买房屋可以利用分期付款和房价升值来增加房屋净值，使租房的成本不那么划算。



误区 3：租房比买房更划算（续）

一般来说，如果您在房屋中居住四到五年，购房的好处往往开始超过租房。

4到5
年

误区 3：租房比买房更划算（续）

其他需要考虑的购房费用：



房产税*



房主保险*



房产维护费用



房主协会
(HOA 或公寓) 会费

*房产税和房主保险通常包括在抵押贷款还款中。

误区 3：租房比买房更划算（续）

举例：租房 vs. 买房

租房
每月租金：\$1,600
<ul style="list-style-type: none">• 税收：\$0• 租户保险：\$15
维护费用：\$0
资产：\$0

买房
抵押贷款还款总额：\$1,400
<ul style="list-style-type: none">• 本金：\$230• 利息：\$770• 税收：\$300• 房主保险：\$100
维护费用：\$200/月
增值：\$5700（19 万美元房屋的 3%）
资产：\$8,460 (2760 美元本金 + 5700 美元增值)

一年后

误区 3：租房比买房更划算（续）

举例：租房 vs. 买房

租房 - 5 年

支付的总租金：\$96,000

- 税收：\$0
- 租户保险：\$900

维护费用：\$0

资产：\$0

买房 - 5 年

抵押贷款还款总额：\$84,000

- 本金：\$15,000
- 利息：\$45,000
- 税收：\$18,000
- 房主保险：\$6,000

总维护费用：\$12,000

增值：\$30,000（19 万美元房屋每年 3%）

资产：\$45,000（15000 美元本金 + 30000 美元增值）

五年后

误区 3：租房比买房更划算（续）

决定租房还是买房是一个个人问题。一定要考虑所有费用，包括买、卖的交易成本，与通过购房获得的资产进行比较。



误区 4

对于需要修缮的房屋，贷款机构希望我在能够办理贷款之前完成所有修复工作。

误区 4：对于需要修缮的房屋，贷款机构要求在我能够办理贷款之前完成所有修复工作

事实：不需要。

FHA 提供特殊的贷款计划，允许您购买需要修缮的房屋并在办理贷款后修复它。



误区 4: 对于需要修缮的房屋, 贷款机构要求在我能够办理贷款之前完成所有修复工作 (续)

专门用于修复房屋的 FHA 计划:



FHA 203(k)



FHA Limited 203(k)

误区 4：对于需要修缮的房屋，贷款机构要求在我能够办理贷款之前完成所有修复工作（续）

专门用于修复房屋的法国计划：



FHA 203(k)

- 重大建筑施工
- 金额必须至少 5000 美元
- 必须使用 HUD 顾问



FHA Limited 203(k)

误区 4：对于需要修缮的房屋，贷款机构要求在我能够办理贷款之前完成所有修复工作（续）

专门用于修复房屋的 FHA 计划：



FHA 203(k)



FHA Limited 203(k)

- 小型维修
- 金额最多 35000 美元
- 无需聘请 HUD 顾问

误区 4：对于需要修缮的房屋，贷款机构要求在我能够办理贷款之前完成所有修复工作（续）

FHA 提供专门用于修复房屋的 FHA 计划。请咨询 HUD 批准的顾问了解具体信息。



[FHA 常见问题 \(FHA FAQ\)](#)

[购买房屋相关信息](#)

[寻找 HUD 批准的咨询机构](#)

[寻找您所在地区的 HUD 批准贷方](#)



HUD 信息

[消费者金融保护局 \(CFPB\)](#)

[房屋贷款工具包](#)

[美国住房和城市发展部 \(HUD\)](#)

[首次购房者 #1](#)

一般信息

感谢您
参加今天的会议！

