您應該知道的一些事

使用抵押貸款經紀人的服務時

您應該知道的一些事

使用抵押貸款經紀人的服務

（DRE於2015年12月修訂）

本手冊最初由美國消費者聯盟根據與房地產部門（DRE）簽訂的研究合約編寫而成。本手冊簡要地概述了在使用抵押貸款經紀人服務時，與該抵押貸款交易有關的一些基本步驟和因素。由於本出版物可能未包括所有後續的法律變更內容，因此應僅用作一般資訊來源。在進行抵押交易之前，您可能希望進一步地研究一下該主題。手冊中的一些觀點和意見僅作爲作者的一些觀點和意見，並不一定反映聯邦政府、加州政府或其房地產部門的立場。

目錄

簡介 4
住房貸款來源 4
使用抵押貸款經紀人的服務 5
抵押貸款經紀人的作用 6
抵押貸款經紀人傭金和貸款人費用 6
定義 7
我還應該詢問其他什麼費用？ 10
借更多的錢會增加我的成本嗎？ 10
貸款流程概述 11
債務合併：
借用住房貸款支付我的帳單 13
清償期末整付貸款 14
為現有的固定利率重新貸款或完全攤銷抵押貸款 17
負攤銷抵押貸款 18
如何確定貸款期限？ 19
如何選擇貸款人或抵押貸款經紀人及貸款？ 20
有關貸款申請需要瞭解哪些內容？ 21
使用抵押貸款披露聲明 22
獲取書面文檔 23
房地產成交程序法（RESPA） 23
聯邦誠信貸款法下您的權利 24
在貸款流程中保護自己 - 不要成爲掠奪性貸款的犧牲品！ 25
瞭解自己的償付能力 27
加州法律禁止歧視性貸款行為 28
貸款文檔：這些文檔意味著什麼？ 29
簽署文檔：預料結果 30
抵押貸款保險：借款人通知 32
能否獲知信貸被拒的原因？ 32
資訊與投訴 33

簡介

住房貸款是一種交易，是指您承諾償還借入的資金，同時還將住房抵押給貸款人以確保還款。在加州，還款承諾通常以期票的形式兌現，而抵押貸款通常以信託契約的形式兌現。您需要確保在簽署並承擔還款義務之前瞭解該貸款的各項條款。無論是透過抵押貸款經紀人、金融機構還是透過其他貸款人獲得貸款，您都應該提出一些有關貸款流程和文書工作的問題，以便您在同意貸款之前瞭解交易形式和貸款條款。

本手冊的目的在於提供使用抵押貸款經紀人服務時的一些基本資訊，可幫助您在尋求住房貸款時作出明智的決定。

住房貸款來源

住房貸款可以透過許多不同的來源獲得，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、信用合作社和其他金融機構。還有許多提供住房貸款和/或首付援助的聯邦政府、州政府和市縣政府計劃。如果您使用的是抵押貸款經紀人的服務，他或她可能會提供適合於您的各類計劃的資訊。

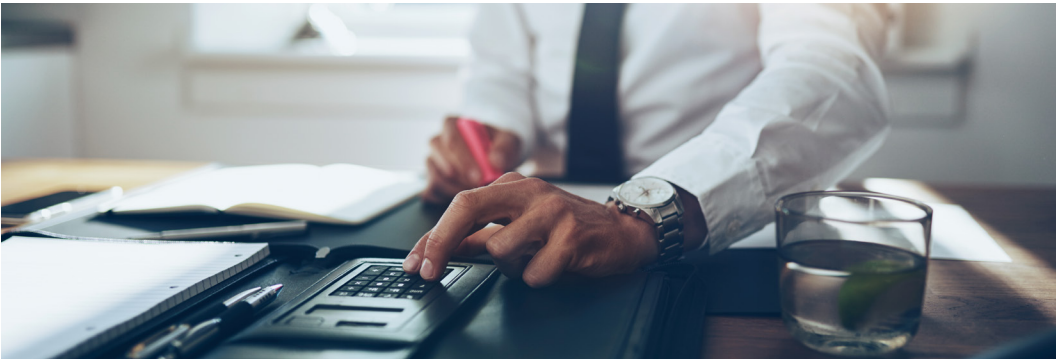
使用抵押貸款經紀人的服務

抵押貸款經紀人可以幫助您獲得住房貸款。抵押貸款經紀人既可以由加州商業監管部門授權，也可以由加州房地產部門（DRE）授權。抵押貸款經紀人可發放或安排第一抵押貸款和次級抵押貸款。次級抵押貸款是指由一處房產的一項貸款或多項其他貸款而衍生出來的次級貸款或初級貸款。透過經紀人安排的一些住房貸款與您可從銀行、儲蓄和貸款協會（S&L）、信用合作社、財務公司或其他貸款人單獨獲得的住房貸款非常相似。一些經紀人提供較短的貸款期限和/或不同的還款計劃。

在使用抵押貸款經紀人的服務之前，除了訪問全國抵押貸款許可系統和註冊管理機構（NMLS）的網站 **www.nmlsconsumeraccess.org** 對該經紀人進行核實之外，還可以先訪問加州商業監管部門的網站 **www.dbo.ca.gov**或致電(866) 275-2677，和/或訪問DRE的網站 **www.dre.ca.go** 或致電(877) 373-4542，以確保他或她獲得了相應的授權。訪問網站 **www.dre.ca.gov** ，還可以獲得有關加州房地產和金融服務許可資訊、法律和法規等一站式資源。選擇與正規的持牌經紀人合作非常重要，因為持牌經紀人通常能以債券或回籠帳戶作爲擔保。

您還可以訪問商業改善局的網站 **www.bbb.org** 核實並瞭解該公司是否是商業改善局的會員，以及該公司是否被投訴過。

透過互聯網搜索來確定整個社區是否對該公司給出過積極的評價也是一種值得推薦的做法。



抵押貸款經紀人的作用

抵押貸款經紀人通常既是安排住房貸款交易的代理人，也是借款人的受託人。這種關係規定了經紀人有義務向您披露一些您需要知道的關於貸款的重要事實，這就意味著經紀人必須以您的最大經濟利益為出發點來行事。無論是對您還是對貸款人，經紀人都有秉承公平誠實辦事的義務。這些法定義務對於解決貸款發放後可能出現的爭議非常重要，但避免發生問題和爭議的最佳方式是在簽署貸款協議之前提出問題，並確保您瞭解貸款的各項條款以及每份貸款文檔的內容。

在作爲代理人服務時，經紀人會替您向貸款人提交您的貸款申請。確保您向經紀人提供完整準確的資訊，並且在簽署經紀人為您準備的任何貸款申請或其他文檔之前，要確保這些文檔內容準確完整。千萬不要在空白的申請或表格中簽名。確保您在同意之前瞭解該貸款的各項條款。

抵押貸款經紀人傭金和貸款人費用

法律通常未對抵押貸款經紀人傭金和貸款人費用作出規定。可以由您向抵押貸款經紀人直接付款，也可以由提供貸款的貸款人直接付款。一般說來，抵押貸款經紀人不得針對您的住房貸款同時向您和貸款人收取費用。您可以選擇以下方式來支付抵押貸款經紀人的傭金：

- 現金（現款支付）；或
- 貸款收入（這將增加您的貸款餘額）；或
- 貸款人的折扣或服務釋放獎金。（請參閱從第7頁開始的「定義」一節中，有關貸款人折扣和服務釋放獎金的定義。）

對比幾個貸款人和抵押貸款經紀人所收取的費用。您可以透過幾通電話來完成收費對比。在貸款到位之前，詢問需要以現金支付的費用金額，以貸款收入或貸款人折扣支付的費用金額，以及拿到貸款的費用金額。

定義

點

「點」一詞通常是指抵押貸款經紀人收取的傭金或啟動費，或貸款發放時貸款人收取的貸款費。每一點表示貸款金額的1%。以100,000美元貸款爲例，1點表示1,000美元，而10點則表示10,000美元。法律對收取的點數一般未作規定。您可能想選擇收取點數較低的抵押貸款經紀人或貸款人。同時，您也可以與其商談一個較低的點數。在選擇抵押貸款經紀人或貸款人之前，詢問點數可以會為您節省資金。但是，您應該注意的是，聲稱為「無點數」貸款或「零點數」貸款的貸款利率可能會比必須支付點數的貸款更高；因此，透過對比點數、成本和利率來決定哪種貸款最適合您是非常重要的。請記住，不存在任何「沒有成本」的貸款。借款人也可以透過支付點數來獲得較低的利率。這些點數被稱之為「折扣點」，且不同于經紀人或貸款人作爲啟動費所收取的點數。

利率表

用於描述貸款人如何與抵押貸款經紀人溝通（透過電子方式或透過傳真）貸款產品利率、期限和成本的術語。利率一天可以改變好幾次。每個貸款人都會為其核准的抵押貸款經紀人提供相應貸款產品的當前利率表。

票面價值貸款

借款人不支付折扣點，且貸款人不向經紀人支付貸款提供折扣的利率。

收益差價獎金（又稱之為貸款人折扣）

抵押貸款經紀人對票面價值貸款的利率與經紀人可提供給貸款人的高於票面價值的貸款利率之間的差額給予補償的比率。它表示為支付給經紀人的點數。經紀人可收到溢價費用，貸款人可獲得高於票面利率的收益，而借款人則透過較高的利率和費用支付了整個貸款期限的溢價費用。例如，如果票面價值貸款的利率為7%，則抵押貸款經紀人可以為貸款人提供7.5%的貸款，而貸款人可能會向抵押貸款經紀人支付2個點或2%的貸款價值折扣。以100,000美元的貸款爲例，經紀人將獲得貸款人支付的2,000美元收益差價獎金，同時借款人將不得不在貸款期限內支付更高的利率。就可調利率抵押貸款（以下簡稱爲ARM）而言，較高的「保證金」可以讓經紀人從貸款人那裡獲得折扣。「差額」納入可調利率抵押貸款的利率計算之中。保證金越高，貸款人的利率就越高，因而也可以給經紀人帶來折扣。如果您的貸款中涉及折扣定價，請務必詢問您的經紀人，因為經紀人必須向您披露他或她將從您的貸款中獲得的任何折扣。請注意，對於與聯邦政府有關的抵押貸款而言，收益差價獎金必須退還給借款人，而不能由經紀人留存。詢問經紀人是否會使用任何部分的折扣來抵消您的成交費。

服務釋放獎金

這是貸款人為經紀人提供貸款而向其支付的另一種形式的補償。每一筆貸款都附有「服務權利」，即收取抵押貸款費用的權利。服務權利可獨立於實際的抵押貸款予以出售。在抵押貸款經紀人向貸款人提供貸款時，一些貸款人會以點數的形式向抵押貸款經紀人支付一筆「服務釋放獎金」。如果您的貸款中涉及服務獎勵金，請務必詢問您的經紀人；因為經紀人必須向您披露他們將從您的貸款中獲得的任何服務釋放獎金。

貸款預先核准

抵押貸款經紀人將利用借款人提供的初步資訊獲得貸款的預先核准。這不是貸款核准。只有貸款人的承保人對所有必要的資訊進行審核和核准後，才會給予貸款核准。貸款核准可能還包含借款人在貸款發放之前必須滿足的條件。

鎖定貸款

您的貸款利率既可以鎖定，也可以浮動。如果您選擇鎖定利率，則抵押貸款經紀人將在您申請鎖定時「鎖定」利率。鎖定僅在給定期限內有效。關於鎖定利率的時長，以及貸款人是否有任何鎖定利率的費用，請務必詢問您的經紀人。務必要求書面鎖定協議書，要有抵押貸款經紀人簽署，并詳細說明確切的
鎖定期限。

您也可以選擇浮動貸款利率。這就意味著貸款利率將設定為貸款計劃成交當天的現行利率。

請記住，利率可能每天都會變化，有時甚至會一天變化多次。您需要與經紀人溝通，以確定最適合您的行動方案。

年利率（APR）

利息的年利率（APR）包括單利利率和某些費用、傭金、成本和開支。相比之下，單利利率或票面利率並不包括這些成本和費用。如果經紀人或貸款人告訴了您一個利率，請務必詢問該利率是指單利利率還是年利率。年利率可用於比較采用不同單利利率、點數和其他貸款費用的貸款。年利率較高的貸款在貸款期內可能會給您造成更多的費用。

我還應該詢問其他什麼費用？

（請參閱第22頁的抵押貸款披露聲明部分，該部分詳細地討論了如何以書面形式向您披露這些成本和費用。）

抵押貸款經紀人可能會向您收取貸款申請手續費。您可能還會產生一些評估費和信用調查費。但是，如果抵押貸款經紀人要求預先支付評估或信用調查以外的任何服務費，請致電DRE查看經紀人這樣做是否有經過核准。成交費可能包括文檔準備、委託服務、產權保險、公證服務和記錄費用。您可能還會支付一些火災保險或房主保險、可選的信用人壽保險、或傷殘保險、或受益人聲明等費用。

您不必購買信用人壽保險或傷殘保險。只有在您死亡或傷殘時，才能獲得信用人壽保險和傷殘保險的抵押貸款補償。許多信用人壽和傷殘政策都具有局限性，這些局限性被稱之爲排除情況，使受保人無法在各種情況下獲得賠付。確保您瞭解保險政策的條款及其排除情況的內容。您還可以透過標準定期人壽保險或傷殘保險獲得免於發生傷殘或死亡的財務保護。在購買信用人壽保險或傷殘保險之前，可與定期人壽保險或傷殘保險的成本進行比較。

借更多的錢會增加我的成本嗎？

許多貸款的成本和費用都是基於貸款的金額計算的。一般而言，借得越多，成本和費用就會越高。如果透過DRE許可的經紀人安排獲得貸款，則您的成本和費用也會受到法律的限制，其中第一抵押貸款限額為30,000美元以下，而次級抵押貸款限額為20,000美元以下。

貸款流程概述

選擇抵押貸款經紀人或貸款人

經紀人通常作為您的代理人與貸款人進行溝通。您也可以不透過抵押貸款經紀人，直接與一些貸款人進行交易。無論選擇哪種方式，請確保您已核查過該公司。嘗試使用您認識的人所使用的公司，還可以讓他們告訴您該公司的服務水準。貸款利率應較其他公司具有競爭性。請記住，如果交易聽起來太划算甚至有些不真實，那很可能就是假的。

注意您的信用狀況。在聯絡經紀人或貸款人之前，先獲取一份信用報告的副本。還可以透過互聯網訪問 **www.annualcreditreport.com** 或致電(877) 322-8228免費獲取。支付費用之後，您還可以獲得一個信用評分，貸款人可用該評分來確定您是否有資格獲得優質貸款或次級貸款。次級貸款的利率和費用通常高於優質貸款。申請之前瞭解您的信用評分可讓您獲得最好的貸款。

貸款申請

您必須提供一份完整的貸款申請。有些經紀人可上門收取申請。您可以自己填寫申請，也可以透過網站在線上提交申請。請記住，千萬不要在空白的申請或表格中簽名。您可能需要預先支付信用報告和評估的費用。如果經紀人告訴您不會向您收取信用報告和評估費用，請務必獲得書面形式的通知。另外，請確認您將不用再委託結束時用貸款收入支付這些費用，或者，如果您不完成貸款交易，經紀人將不會要求您支付這些費用。經紀人還將要求您提交申請貸款計劃時，貸款人要求提供的文檔。經紀人和貸款人都會向您提供必要的貸款條款相關披露。您必須查看這些披露資訊並確保您同意這些條款，而這一點非常重要。

貸款處理

經紀人獲得所需資訊後，會將其提交給貸款人的承保人用於貸款審批。這是獲得貸款的關鍵階段。確保您能及時地回應經紀人索要資訊的所有請求。這會增加您獲得貸款的機會，或獲知您不符合資格的原因。在這期間，您也可以提出希望鎖定利率的要求。請記得與經紀人保持聯絡並監督貸款流程，確保經紀人能遵守商定的時間表。

貸款成交

這是貸款流程的最後階段。貸款可在產權公司、委託公司或經紀人的辦公室完成。經紀人可以使用簽名服務，將文檔帶給您簽名。無論在哪裡簽署文檔，都要確保貸款條款和費用與商定的內容一致。閱讀所有文檔。不要匆忙。如果有問題，請立即詢問他們，並確保您獲得答案。如果貸款條款和條件與商定內容不符，請不要簽署該貸款文檔。要求重新制定文檔，陳述正確的條款。

債務合併：借用住房貸款支付我的帳單

謹慎將住房貸款與債務合併為單獨的每月付款。住房貸款不同於其他的消費債務。如果無法支付大部分的消費債務，您可能會獲得不良的信用評級、被起訴，甚至被迫破產。但是如果無法支付住房貸款，您就可能會失去自己的房產。

許多消費債務，例如信用卡帳單或醫療服務都是沒有擔保的。其他消費債務，如汽車付款或傢俱付款則可能受到了貨物權益的擔保，但卻不受您房屋權益的擔保。如果您無法償還消費債務，債權人可能會收回貨物，並就貨物轉售後尚未償還的債務金額對您提起訴訟。但於消費債務而言，債權人不能簡單地取消您對房產的贖回權。

如果用住房貸款來清償汽車、醫療或信用卡帳單等消費債務，則新的債務就會以您的房產作爲擔保。如果無法償還這些債務，就有可能造成失去自己房產的風險。

關於債務合併應該詢問的問題

- 您的債務是否沒有擔保（例如醫療帳單和信用卡帳單）或僅以個人財產的權益（例如汽車或傢俱付款）作爲擔保？
- 能否與債權人一起制定償還現有債務的時間表？
- 如果無法清償現有帳單，您又要如何還清新的住房貸款？

有多種貸款可供選擇：固定利率貸款、可調利率貸款、期末整付貸款和負攤銷抵押貸款。各貸款中可能還會包含一種或多種其他貸款的特徵（例如，可調利率貸款中可能包含，也可能不包含潛在的負攤銷抵押貸款，或者，固定利率貸款中可能包含，也可能不包含期末整付條款）。與貸款人或經紀人討論哪種貸款最適合您。

清償期末整付貸款

期末整付貸款並非是透過每月還款全額清償。不含期末整付的貸款每個月都需要償還一部分金額；且每月還款包括利息和本金。這些貸款被稱之為完全攤銷貸款，因為需要透過每月還款來清償（攤銷）貸款。相比之下，只付利息貸款或部分攤銷貸款則包含一筆或多筆期末整付；即還款額為正常還款額的兩倍或多倍。

部分攤銷貸款和只付利息貸款的月償付額要低於相同金額的完全攤銷貸款。對於只付利息貸款，每月償還額中不包括任何貸款本金。償還額中只包括利息。尚未償還的本金必須透過一筆或多筆期末整付來清償。

例如，如果您獲得一筆15,000美元的只付利息貸款，利率10%，貸款期限五年，則必須每月償還125美元的利息。然而，在該五年期貸款到期之時，您依然背負著15,000美元本金的負債，並且將透過一筆期末整付予以清償。（如果您已經償還了318.71美元的款項，則該貸款將於五年貸款期限到期時攤銷/清償完畢。如果您的貸款期限為10年，則每月償還198.23美元即可完全攤銷完畢。）如果每月僅償還利息（非攤銷貸款）或每月僅償還部分貸款本金（部分攤銷貸款），則最終需要進行期末整付。

每種貸款的範例如下所示：

貸款本金15,000美元 利率10 % - 5年期	**每月償還**	**期末整付** （五年期到期後）
完全攤銷	318.71美元	–0–
部分攤銷	222.65美元	7,500美元
只付利息	125美元	15,000美元

關於只付利息貸款和部分攤銷貸款，如果您在貸款期限截止時沒有財務能力以期末整付的方式償還貸款本金餘額的話，則可以做出以下選擇：

- 賣掉住房償還全部或部分期末整付金額；
- 使用另一筆貸款–通常會產生更多的費用和成本–以清償期末整付金額；或
- 無法支付期末整付金額時將失去對房屋的贖回權。

消費者檢查清單

只付利息、部分分期和負攤銷抵押貸款

- ❑ 如果僅償還最低還款額，則貸款餘額會增加多少？
- ❑ 多久之後才需要償還完全攤銷金額，以及金額是如何增加的？
- ❑ 償還完所有的每月還款後，還需要還多少錢（期末整付）？
- ❑ 每月償還多少錢才能清償完全攤銷貸款並避免產生任何期末整付金額？
- ❑ 如果借了更少的錢或者獲得了一筆更長期的貸款，您是否能夠償還完全分銷貸款的每月還款金額？
- ❑ 您從哪裡可以獲得用於償還期末整付金額的資金？
- ❑ 您是否完全瞭解，如果無法償還期末整付金額就有可能會面臨著失去住房的風險？

如果以貸款重新貸款的方式來償還期末整付金額，通常就必須要償付新的貸款費用和成交費。這會增加您的債務。如果與房產淨值相比，債務的負擔過大的話，您就有可能無法進一步重新貸款。因此，如果無法償還債務的話，您就會失去對房屋的贖回權，或被迫出售房屋以清償貸款。

為現有的固定利率重新貸款或完全攤銷抵押貸款

有時候，借款人會以一筆新的，金額更大的第一抵押貸款來取代現有的抵押貸款。在決定是否以現有抵押貸款進行重新貸款時，需要考慮以下一些事項：

- 重新貸款時，可以用可調利率貸款來替換固定利率貸款。
- 重新貸款時，可以用要求以期末整付方式償還的貸款或包含負攤銷的貸款來替換完全攤銷貸款。
- 重新貸款時，可透過以短期貸款替換長期貸款的方式來縮短您必須償還的時間。
- 新的小額次級抵押貸款可能比以現有的第一抵押貸款重新貸款的成本更低，特別是在點數和費用方面。

可調利率抵押貸款（ARM），利率和每月還款金額–可能會隨著抵押貸款中所用指數的增加而增加。與此同時，可調利率抵押貸款（ARM）的當前利率是透過在聯邦政府住房貸款銀行董事會公佈的資金成本指數等指數的基礎上加上固定差額（如2%）來計算的：指數率+差額=抵押利率或現鈔利率。

關於可調利率貸款，可向貸款人或經紀人詢問以下問題：

- 初始利率的有效期為多久？
- 利率變更頻率如何？
- 每月最高的還款金額為多少？
- 還款多久變更一次？
- 負攤銷貸款中，所欠金額會增加嗎？如果每月還款低於每月的利息費用，就有可能會發生這種情況。
- 設定利率的公式是什麼？
- 如果按照該公式來設定利率的話，那麼今天的利率會是多少？
- 利率的最高上限或最低下限是多少？
- 調整利率調時，還款利率的最高上限和最低下限是否也會有所調整？

負攤銷抵押貸款

雖然負攤銷抵押貸款僅在有限的情況下可用，並且在某些情況下是非法的，但在該產品適合的情況下也可以成爲一種貸款選擇。但在同意申請負攤銷抵押貸款之前應謹慎行事。

「負攤銷」或「遞延利息」是在貸款本金餘額（所欠金額）增加而非減少時所使用的一個術語。完全攤銷貸款的每月還款額包括每月應還的利息和本金，直至清償完全部貸款（完全攤銷）。負攤銷抵押貸款設有一些還款選項，包括可以不償還每月到期的全額利息，也可以不做任何償還以降低本金餘額。如果分期還款金額不足以支付應付利息的總額，則還款金額與應付利息總額之間的差額將增加至貸款餘額中，因而稱之為「負攤銷」或「遞延利息」。最終都必須支付利息，而且通常需要償還更高的金額，具體金額則取決於貸款合約的條款規定。

這些貸款（通常為可調利率貸款）可能含有多種還款方式。例如，貸款可以提供支付低於應付利息的還款選項，或僅支付實際應付利息的還款選項，或支付以15年期完全攤銷貸款爲基礎所計算出的還款選項，或支付以30年期完全攤銷貸款爲基礎所計算出的還款選項。透過選擇支付最低還款額的還款選項，會使您每月的貸款餘額增加。負攤銷抵押貸款還會以非常低的「償還利率」—即最低償還額選項的利率進行計算。這可能會與貸款收取的實際利率有所不同，從而形成負攤銷抵押貸款。根據貸款合約規定，數年之後將取消這些低額還款的選項，同時償還金額將在剩餘時間內以每月都有可能變更的利率增加，作爲完全攤銷貸款進行還款。這可能會導致您要償還的每月還款金額比剛開始時高得多。如果無法支付更高的還款金額，且貸款餘額高於您房屋價值的話，就有可能無法重新貸款，同時可能不得不以低於所欠貸款餘額的價格出售自己的房屋。這會導致您不得不以其他資產向貸款人償付差額。如果無法出售房屋或重新貸款的話，您就會失去對房屋的贖回權。

如果經紀人為您提供了極低利率和/或還款金額的貸款，請詢問此貸款是否含有負攤銷。在您決定交易之前，應與經紀人或貸款人詳細討論這些貸款內容。另外，經紀人有義務向您全面誠實地描述貸款的各項條款，以及這類貸款對您而言的利弊。

如何確定貸款期限？

貸款期限是指您必須償還的年數。第一抵押貸款的期限通常為15年、30年甚至40年。次級抵押貸款的期限通常為一年、三年、五年，或者十年及以上。就完全攤銷貸款而言，貸款期限越長，每月還款金額就越低。就只付利息貸款或部分攤銷貸款而言，貸款期限越長就意味著清償期末整付金額之前的時間也會越長。無論如何，如果沒有預付貸款本金的話，貸款期限越長，您將要償還的利息就會越多。

如何選擇貸款人或抵押貸款經紀人及貸款？

致電貸款人和抵押貸款經紀人，詢問您所需貸款金額的利率和費用。確保詢問以下問題：

- 貸款類型有哪些？
- 為了獲得想要的現金數額，大概要借多少？（即，可貸款多少以及需從貸款收入中扣除多少費用？）
- 貸款人或抵押貸款經紀人是否能提供您所需美元金額的貸款？
- 該金額貸款的貸款人手續費或經紀人傭金為多少？
- 還將收取哪些費用或成本以及每種費用的金額大約是多少？
- 如果貸款遭拒，是否需要支付任何費用？
- 如果申請之後又改變了想法的話，是否必須支付任何費用？
- 每月償還金額是多少，以及任何期末整付的金額是多少？
- 貸款是否按照固定的每月還款金額進行完全攤銷/清償？
- 償還期限/貸款期限為多長？（需要還款的時間越長，完全攤銷貸款的還款金額就會越低。）
- 單利利率是多少？
- 是固定利率，還是利率會在貸款期限內發生變化（可調利率）？
- 年利率是多少？
- 提前償還貸款是否會有罰金（提前還款罰金）？如果有，金額是多少？

確定貸款費用和成本的一個好方法是向每一位貸款人或經紀人詢問兩個問題：**1**）獲得貸款資金之前，大概需要支付多少現金？以及 **2**）要拿到一定金額的現金必須借大約多少金額的資金？透過比較貸款人或經紀人給出的答案，可以獲知您需要從每個來源借多少錢才能拿到相同數量的現金。

有關貸款申請需要瞭解哪些內容？

通常您必須填寫一份描述您收入、資產、債務和支出的貸款申請，並以不動產來作爲貸款擔保。簽署申請之前，請確保它真實地陳述了您的收入、資產、債務和支出。千萬不要在空白的申請上簽名。不要在貸款申請中言過其實。不要誇大您的收入或少報您的債務。有些貸款可能不需要貸款人全面地驗證您的資訊。一般而言，只對文檔進行有限驗證的貸款會要求償還較大的首付金額或要求具有更高的房產淨值。警惕任何告訴您以誇張事實以獲得貸款資格的貸款代表。向金融機構提供虛假的貸款申請資訊是違法的。貸款人有權知道您真實的財務狀況。千萬不要在空白的貸款申請或未填寫資訊的申請上簽名。您可能要向經紀人提供各種文檔，以核實您的工作和銀行帳戶等。越早滿足這些要求，貸款申請的處理就越快。

消費者檢查清單

貸款申請

- ❑ 準確地報告您的收入、資產和債務。
- ❑ 千萬不要在空白的申請上簽名。
- ❑ 要求提供一份您已簽名的貸款申請副本。
- ❑ 為了避免延誤，請及時提供抵押貸款經紀人所需的資訊。
- ❑ 詢問處理申請並獲得所需的貸款大約需要多長時間。

使用抵押貸款披露聲明

在大多數情況下，抵押貸款經紀人必須在您完成並向其提交書面貸款申請之後，或在您有義務提取貸款之前的三個工作日內（以較早者為准），向您提供一份抵押貸款披露聲明(MLDS)。要求儘快收到聲明並仔細閱讀其內容。它將為您提供與貸款有關的以下資訊：

- 您要借的金額（貸款金額或本金）；
- 作為本金一部分發放的費用的大概致金額；
- 獲得貸款需支付的大概費用，包括給抵押貸款經紀人的傭金；以及
- 扣除成本、費用和傭金後可從貸款中獲得的大概金額。

該聲明中還必須包含安排貸款的最高大概成本。如果適用的話，它還必須列出下列費用的大概金額：

- 評估費
- 貸款人費用
- 委託費用
- 產權保險費
- 公證費
- 記錄費
- 信用調查費
- 火災或其他災難保險費
- 信用人壽或傷殘保險費
- 受益人聲明費
- 歸還費（當您以現有貸款重新貸款時）
- 經紀人啟動費或傭金，包括貸款人向經紀人支付的任何折扣

披露聲明還應列出與該房產有關的任何現有貸款或留置權。如果您希望以新的貸款來清償一項債務，請核對並確保聲明中列出了這項債務。披露聲明中還必須說明，如果您提前清償貸款，是否存在提前還款罰金。

請務必在簽署貸款文檔之前索要這份披露聲明。在簽署貸款協議或期票之前，您沒有義務接受貸款。如果披露聲明中沒有陳述您期望或想要的條款，請不要簽署該貸款文檔。如原始條款、成本或費用發生任何變更，都必須及時向您披露。

如果貸款交易與聯邦政府有關，您還應收到一份貸款費用估計表或誠信估計表，以及誠信借貸法公報。這些都是聯邦政府的披露資訊，通常共同提供與MLDS類似的資訊。（參見第23和24頁關於RESPA和誠信借貸法的討論。）無論您如何獲得披露聲明，經紀人都必須通知您從貸款人那裡收到的或預期將收到的任何補償，以及貸款是否含有期末整付。

獲取書面文檔

不要害怕要求抵押貸款經紀人或貸款人向您出示，貸款文檔中哪個部分描述了向您承諾的貸款的具體特點。如果文檔中未包含承諾條款，請要求抵押貸款經紀人或貸款人以書面形式注明。只有口頭承諾可能無法強制執行。

房地產成交程序法案（RESPA）

RESPA是由消費者金融保護局（CFPB）管理的聯邦法律。RESPA只適用於與聯邦政府有關的貸款，並且還要求抵押貸款經紀人提供詳細的交易費用資訊，以便買方和借款人可以對其交易服務進行比較。抵押貸款經紀人和貸款人必須向借款人提供委託結束時可能發生的預算表。經紀人必須在收到書面貸款申請後的三個工作日內提交該預算表。該預算表將包含加州法律所要求的與MLDS類似的資訊。

聯邦誠信借貸法下您的權利

如果經紀人使用自己的資金提供貸款，或者為每年提供五筆以上住房貸款的貸款人安排貸款，那麼就適用於「聯邦誠信貸款法」（以下簡稱為TILA）。如果TILA適用的話，貸款人就必須在您接受貸款之前給您提供一份披露文檔，告訴您債權人的身份；貸款金額；您有權獲得貸款詳細信息；財務費用金額（以美元計）；以APR表示的財務費用；還款次數、金額和期限；所有還款的總額；任何滯納金；以及預付貸款本金時是否收費。

披露聲明還必須確認將用作貸款擔保的房產，並應告訴您貸款條款是否允許購買您的房產的人來承擔此貸款。

如果TILA適用的話，您還有權在發生特定事件後的三天內撤銷（取消）該貸款，包括完成貸款交易。如果您沒有收到與貸款有關的相應披露，則從您獲得該貸款之日起三年內都享有取消該貸款的權利。任何撤銷貸款的請求均應以書面形式提出。

TILA的貸款撤銷權並不適用於抵押貸款經紀人安排的所有貸款，因此，在您同意接受貸款之前，不要依賴於後期撤銷貸款的可能性，不仔細研究貸款的條款和內容。

1994年，針對以借款人主要住房為擔保的某些貸款，對TILA進行了修訂，但購買款貸款、建築貸款、反向抵押貸款或房產淨值抵押貸款除外。在這些「高利率/高費用」的貸款交易（又稱之為Section 32貸款）中，TILA對債權人設定了一些額外的限制，要求其提供更多的披露資訊，並賦予借款人取消貸款的權利。這次修訂將債權人定義為在任何12個月內可以發放多次高利率/高費用貸款的人。此外，抵押貸款經紀人安排的任何此類貸款都必須符合相應的要求。高利率貸款是指第一留置權貸款的年利率超過8個點或以上，或者第二留置權貸款超過10個點或以上，並超過類似期限國庫券收益的貸款。高收費貸款是指總點數和費用超過貸款總額8%及以上，或者自2006年1月1日起超過528美元（每年1月1日根據消費者價格指數的變化進行調整）的貸款。TILA由CFPB執行，且CFPB可以回答有關TILA和高利率/高費用貸款的問題。

在貸款過程中保護自己 ▪ 不要成爲掠奪性貸款的犧牲品！

「掠奪性貸款」一詞涵蓋了各種各樣住房抵押貸款的做法。掠奪性貸款人會經常迫使消費者簽署他們無力承擔，或者僅是不符合消費者最佳利益的貸款協議。一般而言，掠奪性貸款人會利用虛假承諾和欺騙性銷售的手段，在借款人有機會審查文書工作和計算是否能夠真正負擔得起該貸款之前，就讓借款人簽署該貸款合同。

掠奪性貸款具有高額的預付費用，並增加至了貸款餘額之中，這降低了房主的房產淨值。貸款金額通常以借款人的房產淨值為基礎，而不考慮借款人償還定期還款的能力。當借款人無法償還債務時，貸款人經常會鼓勵他們用該貸款重新貸款，獲得另一項他們難以承受的高收費貸款，而這些高收費貸款幾乎不會給消費者帶來任何經濟利益。這種利用高成本貸款重新貸款的惡性循環，最終會耗盡房主的房產净值並導致其喪失對房屋的贖回權。

法律尤爲禁止的掠奪性貸款做法包括：

- 不適當的貸款：給借款人一筆他或她無力承擔的貸款來償還
- 不停地重新貸款：頻繁提供新的貸款來為現有貸款重新貸款
- 操縱貸款：當借款人有資格獲得較低利率與較低費用的貸款時，向借款人提供較高利率與較高費用的貸款
- 捆綁銷售：在未獲得借款人同意的情況下向其銷售額外的產品
- 收取過高的費用。

某些社區的房主，尤其是老年人或少數民族的房主非常有可能成為掠奪性貸款的目標，但幾乎任何人都有可能淪爲獵物，發生濫用貸款的行為。透過瞭解自己的負擔能力來保護自己；選擇有信譽的持牌經紀人/貸款人；瞭解貸款申請和合約；並清楚常用的掠奪性貸款行為。做出知情的決策是您最好的防守方式。

謹防這些掠奪性貸款策略：

- 與其他貸款人相比，利率超高、收費也極高的貸款。
- 引誘轉移策略，即抵押貸款經紀人或貸款人故意提供一些更有吸引力但不容易獲得的條款，然後迫使借款人簽署設有更昂貴條款和隱藏費用的合約。
- 銷售人員登門強行銷售，並極力推銷有關房屋裝修合約或窗簾、地毯等物品安裝合約的住房淨值貸款。
- 與您擁有相似背景的銷售人員試圖獲得您的信任。這種策略經常用於讓房主陷入虛假的安全感之中，導致房主僅憑信任而非知識和理解做出決定。
- 郵件、廣播和電視廣告中宣稱的「沒有工作！沒有信用！沒問題！您仍然可以以房屋淨值獲得貸款。」這些廣告鼓勵您將自己的住房置於險境。如果無法支付還款，就會失去自己的住房。聽起來太好的事情一般都是不真實的。
- 高壓銷售策略要求您立即簽署一份貸款合同。如果今天非常優惠的話，那麼在您審核完合約並諮詢過一位資深的非相關顧問之後，明天應該也會很優惠。

在申請「高利率/高費用」房地產貸款時，請注意那些試圖引導您獲取房屋淨值信貸額度（HELOC）的經紀人。（請參閱第24頁的「聯邦誠信貸款法下您的權利」一節。）這些貸款不提供與「擔保貸款」相同的保護。如果經紀人正引導您簽署一份您未曾提出要求的HELOC合約，則他或她可能正試圖逃避擔保貸款的法律。作為您的代理人，經紀人有責任與您討論所有可能的貸款選項，並告知您每種選項的優缺點。您不應該因壓力或引導去申請一筆不符合自己需求或償付能力的貸款。

瞭解自己的償付能力

- 明智地管理自己的錢財，因為您要對自己的信用記錄負責。
- 仔細核查自己的收入和支出，並始終將借款控制在預算之內。
- 購買住房時，通常需要有足夠的儲蓄來支付購買價格5%至20%的首付，再加上購買價格3%至7%的額外費用作爲成交費。如果沒有預付定金，則您可能會有資格獲得一筆符合條件的政府計劃貸款。
- 不要誇大您的收入或提供虛假資訊以符合貸款條件，因為貸款人評定借款人貸款資格的依據是個人或家庭必須具備支付抵押貸款的賺錢能力。
- 由於未來的不確定性，所以不要確信未來收入一定會增加，但如果因不可預見的事件導致您無法償付還款，您就有可能會面臨失去住房以及為貸款償付的所有金額的風險。
- 法律要求抵押貸款經紀人和貸款人告知您，您有權核查自己的信用評分以及影響您信用評分的關鍵性因素。獲取一份自己信用報告的副本，以確認其準確地反映了您的信用記錄。

截至2002年7月1日，加州還制定了一項針對高利率/高收費貸款的法律。該法律包含有關於期末整付、提前還款罰金、借款人貸款償付能力以及其他多項特殊規定。它還要求貸款對該消費者有實實在在的好處。在某些特定的例外情況下，「擔保貸款」指的是一種消費信貸交易，即由借款人主要住所的一到四個單元住宅作爲擔保，且當APR超過8個點，或超過類似期限的國庫券收益，或者消費者在成交時或成交之前支付的總點數和費用將超過貸款總額的6%。最高擔保金額為最新房利美（Fannie Mae）獨棟第一抵押貸款的相應貸款限額。

截至2009年10月11日，加州還制定了一項針對高價抵押貸款的法律。該法律包含有關於提前還款罰金和借款人貸款償付能力的特殊規定。高價抵押貸款對APR超過平均利率1.5％或以上的主要住宅貸款享有第一留置權，或者對APR超過平均利率3.5％或以上的主要住宅貸款享有次級留置權。

截至2011年4月1日，聯邦儲備委員會制定了一些規定，限制抵押貸款經紀人的報酬來自單一來源。這就意味著經紀人無法再從借款人和貸款人那裡獲得發放聯邦政府相關貸款的補償。

加州法律禁止歧視性貸款行為

經紀人和貸款人必須向您提供一份公平貸款通知，告知您如果在貸款過程中因種族、膚色、宗教信仰、性別、婚姻狀況、家庭夥伴關係、年齡、身體或精神傷殘、醫療狀況、性取向、家庭狀況、收入來源、國籍或血統等原因，感到自己遭受或已經遭受了歧視性待遇，您有權對此提出投訴。除非需要避免不安全和不健全的做法，否則利用這些緣由來區別對待住房住宿周圍的鄰居也是非法的。經紀人或貸款人還必須在其辦公室顯眼的位置張貼一份通知。

消費者檢查清單

瞭解貸款文檔

- ❑ 研究貸款文檔並提出問題以幫助您在簽署文檔之前，瞭解文檔的含義。
- ❑ 要求抵押貸款經紀人或貸款人將協商一致的條款寫下來。
- ❑ 簽署之前請仔細閱讀所有的貸款文檔。
- ❑ 簽署之前，確保所有協商一致的貸款條款都包括在文檔內。
- ❑ 對於您已簽署的所有內容，獲取並保存一份副本。

貸款文檔：這些文檔意味著什麼？

抵押貸款經紀人應向您解釋貸款內容，但您也可以透過閱讀文檔和提問來避免誤解。不要猜測貸款文檔的含義，不明白的地方要求抵押貸款經紀人給予解釋。

簽署文檔：預料結果

簽署文檔時，您會收到幾份文檔。花點時間仔細閱讀每一份文檔。

這些文檔可能包含以下內容：

期票 - 在期票中，您承諾償還所借款項。該票據應說明您的借款金額、利率、利率是否會變化以及如何變化、貸款期限或時長，以及任何期末整付的金額。它還會聲明您的貸款是否設有提前還款罰金。

信託契約 - 信託契約賦予貸款人享有對您的住房的留置權。如果不償還貸款的話，它還可讓貸款人有權取消您對抵押住房的贖回權。

委託指示 - 委託指示告知委託人如何支付貸款資金。如果現有的抵押貸款或其他債務需要透過貸款來清償，請確保委託指示會告知委託代理人清償這些債務。

經紀人協議 – 有時候，經紀人會要求您簽署該協議。仔細閱讀該經紀人協議。即使沒有獲得您要求的貸款，協議是否也要求您支付經紀人費用？確保協議內容與經紀人已告知您所享有的權利和義務一致。

口頭披露聲明–這是一份經紀人口頭向您解釋某些貸款條款的聲明。在簽署文檔說明您已獲得解釋之前，請確保您已獲得瞭解釋並且瞭解被告知的內容。

抵押貸款披露聲明–抵押貸款經紀人必須在收到您填寫好的書面貸款申請的三個工作日內，或在您有義務完成貸款交易之前向您提供此聲明（以較早者爲準），聲明中規定了貸款條款和估計成本。如果要以貸款清償留置權或債務，請確保在披露聲明中列明。（如果貸款交易與聯邦政府有關，您還會收到一份貸款費用估計表或誠信借貸法公報，以及誠信估計表。）

消費者檢查清單

簽署貸款文檔

- ❑ 不要匆忙簽署文檔或因恐嚇簽署文檔。
- ❑ 簽署任何文檔之前，請閱讀每一份文檔的內容。
- ❑ 如果文檔中留有空白或留有涉及貸款條款的空白框，請勿簽署任何文檔。
- ❑ 檢查期票上列出的貸款利率、時長或「期限」以及已承諾或告知您的其他條款。

抵押貸款保險：借款人通知

民法第2954.6款規定，若私人抵押貸款保險（PMI）為貸款中的一個條件，則貸款人必須通知借款人其是否有權取消PMI，如果有權取消，則必須滿足什麼條件才能取消。

能否獲知信貸被拒的原因？

聯邦平等信貸機會法禁止歧視性借貸行為。貸款人不得因爲您的種族、膚色、宗教信仰、國籍、血統、性別、婚姻狀況或來自公共援助計劃的部分收入等因素而否定您的信貸要求。貸款人必須以書面形式通知您，對您的貸款申請所採取的不利行為（否定）。如果您及時提出書面要求，貸款人還必須以書面形式告知您為什麼信貸遭拒。

自2002年1月1日起，發放或安排以一至四套住宅房產作爲擔保的貸款，以及在申請時使用消費者信用評分的任何人，都必須給您提供一份住房貸款申請人的通知，告知您有權獲得有關您信用評分的資訊。

資訊與投訴

房地產部門–瞭解抵押貸款經紀人是否持有有效的許可證，經紀人獲得許可的時間，以及DRE是否曾對經紀人採取過任何正式的紀律處分措施。**www.dre.ca.gov**

加州商業監管部門–瞭解抵押貸款人或銀行家是否持有有效的許可證，以及DBO是否曾對該貸款人/銀行家採取過正式的紀律處分措施。**www.dbo.ca.gov**

消費者金融保護局–獲取有關
貸款費用估計表披露和結算費用披露、RESPA和TILA的要求以及高利率/高費用貸款的資訊。**www.consumerfinance.gov**

私人律師–州律師協會提供轉介服務，可爲您轉介協會網站上列有的律師。**www.calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Lawyer-Referral-Service**

法律援助–如果您的收入固定或收入較低，可以透過您所在縣的法律援助辦公室獲得申請律師的資格。

房地產部門

總部辦公室

1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815
(877) 373-4542
www.dre.ca.gov

地區辦公室

弗雷斯諾
2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721
(877) 373-4542

洛杉磯
320 West 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013
(877) 373-4542

奧克蘭
1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612
(877) 373-4542

聖地亞哥
1350 Front Street, Suite 1063
San Diego, CA 92101
(877) 373-4542

加州商業監管部門

1515 K Street, Suite 200
Sacramento, CA 95814-4052
(866) 275-2677
www.dbo.ca.gov

消費者金融保護局

消費者幫助
P.O.Box 4503
Iowa City, Iowa 52244
(855) 411-2372
www.consumerfinance.gov

CALIFORNIA
DRE

CALIFORNIA
DRE

房地產部門

1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815

RE 35A (Rev. 1/16)

PDE_18-122