

雷諾置業藍圖

從夢想到鑰匙，您的每一步專業指南



您的置業旅程：四大關鍵階段

1.



第一階段： 萬全準備

奠定穩固的財務基礎，明確您的目標。

2.



第二階段： 組建團隊

選擇能為您爭取最大利益的專業夥伴。

3.



第三階段： 尋找與出價

掌握市場動態，制定致勝的購屋策略。

4.



第四階段： 交易與交屋

順利完成交易流程，迎接您的新家。

成功置業的第一步：財務整備



檢視信用報告

提早發現並修正任何錯誤。一個小錯誤可能影響您的利率和月付金。



降低高利息債務

控制信用卡等債務餘額。較低的負債比能提升您的貸款能力。



設定明確的儲蓄目標

您的目標應包含：

- 首付款
- 交易費用
- 搬家費用
- 第一年緩衝金

了解您的真實成本：不僅僅是首付款

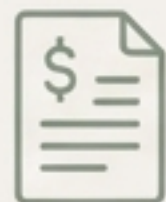
買家通常需要支付的交易費用和預付項目。



房屋檢查費



害蟲檢查費



房屋估價費



預付房屋保險



預付房產稅



過戶服務費



產權保險



登記費



專家提示

「賣方有時可以提供信用額度（seller credit）來幫助支付部分交易費用。請與我和您的貸款方討論，了解在雷諾/斯帕克斯市場這是否可行。」

組建您的專家團隊：選擇合適的貸款方

如何比較貸款方

關鍵提問：

- ① 您在本地的聲譽如何？
- ① 您提供哪些貸款選項？
- ① 典型的交易完成時間是多久？
- ① 您的總費用（創始費、審批費等）是多少？

預審核 vs. 預批准



預審核

根據您口頭提供的資訊所做的估算。



預批准

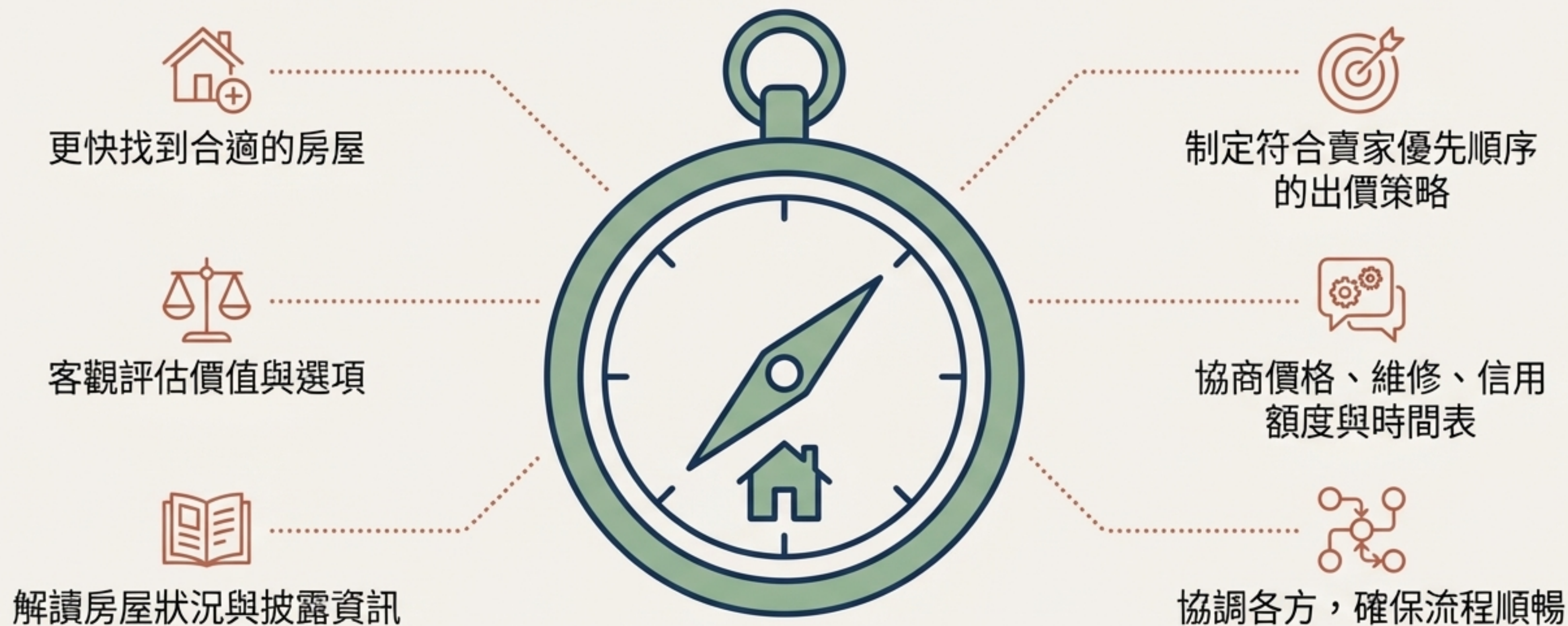
更進一步的審核，通常包括文件審查，能給您更明確的購買力。

為何重要

預批准讓賣家更認真看待您的出價，並讓您能更快採取行動。

您的專業嚮導：一位優秀房地產經紀人的價值

線上房源資訊很有用，但無法取代專業策略。



購屋流程全解析：從諮詢到開啟第三方託管



初步諮詢

明確您的需求、喜好與時間規劃。



貸款準備與資格審核

獲得預批准，確定您的真實預算。



看房與比較

實地了解市場，快速識別最佳選擇。



選擇房屋與撰寫報價

制定具競爭力的價格與條款。



提交、協商與開啟託管

讓您的報價被接受，並順利推進交易。

成功出價的藝術：價格之外的致勝關鍵

在競爭激烈的市場中，最強の出價不僅僅是最高的價格。



簡潔的時間表

快速且合理的交易時程。



可靠的貸款方與預批准

證明您的財務實力。



合理的附加條款

減少賣家的不確定性。



靈活的交屋日期

在可能的情況下，配合賣家的需求。

解碼您的貸款申請：所需文件清單

提前準備好這些文件可以加快審批速度。



身份與基本資訊

- 政府發行的附照片身份證件、社會安全號碼、過去兩年的地址歷史。



債務與義務

- 汽車/學生貸款清單、信用卡帳戶、子女/配偶贍養費。



就業與收入

- 過去兩年的雇主資訊、近期薪資單、W-2或1099表格、稅單（如自僱）。



您擁有的房地產

- 地址、房貸對帳單、稅務/保險/HOA費用。



資產

- 銀行對帳單、退休/投資帳戶對帳單、贈與資金證明文件。

房屋貸款快速指南：找到最適合您的方案

固定利率貸款 (Fixed-Rate Mortgage)



優點: 付款可預測，
便於長期預算。



最適合: 尋求穩定且
計畫長期居住的買
家。

可調利率貸款 (Adjustable-Rate Mortgage - ARM)



優點: 初始利率通常
較低。



注意: 固定期後付款
可能上升。

FHA 貸款 (FHA Loan)



優點: 貸款指南較靈
活，首付要求較低。



注意: 可能有房貸保
險要求。

VA 貸款 (VA Loan)



優點: 條款極具競爭
力，可能零首付。



注意: 需符合資格規
定。

常規貸款 (Conventional Loan)



優點: 結構靈活，賣
家接受度高。



注意: 信用和收入要
求可能更嚴格。

深入了解：其他策略性貸款選項



利率買斷 (Temporary Rate Buydown)

這是什麼

預付費用以在限定時間內降低利率，通常由賣方信用額度支付。

為何有幫助

降低初期月付金，緩解剛搬入時的財務壓力。



貸款承擔 (Assumable Loan)

這是什麼

在特定情況下，買家可以接管賣方現有的貸款。

為何有幫助

如果現有利率低於市價，這將是巨大優勢。



社區/首次購房者計畫 (Community / First-Time Buyer Programs)

這是什麼

地方或州政府提供的首付援助或特殊條款。

為何有幫助

降低前期現金需求，幫助買家更快符合資格。

揭秘房貸「點數」：它們到底是什麼？

一個「點數」 = 貸款金額的 **1%**

範例：在一筆 \$400,000 的貸款中，1 個點數 = \$4,000。

貸款方為何收取點數？



降低利率 (稱為「折扣點數」)



作為貸款定價的一部分

誰來支付點數？

這是可協商的，常見的可能性包括：買方支付、賣方信用額度支付，或雙方分攤。

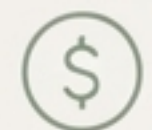
決策時刻：我應該支付點數來降低利率嗎？



支付點數可能划算，如果...



- 您計畫長期持有該房屋，足以達到「損益平衡點」。



- 您希望降低月付金，以利於預算規劃。



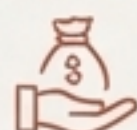
- 賣方的信用額度可以支付部分或全部費用。



支付點數可能不划算，如果...



- 您計畫在短期內搬家或重新貸款。



- 您寧願保留現金用於維修、儲備金或添購傢俱。

「告訴我您的目標月付金和計畫居住時間，我能協助您和您的貸款方比較不同方案。」

準備就緒：您最好的起手式

1. 檢視信用報告 & 清理任何問題。
2. 降低高利息債務。
3. 設定儲蓄目標 (首付 + 交易費用 + 緩衝金)。
4. 選擇貸款方 & 獲得預批准。
5. 研究社區，根據您的真實生活需求。
6. 及早與房地產經紀人合作 – 在您開始看房之前。



您的雷諾置業之旅，由此開始

您現在擁有了清晰的藍圖和知識，可以充滿信心地邁出下一步。

客製化您的計畫

「告訴我您的預算範圍和偏好區域，我可以為您規劃一份個人化的『首30天』尋房計畫。」

規劃您的現金需求

「寄送您的目標月付金和預計首付金額，我將協助您規劃『交屋所需現金 + 一筆聰明的緩衝金』。」