

## 專欄

## 贍達貸款

5008 Buford Hwy #C  
Chamblee, GA 30341  
陳貽達 (678)860-8788

## 點數及鎖定利率

申辦貸款時，一定會接觸到點數及鎖定利率，這兩項都與利率有關，什麼是點數？什麼是鎖定利率呢？

## 點數

如同加入飯店會員，支付會費，使用飯店設施可以獲得折扣，我們可以購買點數 (points)，換取房貸利率折扣。每一家銀行收取的利率折扣費不同，一般是貸款總金額的百分之一，以傳統型固定房貸來說，此折扣費約可降低0.25%的利率。

購買點數其實是預先支付利息，並不是對任何人都划算，什麼情況支付利率折扣費才划算呢？我們先計算每個月能節省多少利息，然後

計算利率折扣費要多久才會打平，請看下面的例子。

例子：假設貸款金額是\$388,000，標準利率是6.25%，支付百分之一的折扣費(\$3,880)後，利率可降為6%，每個月利息可以節省\$63，所以，需要61.5個月(\$3,880/63=61.5個月)打平利率折扣費。

也就是說，如果我們在61.5個月內(約五年)不會賣房子，便可以考慮購買點數，至於打平時間的長短是否划算，只能靠自己衡量了。如果不知道該怎麼計算每個月利息，可以利用 [www.mortgage-helper.com](http://www.mortgage-helper.com) 網站的程式計算。

通常符合下列情況的人，才建議支付利率折扣費：

## 第四單元

- 至少十年不會賣房子的人。
- 因為本身負債比過高，無法符合一般貸款資格的人。
- 房屋賣方同意支付過戶費，因而有多餘的錢可轉用於支付利率折扣費的人。

以我們的經驗來看，第一次購屋的人通常很快就會換屋，所以，不太適合支付利率折扣費，而對一般人來說，則不適合超過十年才會打平的利率折扣費。

## 鎖定利率

費用估算清單中的利率報價並不一定是最終利率，房貸利率以最終簽約時的利率為準，也就是說，如果簽約當

時，利率調升，那麼，就要以當時的利率簽約，避免利率變高的方法是鎖定利率，鎖定雙方同意的利率。

## 什麼時候可以鎖定利率？

有些銀行對於利率鎖定的時機沒有太多規定，但是，大部份的銀行並不希望借款人抱持鎖定利率然後進行比價的心態，他們比較偏向借款人通過貸款審核後再鎖定利率，每家銀行規定不同，可以事先詢問。

## 利率鎖定期

利率鎖定是有期限的，可能15天、30天、45天、或60天，鎖定期越長，銀行要負擔的風險越高，所以，利率會比較高。過了鎖定期的話，只要借款人付點費用，有些銀行會願意延長，有些銀行則會請借款人接受當時的新利率。

## 利率鎖定後下降，怎麼辦？

利率鎖定之後，如果下降的話，還是要維持原鎖定的利率，不要覺得惋惜，利率起伏伏，總有一天還是會上升，藉時或許您就會覺得鎖定利率是對的選擇。

## 下列為幾項鎖定利率的注意事項：

1. 主動詢問利率鎖定相關事宜，掌握主導權，畢竟這是您的貸款。
2. 鎖定利率後，一定要請銀行提供書面證明。
3. 確認利率鎖定書證明包含以下內容
  - 雙方同意的利率
  - 貸款類型 (固定或浮動利率)
  - 點數 (手續費、仲介費及利率折扣費)
  - 利率鎖定期及到期日
4. 正式簽約時，要隨身攜帶利率鎖定書面證明，避免糾紛。
5. 如果有鎖定利率，正式簽約時，如果發

現利率變動，不要簽署任何文件，要爭取權益。

不論是購買點數還是鎖定利率都要特別小心。購買了點數後，要認真真的取得折扣利率，少數不肖業者或業務員，利用借款人的信任，認為借款人不會查標準利率是多少，讓借款人以為取得的利率是有折扣的，另外，也請要注意，如果支付了利率折扣費，就不要再付收益價差獎金(YSP)。

當我們鎖定利率時，有些業務員會以小博大，認為未來利率會繼續調降，所以，沒有替借款人鎖定利率，如果利率真的又降低了，便可從中賺取差價，如果現實不如業務員預期，利率反而一直升，等借款人要正式簽約時，會以調升後的利率簽約，所以，簽約時，一定要注意利率是否是您鎖定的利率，如果不是，要拿出利率鎖定書面證明，爭取權益。

## 讀報紙學英文 陳紫薇

## 報稅之誤失

每年的報稅季又來臨，下週一(4月15日)即是截止日，如果您同大部分的美國人一樣，還未將報稅表送出去，這幾天您必然要面對一大堆的表格，好多單據，銀行寄來的資料...，挑燈夜戰，想了結一樁頭痛事。美國新聞與世界報導 (U S News and World Report) 邀訪有15年協助人們報稅、稽核、審計、查賬等經驗的會計師 Lisa Greene-Lewis，適時提出 Lesser-Known (But Common) Tax Mistakes to Avoid 避免那些鮮為人知卻常犯的報稅誤失；供大眾在臨表涕泣時作個參考。

1. Entering incorrect Social Security number. 社安號碼填寫錯誤：自己以及配偶的社安號碼錯誤的可能性比較少，但許多糊塗父母往往弄不清孩子的社安號，一旦填錯就會影響可取得的收入扣抵的稅額 (Earned Income Tax Credit)。家中有其他依親生活者的社安號也要再三核對無誤。

2. Not claiming all dependents. 漏報家中其他依親生活者：除了配偶及小孩外，你是不是照顧你的父母，甚至有朋友住在你家受你的接濟？只要合乎規定，這些人都可能成為依靠你生活的人，而讓你享有每人\$3800元的

免稅額，但是，Just be sure no one else is claiming the same dependents as you. For example, you and your sibling can't both claim your parent as a dependent. 要確定沒有別人和你申報同一位寄居者，例如你和你的兄弟姐妹不能同時申報你們的父母為依親生活的寄居者。

3. Not comparing this year's return to last year's. 未與去年的報表比較一下：仔細看看去年的報稅單，可能會讓你想起可以申報免稅的另些項目。

4. Overlooking irregular deductions. 忽略不尋常的減稅項目：有很多不常用的開支可以減稅的，例如與工作有關的開銷。有些信用卡公司年終提供一份整年開銷的清單，將之分門別類可能可以發現可減稅的項目。如果使用個人財務軟體，務必逐條查看不要有漏網之魚。

5. Not filing electronically. 未使用網絡報稅：用報稅軟件及上網申報，將可降低一般錯誤，且可較快得到退稅。

6. Not disclosing all your income. 未上報所有的收入：最後一刻趕工報稅的人最易忽略某項收入，尤其是替多

個老板工作，或有多項收入的自行開業者，舉凡W-2、1099s、銀行利息收入通知、證券交易行的紅利收入單等，都要填入，一旦忽略很容易被國稅局察覺以為隱匿收入。

7. Forgetting to sign. 忘記簽名：It sounds basic, but not everyone remembers to sign their tax return and their check to Uncle Sam (if they owe money). 簽名是最基本的事，可偏偏就有人忘了在報稅表上簽名，或者必須補繳稅的，忘了在給山姆大叔的支票上簽字。兩者均會有影響，一是耽誤可退回的稅款，一是等於未及時繳稅，將受到罰款的處分。

8. Wasting your refund. 浪費退回的稅金：好不容易作好稅表，等著領回退稅時，最好先計劃如何運用這筆「意外之財」，專家建議最好將它用於還債、投資在緩付稅的退休帳戶、或存放起來以備不時之需、參加職訓班等。The worst thing you can do is spend your refund on something you'll forget about a month or two later. 千萬別糊裡糊。