

## 做出決定之前需要注意的一些重要事項：

- 對於您期望住房能使用多久做出決定。
- 申請之前，請諮詢住房城市發展部（HUD）批准的反向抵押貸款顧問。顧問可以幫助您決定反向抵押貸款或其他替代方案哪個是您的最佳選擇。請致電(800)569-4287，以找到您附近經由HUD批准的房屋淨值轉換抵押貸款（HECM）顧問。
- 決定您是否真的需要反向抵押貸款。另一種類型的貸款可能會是一種成本較低的解決方案。與顧問討論。
- 在決策過程中納入可信賴家庭成員的意見。如果涉及繼承問題，成年子女可能願意提供幫助。
- 瞭解並對比多種產品。並非所有的反向抵押貸款都一樣；它們的條款內容差異很大。
- 確定反向抵押貸款是否會影響您「基於需求」獲得公共援助福利的能力。
- 審查您抵押貸款經紀人的許可證記錄。致電DRE，瞭解該經紀人是否受到過任何紀律處分。

請注意：此類一般資訊不可代替律師、會計師和/或理財規劃師的建議。決定申請反向抵押貸款之前，您應該仔細考慮自己的個人情況，以便您可以針對自己所擁有的最寶貴資產 - 您的房屋做出明智的決定。需要考慮的因素包括：建議申請的反向抵押貸款屬於追索型貸款還是非追索型貸款，貸款採用固定利率還是可調整利率，和/或房屋的當前市場價值以及預計市場價值。

## 投訴表格

如果您要投訴抵押貸款經紀人，可訪問 [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov) 找到投訴表格，或者致電 (877)373-4542 尋求幫助。

## 聯繫DRE

欲聯繫加州房地產部門，請撥打免費電話(877)373-4542 以英語或西班牙語尋求援助。

### 房地產部門地區辦公室

#### 沙加緬度 (總部)

651 Bannon Street,  
STE 500  
Sacramento, CA 95811

#### Fresno

2550 Mariposa Mall,  
Suite 3070  
Fresno, CA 93721-2273

#### 洛杉磯

320 W.4th Street, Suite 350  
Los Angeles, CA 90013-1105

#### 奧克蘭

1515 Clay Street, Suite 702  
Oakland, CA 94612-1462

#### 聖地亞哥

8620 Spectrum Center Blvd.,  
Suite 301  
San Diego, CA 92123



## 反向抵押貸款

此貸款是否適合自己？

### 房地產部門

651 Bannon Street, STE 500  
Sacramento, CA 95811  
公眾信息熱線：(877) 373-4542  
傳真：(916) 263-8943  
[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)



## 什麼是反向抵押貸款？

如果您年滿62歲或62歲以上，反向抵押貸款是利用房屋淨值（房屋價值減去您手中可能握有的任何抵押貸款債務）進行借款的一種方式，可為您提供一筆免稅收入（通常被稱之為現金流）。貸款結束之前，反向抵押貸款不需要定期償還貸款。

## 反向抵押貸款的潛在優勢

- 反向抵押貸款可以幫助您繼續保持財務獨立性，並維持或改善您的生活品質。
- 反向抵押貸款允許您保留並保持對自己房屋的所有權。
- 您收到的資金通常不會被視為應納稅所得額。**您應該諮詢一位獨立的稅務專業人士，以確定反向抵押貸款的個別稅務後果。**
- 直到貸款到期時（即最後一位符合條件的借款人永久搬離或出售房屋時，當您死亡時，出現固定到期日時，或根據另行規定在貸款到期時），您都無需支付還款。
- 您可以利用反向抵押貸款的收入來償還現有貸款，以清償手中的抵押貸款。
- 您可以選擇幾種不同的優惠還款計劃/選項，以滿足您的需求。
- 申請反向抵押貸款時不會考慮您的收入或信用評分，因為在貸款結束之前都不需要還款。
- 必須提前進行獨立諮詢。

## 反向抵押貸款的潛在劣勢

- 它們比傳統的抵押貸款更為複雜，各種計劃/選項的後果也並非總是顯而易見。
- 與包括房屋淨值貸款在內的其他貸款相比，這些貸款相對昂貴，特別是在貸款啟動時。
- 儘管您收到的資金通常都是免徵所得稅的，**但它可能會影響您根據現有法律「基於需求」獲得公共援助福利，如補充保障性收入(SSI) 和醫療補助/醫療援助的申請資格。**
- 它們會縮減或抵消您的房屋淨值，**對分配給繼承人的遺產造成影響。**
- 當產品為經由FHA擔保以外的抵押貸款時，您應該確認該反向抵押貸款完全屬於**非追索型貸款**。這就意味著償還貸款的責任僅限於您的住房（其當時的市場價值或銷售價格），並且不會要求使用您的任何其他資產或收入，或您繼承人的收入和資產來進行還款。
- 通常房地產、抵押貸款、稅務或法律專業人士對它們也不是非常瞭解。接受他們的建議之前，先查看他們運用這些抵押貸款時的一些經驗。

## 選擇反向抵押貸款之前需要瞭解的一些重要問題

- 我需要多少資金？
- 有沒有辦法無需透過反向抵押貸款來滿足我的需求？
- 反向抵押貸款是否會導致我或我的伴侶在當前或未來失去任何「基於需求」獲得公共援助福利的資格？
- 我的住房有資格獲得一筆反向抵押貸款嗎？
- 透過可用的反向抵押貸款產品可以借多少錢？
- 啟動費、結算費、利息、月償還額或定期償還額各是多少？
- 在我死亡之前，是否必須以出售住房的方式來清償這筆反向抵押貸款？

- 如果我死了，我的伴侶仍然住在家裡，他或她是否必須搬離或清償這筆反向抵押貸款？
- 如果我需要長期護理並搬到養護中心或護理療養院，反向抵押貸款是否需要到期還款？
- 全額清償反向抵押貸款后，還會給我、我的伴侶、繼承人留下些什麼？
- 全額清償反向抵押貸款后，是否還有任何到期的費用、成本或其他費用？（無論哪種產品，在部分償還或全額清償反向抵押貸款時，都不要求支付提前還款罰金。）
- 我還要繼續支付哪些反向抵押貸款的相關費用，如物業維護費、房產稅、保險費以及房主協會評估費或其他費用（如果適用的話）？

## 反向抵押貸款的種類

- FHA擔保抵押貸款：一種房屋淨值轉換抵押貸款(HECM) 產品。
- 貸款人或私人擔保的抵押貸款：這些貸款被稱之為「專營」產品，但目前暫不提供此類產品。
- 金融機構或持牌貸款人提供的無擔保抵押貸款產品：同樣地，目前暫不提供這些專營產品。