



甜蜜之家：买房子

第 16 课：教师手册

让青少年描述他们理想的房子，很多人会不假思索的说出电视上看到的有名的大厦：10 间卧室、热水浴缸、游泳池、游戏室、健身房、家庭影院。它很容易让人陷入迷人的事物，却忽视了购买房子的现实。这节课会帮助学生们了解抵押贷款的概念，如何比较抵押贷款的选择，以及如何变成精明的借款人。

主题：买房子

所需时间：65 分钟

所需用品：

- 笔记本
- 电脑或平板电脑
- 网络接口
- 学生活动表 (3)

准备：

- 复印所有 3 个学生活动表

学生活动表：

贷款，贷款，贷款

在这个活动中，学生将探索与拥有房子有关的抵押贷款的复杂概念。

甜蜜之家抵押贷款

学生会研究他们理想的房子并计算抵押贷款的费用。

买还是不买

这个活动挑战学生们在各种现实情况下是否承担抵押贷款。

学习目标：

学生会……：

- 探索信贷的基本概念
- 探索并了解抵押贷款的概念
- 比较按揭贷款和抵押贷款的贷方

标准：

财经联盟标准：

- 信用标准 1

国家经济标准：

- 标准 7：市场和价格

共同核心 ELA 标准：

- 写作：研究以构建和呈现知识
- 听说：理解和合作
- 听说：知识和理念的呈现
- 语言：词汇习得和使用

共同核心数字标准：

- 数字和数量：数量
- 建模

实用理财技巧

受用终生

教师手册：甜蜜之家 | 1

基本问题 | “关于买房子我需要知道什么？”

调查：借现金

[所需时间：25 分钟]

1. 课程开始，询问学生们是否会给朋友借钱、笔记本这样的东西。问学生们如何才能确定朋友会归还东西或还钱。当借东西给朋友的时候学生们会考虑哪些因素？
2. 分发活动表 **贷款，贷款，贷款**，让学生们分成四到五人一组。解释他们会检查一个情境，并确定谁会是最好的“借款人”，以及原因。给学生们十分钟的时间以小组形式完成这个活动，然后请自愿回答问题的同学向全班同学分享答案。
3. 然后，问学生们肖恩应该把钱借给哪个“借款人”，为什么。让学生们讨论为什么一个“借款人”相比另一个是一个更好的**投资**。依据答案，解释为什么瑞秋比海登是一个更好的借款人（她有抵押贷款和首付款，所以她需要借的钱比海登少）。在讨论过程中，在黑板上写下答案相关的概念：**抵押、贷款、信贷、投资、首期付款和证券化贷款**。帮助学生了解这些概念以及如何运用到活动表中。
4. 向学生解释要钱买房子不是礼物而是**抵押贷款**。抵押贷款是从银行或信用社借款的一种形式，并在一定期限内偿还。
5. 帮助学生了解在活动场景中，瑞秋有良好的**信用、抵押和首付款**的能力——所有这些使她成为比海登更好的**抵押贷款**人。
6. 解释我们每个月支付按揭付款，但是可能需要很多年才能还清——通常 30 年。在办理抵押贷款时，银行也要对借款收取**利息**，并且**首付款**要作为贷款的一个安全保障，通常是 20%。
7. 询问学生为什么他们认为需要首付款。解释当购买房子时，支付任何少于 20% 的金额意味着你是一个高风险的借款人，就不得不向银行交保险。帮助学生了解这是一个瑞秋展示



教学提示

基本问题是什么？设计基本问题是为了“钩住”学习者，从而促进他们对本课的探究和参与，并使学生锻炼解决问题的能力。这强调一个更广泛的概念，没有正确或错误的答案，同时要求更高层次的思考技巧。

学生准备：梦想之家

[所需时间：20 分钟]

8. 让学生们将他们梦想中的房子写在笔记本上，考虑位置、大小、颜色和邻居。告诉学生他们将有机会在现实生活中寻找他们梦想中的房子。
9. 分发活动表**甜蜜之家的抵押贷款**，给学生十分钟时间在线搜索他们梦想中的房子。
10. 让同学们分享并讨论什么会使一个人成为“精明的”借款人。学生在选择抵押贷款时要考虑什么？（比如利率、条款、收款等。）
11. 然后，问学生们信用如何能影响一个人获得抵押贷款的能力及原因。什么能使一个人成为良好的借款人？
12. 向学生解释，在申请抵押贷款时，“信誉”是要被考虑的。抵押贷款贷方的一个非常重要的警告是取消抵押品赎回权。帮助学生理解丧失抵押品赎回权是当一个人不能支付抵押贷款时，贷方要求出售房子获得借款。解释人们丧失抵押品赎回权有很多方法，包括失业、限制就业的医疗条件、滚雪球的债务、离婚等。
13. 告诉学生即使买房子看起来很遥远，但“信誉”也是一个影响租房子能力重要因素。这是建立和维持良好信誉的原因。



教学提示

链接到 3&6 课：

通过复习第 3 课和第 6 课的概念提醒学生们信贷所拥有的借款能力。

思维延伸：

帮助学生们了解目前的抵押贷款条款和丧失抵押品赎回权的影响，要求学生阅读 practicalmoneyskills.com/HS21 上的《美国住房危机现在比大萧条更严重》的文章和 practicalmoneyskills.com/HS22 上的《房贷救援：信用评分杀手》的文章。然后，讨论 2008 房屋倒塌的意义，信用如何成为现在获得抵押贷款的重要组成部分，以及丧失抵押品赎回权的结果。

挑战：买还是不买？

[所需时间：15 分钟]

14. 让学生们分成 3 或 4 组，分发活动表**买还是不买？**
15. 告诉学生们他们有十分钟完成这个活动，准备好解释他们为什么做的每一个决定。
16. 以组的形式分享他们的答案，讨论为什么一些抵押贷款要比另一些好。询问学生关于买房子他们学到了什么，他们现在是否有与刚开始的时候有一些不同的意见。
17. 最后，让学生思考如何买房子能有助于财务安全或财富积累。例如，如果房子的原始价值随着时间的推移增加或降低，这会影响投资是否赚钱。拥有房屋的成本和好处是什么？

反思

[所需时间：5 分钟]

让学生们在笔记本上记下要实现他们梦想中的房子，以及他们该怎么做以实现房屋梦想（例如按时付款、节省首付等）。

**教学提示****反思是什么？**

课堂的反思部分能够帮助学生从更大的框架中回顾课堂练习的意义，吸收课堂所学的概念和知识并将这些内容转化为他们自己的理解。



贷款，贷款，贷款

第 16 课：习题答案 1

瑞秋有借钱的更好选择，因为她有**担保物**（像汽车和平板电脑），意味着如果她不能还钱，“贷款人”的**投资**是安全的，因为这些物品的价值等于或超过借款。这也被称为**证券化贷款**。“贷款人”与“借款人”有一个安全的协议，因为这保证了借款人通过抵押物获得他或她的钱。瑞秋还提供了首付款，减少了她必须从肖恩那借款的金额。这意味着她将支付更少的钱，风险也更小。

肖恩不应该借钱给海登，因为他的不良信用。此外，海登没有现金支付首付款或抵押品，使他成为一个高风险的投资。

定义

担保物：发放贷款的担保。

投资：钱用于投资来获得利益回报。

证券化贷款：证券化贷款受担保物或抵押品保护，以确保贷款偿还。

首期付款：在购买时支付的预付款金额。

信贷：借款人现在接受某种有价值东西，并同意在以后的日期偿还的协议。



甜蜜之家的抵押贷款

第 16 课：习题答案 2

房子是 275000 美元。既然你会支付 20% 或 55000 的首付款，贷款金额将是 220000 美元。学生将使用这个数字计算。

A. 15 年的抵押贷款，以 3% 的利率，贷款期限的总支付金额：273470.40 美元，每月最低支付金额：1519.28 美元

B. 20 年的抵押贷款，以 6% 的利率，贷款期限的总支付金额：378276.00 美元，每月最低支付金额：1576.15 美元

C. 30 年的抵押贷款，以 5% 的利率，贷款期限的总支付金额：425162.73 美元，每月最低支付金额：1181.01 美元

你会选择哪种类型的抵押贷款，为什么？

抵押贷款 A 是最好的选择因为价钱是最低的。然而，这个选择每月的最低支付金额也最高。在进行选择之前，学生需要考虑他们的预算，以及他们每个月能支付的按揭付款是多少。



买还是不买？

第 16 课：习题答案 3

情境 1：不买

修理的费用太贵了，除非你想要改变生活方式，为了抵押贷款每个月支付 1031 美元，超出了你的价值范围。

情境 2：不买

没有 20% 的首付款，你就不得不以私人抵押贷款保险（PMI）的形式支付额外费用。既然你近期可能会丢了工作，你也不想被不能支付的抵押贷款绑住无法脱身吧。

情境 3：买

你在一个财务保障、信用良好和高收入工作的岗位、虽然贷款总额较高，但是利率很低，使得偿还贷款很容易，不用你约束每日的预算。