



您應了解的資訊：

使用抵押貸款 經紀人的服務



房地產至關重要

房地產局
2011年8月



您應了解的資訊：

使用抵押貸款經紀人的服務

(房地產局修訂，2011年8月)



本小冊子之初版由美國消費者聯會根據與加州房地產局的研究合同編寫。本小冊子中所包含的資訊是對在使用抵押貸款經紀人的服務進行抵押貸款交易過程中的基本步驟及所涉及因素的一個簡要總結。由於本小冊子中可能並未包括隨後所有的法律變更，因此，只能被當作一般的資訊來源。您可能希望在進行抵押貸款交易之前對相關事宜作進一步的研究。本小冊子中的一些看法和觀點是作者的看法和觀點，並不一定能反映行政部門、加利福尼亞州，或房地產局的立場。



您應了解的資訊：

使用抵押貸款經紀人的服務

目錄

簡介	1
房屋貸款的來源	1
使用抵押貸款經紀人的服務	1
抵押貸款經紀人的角色.....	2
抵押貸款經紀人佣金和貸款公司費.....	2
定義	3
我還應該詢問其他哪些費用？	5
如果我多借錢，費用會增加嗎？	6
貸款程序概況.....	6
債務重組：用我的房子借款來付帳	7
付清期末整付貸款.....	8
為我現有的固定利率或完全攤還抵押 貸款重新貸款	10
負攤還貸款.....	11
我該怎樣決定貸款期限？	12
我該怎樣選擇抵押貸款經紀人和貸款 種類？	12
對於貸款申請，我該了解什麼？	13
使用抵押貸款披露聲明.....	14
取得書面證明	15

房地產結算程序法 (RESPA)	15
聯邦誠實借貸法所賦予您的權利	16
在貸款過程中保護自己 - 不要落入掠奪性 貸款的陷阱.....	17
了解您的負擔能力.....	19
加州法律禁止歧視性借貸行為.....	20
貸款文件：這些文件都是什麼意思？	20
簽署文件：將會遇到什麼？	21
抵押貸款保險：借款人通知	22
我能找出為什麼信用被拒絕嗎？	22
資料和投訴.....	23

***消費者檢查清單**

關於債務重組應該詢問的問題	8
只付利息，部份攤還和負攤還貸款.....	9
貸款申請書.....	14
認識貸款文件	20
簽署貸款文件	22

簡介

在房屋貸款這種交易中，您答應償還您所借的錢，並把您的房屋抵押給借款人以保證還款。在加州，您對還款的承諾通常以本票方式進行，而抵押則通常為信託契約的形式。在簽名並承擔責任之前，您應該確保自己理解這些貸款條款。不論您是透過抵押貸款經紀人、金融機構還是其他貸款公司獲得貸款，您都應該詢問有關貸款程序和文件的問題，以便您在同意之前了解交易的形式和貸款的條件。

本小冊子的目的是提供有關使用抵押貸款經紀人服務的基本資訊，這可有助於您在尋求房屋貸款時作出明智的決定。

房屋貸款的來源

房屋貸款可透過很多不同的來源獲得，包括抵押貸款經紀人、抵押貸款銀行公司、商業銀行、社區銀行、信用社，和其他金融機構等。眾多聯邦、州、郡和市政府計劃也有提供房屋貸款和 / 或首付協助。如果您正使用抵押貸款經紀人的服務，經紀人有機會能提供有關可向您能使用的各種計劃的資訊。

使用抵押貸款經紀人的服務

抵押貸款經紀人可幫助您獲得房屋貸款。抵押貸款經紀人應獲得加州企業管理局或加州房地產局的執照。抵押貸款經紀人承辦或安排第一抵押貸款和次級（第二）抵押貸款。次級抵押貸款擔保一個或多個次於或低於其他貸款的房屋貸款。有些透過經紀人安排的房屋貸款於您可能獨立從銀行、儲蓄或貸款協會（S&L）、信用社、金融公司，或其他類型的貸款公司處獲得的貸款非常相似。有些經紀人提供較短期的貸款期限和 / 或不同的還款計劃。

在使用抵押貸款經紀人的服務之前，應確認他 / 她已有合適的執照。您可向加州企業管理局查詢，網址：www.corp.ca.gov，或致電1-866-275-2677，和 / 或向加州房地產局查詢，網址：www.dre.ca.gov或電話：1-877-373-

4542，您也可以查詢全國抵押貸款許可系統和登記冊（NMLS），網址：www.nmlsconsumeraccess.org。www.dre.ca.gov/licinfo.htm 網站上也提供了加州房地產及金融服務執照資訊、法律及法規的一站式資源。重要的是您找到的是合法獲得執照的經紀人，持照經紀人通常受債券和補償帳戶保障。

您可能希望向商業促進會www.bbb.org查詢，了解該公司是否為促進會的會員，以及該公司是否被人投訴過。

同樣也值得在網路上搜索一番，以確定整體社區對該公司是否有正面評價。

抵押貸款經紀人的角色

抵押貸款經紀人通常是一個以安排房屋貸款交易為目的的代理人，經紀人通常也是借款人的受託人。這種關係也意味著經紀人應承擔法律義務，向您披露您必須了解的重大（重要）事實，同時也意味著經紀人應為您的最佳財務利益行事。經紀人有責任對您和您的貸款公司公平誠實。這些法律責任在解決貸款實施後發生的糾紛時非常重要，但是避免問題和糾紛發生的最好方法是提出問題，並在簽名前確保您理解貸款的條款以及每一份貸款文件。

在作為代理人時，經紀人代表您向貸款公司提交貸款申請。請確保您向經紀人提供完整和準確的資訊，同時由經紀人準備並供您簽名的任何貸款申請文件或其他文件應準確和完整。千萬不要在空白的申請表或其他文件上簽名。在您同意貸款條款之前，確認您理解了貸款的條款。

抵押貸款經紀人佣金和貸款公司費

抵押貸款經紀人佣金和貸款公司費通常並沒有法律規定。抵押貸款經紀人可以由您直接支付佣金，或由提供這筆貸款的貸款公司支付。通常，抵押貸款經紀人不能在您的房屋貸款中同時得到貸款公司和您支付的佣金。您可以選擇用以下方式支付抵押貸款經紀人的佣金：

■ 現金（實際開銷費用），或

- 從貸款資金中支付（這將增加您的貸款金額），或
- 貸款公司的回扣或服務釋放獎金（查閱貸款公司的回扣和服務釋放獎金的定義）

比較不同貸款公司和抵押貸款經紀人所收取的費用。您可能只需要打幾個電話就能獲得有關資料。在得到貸款之前詢問應由您用現金支付的費用和開支金額，從貸款資金或貸款公司回扣中支付的費用和開支金額，以及由貸款支付的費用和開支金額。

定義

點數 (Points) — 點數」習慣上是指在實施貸款時由抵押貸款經紀人收取的佣金或啟動費用，或由貸款公司收取的借貸費。每一個點就是貸款金額的1%。對於\$100,000的貸款，一個點就是\$1,000，10個點就是收取\$10,000。所收取的點數通常並沒有法律規定。您會希望找到收取較少點數的抵押貸款經紀人或貸款公司。您還可以討價還價爭取較低的點數。在確定抵押貸款經紀人或貸款公司之前問清楚點數可以為您節省金錢。然而，您應該意識到，一個「無點數」或「零點數」貸款的利率可能會高於必須支付點數的貸款，因此，比較點數、費用和利率很重要，以便識別哪一家的貸款是您的最佳選擇。請記住，並不存在「無收費」的貸款。借款人也可以支付點數以獲得較低的利率。這些被稱為「折扣點數」(discount points)，與經紀人或貸款公司作為啟動費(origination fees)收取的點數是不同的。

費率表 (Rate Sheet) — 說明貸款公司如何（透過電腦或傳真）溝通可向抵押貸款經紀人提供的利率、年期和貸款產品費用的術語。利率可能每天變化數次。每個貸款公司向其認可的抵押貸款經紀人提供其貸款產品最新的費率表。

標準貸款 (Par Loan) — 借款人不支付任何折扣點數、且貸款公司不因經紀人向貸款公司支付貸款而向經紀人支付任何回扣的利率。

收益差價獎金 (Yield Spread Premium) (也稱貸款公司回扣) — 抵押貸款經紀人得到的報酬比率。它是標準貸款的利率和高於標準

貸款的利率（經紀人為貸款公司發放的貸款利率）之間的差額。這體現在付給經紀人的點數的多少。經紀人獲得獎金，貸款公司獲得超過標準利率的利息，借款人在整個貸款期間用較高利息和付款金額支付經紀人的獎金。例如，如果標準貸款的利率是7%，抵押貸款經紀人為貸款公司帶來一筆7.5%的貸款，貸款公司會付給貸款經紀人貸款價值的2個點數或2% 做為回扣。一筆\$100,000的貸款，經紀人可以從貸款公司那裡得到\$2,000的收益差價獎金，而借款人需要在整個貸款期間支付較高利息。另外，在可變利率抵押貸款(ARM)中，較高「差額」(margin)可以為經紀人帶來貸款公司的回扣。「差額」是計算年度貸款利率的一個組成部份。較高差額為貸款公司帶來較高利率，因此可以付給經紀人回扣。務必詢問您的經紀人您的貸款中是否存在回扣價格，經紀人必須告訴您他們就與您貸款有關所獲的任何回扣。詢問經紀人可否用回扣來抵消貸款成交費(closing costs)。

服務釋放獎金 (Service Release Premium) — 這是貸款公司付給貸款經紀人的另一種報酬。每筆貸款都有「服務權」(servicing rights)，即收取抵押付款的權利。服務權可以與抵押貸款分開銷售。當抵押貸款經紀人為貸款公司帶來一筆貸款時，一些貸款公司向抵押貸款經紀人支付「服務釋放獎金」，這以點數表示。務必詢問您的經紀人您的貸款中是否存在服務釋放獎金，經紀人必須告訴您他們就與您的貸款有關所獲的任何服務釋放獎金。

貸款預先核準 (Loan Pre-Approval) — 根據借款人提供的初步資料，貸款經紀人將取得預先核準的貸款。這並不是貸款批核 (LOAN APPROVAL)。只有在貸款公司的承保人審閱並認可所有要求的資料後，貸款才會被批核。貸款批核還會包含發放貸款前借人必須滿足的條件。

貸款鎖定 (Loan Lock) — 您的貸款可以是鎖定利率的或是浮動利率的。如果您選擇鎖定貸款，貸款經紀人將「鎖定」您提出鎖定要求時的利率。鎖定期僅在特定時間內有效。務必詢問您的經紀人有關鎖定期的長短，以及貸款公司是否有鎖定利率的費用。務必要求書面利率鎖定協議書，要有抵押貸款經紀人

簽名，並詳細說明利率鎖定期限。

您也可以選擇浮動貸款利率。這意味著貸款利率將設定在貸款成交當天的現行利率。

記住，利率每天變化，有時一天變化幾次。您要與經紀人探討哪種方式最好。

年利率（APR）—— 一年利率包括單利（simple interest rate）和一定的費用、佣金、成本及開支。與此相反，單利，也叫票率（note rate），並不包括這些費用。如果經紀人和貸款公司報給您利率，一定要問是單利還是年利率。利用年利率來對比不同單利、點數及其他收費的貸款。年利率較高的貸款可能會使您在整個貸款期間需支付更多。

我還應該詢問其他哪些費用？（查閱抵押貸款披露聲明部份中關於如何以書面形式向您提供這些開支和費用資料的詳細討論）

抵押貸款經紀人可能會向您收取貸款申請手續費（application processing fees）。您也可能會有估價（appraisal）和信用調查（credit inquiry）的開支。然而，如果抵押貸款經紀人向您預先收取除了估價和信用調查以外的其他款項，便應向房地產局查詢該經紀人是否被允許這樣做。貸款成交費可能會包括文件籌備（document preparation）、委托服務（escrow services）、產權保險（title insurance）、公證服務（notary services）及記錄費（recording fees）。您也可能會被收取火險或房屋險、可選的信用人壽或信用殘障保險，或受益人聲明等費用。

您並非必須購買信用人壽或殘障保險。萬一您過世或成為殘障人士，信用人壽和殘障保險可以為您償付抵押還款。很多信用人壽和殘障保單都有局限性，叫做除外項目，可在多種情況下讓承保人免於支付。應確定您理解保單的條款，以及哪些是除外項目。您也可以通過標準定期人壽保險或殘障保險來保障財務不受殘障或死亡的影響。在購買信用人壽或信用殘障保險之前，應與定期人壽或殘障保單的價錢作出比較。

如果我多借錢，費用會增加嗎？

很多貸款的費用都是以貸款金額為基礎的。通常，您借得越多，費用就越多。另外，法律規定，由持有加州房地產局執照的經紀人承辦的第一抵押貸款費用限制在\$30,000以下，次級抵押貸款在\$20,000以下。

貸款程序概況

選擇抵押貸款經紀人或貸款公司——經紀人通常是代表您與貸款公司洽商的代理。您也可以不用抵押貸款經紀人，直接與一些貸款公司交易。不管您如何選擇，一定要調查貸款公司。盡量選用您認識的人用過的公司，他們可以告訴您該公司的服務水平。公司的費用應比其他公司更有競爭性。記住，如果聽起來太好不像是真的，那極有可能不是真的。

了解您的信用狀況。在聯絡經紀人或貸款公司之前應取得您的信用報告。您可以上網到www.annualcreditreport.com 免費取得報告，或致電1-877-322-8228。如果支付一定費用，您還可以取貸款公用以決定您是否有資格獲得一般貸款 (prime loan) 或次級貸款 (sub-prime loan) 的信用評分。通常，次級貸款的利率和費用都比一般貸款高。申請貸款前了解您的信用評分可助您找到最適合您的貸款。

貸款申請 (Loan Application) ——您需要提交一份完整的貸款申請。有些經紀人會到您家收集貸款申請資料。您可以自己填寫，也可以在一些網站上提交申請。記住，千萬不要簽署空白申請或空白表格。您可能要預先支付信用報告費和估價費。如果經紀人告訴您不必支付信用報告費和估價費，一定要得到書面證明。另外，核實一下您將不用在委托 (escrow) 結束時用貸款資金支付這些費用，或者，如果您不完成貸款交易，經紀人將不會要求您償付這些費用。經紀人還會要求您提交所需各種文件，貸款公司需要這些文件來考慮您要求的貸款計劃。經紀人和貸款公司都將為您公開有關貸款條件的資料。審閱這些資料，確保貸款條款與您同意的相一致。

處理貸款——經紀人得到所需資料，提交到貸款公司的承保人以獲得貸款批核。這是獲得貸款的關鍵階段。您一定要及時回覆對方索取附加資料的要求。這將會增加獲得貸款的機會，或及時了解您為什麼不符合資格。此時也是您鎖定利率的時機。記得與經紀人保持聯絡，監察貸款過程，確保經紀人按時完成貸款。

貸款成交——這是貸款過程的最後階段。貸款可以在產權保險公司 (title company)、委托公司 (escrow company) 或經紀人的辦公室完成。經紀人可能會用文件簽署服務 (signing service) 把文件送給您簽署。不管在什麼地方簽署，這時一定要確保貸款條件和費用是您同意的。閱讀所有文件。不要匆忙。如果有問題，詢問並一定要明白他們的回答。如果條款和條件和您同意的不同，不要簽署貸款文件。要求重新擬定文件，陳述正確條款。

債務重組： 用我的房子借款來付帳

用房屋貸款把債務重組 (debt consolidation) 到單一的月付款時要小心慎重。房屋貸款與其他消費者借貸 (consumer debts) 不同。如果您付不起消費者借貸，您的信用評級會被降低，會被起訴，甚至會被迫宣佈破產。但是如果您付不起房屋貸款，您會失去房子。

很多消費者借貸，如信用卡帳單或醫療帳單都是沒有擔保的。其他消費者借貸，如汽車分期付款或傢俱分期付款可能由該物品的利息來抵押，而不是由房屋的利息抵押。如果您付不起消費者借貸，債權人可以取回物品，如果賣掉該商品的錢不足以付清債務，您會遭到起訴。但是，債權人不能因為消費者借貸而直接用您的房屋做抵押贖回。

如果您用房屋貸款付清您的消費者借貸，如汽車、醫療或信用卡帳單，新的債務將用您的房屋做抵押。這就增加了風險，如果您付不起帳單，您可能失去房屋

消費者檢查清單

關於債務重組應該詢問的問題

- 您的債務是無擔保的（如醫療賬單和信用卡賬單）還是只用個人財產做擔保（如汽車或傢俱分期付款）？
- 是否可以與您的債權人商定一個付款計劃來支付現有的債務？
- 如果您付不起目前的帳單，您將如何付清新的房屋貸款？

有很多種類型的貸款可供您選擇：固定利率、可變利率、期末整付和負攤還。貸款可包含一種或多種特點（如可變利率貸款可能包含也可能不包含負攤還的可能性，固定利率貸款可能包含也可能不包含期末整付條款）。與您的貸款公司或經紀人探討哪種貸款最適合您。

付清期末整付貸款

期末整付（balloon payment）貸款不是通過每月付款就能付清的。無期末整付條件的貸款是每月償還一點點，而每月的付款金額中有利息也有本金。這叫完全攤還貸款（fully amortized loans），因為您用每月付款付清（攤還）貸款。相反，只付利息貸款（interest-only loan）或部份攤還貸款（partially amortizing loan）包含一筆或多筆大額付款，即付款額為正常付款額的兩倍或多倍。

如果貸款金額相同，部份攤還和只付利息貸款比完全攤還貸款的月付款低。只付利息貸款的月付款金額中不包括任何貸款本金。付款額只付利息。未付的本金必須用一筆或多筆大額付款付清。

例如，您得到一筆\$15,000的只付利息貸款，利率為15%，貸款期限5年，您必須每月支付利息\$125.50。然而，5年到期後，您還是欠\$15,000本金，需要您期末整付。（如果您每月支付\$18.71，5年以後貸款到

期時，貸款已經被攤還/還清了。如果您的貸款期限為10年，每月支付\$198.23就可以完全攤還。)當您的每月付款只付利息(非攤還貸款)或每月付款只付一部份本金(部份攤還貸款)時，就造成了期末整付。

各種情況的例子如下所示：

\$15,000 貸款 10% - 5 年	每月付款 整付	期末 (5年後到期)
完全攤還	\$318.71	—0—
部份攤還	\$222.65	\$7,500.00
只付利息	\$125.00	\$15,000.00

對於只付利息貸款和部份攤還貸款，如果您在貸款到期後無財政能力支付期末整付，您的選擇將包括：

- 賣掉房屋來支付全部或部份期末整付款；
- 申請另一筆貸款來付清期末整付款，這通常會產生更多的費用和開支；或
- 如果您未能支付期末整付款，您將因喪失抵押贖回權而失去您的房屋。

消費者檢查清單

只付利息，部份攤還和負攤還貸款

- 如果您僅支付每月最低付款額，您的貸款餘額會增加多少？
- 您必須在什麼時候支付完全攤還款？如何才能增加付款額？
- 當還完所有月付款之後，您將欠多少(期末整付款)？
- 每月付款多少才可以完全攤還貸款，避免任何期末整付？
- 如果您少借錢或得到更長的貸款期限，您可以負擔得起完全攤還貸款的月付款嗎？
- 您將從哪裡得到支付期末整付款的錢？
- 請記住如果您無法支付期末整付款，您將面臨失去您房屋的風險。

如果您重新貸款 (refinance) 支付期末整付，通常您必須支付新貸款的費用和成交費。這可能會增加您的債務。如果您的債務比房屋的資產淨值還多，您可能無法再進一步重新貸款。如果您還不了債，您會喪失抵押贖回權而失去房子或被迫賣掉房子付清貸款。

為我現有的固定利率或完全攤還抵押貸款重新貸款

有時候借款人用一個新的更大額的第一抵押貸款來代替現有的抵押貸款。在決定是否重新貸款時需要考慮下面幾件事：

- 重新貸款可能會以可變利率貸款代替固定利率貸款。
- 重新貸款可能會以包含期末整付或負攤還的貸款代替完全攤還貸款。
- 重新貸款可能會因為用短期貸款代替長期貸款而縮短償付期限。
- 新的小額次級抵押貸款可能比重新作第一貸款花費少，點數少。

可變利率抵押貸款 (ARM) 的利率 (和您的月付款) 會隨著抵押貸款中使用的指數增加而提高。在ARM中，當前的利率是固定差額 (如2%) 加上一個指數，如聯邦住宅貸款銀行委員會 (Federal Home Loan Bank Board) 發布的資金成本指數 (Cost of Funds Index)。指數率 + 差額 = 抵押貸款利率或現鈔匯率。

關於可變利率貸款，詢問貸款公司或經紀人如下問題：

- 初期利率有效期有多久？
- 利率多長時間改變一次？
- 您將面臨的最高月付款是多少？
- 付款額多長時間改變一次？
- 負攤還貸款中，您的欠款額會增加嗎？ (如果您的月付款少於每月利息成本，就會出現這種情況)。
- 用什麼公式設定利率？

- 如果用那個公式計算，今天的利率是多少？
- 利率最高點 / 最低點的上下限是多少？
- 調整利率時，月付款向上或向下調整是否有最高限制？

負攤還貸款

雖然負攤還貸款只在有限的狀況下提供，而且在某些個案中是非法的，但在某些狀況下此類產品也可能是合適的。但在同意進行負攤還貸款之前應格外小心。

「負攤還」(Negative amortization) 或「遞延利息」(deferred interest)是在貸款本金(您的欠款)增加而不是減少時使用的名詞。完全攤還貸款的月付款每月同時支付利息和本金，直到付清貸款(完全攤還)。負攤還貸款包含可以不全付每月利息並且不付本金的付款選項。如果抵押貸款月付款不能付清每月利息，那麼月款額和應付利息金額之間的差額就會增加到貸款餘額中，因此才有了「負攤還」或「遞延利息」的說法。通常所欠利息由後來的更高付款付清，具體視貸款條款而定。

這些貸款(通常為可變利率貸款)可能包含多種付款選擇。例如，月付款低於應付利息，月付款只付實際需繳付的利息，月付款基於15年的完全攤還貸款或月付款基於30年的完全攤還貸款。如果選擇最低付款額，付最低付款額的月份中您的貸款餘額將增加。負攤還貸款也可以利用非常低的「付款率」(payment rate) 為基礎 - 最低付款由該比率計算。這可能與貸款所要收繳的實際利率不同。按照貸款合同規定，一定年限後，借貸人不再享有這些較低月付款選擇，月付款將增加到完全攤還付款，利率每月變化，直到付完貸款。這可能會月付款金額比您開始時高很多。如果您未能支付高額付款，而貸款餘額比房屋的價值還高的話，您將不能重新貸款，您可能必須把房子以比貸款餘額還低的價錢賣出。這會造成您要用其他資產向貸款公司支付其中的差額。如果您未能賣掉房子或不能重新貸款，您會因喪失抵押贖回權而失去房子。

如果經紀人給您提供的貸款利率極低和/或月付款極低，應詢問貸款是否包含負擔還。在您決定進行貸款前，應與經紀人或貸款公司仔細商談貸款細節。經紀人有義務向您全面誠實地講解貸款條件和該類型貸款的優缺點。

我該怎樣決定貸款期限？

貸款期限是您要償付貸款的年數。第一抵押貸款的期限通常為15年，30年，甚至40年。次級貸款的期限通常為1年，3年，5年，或10年甚至更長。完全攤還貸款的期限越長，月付款越低。在只付利息或部份攤還貸款中，較長期限意味著您在期末整付前有更多時間。無論什麼情況，假如您沒有提前支付貸款本金，貸款期限越長，您支付的利息就越多。

我該怎樣選擇抵押貸款經紀人和貸款種類？

打電話給貸款公司和抵押貸款經紀人，詢問您需要的貸款金額的有關利率和費用。一定要問：

- 貸款類型有哪些？
- 我大概要借多少錢才能得到我想要的現金數額？（也就是說，有多少費用是從您的貸款資金中扣除的？）
- 貸款公司或抵押貸款經紀人是否提供您所需金額的貸款？
- 這樣的貸款金額，貸款公司的費用或經紀人的佣金是多少？
- 您還會被收取哪些費用，每項費用大約多少？
- 如果貸款未獲批准，您需要支付任何費用嗎？
- 如果您申請貸款後改變主意，您需要支付任何費用嗎？
- 每月付款是多少，期末整付數額是多少？
- 定期每月付款會完全攤還/付清貸款金額嗎？

- 貸款償付期限/貸款期限有多長？（如果是完全攤還貸款，償付時間越長，月付款越低。）
- 單利率是多少？
- 利率是否固定，或利率是否在貸款期限內不斷變化（可變利率）？
- 年利率是多少？
- 提早付清貸款有罰款嗎（提前還款罰款）？如果有，是多少？

一個確定貸款中包含多少費用及收費的好方法是詢問貸款公司或經紀人兩個問題：1）「在取得貸款之前，我大概需要支付多少現金？」及2）「我大概要借多少錢才能得到一定的現金數額？」通過比較這兩個問題的答案，您會得出您要從每一家借多少錢才相當於您得到的現金數額。

對於貸款申請，我該了解什麼？

通常您需要填寫一份貸款申請書，描述您的收入、資產、負債和開支，及擔保該項貸款的不動產。在簽名之前，確認您的收入、資產、負債和開支資料正確無誤。不要簽署空白申請書。在貸款申請書中不要誇張事實。不要誇大收入或少報債務。部份貸款可能無需貸款人完全核實資料。一般而言，只需有限度地核實文件資料的貸款均需要大額的首期付款或物業中更高的債權。慎防任何告訴您可以誇張事實以求符合貸款條件的貸款人員。在貸款申請書中向金融機構提供虛假資料是違法行為。貸款公司有權了解您實際的財務狀況。千萬不要簽署空白或資料不全的貸款申請。經紀人可能會要求您提供文件來核實您的職業和銀行賬戶等等。您應盡快滿足這些要求，您的貸款申請才能盡快獲得處理。

消費者檢查清單

貸款申請書

- 正確報告您的收入、資產和負債。
- 不要簽署空白申請書。
- 保留一份已簽署的申請書的副本。
- 及時提供貸款經紀人要求的資料以避免拖延。
- 詢問大約需要多長時間處理申請並得到您所申請的貸款。

使用抵押貸款披露聲明

在大多數情況下，當您填妥書面貸款申請書並交給抵押貸款經紀人後三個工作日內，或您承諾貸款責任前(以首先發生者為準)，抵押貸款經紀人必須向您提交抵押貸款披露聲明 (MLDS)。應要求盡快取得披露聲明並仔細閱讀。該聲明將向您提供下列有關貸款資料：

- 您要借的金額 (貸款金額或本金) ；
- 任何可做為本金的一部份的費用的大概金額 ；
- 得到貸款的估計費用，包括抵押貸款經紀人的佣金 ； 和
- 除掉開支、費用和佣金後，您將從貸款中得到的大概金額。

聲明還必須包括安排貸款的預計最高費用。聲明必須列出下面每項費用的預估金額：

- 估價費
- 貸款公司費用
- 委託費
- 產權保險收費
- 公證費
- 紀錄費
- 信用調查費
- 火災或其他災害保險費

- 信用人壽或殘障保險費
- 受益人聲明費
- 歸還費 (reconveyance fee) (當您在為現有貸款重新貸款時)
- 經紀人啟動費或佣金，包括貸款公司付給經紀人的任何回扣。

聲明還應該列出任何現有貸款或房屋留置權。如果您希望用新貸款付清原有債務，查核已列出該債務。該聲明還必須陳述如果提早付清貸款，提前還款罰款條款是否適用。

簽署貸款文件前，一定要求得到這份聲明。只有簽署了貸款協議書或期票後，您才有義務承擔該貸款。如果聲明沒有描述您期望或希望有的條件，那不要簽署貸款文件。原條款、費用或開支如有任何變化，必須及時向您透露。

如果貸款交易與聯邦有關，您同時應該收到符合加州公報貸款費用預算表 (Good Faith Estimate) 和誠實借貸法 (Truth-in-Lending) 披露文件。這些聯邦披露文件提供與MLDS類似的資料。(見關於RESPA和誠實借貸法的討論) 不管您怎樣得到披露資料，經紀人必須告知您已從或將從貸款公司得到的任何報酬，以及貸款是否包括期末整付付款。

取得書面證明

應要求抵押貸款經紀人或貸款公司向您出示在貸款文件的何處描寫了向您承諾的貸款具體特點。如果沒有向您保證的條款，要求抵押貸款經紀人或貸款公司以書面確認。僅口頭承諾有可能不能實行。

房地產結算程序法 (RESPA)

房地產結算程序法 (RESPA) 是美國住宅及城市開發部 (HUD) 執行的聯邦法律。RESPA只適用於與聯邦有關的貸款，它要求抵押貸款經紀人提供交易成本的詳細資料，這樣買方和借貸人可以各處選購交易服務。抵押貸款經紀人和貸款公司必須提供貸款費用預算表，指出借貸人可能在委託完成時產生的費用。在收到書面貸款申請書

3個工作日之內，經紀人必須提交這份預算表。預算表將包含與加州法律要求的抵押貸款披露聲明類似的資料。

聯邦誠實借貸法所賦予您的權利

如果經紀人用自己的資金做貸款，或為每年提供五筆以上貸款的公司承辦貸款，聯邦誠實借貸法（TILA）便會適用。如果誠實借貸法適用，那麼在您承擔貸款前，貸款公司必須向您公布下列事實：債權人的身份；貸款金額；您擁有取得貸款詳細內容的權利；財務費用金額；以年利率（APR）名義收取的財務費用；月付款的次數、金額和期限；月付款總額；付款延誤收費；以及是否有提前付清貸款本金的罰款。

披露聲明還必須確認擔保貸款的不動產，並告訴您貸款條款是否允許購買您不動產的人承擔該貸款責任。

如果誠實借貸法適用，您還會有權在特定事件發生後的三天內終止（取消）貸款，包括結束貸款交易。如果您沒有收到有關貸款的適當披露，終止權會在貸款後三年內都有效。任何終止貸款的要求都應以書面方式提出。

誠實借貸法終止權並不適用於所有由抵押貸款經紀人承辦的貸款，所以，不要依賴於終止貸款的可能性而不在達成協議之前仔細研究。

誠實借貸法在1994年作出了修訂，當中涉及列某些由借貸人主要住宅擔保的特定貸款。但這並不包括買價貸款（purchase money loans）、建築貸款（construction loans）反向抵押貸款（reverse mortgages）或房屋淨值抵押貸款（home equity lines of credit）。在那些「高利率/高收費」貸款交易（也稱“Section 32”貸款）中，誠實借貸法對債權人有額外的約束，要求披露更多資料，並給予借貸人取消貸款的權利。在修訂版中，債權人的定義是一個在任何12個月期間內提供一個以上高利率/高收費貸款的人。另外，由抵押貸款經紀人承辦的任何這類型貸款也在要求範圍之內。高利率貸款是指年利率（APR）比類似條款的國庫證券收益超出8個點數或

以上(第一留置貸款)或超出10個點數或以上(第二留置貸款)。高收費貸款是指總點數和費用超過貸款金額的8%，或自2006年1月1日以後高於\$528.00（每年1月1日根據消費者物價指數調整），以更高者為準。誠實借貸法由聯邦貿易委員會（FTC）執行。委員會可以回答有關誠實借貸法和高利率/高收費貸款的問題。

在貸款過程中保護自己—不要落入掠奪性貸款的陷阱

「掠奪性貸款」（predatory lending）一詞包含了一系列房屋抵押貸款的操作方法。掠奪性貸款公司通常會試圖給消費者施壓，使他們簽署無法償付的，或並不代表消費者最佳利益的貸款協議書。通過虛假承諾和欺騙性銷售手段，在沒有機會審閱文件和計算是否真正付得起貸款的狀況下，借貸人就被說服簽署貸款合約。

掠奪性貸款帶有被附加到貸款金額中的高額預付費用，從而降低了屋主的資產淨值（equity）。貸款金額通常以借款人的房屋資產淨值為基礎，而不考慮借款人是否有定期付款的能力。當借款人難以償還債務時，他們被鼓勵重新貸款，然後得到另一筆同樣難以負擔，既高費用又無經濟效益的貸款。這個高成本重新貸款的循環最終會耗盡屋主的資產淨值，造成喪失抵押贖回權。

法律禁止的掠奪性貸款的具體做法包括：

- 合適性 - 向借貸人提供他 / 她無力償還的貸款，
- 翻轉（flipping） - 頻繁進行重新貸款以抵償現有貸款，
- 操控 - 在借貸人有資格獲得較低利率和費用的情況下，向借貸人提供較高利率和費用的貸款，
- 包裝 - 未經借貸人的同意銷售附加產品，以及
- 收取過多費用。

某些社群的屋主，尤其是老年人或少數族裔，特別有可能成為掠奪性貸款公司的目標，但是幾乎任何人都可能會成為這種惡

劣貸款方法的獵物。保護自己的方法有：了解您能負擔的金額；選擇口碑佳、有執照的貸款經紀人/貸款公司；了解貸款申請和合約；提防掠奪性貸款常用的手段。作出明智的決定是您最佳的防禦武器。

提防這些掠奪性貸款的手段：

- 與其他貸款公司相比，利率和費用超高。
- 掛羊頭賣狗肉。抵押貸款經紀人或貸款公司有意提供一些吸引人但未能實際提供的貸款條件，然後向借貸人施壓，讓他們簽署更昂貴並有隱藏收費的合約。
- 上門高壓推銷。專門推銷和家居改善合約或窗簾和地毯等的安裝合同相關的房屋資產淨值貸款。
- 與您有相似背景的銷售人員試圖取得您的信任。這種手法時常被用來哄騙屋主，使之得到虛假的安全感，造成因為信任而做決定，而不是在知識和理解的基礎上作出決定。
- 聲稱「沒有工作！沒有信用！沒有問題！您還是有資格用房屋資產淨值拿到貸款。」的郵件、電台和電視廣告。這些廣告鼓勵您用房子去冒險。如果您付不起月付款，您將失去房子！如果聽起來太好，不像是真的，極有可能就不是真的。
- 高壓銷售手法要求您立刻簽署貸款合約。如果今天提供的條件很好，那在你審閱合約並諮詢有相關知識及並非參與在交易中的顧問後，所提供的條件也應該一樣不變。
- 警惕這樣的經紀人：當您要申請高利率/高收費房屋貸款時（見第一段），經紀人企圖讓您轉向房屋淨值貸款（HELOC）。這些貸款沒有提供與「受保護貸款」相同的保護方法。如果您沒有要求HELOC而經紀人積極推銷，他或她可能試圖鑽受保護貸款法的空子。作為代理，經紀人有責任與您討論各種可能的貸款選項，並告訴您各種貸款的優缺點。您不應該被迫或被牽制申請對您不合適或負擔不起的貸款。

了解您的負擔能力

- 明智地管理您的金錢，因為您的信用歷史是您的個人責任。
- 仔細查看您的收入和支出，並務必在您的預算範圍之內借款！
- 如果您購買房屋，通常，您必須有足夠的存款，足以支付購買價格5%到20%的首期付款，外加此價格3%到7%的成交費。如果您沒有首期付款，您可能沒有資格獲得各種政府計劃所提供的貸款。
- 不要虛報您的收入或提供虛假資訊以獲得貸款資格，因為貸款公司的借貸人資格是根據個人或家庭必須賺得的用以負擔抵押貸款還款的數目來決定的。
- 不要依賴於以後收入的增加，因為未來是不確定的，可以確定的是，如果您因為不可預見的事情無法還款，您可能面臨失去您的房屋以及您所有已償付的貸款金額。
- 法律要求貸款經紀人和貸款公司告訴您，您有權查閱您的信用評分以及影響您信用評分的關鍵因素。您應索取一份信用報告副本，以查核報告是否正確反映您的信用歷史。

自2002年7月1日起，加州也有管理高利率/高收費貸款的法律。該項法規包含有關期末整付付款、提前還款罰金、借貸人償付貸款的能力及其他方面的規定。它同時要求貸款應為消費者帶來切實利益。除了某些特別例外情況之外，一個「受保護的貸款」是消費者的信用交易，借貸人用一至四個借重人用以作為主要住宅的房屋作擔保，年利率比類似條款的國庫證券收益超出8個點數或以上，或者在成交時或成交前，消費者應支付的總點數和費用將超過總貸款金額的百分之六。當中受保護的最高金額為最新 Fannie Mae 單個家庭第一抵押貸款符合條件貸款限度。

自2009年10月11日起，加州也有針對高價抵押貸款的法律。法律包含關於提前還款罰款，以及借貸人償還貸款的能力的特別規定。高價抵押貸款是年利率超過平均利率 1.5% 或更多的貸款，或以主要住宅一

留置權，或是年利率超過平均利率3.5%或更多的初級留置權。

自2011年4月1日起，聯邦儲備委員會制定了限制抵押貸款經紀人從單一來源獲得報酬的規定。這就是說，經紀人不可因進行與聯邦相關的貸款而同時從借貸人及貸款公司處得到報酬。

加州法律禁止歧視性借貸行為

如果您覺得在貸款過程中因為您的種族、膚色、宗教信仰、性別、婚姻狀況、同居伴侶關係、年齡、身體或精神殘疾、身體狀況、性取向、家庭狀況、收入來源、原籍地和出身而受到歧視待遇，經紀人和貸款公司應按要求給您一份「公平借貸通知」(Fair Lending Notice)，告訴您有權提出投訴。根據住屋附近的鄰舍環境來區別對待也是不合法的，除非是為了避免不安全和不健全的做法。經紀人或貸款公司同時應把這份通知張貼在辦公室裡明顯的位置。

消費者檢查清單

認識貸款文件

- 簽名前應研究貸款文件並提出問題，以幫助您認識文件的意義。
- 要求抵押貸款經紀人或貸款公司把協商同意的條款寫下來。
- 在簽名前小心閱讀所有的貸款文件。
- 在簽名前，應確定所有協商同意的貸款條款都包括在內。
- 索取並保留任何您所簽署文件的副本。

貸款文件：這些文件都是什麼意思？

抵押貸款經紀人應該向您解釋貸款內容，但是您也應該細閱文件並提出問題，以盡量避免誤解。不要猜測文件的意思。請抵押貸款經紀人解釋貸款文件。

簽署文件：將會遇到什麼？

在簽署文件時，您將看到幾份文件。文件可能包括：

期票 (Promissory Note) — 在期票中，您承諾償付所借的金額。期票中應列明您的借貸金額、利率、利率是否會變化及如何變化、貸款期限，或任何期末整付金額。另外，期票中同時應指出您的貸款是否有提前還款罰款。

信託契約 (Deed of Trust) — 信託契約給予貸款公司對您房屋的留置權。如果您不償付貸款，貸款公司有權取消房屋抵押贖回權。

委託指示 (Escrow Instructions) — 委託指示告訴中間人 (escrowholder) 怎樣支付貸款費用。如果現有的抵押貸款或其他債務要用該貸款付清，委託指示中一定要告知委托代理付清這些債務。

經紀人協議書 (Broker Agreement) — 有時您需要簽署這份協議書。仔細閱讀經紀人協議書。如果您沒有拿到您要求的貸款，協議書是否要求您支付經紀人的費用？確保協議書與經紀人告訴您的權利和義務相一致。

口頭披露聲明 (Declaration of Oral Disclosures) — 這份聲明表明經紀人已透過口頭方式向您解釋有關貸款的條款。在簽署確認已獲得解釋的文件前，確保您已獲得解釋並已明白您所得到的資料。

抵押貸款披露聲明 (Mortgage Loan Disclosure Statement) — 當您填妥書面貸款申請書並交給貸款經紀人後三個工作天內，或在您承諾貸款責任前(以較早發生者為準)，貸款經紀人必須向您提供抵押貸款披露聲明。該聲明將列出貸款條款和預計費用。如果其他留置或債務要用該貸款付清，便應確保有關事項已在抵押貸款披露聲明中列出。(在與聯邦有關的貸款交易中，您可能也會收到誠實借貸法披露文件和貸款費用預算表。)

誠實借貸法披露聲明 (Truth-in-Lending Disclosure Statement) — 在您承諾貸款責任前，有些(但不是全部)抵押貸款經紀人必須向您提供有關貸款費用的聯邦誠實借貸法披露文件。

花時間仔細閱讀每一份文件。

消費者檢查清單

簽署貸款文件

- 不要著急或被嚇到。
- 在簽署文件任何部份之前都要仔細閱讀文件。
- 如果文件中有關貸款條件的部份有任何空白位置或方格被留空，不要簽署文件。
- 檢查期票中是否列出利率、貸款期限及其他承諾的條件。

抵押貸款保險：借款人通知

民事法第 2954.6 條要求，如果私人抵押貸款保險 (PMI) 是貸款的一個條件，貸款公司必須通知借貸人是否有權取消抵押貸款保險，如果有權，取消貸款的必要條件是什麼。

我能找出為什麼信用被拒絕嗎？

聯邦平等信用機會法禁止歧視性借貸行為。貸款公司不得依據您的種族、膚色、宗教信仰、原籍地、出身、性別、婚姻狀況，或因您的部份收入來自公共資助計劃而作出拒絕信用的決定。貸款公司必須以書面方式通知您對您貸款申請的負面行動（拒絕）。如果您及時提出書面要求，貸款公司也必須以書面解釋為什麼您的信用被拒絕。

自2002年1月1日起，

如果貸款是以1到4個住宅物業為擔保，而貸款申請中會利用消費者的信用評分，那作出或安排，貸款的任何人士必須向您提供一份「房屋貸款申請通知」，告訴您有權收到與您的信用評分有關的資料。

資料和投訴

聯邦貿易委員會 (FTC) —FTC免費出版與房屋抵押貸款有關的小冊子，可在以下網站查閱小冊子：www.ftc.gov。

美國住宅及城市開發部 (HUD) —HUD出版「HUD成交費用指南」，可參閱 www.hud.gov。

加州房地產局 (DRE) —DRE可以告訴您貸款經紀人是否持有執照，持照多久，及DRE是否會對該經紀人作出紀律處分。這些資料也可以在DRE的網站 (www.dre.ca.gov) 上查閱。

私人律師—州律師協會設有轉介服務，可為要求被名列在律師協會名單中的律師提供轉介。

法律援助—如果您的收入固定或低收入，您可能有資格通過縣法律援助辦公室聘用律師。

加州房地產局

總辦公室

1651 Exposition Blvd
Post Office Box 137000
Sacramento, CA 95813-7000
(877) 373-4542
網站：www.dre.ca.gov

地區辦公室

2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721
(559) 445-5009

320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013
(213) 620-2072

1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612
(510) 622-2552

1350 Front Street, Suite 1063
San Diego, CA 92101
(619) 525-4192

聯邦貿易委員會

901 Market Street, #570
San Francisco, CA 94103
(415) 356-5270

11000 Wilshire Blvd.
Los Angeles, CA 90024
(310) 824-4343

Toll Free: 1-877-382-4357

網站：www.ftc.gov

美國住宅及城市開發部 RESPA及跨州土地銷售

451 7th Street SW, Room 9146
Washington, DC 20410
(202) 708-0502
網站：www.hud.gov

