導言

這本小册子是由房地產處準備的，使客户熟悉現有的一些住宅貸款計劃，特別是那些有聯邦、州和地方政府協助的計劃，其中包括一份問題名單，用來協助客户獲得某一特定貸款或貸款計劃多方面的明確資訊。

計劃

A. 聯邦計劃

聯邦政府資助的住宅貸款計劃多種多樣，有些計劃向中低收入的住宅購買者提供頭款協助，以及向貧民區住房提供修復貸款。聯邦住宅貸款具有寬鬆的資格標準和其他鼓勵性措施。要想獲得更多資訊，請與住房和都市發展部（HUD）最近的辦公室聯繫，或是與您所在地區的抵押貸款專業人員／信用諮詢機構聯繫。

B. 州計劃

加州住房和社區發展處（HCD）：
加州住房和社區發展處資助住房計劃。這項計劃是通過有些縣和地方政府實施的。該計劃向在指定地區購買住宅的低收入買主提供頭款。要想獲得更多資訊，請與你所在地區的住房和社區開發機構聯繫。

加州退伍軍人事務處（CAL-VET）：
加州退伍軍人事務處向具有資格的退伍軍人提供好幾項住宅貸款資助計劃。這些計劃包括低額頭款或無頭款的貸款，以及建設和修復計劃。加州退伍軍人事務處住宅貸款計劃，一般來説並不包括貸款啟動費用，其最高貸款額可達$250,000。欲知詳情，請致電1-800-952-5626。

加州住房財務局（CHFA）：
加州住房財務局向購房者和建房者均提供貸款。加州住房財務局的協助包括為首次購買住房者提供的、低於市場利息的100%貸款計劃。申請加州住房財務局貸款計劃的資格，取決於收入和該物業所在縣的銷售價格限制。欲知更多資訊，請致電1-800-789-2432，加州住房財務局將會為您提供一份資訊手册和一份相關地區的貸款公司名單。

C. 市和縣計劃

加州的大多數市縣都有住宅貸款計劃，專門用以滿足相關社區的需求。主要的城市都有著針對貧民區物業的住宅貸款計劃，其中大多數計劃都是與州和／或聯邦政府合作而設立的。市或縣住宅貸款計劃包括抵押信用證、低額頭款或無頭款貸款、物業修復貸款以及其他貸款。欲知詳情，請與市住房辦公室或重建局，以及縣住房和社區開發處聯繫。

加州許多縣參與了被稱為MCC的計劃。它指的是“抵押貸款信用證”（Mortgage Credit Certificate）。一名合格的住宅買主可獲得一份抵押貸款信用證，該證可用作聯邦收入稅信用。它能減少個人的收入稅，增加淨收入，這樣就使得買主更容易獲得抵押貸款資格。這種類型的計劃在縣住房委員會或住房處可以獲得。也可向所在地區的貸款公司了解這一計劃。

D. 聯邦住房貸款抵押公司(Freddie Mac)和聯邦全國抵押貸款協會(Fannie Mae)

公共貸款機構與抵押貸款銀行家：
聯邦住房貸款抵押公司（Freddie Mac）和聯邦全國抵押貸款協會（Fannie Mae）是半官方性質的機構，通過銀行、儲蓄和貸款和抵押貸款銀行家提供用於購買住宅的資金。聯邦住房貸款抵押公司和聯邦全國抵押貸款協會都提供計劃，協助購買貧民區物業的低收入首次購房者。欲知詳情，請致電1-800-732-6643，與聯邦全國抵押貸款協會聯繫，或致電1-800-373-3343，與聯邦住房貸款抵押公司聯繫，或是與您所在地的銀行、儲蓄和貸款公司，和其他公共貸款機構或抵押貸款銀行家聯繫。

E. 私人貸款

通過私人來源也可獲得貸款。這些貸款主要是通過抵押貸款經紀人和財務貸款公司獲得的。這些貸款較為容易具備申請資格，因為貸款公司並不限於其他貸方（例如銀行、信用聯盟）的範圍。然而，其利率和貸款開支會高得多，而貸款期限較短，而且貸款在貸款期限結束前，可能會涉及一次性大筆付清欠款。抵押貸款經紀人和財務貸款公司是分別受到房地產處和公司處制約的。這些部門可以將這些執照領取者的執照情形通知你（參見最後一頁的地址和電話號碼）。在您決定申請這類貸款之前，您也許需要向法律援助辦公室或諮詢中心洽詢。

借款人應該問的問題:

- ❑ 誰是貸款方?
- ❑ 什麼是利率和貸款期限?
- ❑ 什麼是本金加利息每月付款?
- ❑ 物業稅和保險費的金額多少?
- ❑ 什麼是年利率?
- ❑ 什麼是點數?
- ❑ 我支付的是多少點?
- ❑ 利率是固定的還是可調整的?
- ❑ 如果利率是可調整的，什麼時候改變我的付款?
- ❑ 利率增加有限制嗎?
- ❑ 提前付款有處罰嗎?
- ❑ 有付款末期大筆還清欠款的規定嗎? 何時到期? 付款額是多少?
- ❑ 需要“預付”費用嗎?
- ❑ 如果我必須“預付”費用，這些錢能退回給我嗎?
- ❑ 批准貸款要多久?
- ❑ 什麼時候完成貸款手續? 在手續完成時我必須準備多少錢?
- ❑ 如果我的利率“鎖定”，是用書面形式寫下的嗎?
- ❑ 在貸款過程中利率變化，會怎麼樣?
- ❑ 如果貸款未獲批准，要付“注銷費”嗎?
- ❑ 貸款以後能被別人繼承嗎? 會收費嗎?
- ❑ 請大體上對這項貸款和第三方擔保過程加以解釋。

借方須知:

- ✓ 索取抵押貸款申明書和／或良好信譽評估報告。這些文件可以告訴你貸款的開支。
- ✓ 如果利用抵押貸款經紀人的服務，要向房地產處查詢他／她的執照狀況，並考慮要求抵押貸款經紀人提供參考資料。
- ✓ 向聯邦、州或地方政府查詢你可能具備資格申請的特別計劃。
- ✓ 不要簽署空白表格或任何你不明白的表格。
- ✓ 索取你完成的或簽署的表格的複印件。
- ✓ ***絕不要***害怕提出問題!

房地產處(DRE)辦公室位於:

- 2550 Mariposa Mall, Suite 3070
  Fresno, CA 93721 (209) 445-5009
- 320 West 4th Street, Suite 350
  Los Angeles, CA 90013-1105 (213) 620-2072
- 1515 Clay Street, Suite 702
  Oakland, CA 94612-1402 (510) 622-2552
- 2201 Broadway (P.O. Box 187000)
  Sacramento, CA 95818-2500 (916) 227-0864
- 1350 Front Street, Suite 3064
  San Diego, CA 92101 (619) 525-4192

網址: **www.dre.ca.gov**

公司法人註冊處位於:

- 980 Ninth Street, Suite 500
  Sacramento, CA 95814 (916) 324-9011
- 320 West 4th Street, Suite 750
  Los Angeles, CA 90013 (213) 576-7500

網址: **www.corp.ca.gov**

RE 22 (Rev. 9/02)

住房貸款資源

GRAY DAVIS
州 長

MARIA CONTRERAS-SWEET
商業、交通及住房處
處 長

PAULA REDDISH ZINNEMANN
房地產處
專 員

房 地 產 處