

在貸款過程中保護自己 切勿成為掠奪性貸款的犧牲品！

如果您正在市場中尋找購買房地產的新貸款或在尋找現有房屋貸款重新融資的貸款，房屋貸款市場可提供多種類型的貸款產品。熟悉貸款程序會有助於您找到最理想的貸款產品，並避免掠奪性貸款的陷阱。

掠奪性貸款簡介

「掠奪性貸款」這一術語包括多種房屋貸款方法。掠奪性貸款機構經常試圖向消費者施加壓力，迫使他們簽署自己無法負擔或根本不符合自身最佳利益的貸款合約。貸款機構經常利用虛假的許諾和欺騙性銷售手法，取得貸款人的信任，使他們在查閱書面文件和經過計算確定自己是否真正能夠負擔得起該筆貸款之前就簽署貸款合約。

掠奪性貸款有很高的先期付款，該筆付款構成餘額的一部份，從而降低了住宅擁有人的產權價值。貸款額通常依據貸款人的住宅產權計算，而不考慮貸款人的付款能力。當貸款人償債有困難時，貸款機構則常常鼓勵他們重新融資，將貸款轉換為另一種收費高、無法負擔的貸款，此種貸款幾乎不能為消費者提供任何經濟利益。這種反復性高收費貸款重新融資最終會剝奪住宅擁有人的產權，並導致取消贖回權。

法律明確禁止的掠奪性貸款方法包括：

- **多次重複貸款** — 頻繁發放新貸款，對現有貸款進行重新融資，
- **隱性附約** — 未得到貸款人的知情應允銷售附加產品，以及
- **額外收費**。

某些社區的住宅擁有人（尤其是年長者社區和少數民族社區）特別容易成為掠奪性貸款攻擊的目標，但幾乎所有人都可能成為欺騙性貸款行為的犧牲品。您可以透過瞭解自己能夠負擔的貸款額來保護自己；選擇一位聲譽良好的持照經紀人或貸款機構；理解貸款申請和合約的內容；瞭解通常使用的掠奪性貸款手法。**知情決策是您最好的防衛！**

瞭解您能夠負擔的貸款額

- **請務必**明智地管理您的錢財，因為您必須對自己的信用史負責。
- **請務必**仔細核查您的收入和開支，並始終按照預算貸款！
- **請勿**夸大自己的收入或提供虛假資訊以便符合貸款資格，因為貸款機構規定的貸款人資格是依據個人或家庭的收入來確定能負擔的房屋貸款額。
- **請勿**依賴未來增加的收入，因為未來的收入是沒有保障的，但如果由於無法預料的事件您無法支付房屋貸款，就一定會面臨失去住宅和已付的所有貸款額的局面。

選擇聲譽良好的持照經紀人或貸款機構

- 尋找聲譽良好的經紀人和 / 或貸款機構的一個好方法是請不謀取個人利益的家庭成員和 / 或朋友向您介紹曾經為他們提供滿意服務的經紀人和 / 或貸款機構。
- 請當心向您推銷聽起來好得無法令人置信的貸款計劃的推銷員。
- 在使用住宅貸款經紀人或貸款機構的服務之前，請向加州公司管理部和 / 或加州房地產部核查該經紀人或貸款機構是否持有適當的營業執照。

申請貸款

- 不同的貸款資源之間經常會有重大差異，因此應當多方查詢，尋找最佳貸款，並約見幾位聲譽良好的房屋貸款經紀人和訪問幾家貸款機構。
- 比較利率、收費和點數，並檢查所有的貸款條款。
- 法律要求房屋貸款經紀人和貸款機構向您發出通知，告訴您有權核查您的信用得分以及影響您的信用得分的主要因素。請索取一份您的信用報告副本，以便核實該報告準確地反映了您的信用史。
- 在大多數房屋貸款交易中，州和聯邦法律賦予您獲得與得到貸款相關之付費「誠實估價」披露文件的權利。請仔細閱讀該文件，並對您不理解的所有項目提問。
- 核查貸款申請中住宅價格、您的收入和聘用資訊的準確性。如果提供虛假資訊，在貸款機構決定取消贖回權時，您可能會失去您的住宅，甚至可能受到犯罪起訴。

簽約之前

- 就貸款條款提問，並檢查合約，核實您同意的條款已明確記載於貸款文件中。
- 閱讀貸款合約全文，在簽約之前確定您完全理解自己的職責以及合約的全部規定。**切勿**在空白表格中簽字，或在包括不正確資訊的表格中簽字。
- 在簽署貸款合約之前，向一位您自己選擇的、值得信賴的內行顧問或專業人員洽詢。**切勿**迫於壓力簽署自己感到不滿意或不理解的合約。**切勿相信**非書面形式的口頭擔保。
- 瞭解您是否擁有取消權。有些貸款（並非所有貸款）允許您在簽約後的三天內取消貸款申請。請仔細核查您的貸款申請，以便確定您是否擁有取消權。

當心下列掠奪性貸款手法

- 與其他貸款機構相比，極高的利率和收費。
- 誘餌和替換手法，房屋貸款經紀人或貸款機構有意向您提供一套更加吸引人但卻無法提供的條款，然後迫使貸款人簽署一份費用更高並有隱含收費的合約。
- 推銷員用高壓手段上門推銷與住宅改善合約或窗簾和地毯等物品安裝合約相關之住宅產權貸款。
- 推銷員宣稱具有與您類似的背景，試圖獲得您的信任。此種手法經常被用於哄騙住宅擁有人，使其獲得一種虛假的安全感，從而誘使住宅擁有人根據此種信任（而不是認識和理解）作出決定。
- 聲稱「不必有工作！不必有信用！沒有問題！您依然可以根據您的住宅產權獲得貸款。」的郵件、廣播和電視廣告。此類廣告鼓勵您用住宅冒險。如果您無法付款，就會失去您的住宅！凡是聽起來好得令人難以置信的貸款通常都是騙局。
- 要求您立即簽署貸款合約的高壓銷售手法。如果今天是一項好的貸款，明天也應當依然如此。在您查閱了合約和向一位不牽涉個人利益的內行顧問洽詢之後再作決定。

瞭解進一步資訊

「利用房屋貸款經紀人的服務」(Using the Services of a Mortgage Broker)，由加州房地產部出版，提供有關房屋貸款交易不同方面的進一步資訊，包括房屋貸款經紀人的角色、可接受的佣金和收費、條款定義、決策工具、您的權利、可能發生的情況以及從何處獲得幫助。

「房屋貸款人的權利」(Mortgage Borrower's Rights)，由美國住宅與都市發展部出版，列出您擁有的權利以及在簽署任何貸款合約之前應當注意的事項。