

美国买房 如何选择房屋贷款方案？

30 年固定利率房贷虽然是购屋者的首选，但是买家也可视自身需求，评估其他选项是否更为有利。对多数购屋者来说，30 年期固定利率房贷应是贷款首选。据半官方房贷机构房地美 (Freddie Mac) 统计，2012 年有 85% 购屋贷款属於此类，而 2013 年上半年的比率更高达 90%。美国新闻与世界报导网站指出，30 年期固定利率房贷普受欢迎，当然有其道理，但买家也可视自身需求，评估其他选项是否更为有利。★现金付款。多数屋主可能没有能力用现金买房，但这种作法仍值得一提。据大拉斯维加斯房地产商协会统计，3 月当地购屋交易约有 43% 是以现金付款。

Loans 101 Interactive Media 创办人陆文林 (Spencer Llewellyn) 说，「事实上，2013 年全美逾三分之一的购屋交易是全现金交易」。现金交易多为投资者所为，他们看中房价已经触底，有可观的上涨潜力。

★15 年期固定利率房贷。房贷专家表示，除了 30 年期固定利率房贷之外，15 年期固定利率是第二受欢迎的房贷类型。多数买家若有能力，会选择这种还款期限较短，但每月还款金额较高的房贷。

纽约市 Barlavi Realty 执行长保拉利 (Pej Barlavi) 说，相较于 30 年期固定利率，15 年期能让屋主更快累积房屋净值，到达一定程度后，甚至还能让屋主以房子作为抵押，借出贷款再买另一栋房子。陆文林说，计画定居较长时间，且想省下利息费用的买家，适合申请这种贷款。「相较于 30 年期，15 年期的固定房贷利率至少低 1% 至 1.5%，整个还款期限可望省下数万元利息。」

★20 年固定利率房贷。如果你觉得 15 年期的每月还款金额太高，又不想支付 30 年期那麽多的利息，不妨考

虑折衷的 20 年期固定利率房贷。不过，不是所有贷款机构都提供这种房贷，但部分机构也可能提供更客制化的房贷期限，譬如 23 年或 11 年等。

★五年期浮动利率房贷 (5/1 ARM)。陆文林建议，买家若不打算在买房后住太久，可以考虑这种房贷，每月房贷还款金额更低。当然，因计画不一定赶的上变化，这种作法也有一定风险。买家申请这种浮动利率房贷，头五年可享超低的固定利率，随后的 25 年则是浮动利率，主要由银行优惠利率与另一项固定利率加总而成。举例来说，如果某年这两项利率分别是 4% 与 5%，加起来你当年的房贷利率就是 9%。保拉利表示，他通常不建议申请这种浮动利率房贷，因他认为利率将在未来一两年内开始攀升。「钗 h 屋主在利率从固定变成浮动之后，面临突然增加的每月房贷还款，因而陷入财务困境。金融危机有部分就是导因于此。」

★除了五年期之外，部分机构也提供 10 年期浮动利率 (10/1 ARM)，即头十年享有固定利率，随后 20 年则采浮动，每年调整一次。当然，锁定固定利率的期间越长，利率便没有那麽优惠，且 10 年之后屋主若未卖房，仍得面临浮动利率的问题。

★50 年期固定利率房贷。极少数银行提供这种房贷选项，而多数专家也并不推荐，因买家虽拉长了房贷还款年限，代表每月还款金额变低，但有长达 50 年时间得支付利息，累积房屋净值的速度也非常缓慢，效果几乎等同於租屋，只是租金不会每年上涨。