歡迎！

2021 homeowners EXPO

我們

PHONG LA

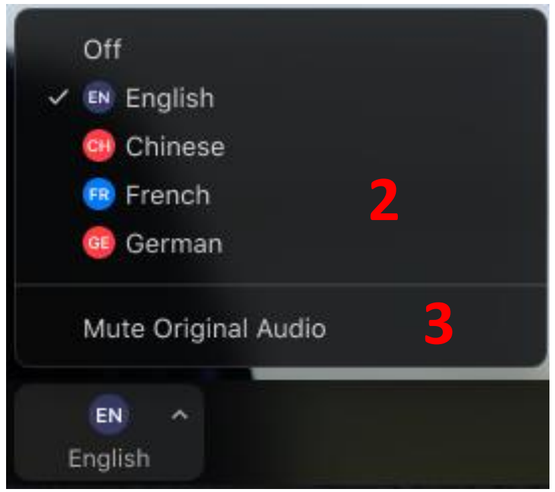
阿拉米達縣估值官

選擇語言頻道

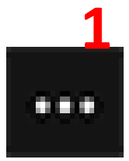
ENGLISH

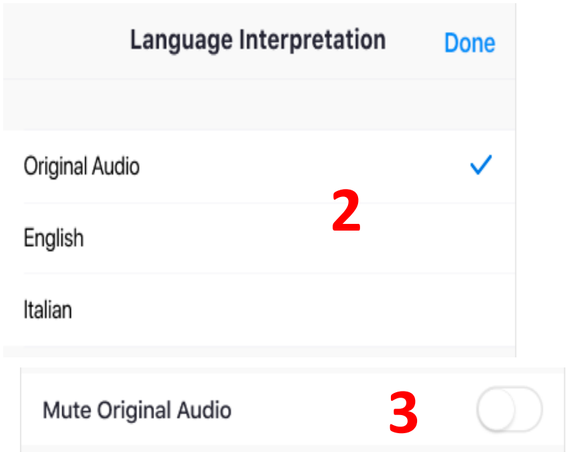
1. In your meeting/webinar controls, click **Interpretation.**
2. **Select the language** that you would like to hear:English.

Windows | macOS



Android | iOS





SPANISH

1. En los controles de la reunión o el seminario web, haga clic en **Interpretación**.
2. Haga clic en el **idioma** que desee escuchar: español (Spanish).
3. (Opcional) Para escuchar solo el idioma interpretado, haga clic en **Silenciar audio original.**

CHINESE

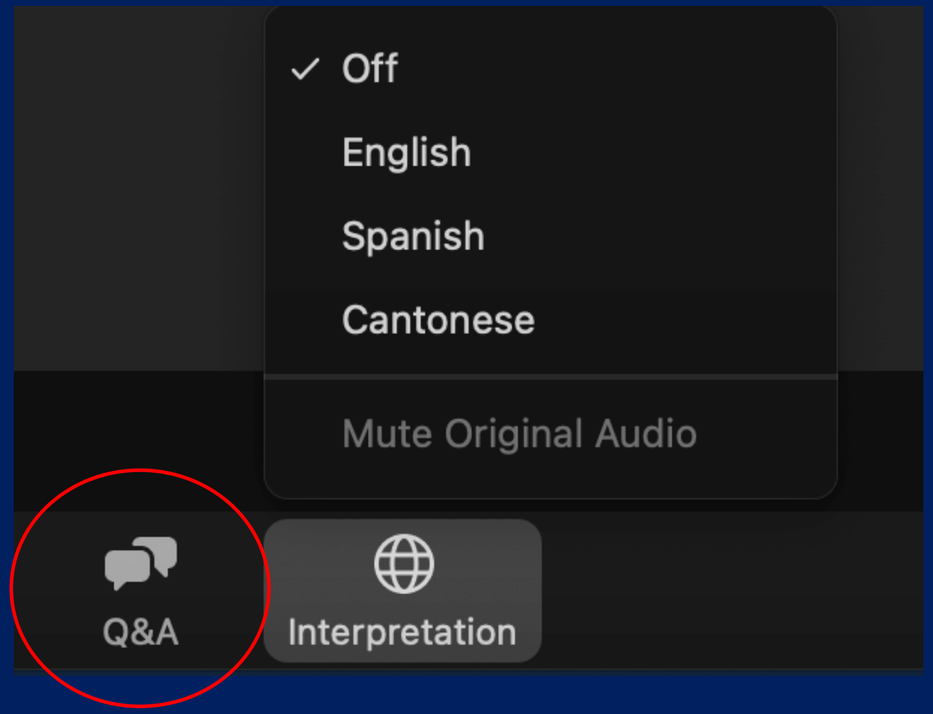
1. 在會議/網路研討會控制項中，按一下**口譯**。
2. 按一下您想要聽的語言：中文 (Chinese)。
3. (非必要步驟) 若只想聽口譯內容，請按一下關閉原始音頻。

如何固定視訊 (ASL)

1. 在會議視窗上方，游標暫留在您想固定的參與者視訊上……
2. 從功能表中選取「固定」**(Pin)** 。
3. 在整個活動期間，此參與者的視窗將顯示在畫面上。

在活動期間有疑問？

- 請使用問答功能輸入您的問題。
  - 在每次簡報後，我們會盡可能回答有關問題。



抽獎獎品

Brown Sugar Kitchen $150 禮卡

Target $25 禮卡

Walmart $25 禮卡

Nob Hill $25 禮卡

A's 門票！

...還有更多獎品！

ASSEMBLYMEMBER

Dr. Bill Quirk, PhD

DISTRICT 20

Bill Quirk

加州眾議院第 20 區議員

COUNTY RECORDER'S OFFICE
ALAMEDA COUNTY, CA

Melissa Wilk

阿拉米達縣審計長／書記記錄官

感謝所有贊助商與合作夥伴的支持！

BAYEAST ASSOCIATION OF REALTORS®

COUNTY RECORDER'S OFFICE · ALAMEDA COUNTY, CA

Guild mortgage OWN WHAT MATTERS

ASSOCIATED REAL PROPERTY BROKERS, INC. ARPB

wilma chan ALAMEDA COUNTY Supervisor

BANK OF THE WEST BNP PARIBAS

CALIFORNIA STATE ASSEMBLY

ASSEMBLYMEMBER Dr. Bill Quirk, PhD DISTRICT 20

Alameda CHAMBER of COMMERCE

OAKLAND CHINATOWN Chamber of Commerce 屋崙華埠商會

SAN LEANDRO CHAMBER OF COMMERCE

BRIDGE ASSOCIATION OF REALTORS®

ECHO Housing

POPPY BANK

購屋者教育

每位借款人必須掌握的資訊

主講單位：
伊甸房屋希望機會理事會
(ECHO Housing)

關於我們……

伊甸房屋希望機會理事會 (ECHO Housing)

Jonathan Torres

住房計劃專員

jonathan@echofairhousing.org

22551 Second Street
Suite 200
Hayward, CA 94541
電話：510-581-9380

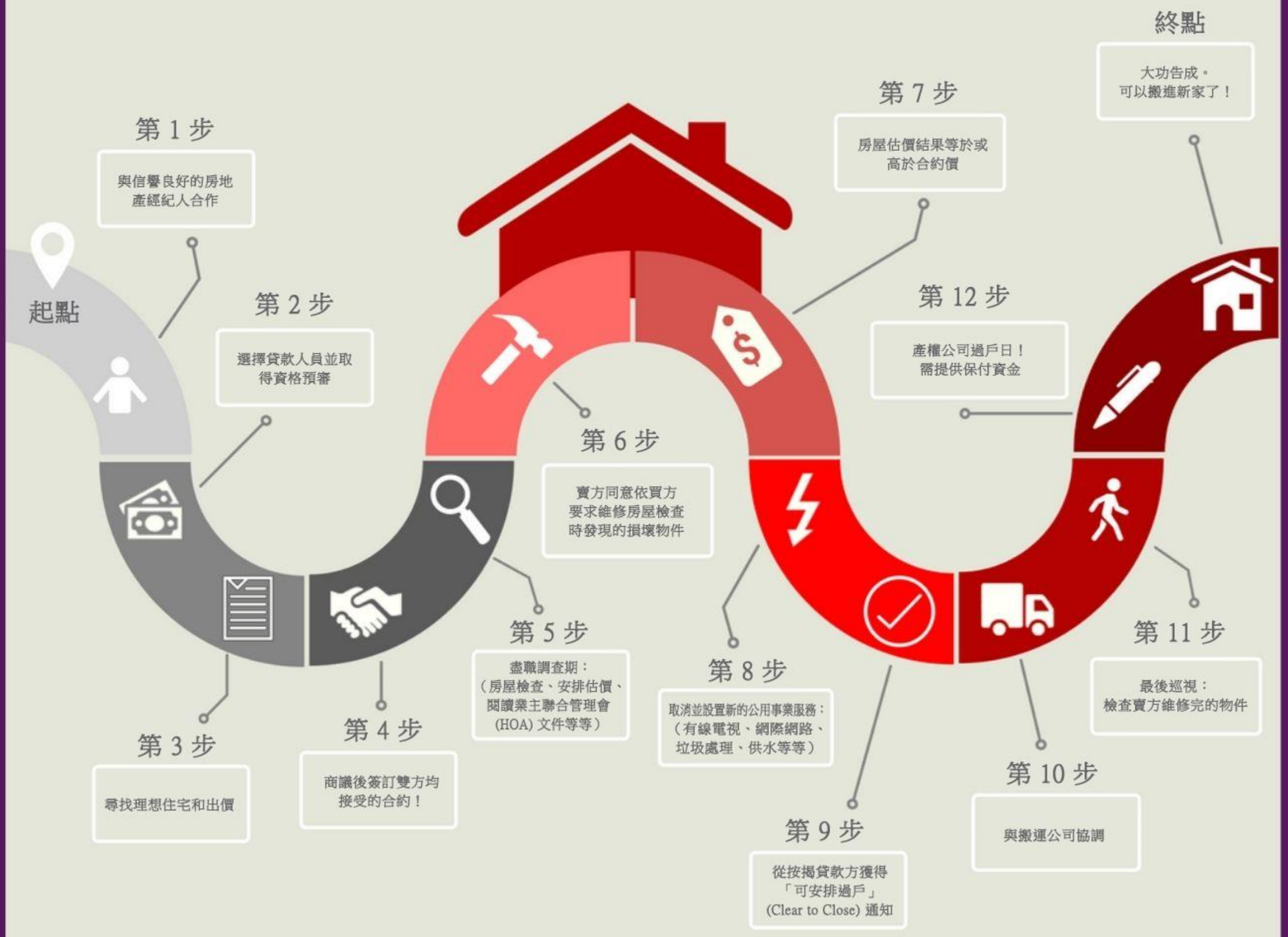
伊甸房屋希望機會理事會 (ECHO Housing) 由社區義工於 1964 年創辦並於 1965 年註冊成立；這群義工致力提供平等住房機會，以及預防和消除遊民問題。

ECHO 是房屋及城市發展部 (HUD) 認證的住房諮詢機構及合格公平住房執法組織，服務對象為阿拉米達縣 (Alameda)、康特拉科斯塔縣 (Contra Costa) 和蒙特利縣 (Monterey) 的中低收入戶。

購屋者教育計劃：

- 購屋者教育講座
- 購屋前的諮詢

購屋時間表


起點
第 1 步
與信譽良好的房地產經紀人合作
第 2 步
選擇貸款人員並取得資格預審
第 3 步
尋找理想住宅和出價
第 4 步
商議後簽訂雙方均接受的合約！
第 5 步
盡職調查期：（房屋檢查、安排估價、閱讀業主聯合管理會 (HOA) 文件等等）
第 6 步
賣方同意依買方要求維修房屋檢查時發現的損壞物件
第 7 步
房屋估價結果等於或高於合約價
第 8 步
取消並設置新的公用事業服務：（有線電視、網際網路、垃圾處理、供水等等）
第 9 步
從按揭貸款方獲得「可安排過戶」(Clear to Close) 通知
第 10 步
與搬運公司協調
第 11 步
最後巡視：檢查賣方維修完的物件
第 12 步
產權公司過戶日！需提供保付資金
終點
大功告成。可以搬進新家了！

購屋團隊

房屋顧問

房地產經紀人

貸款商／
貸款人員

託管人員

產權保險人員

估價師

房屋稽查員

保險經紀人

購屋的好處

1. 對於居住環境的相關決定，取得更大的掌控權。
2. 融入社區和學校系統。
3. 避免業主和其他主管機關進行房屋檢查。
4. 依個人喜好裝修房屋。
5. 符合稅務優惠資格。
6. 透過每月付款累積資產淨值。

應付責任

- 每月按時繳納按揭還款，避免違約或法拍問題。
- 維護社區或 HOA 制定的標準和規則。
- 進行及／或資助住宅修繕工程、維修工作和園藝工作。

缺點

- 承擔因市場崩盤或其他原因造成房價下跌的風險。
- 搬遷彈性受限，因為賣房遠比終止租約還要複雜。
- 承擔物業事故的責任。

預付費用

- 首期
- 過戶費用
- 貸方費用
- 產權保險
- 優惠點數
- 房屋檢查
- 託管訂金
- 物業稅
- 私人按揭保險
- 其他雜項

房地產術語

- 首期：您第一筆「投入」的金額，並會因按揭貸款類型而異。
- 優惠點數：過戶時的貸款開辦費，1 點 = 買價的 1%。
- 過戶費：最終物業轉讓費用，不包含在物業價格內，收費介於買價的 3% 至 5% 之間。
- 產權保險：確保房地產業權具備合法性。保障貸方／業主免因物業業權爭議而面對訴訟或索賠。

房地產術語

- 託管帳戶：進行相互交易的雙方持有資金的帳戶，專門用來作特定用途。通常由貸方用來撥出一部分每月按揭還款，用以支付物業稅、業主保險或保證金存款。

我能負擔多少？

經常性債務

30%

住屋費用比率
（前端比率）

10%

40% 綜合

債務收入比率

瞭解何謂信用

《公平正確信用交易法》(FACT Act)

- 《公平正確信用交易法》旨在提高消費者信用相關記錄的準確性。
- 消費者有權每年從信用報告機構獲得一份免費的信用報告。
- 另外新增了防止和減少身分盜用的規定，其中包括讓消費者在信用檔案中設定欺詐警示的章節。

AnnualCreditReport.com

EQUIFAX®

Experian®

TransUnion®

FICO 分數

- **是一個介於 300 至 850 之間的三位數值。**
  分數越高，貸款條件越好。

- **FICO 分數是由 Fair Isaac Corporation 建立的一種信用分數。**

- **貸方會透過您的 FICO 分數幫助他們決定：**
  - 是否核准您的申請（「信譽度」）；
  - 您符合哪種貸款年期和利率的資格。

- **也有其他種分數，不過**
  FICO 分數成為衡量標準已超過 25 年，並且用於 90% 以上的貸款決定。

FICO SCORE
The score lenders use.
300
850
差 < 580
普通 580 - 669
良好 670 - 739
非常好 740 - 799
優良 800+

30 年固定利率按揭

$280,000 貸款本金

620 FICO® 分數	760 FICO® 分數
年利率 5.08%	年利率 3.49%
$1,517 每月還款	**$1,256** 每月還款
$266,055 總計應付利息	**$172,131** 總計應付利息

分數組成要素

FICO 分數不包括什麼？

- 種族、膚色、信仰、出生國家、性別、婚姻狀況或年齡。
- 您的收入、職業、職稱、雇主、受聘日期或工作記錄。
- 您住的地區。
- 特定信用卡或其他帳戶收取的任何利率。
- 任何申報為兒童或家庭撫養義務的項目。
- 特定類型的調查
  - 「消費者主動提出」的調查：您為查看自己的信用報告所提出的要求。
  - 「促銷調查」：貸方提出的要求，以便提供您「預先核准」的信貸。
  - 「行政調查」：貸方提出的要求，以便和您一起檢視您的帳戶。
  - 標示為來自僱主的要求不算在內。

銷帳狀態

這種情況是指債權人將您的帳戶從其應收款中作為損失註銷。這表示債權人很可能知道將無法收取欠款，但並不代表債務一筆勾銷。

銷帳在信用報告中是負面標記。

這種銷帳狀態可以連同所欠餘額一起呈報。已被銷帳的帳戶從原來欠款的日期（也就是首次未有還款而導致銷帳狀態的日期）算起，會在信用報告中維持七 (7) 年。

我應該何時申請信用報告？

按揭的主要類型

有政府擔保的貸款

- FHA 貸款（聯邦房屋管理局）
- VA 貸款（退伍軍人事務部）
- USDA（美國農業部）
- CALHFA（加州住房金融局）

傳統貸款

- 傳統貸款是沒有任何政府機構支持的按揭。
- 核發貸款的借方需承擔風險。

FHA	傳統貸款
政府貸款	Fannie/Freddie
最低 3.5% 首期	最低 3% 首期
最高融資 需至少 580 信用分數	需至少 620 信用分數
按揭保險 通常為 終身給付	私人按揭保險 (PMI) 可降至貸款價值比 (LTV) 的 80%

貸款預先核准信

當您準備開始尋找房屋時，購買房屋的第一步就是事先獲得貸方的核准。獲得預先核准後，您就能得知自己負擔得起的價格，並讓賣家知道您是有誠意的買家。

計算收入的方式

1. 全職工作收入必須在同一工作崗位至少兩年。
2. 兼職工作所得必須具有至少連續兩年的兼職工作記錄。
3. 關於獎金收入、加班費、佣金和其他非固定收入來源，2 年後可計算在內、 不能減少且會以平均值計算。
4. 失業福利不會作為收入計算。

合格的首期來源包括：

1. 個人儲蓄：清楚顯示存款來源且已存入 2 到 3 個月。
2. 贈予資金：需要將贈予信件留作記錄。
3. 退休儲蓄計劃
4. 出售資產：必須記錄銷售交易。所得稅退款

現金不屬於資產：手上現金或「私房錢」通常不會用來算作資金來源。

範例：AC BOOST

阿拉米達縣首期援助貸款計劃

1. 必須是初次購屋者（過去 3 年未擁有房產）
2. 家庭收入不得超過地區收入中位數（AMI）的 120%
3. 必須持有不少於買價 3% 及不多於買價 50% 的資金用來支付首期
4. 收入低於地區收入中位數 100% 的買家，貸款限額為 $150,000
5. 收入介於地區收入中位數 100% 到 120% 的買家，貸款限額為 $100,000

申請貸款所需文件

工資證明

W-2 表格/
1099 表格

信用報告

銀行結單

報稅單

資產／
補充收入

審批貸款過程

這是貸方將您的申請文件交給負責審批貸款的人。審批者的工作是確認您（借款人）代表的風險是否為貸方可接受的程度。

他們主要透過檢視以下文件來做決定：

- 信用記錄
- 收入
- 債務（負債收入比率）
- 首期
- 估價（檢查貸款價值比）

住宅類型

獨立屋

聯排房屋

共渡公寓

移動房屋／
預製房屋

新建住宅

低於市價住宅

購屋協議

- 申明買價
- 說明融資／貸款類型（條款和金額）
- 附帶條件（類型和時間表）
- 買方和賣方費用分配
- 載明包括／不包括的項目
- 說明任何特殊情況

附帶條件

貸款附帶條件

這項附帶條件清楚指出如果您未能取得按您指定條件要求的貸款，交易將會取消且您將獲退還押金。

估價附帶條件

如果估算價值低於公認的買價，本附帶條件讓您有權撤回您的出價。

託管程序

託管人是為買賣雙方處理事務的中立第三方。託管期從出價獲接納開始，並於完成貸款手續時結束。一般而言，託管人會：

- 保留購房合約正本和其他文件
- 持有保證資金
- 協調預約時間，確保盡快完成過戶手續

持有業權的方式

分權共有

- 共同擁有業權的預設方法。
- 每位共同擁有人可擁有不同比例的物業（即 60%-40%）。
- 去世時轉讓：物業權益可以轉讓給任何受益人。

聯權共有

- 每位共同擁有人必須擁有同等權益（即 50%-50%）。
- 去世時轉讓：物業權益自動轉讓給尚存的共同擁有人。

在加州，擁有房產的形式不只一種。這表示部分共同擁有人可能以聯權共有方式擁有物業，而其他共同擁有人則以分權共有方式擁有物業。

問題及意見

捐贈機構

抽獎

由前任主席 Marie Sturgell 及
現任主席
Imani Breaux Smith 頒贈

(1) Target $25 禮卡

(1) Walmart $25 禮卡

捐贈機構

POPPY BANK

抽獎

由 Kari Thompson 頒贈

副主席／分行經理

(1) Nob Hill $25 禮卡及

Poppy Bank 組合套禮

捐贈機構

BANK OF THE WEST
BNP PARIBAS

抽獎

由 Emma Bigge 頒贈
VP 社區貸款及多元市場業務發展主任
消費者房地產服務

(2) $25 禮卡及健身袋套組

捐贈機構

BRIDGE
ASSOCIATION OF REALTORS®

抽獎

由 DaVina Lara 頒贈
首席執行長

(1) $150 禮卡

可在 Brown Sugar Kitchen 使用

現在您貴為業主

貸款經理就是您的團隊一員！

Guild mortgage

議程

- 獲得指引 — 可以去哪裡求助
- 重新貸款機會 — 利率及年期與套現的比較
- 如果房屋需要修繕／翻新怎麼辦
- 儲蓄購買第二間房屋或出租房屋
- 整筆付款與貸款重算
- 問題查詢

Guild mortgage

獲得指引 — 如果有什麼事發生，可以去哪裡求助。

- 還本付息的協助與問題 — 還款，若還款改變怎麼辦？更換您的保險公司
- 物業稅 — 已付還是未付
- 房屋貸款暫緩還款 — 新冠肺炎
- 如果您被解僱／失業怎麼辦
- 在您的契據加入／刪除某人
- 財產規劃

Guild mortgage

重新貸款機會

重新貸款利率及年期

- 降低利率
- 從可調整利率轉為固定利率
- 縮短還款年期
- 清還購置第二所房子的貸款金額（頭期款協助）

財產規劃和家庭結構改變

- 從已婚到恢復單身
- 從單身到已婚
- 作為財產規劃，在房契加入現已成年子女的名字
- 將產權放入信託

買賣另一間房屋

- 用您的資產購買另一間房屋
- 購買另一間房屋前預先獲得貸款批核

重新貸款套現

- 充分利用您的房屋淨值
- 還清帳單
- 進行維修／翻新 — 安裝太陽能
- 購買更多房地產
- 支付大學費用

翻修房屋貸款

- 翻新房屋並用貸款資助修繕費用
- 傳統房屋貸款或聯邦住房管理局 (FHA) 貸款
- 加建房間、擴建房間、修繕項目的費用高於儲蓄帳戶存款
- 加建附屬住宅單元 (ADU)

購買其他房地產

- 購買第二間房屋 — 10% 頭期款
- 購買投資房屋 — 20% 頭期款

Guild mortgage

購買出租房屋或第二間房屋

出租物業

- 請做好準備 — 過戶所需資金高於買價
- 頭期款至少要付 **15%**
- 需要較多儲備金供 **6** 至 **12** 個月之用
- 現金流量 — 是正數還是負數
- 房屋空置時有備用資金
- 找一位信譽良好的會計師

第二間房屋

- 您可以負擔多少供款
- 通常頭期款為 **10%**
- 所需的儲備金 — 可供 **6** 至 **12** 個月之用
- 季節性租賃和僱用物業管理公司

Guild mortgage

整筆付款與貸款重算

何謂貸款重算？

- 一次支付大筆款項以攤還房屋貸款本金的餘額，並由貸方重新攤銷／重算貸款
- 在剩餘貸款年期重算原來的票據利率
- 可能會降低您每月的還款額
- 將會降低您在剩餘貸款年期所要支付的總體利息
  貸款重算條款 – Guild Mortgage
- 必須為現有貸款
- 無需業主自住
- 貸款重算最低金額為 $10,000
- 允許每 12 個月重算一次
- 請預留 45-60 天以便新還款額生效

瞭解事實

Guild mortgage

聯絡人

Susannah Harte
資深貸款主任 | NMLS #473612
5829 Lone Tree Way, #D | Antioch,
CA 94531
手機：510.409.1061
susannahh@guildmortgage.net

網上申請
guildmortgage.com/susannahharte

Guild Mortgage Company 是一間平等房屋貸款公司；公司 NMLS #3274.

捐贈機構

抽獎

由前任主席 Marie Sturgell
及現任主席
Imani Breaux Smith 頒贈

(1) Target $25 禮卡

(1) Walmart $25 禮卡

捐贈機構

OAKLAND CHINATOWN
Chamber of Commerce
屋崙華埠商會

抽獎

由陳巧倫 (Jessica Chen) 頒贈
執行董事

(1) 屋崙華埠商會
組合套禮

捐贈機構

BANK OF THE WEST
BNP PARIBAS

抽獎

由 Emma Bigge 頒贈
VP 社區貸款及多元市場業務發展主任
消費者房地產服務

(3) $25 禮卡和健身袋套組

PHONG LA, 估值官
估值官辦事處

2021 年業主博覽會講座

2021 年 4 月

免責聲明

本資訊由阿拉米達縣估值官辦事處 (Office of the Assessor) 編制供參考用途，並不構成法律意見。

本資訊資訊並非法律建議，也不能取代律師提供的法律建議。本資訊並非稅務建議，也不能取代特許會計師或會計師提供的稅務建議。

任何人查閱本資訊但未事先徵詢專業顧問，均不應依賴本資訊或以任何方式採取行動。

本資訊旨在傳達一般資訊。

殘障退伍軍人享有豁免權

如果您是加州退伍軍人，因在軍中服役致殘，並被評定為 100% 殘障、失明或半身麻痺（又或您是該退伍軍人的未婚遺孀），您可能有資格獲得殘障退伍軍人豁免權。退伍軍人管理局必須證明您是 100% 殘障。

$139,437

低收入：$209,156

（收入必須低於 $62,614）

評估上訴

如果您不同意評估結果，歡迎您隨時聯絡我們，以進行**非正式覆核**！

請注意，您有責任收集重要的事實資料，以確定物業的市值，包括現行年度相若物業的售價。

如果估值官與納稅人對物業評估的差異仍然未解決，您可以在 7 月至 9 月 15 日期間向「**書記參事委員會**」（**Clerk of the Board of Supervisors**，獨立於估值官辦事處的機構）的「評估上訴」科提出正式的**上訴申請**，要求降低評估價值。

若要了解詳情，請瀏覽：

https://www.acgov.org/clerk/assessment.htm/

基年轉讓

- 55 歲或以上人士，或患有嚴重身心障礙之人士（不限年齡），可以將自己的主要住所基值轉移至作為替代物業而買入或建成的住所（參考：第 60 號提案及第 90 號提案，Revenue and Taxation 法規第 69.5 節）。

- 目前，基年轉讓適用於加州所有縣，最多可轉讓 3 次，且替代物業的售價可高於原來的物業，而差價則加到計算後的轉讓基年價值。

父母-子女／祖父母-孫子女轉讓

- 父母／祖父母與子女／孫子女之間的主要住屋轉讓（雙向），以及最高 1 百萬美元（評估價值）的其他物業轉讓，均可免除業主轉變重新估價。
- 此類轉讓只適用於主要住屋，而且業主必須在 1 年內提出免除申請。

PHONG LA

阿拉米達縣估值官

1221 OAK STREET, ROOM 145

OAKLAND, CA 94612

電郵地址：

AssessorWebResponse@acgov.org

網站：

https://www.acassessor.org/

電話：**(510) 272-3787**

wilma chan

ALAMEDA COUNTY

Supervisor

Wilma Chan

阿拉米達縣第 3 區監事

捐贈機構

wilma chan
ALAMEDA COUNTY
Supervisor

抽獎

由 Wilma Chan 監事頒贈

(6) 8 月 6 日正面看台座位入場券

觀看 A's 對 Rangers 賽事

2021 homeowners EXPO

我們

感謝您參加講座！