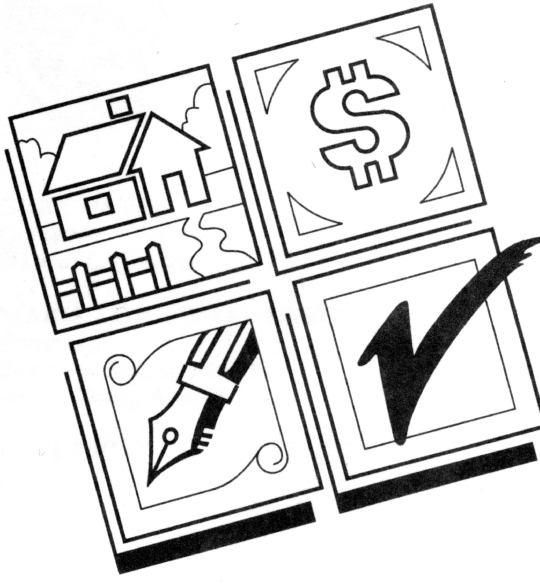
投資須知:

利用
抵押貸款
經紀人
服務



房地產處
2002年1月

投資須知:

利用抵押貸款
經紀人服務

（房地產處2002年1月修訂）

GRAY DAVIS
加利福尼亞州
州長

MARIA CONTRERAS-SWEET
商業、交通及住房處
處長

PAULA REDDISH ZINNEMANN
房地產處
專員

Flex your POWER℠

© 2001 State of California

這本小冊子原本是美國消費者聯盟公司依照與加州房地產處簽訂的一項研究合約而準備的。本手冊所包含的資訊，簡要介紹了有關利用抵押貸款經紀人服務進行抵押貸款交易的基本步驟和因素。由於這本手冊可能未包括後來的法律變更，它只能作為一般資訊加以使用。您也許需要在抵押貸款交易之前，對這一問題作進一步研究。本手冊中的一些觀點和意見，係作者的個人意見，並不一定反映出美國政府、加州州府或其房地產處的立場。

投資須知:

利用抵押貸款經紀人服務

目　錄

導言 1

利用抵押貸款經紀人服務 1

抵押貸款經紀人的作用 2

抵押貸款經紀人佣金和貸方費用 2

定義 3

我需要了解哪些其他費用? 5

我借錢越多，成本是否越大? 6

借貸程序簡介 6

債務合併: 以住宅抵押貸款支付帳單 8

償付“最後一筆分期付款”貸款 9

重新貸款用於我現有的全部分期攤還抵押貸款 11

我如何確定貸款期限? 11

我如何選擇抵押貸款經紀人和貸款? 11

申請貸款的程序 13

利用抵押貸款申明書 14

以書面列出貸款細節 16

房地產庭外和解程序法（RESPA） 16

聯邦真實貸款法賦予你的權利 16

貸款文件：這些文件意味著什麼？ 18

簽署文件：期望什麼 18

抵押保險：借方須知 20

服務：每月付款 20

與獲授權服務者發生爭執時
怎麼辦？ 21

喪失贖回權：我該怎麼辦？ 21

我可以查詢信用被拒絕的原因嗎？ 23

資訊及投訴 24

✶ 消費者核對單

有關債務合併的問題 8

只付利息和部分分期攤還貸款 10

貸款申請 14

理解貸款文件 18

簽署貸款文件 20

喪失贖回權 23

導言

住宅貸款是一項交易，在這項交易中，你承諾償還你借到的錢，並讓借方以你的住宅作為抵押，以確保償還。在加州，你的付款承諾一般是以本票（promissory note）的形式作為憑證的，而抵押貸款則通常是以信托契約的形式貸出的。在你承擔責任之前，需要理解貸款的期限。無論你是通過抵押貸款經紀人、金融機構或是某些其他貸款人獲得貸款，你都應詢問有關貸款程序和文件的問題，這樣，在予以同意之前，先弄清楚交易的形式和貸款的期限。

這本小册子的目的，是為了提供有關抵押貸款經紀人服務的基本資訊。經紀人也許能協助你在尋求住宅貸款時，作出知己知彼的決定。

利用抵押貸款經紀人服務

抵押貸款經紀人協助你獲得住宅貸款。抵押貸款經紀人可由加州法人註册處或加州房地產處辦理執照。抵押貸款經紀人作出或安排第一抵押和次級抵押。次級抵押是以物業作擔保取得第二次或次級的一項或多項其他貸款。由經紀人安排的一些住宅貸款，與你單獨從銀行、儲蓄貸款協會（S&L）、信用聯盟、財務公司，或其他類型的貸方所獲得的住宅貸款相似。有些經紀人提供短期貸款和／或不同的還款計劃。

在你利用抵押貸款經紀人服務之前，要檢查一下，確保經紀人持有有效執照。可訪問加州法人註册處的網站**www.corp.ca.gov**，或致電1-800-347-6995查詢，和／或加州房地產處的網站**www.dre.ca.gov**，

或致電 (916) 227-0931 查詢。你還可以查詢商業促進局（Better Business Bureau）的網站**www.bbb.org**，看看該公司是否是其會員，是否有針對該公司的投訴。

抵押貸款經紀人的作用

抵押貸款經紀人通常是安排住宅貸款交易的一名代理人。這種關係賦予了該經紀人以法律責任，將你所要知道的有關貸款的重要事實告訴你。經紀人有責任對你和貸方同樣保持公正和誠實。這些法律責任在解決貸款後出現糾紛時，會具有重要意義，但是，避免問題和糾紛的最佳方法，就是提出問題，確定你在簽字之前，了解貸款的條款和每一份貸款文件。

經紀人代表你充當代理人，向貸方呈遞貸款申請。你應將完整而準確的資訊提供給經紀人。在你簽字之前，你要確定經紀人準備好請你簽字的貸款申請或洽談文件都是準確和完整的。在你予以同意之前，要確定你已經理解貸款的條款。

抵押貸款經紀人佣金和貸方費用

抵押貸款經紀人佣金和貸方費用通常並不是由法律規定的。抵押貸款經紀人的報酬可以由你直接支付，或由提供貸款的貸方支付。你可以選擇以下方式支付抵押貸款經紀人的佣金：

- 現金（現鈔），或
- 貸款收入額（這會增加你的貸款差額），或
- 貸方回扣或服務費（參閱貸方回扣及服務費的定義）。

對若干家貸方和抵押貸款經紀人所收取的費用進行對比。你打幾通電話就可以弄清楚。在取得貸款之前，你應該問清楚用現金支付的費用和成本的金額，是用貸款收入額來支付呢，抑或用貸方的回扣來支付？你還要了解貸款的費用和成本的償還額。

定義

點數。術語“點數”習慣上指的是貸款貸出時，由貸款經紀人收取的佣金，或是由貸方收取的貸款費用。每一點是貸款額的1%，在一筆$100,000的貸款中，1點就是$1,000，10點就是收費$10,000。收費的點數通常不是由法律所規定的。你也許希望尋找到收取點數較少的經紀人。你可以通過協商得到較少的點數。在選擇抵押貸款經紀人或貸方之前，先了解其收費的點數，這樣可以幫你省錢。然而，你要特別注意，“無點數”，或“零點數”的貸款，其利率可能比必須支付點數的貸款利率要高一些。因此，比較點數、費用和利率，以便確定對你取得最佳的貸款，這一點很重要。還要記住，絶没有“無成本貸款”這回事。借方還可以支付點數，以便獲得較低利率的貸款。這些被成為“貼現點”。

利率單。這一術語用來描繪貸方（通過電腦或傳真）向抵押貸款經紀人傳達可獲得的貸款利率、條件和貸款費用。利率在一天之内可以變動幾次。每一個貸方向其批准的抵押貸款經紀人提供其貸款產品的目前利率單。

定額貸款（Par Loan）。借方不支付貼現點佣金，貸方也不因經紀人為貸方帶來貸款而給予回扣。

收益攤還金（也稱為貸方回扣）。這是指抵押貸款經紀人可能帶給貸方的貸款，抵押貸款經紀人可因定額貸款利率和超定額貸款利率之間的差異而獲得補償時的利率。這是以支付給經紀人的點數加以表達的。一名經紀人收到付款，貸方得到比定額貸款較高的金額，而借方則在整個貸款期支付這筆金額。比如說，如果定額貸款的利率是7％，抵押貸款經紀人可以將利率為7.5%的貸款送達貸方，而貸方以2點或貸款額2%的回扣給予抵押貸款經紀人。對於一筆$100,000的貸款來說，經紀人可獲得貸方$2,000的收益攤還金，而借方則要在整個貸款期支付較高的利息。一定要問清楚你的經紀人，你的貸款是否涉及回扣定價。經紀人如果獲得與你的貸款有關的任何回扣，都**必須**告訴你。

服務費。這是貸方支付經紀人帶來貸款的另一種補償形式。每一項貸款都具有“服務權”，這是收取抵押付款的權利。服務權可以用實際抵押物的形式單獨售出。當抵押貸款經紀人向貸方送達一筆貸款時，有些貸方以點數的形式向抵押貸款經紀人支付“服務費”。如果你的貸款涉及到“服務費”，一定要問清楚你的經紀人。經紀人如果獲得與你的貸款有關的任何服務費，都**必須**告訴你。

貸款預先批准。抵押貸款經紀人基於借方所提供的初步資訊，會得到貸款的預先批准。但**這不是貸款獲得批准**。只有在貸方承保人對所需資訊進行審議和給予批准後，貸款才會獲得批准。貸款批准還可包含各種條件，借方必須滿足這些條件才能獲得貸款。

固定貸款。你可以申請固定或浮動利息貸款。如果你選擇固定貸款，抵押貸款經紀人就會將你提出固定貸款要求時的利息加以“鎖定”。這項鎖定會在一定的時間裡有效。切記向經紀人詢問鎖定的時間長度，以及貸方是否會因鎖定你的利息而向你收費。一定要索取一份由抵押貸款經紀人簽字的、詳細列出這項鎖定準確條款的書面鎖定協議書。

你可以選擇浮動利率貸款。這意味著這項貸款的利率將按照成交日當天通行的利率加以制定。

請記住，利率每天都在變化，而且有時一日多變。你需要和你的經紀人商量，確定對你最有利的行動。

年利率（APR）。年利率（APR）包括簡單的利率和某些費用、佣金、成本和花費。與之相反的是，簡單利率，或稱票據利率，並不包括那些成本和費用。如果一名經紀人或貸方提供一個利率給你，一定要問清楚這是簡單利率或是年度利率。利用年利率對於有著不同的簡單利率、點數和其他貸款收費的貸款進行比較。年利率較高的貸款，在貸款期會使你支出更多。

我需要了解哪些其他費用？

抵押貸款經紀人也許會向你收取申請處理費。你還可能要支付評估和信用查詢的開支。然而，如果經紀人要求你**提前**支付除評估或信用查詢之外的任何服務費用，請致電房地產處，查一查該經紀人是否獲准這樣做。成交開支也許包括準備文件的費用、第三者保管服務（escrow services）、產權保險、公證服務、以及存檔費用等。你

還可能被收取火災或業主保險費，有選擇性的信用人壽或殘障保險，或受益人聲明等等費用。

你並不一定要買信用人壽或殘障保險。信用人壽或殘障保險在你去世或殘障時償還你的抵押貸款。許多信用人壽和殘障保單設有限制，被稱為“除外責任條款”，使得承保者在多種情形下不必賠償。要確信你理解保單的條款，以及哪些情形不包括在內。你還可以通過標準的定期人壽保險或殘障保險，獲得財務保護。在你購買信用人壽或殘障保險之前，將其開支與定期人壽或殘障保險的開支進行比較。

我借錢越多，成本是否越大？

許多貸款的成本和費用是根據貸款額而定。通常，你借錢越多，你的成本和費用就越大。而且，你的成本和費用是由房地產處頒發執照的經紀人安排的，首次抵押貸款低於$30,000和次級抵押貸款低於$20,000，是受法律限制的。

借貸程序簡介

挑選抵押貸款經紀人或貸方。如前所述，經紀人通常充當你的代理人與貸方打交道。你還可以不通過經紀人，與某些貸方直接打交道。不管你選擇哪一種，你都要對該公司查詢清楚。盡量使用你認識的人使用過、能告訴你其服務水準的公司。其利率與其他公司的利率相比應具有競爭性。請記住，如果交易聽起來太好了，不像是真的，則很可能不是真的。

貸款申請。你必須提供一份完整的貸款申請。有些經紀人會到你的家裡取申請表。你可以自己填寫一份。有些經紀人設有網址，使你能夠通過網上提交申請表。經紀人還可能要求你預交信用報告和估值費。如果一名經紀人告訴你，不會收取你的信用報告和估值費用，要確保得到他的書面承諾。還要核實，在第三者票具保管結束時，不會用你的貸款所得額支付那些費用，或者，如果你沒有拿到這筆貸款，經紀人不會要求你支付這些費用。經紀人還會要求你提交貸方所需的、與你試圖獲得的貸款計劃相關的文件。經紀人和貸方都會按規定向你提供與貸款條款有關的情況，你要確保這些條款能得到你的認可。

處理貸款。這是經紀人獲得所需的資訊，將它提交給貸方代理人批准貸款的程序。這是獲得貸款的關鍵階段。要確保你及時提供所要求的所有資訊，這會增加你獲得貸款的機會，或得知你不合格的原因。這也是你鎖定利率的時機。請記住，與經紀人保持聯繫，監督貸款程序，確保經紀人在雙方同意的時間期限內辦妥。

獲得貸款。這是貸款程序的最後階段。獲取貸款可在產權公司、保管公司或經紀人辦公室進行。經紀人也許會使用簽字服務，將文件送給你簽字。不管在哪裡簽字，這是確保貸款條款和成本與你的要求相符的時機。不要讓自己匆忙了事。如果你有問題，請詢問他們，確保你理解其答案。如果條款和條件與你所同意的不符，不要簽署貸款文件。要求重新起草文件，正確表述這些條款。

債務合併：以住宅抵押貸款支付帳單

在使用住宅貸款，將債務合併成單一的每月付款時要三思而行。住宅貸款與其他的消費者債務有所不同。如果你無力償付大多數消費者債務，你可能會受到糟糕的信用評級、遭到起訴，或是被強制破產。但是，如果你無力償還住宅貸款，你會失去你的住宅。

許多消費者債務，諸如信用卡和醫療服務帳單是沒有保證的。其他的消費者債務，比如汽車付款或傢具付款等，可以以所購貨物的利息，而不是以你的住宅貸款利息作為擔保。如果你無力償還消費者債務，信用公司可以收回貨物，並起訴你，索取該物品轉賣所得款項不足以償還所欠金額。但是，在消費者債務中，信用公司並不能輕而易舉地收回你的住宅。

如果你用住宅貸款償還諸如汽車、醫療服務或信用卡帳單，則新的債務是以你的住宅作為擔保的。萬一你無力償付時，可能會面臨失去住宅的風險。

消費者核對單

有關債務合併的問題

- 你的債務是無擔保（如醫療帳單和信用卡帳單）的嗎？抑或你的債務是以動產的利息（如汽車或傢具的付款）作為擔保的？
- 你能和你的信用卡公司一起制定出一項償還計劃，用以償還現有的債務嗎？
- 如果你無力支付現有的帳單，你如何償付你的住宅貸款呢？

償付最後一筆分期付款貸款

分期付款中最後一筆特大償還款並不是通過每月付款而全部付清的。一項不含“最後一筆還清”的貸款是以每月償還一點的方式償還的。在這些貸款中，每個月的償還含利息和本金。這些貸款被稱為“完全分期攤還貸款”，因為你是用你的每月付款（分期攤還）償還貸款的。相反，一項只付利息的貸款或一項部分分期攤還的貸款，將包括一項或多項最後一筆還清付款，也就是說，付款額比一般的付款額高出一倍或者更多。

就同樣的金額而言，部分分期攤還的貸款及只付利息的貸款，其月付額比完全分期攤還的付款額要低一些。在只付利息的貸款中，月付額並不支付任何貸款本金。付款只涵蓋利息。未付的本金必須以一項或多項最後一筆還清的方式償還。

比如說，你獲得了一筆5年期、利率為15%的$15,000貸款。你必須每月支付$187.50的利息。然而，在5年結束貸款期結束時，你仍然欠$15,000本金，應以一次性最後一筆還清的方式償還。（如果你的每月付款改為$356.85，則這筆貸款會在5年貸款期結束時以分期攤還／償付的方式付清。如果你的貸款期是10年，每月付款額為$242就能將它全部分期攤還完畢）。當你的每月付款只支付利息（一項非分期攤還貸款），或是只支付部分本金時（即部分分期攤還貸款），就會產生最後一筆還清的貸款。

不同貸款償付方式舉例如下：

貸款額：$15,000 利息：15%；貸款期：5年	每月付款	最後一筆還款 *(5年後到期)*
完全分期攤還	$356.85	-0-
部分分期攤還	$280.00	$7,000.00
只付利息	$187.50	$15,000.00

在只付利息和部分分期攤還貸款中，如果在貸款期結束時，如果你沒有以最後一筆還清的方式償還貸款本金餘額的財務能力，你的選擇可能包括：

- 賣掉你的住宅，以最後一筆還清的方式償還；
- 拿到另一項貸款—通常會導致更多的費用和開支—用來支付最後一筆還清貸款額；或
- 如果你未能以最後一筆還清的方式償還貸款，你的住宅就會被收回。

如果你重新獲得貸款，用來支付最後一筆還清貸款額，一般來講你必須支付新的貸款費用和成交開支。這會增加你的債務。如果債務與你的住宅抵押資產淨值相比過於龐大，你可能無法獲得更多的貸款。這樣，如果你沒有能力還債，你會因喪失贖回權而失去住宅，或是被迫賣掉住宅，用來償還貸款。

消費者核對單

只付利息和部分分期攤還貸款

- 在你支付完所有的每月還款後，你還欠多少錢（最後一筆還清額）？
- 完全分期攤還而又避免最後一筆還清的貸款，你每月的付款額是多少？
- 如果你借錢少一些，或獲得較長的貸款期，你能夠負擔一項完全分期攤還的貸款嗎？
- 你到哪裡籌錢支付最後一筆還清貸款？
- 請記住，如果你無力支付最後一筆還清貸款額，你會有失去住宅的風險。

重新貸款用於我現有的全部分期攤還抵押貸款

有時候，借方用一項新的、金額較大的抵押貸款，代替一項現有的抵押貸款。在決定是否應借錢償還現有的抵押貸款時，有一些情況須加以考慮:

- 重新借錢以最後一筆還清的貸款，代替完全分期攤還的貸款。
- 重新借錢以短期貸款代替長期貸款，縮短償還時間。
- 一項金額較小的新的次級抵押貸款，會比重新借錢償還現有的首次抵押貸款，在點數和費用上開支較少。

我如何確定貸款期限?

貸款期限是你必須償還貸款的年數。首次抵押貸款通常是15年、30年甚至40年期。次級抵押貸款一般為1年期、3年期、5年期，10年期，或更長的期限。完全分期攤還的貸款，貸款期越長，每月付款額越低。只付利息或部分分期攤還的貸款，貸款期較長意味著你有更充裕的時間支付最後一筆欠款。總而言之，如果你沒有償還貸款的本金，則貸款期越長，你要支付的利息總額就越大。

我如何選擇抵押貸款經紀人和貸款?

打電話給貸方和抵押貸款經紀人，詢問你所需貸款額的利率和費用。記住要詢問:

- 現有何種類型的貸款?
- 大致要貸款多少金額，才能獲得你所需要的現金額?（這就是說，從貸款所得金額中要扣除多少金額的費用?）

- 貸方或抵押貸款經紀人給予你所需金額的貸款嗎？
- 這筆金額的貸款，貸方收費或經紀人佣金是多少？
- 你還要支付哪些費用或開支？每一項的估計金額是多少？
- 如果貸款被拒絕，你也要支付費用嗎？
- 如果你申請貸款，後來卻改變了主意，你也要支付費用嗎？
- 每月付款的金額是多少？最後一筆還清的金額是多少？
- 你的貸款是完全分期攤還／定期每月付款還清的嗎？
- 你的還款期／貸款期有多長？（你還款的時間越長，你的完全分期攤還貸款的付款額就會少一些。）
- 什麼是單利率？
- 利率是固定的，還是在貸款期隨時變化？
- 什麼是年利率？

在一項可調整利率的抵押貸款（ARM）中，利率和你的每月付款，會隨著你的抵押貸款所使用的指數的增加而增加。在一項ARM貸款中，現行利率是通過聯邦住宅貸款銀行董事會出版的基金成本指數中增加一項固定利潤（如2％）計算出來的。指數率＋利潤＝抵押貸款利率。

請向貸方或經紀人查詢可調整的貸款利率：

- 初期利率能保證多長時間？
- 利率變化的頻率如何？
- 你每月最大的付款額是多少？

- 付款變化的頻率如何？
- 在出現負分期攤還本金的情況時，你的欠款額會增加嗎？（如果你每月的付款額少於每月的利息成本，就會出現這種情況。）
- 用什麼公式制定利率？
- 如果用該公式制定利率，那麼，今天的利率是多少？
- 利息的上限和下限分別是多少？
- 當利率調整時，付款額的調整有上限或下限嗎？

確定一項貸款的收費和成本的金額，一個好方法就是向每個貸方或經紀人詢問兩個問題：1)“我大約要付出多少現金才能獲得貸款？”；2)我大約要借多少錢才能得到一定金額的現金？”將答案加以比較，你就會發現要從每一個來源借多少錢，才能獲得支付給你的同樣金額的現金。

申請貸款的程序

貸方通常會要求你填寫一份貸款申請表，陳述你的收入、資產、債務和開支，以及你打算為之獲得貸款的物業。在你簽署申請表之前，要確定你真實地表述了你的收入、資產、債務和開支。絕不要簽署一份空白申請表。不要在申請表上誇張事實，也不要誇大你的收入、少報你的債務。貸方有權了解你的真實的財務狀況。

貸方可能會要求你向抵押貸款經紀人提供文件，證實你的受僱和你的銀行帳户。你遵守這些要求越快，你的申請進入處理程序就越快。

消費者核對單

貸款申請

- 準確報告你的收入、資產和債務。
- 絕不簽署空白申請表。
- 索取一份你簽字的申請表的複印件。
- 為了避免延誤，儘快提供抵押貸款經紀人所需的資訊。
- 查詢大致要多長時間處理申請並獲得你所申請的貸款。

利用抵押貸款申明書

在大多數情況下，在你完成並提交給抵押貸款經紀人一份書面的貸款申請之後的三個工作日內，或是在你有責任接受該貸款之前，以較早的日期為準，抵押貸款經紀人必須將一份抵押貸款申明書（MLDS）送達你手中。盡快提出獲得這份申明書的要求，並仔細閱讀。它將提供給你關於該貸款的下列資訊：

- 你貸款的金額（本金）
- 估計成本額需要償還的本金的一部分。
- 獲得貸款要支付的估計費用，包括抵押貸款經紀人的佣金；和
- 成本、費用和佣金被扣除後，你所得的貸款的大致金額。

在申明書中，將表明本金金額的那一行和表明你將獲得的現金金額的那一行進行比較。這兩個數字之差別在於，費用和成本

額是作為貸款債務的一部分要償還的。

申明書還必須包括安排這項貸款的最大成本的估計。它必須列出下列適用的那些費用的估計金額:

- 評估費
- 貸方費
- 保管費
- 產權保險費
- 公證費
- 記錄費
- 信用調查費
- 火災或其他危險保險費
- 信用人壽或殘障保險費
- 受益人聲明費
- 再度貸款費(當你重新貸款代替現有貸款時)

申明書還要列出任何現有貸款或對物業的扣留權。如果你想用新貸款還清一項債務，要查核確定這筆債務被列入該申明書中。

在你簽署文件之前，要記住索取申明書。在你簽署了貸款協議書，或是承諾書之後，你才有義務接受這筆貸款。如果申明書沒有陳述你所預期和要求的貸款期，就不要簽署文件。任何與原定的貸款期、成本或費用的改變，都應及時通知你。

如果貸款交易與聯邦有關，你也許不會收到“抵押貸款申明書”，但會收到與加州申明書和某些“真實貸款申明書”相一致的

“良好信譽評估”。這些是聯邦申明書，一般而言提供的是與“抵押貸款申明書”相同的資訊。(參閱與RESPA和真實貸款法相關的討論)。如果經紀人没有提供“抵押貸款申明書”，他／她必須分別告訴你是否會從貸方得到或可望得到任何補償、貸款是否包括最後一筆還清的規定。

✓ 以書面列出貸款細節

不要害怕要求抵押貸款經紀人或貸方在貸款文件中指出哪裡是貸方承諾給予你的特定條款。如果你得到承諾的條款没有寫上，應要求抵押貸款經紀人或貸方寫下來。口頭的承諾可能不會兑現。

房地産庭外和解程序法(RESPA)

房地産庭外和解程序法(RESPA)是由聯邦住房和都市開發部(HUD)管理的一項聯邦法律。RESPA只適用於與**聯邦有關的貸款**，首先要求抵押貸款經紀人就庭外和解開支提供詳細的資訊，這樣，買方和賣方就能尋求解決服務。對於在成交保管時借方可能産生的開支，抵押貸款經紀人必須提供良好的信譽評估。經紀人必須在收到書面貸款申請後三個工作日内呈交這份評估。這項評估包括與加州法律所規定的“抵押貸款申明書”相類似的資訊。在一些情形下，經紀人可以使用一份能夠遵守加州及聯邦規定的申明表。

聯邦真實貸款法賦予你的權利

如果一名經紀人用自己的資金發放貸款，或是為一個一年發出五份以上住宅貸款的貸方安排貸款，則適用於“聯邦真實貸款

法”（TILA）。如果適用於“聯邦真實貸款法”，貸方必須在你承擔貸款責任之前向你提供一份申明書，告訴你：信用公司的身份；貸款的金額；你有權獲知逐項列舉的貸款金額；以年利率（APR）表述的貸款收費；數量、金額和還款期；全部付款的總額；任何滯納金；預付本金是否會收費。

申明書還必須表明所獲貸款的物業，並告訴你貸款的條款是否允許從你手中購買該物業的人繼承你的貸款。

如果適用於“聯邦真實貸款法”，在發生某些情況下，你可以在三天之內終止（取消）貸款，包括完成這項貸款交易。如果你沒有收到適當的貸款申明書，取消貸款的權利從你獲得貸款之日起，可長達三年。任何取消貸款的請求都必須以書面形式提出。

“聯邦真實貸款法”規定的權利並不適用於由抵押貸款經紀人安排的所有貸款，因此，不要依賴以後取消的這種可能性，所以你在同意協議之前，應對協議進行仔細的研究。

“聯邦真實貸款法”在1994年針對某些貸款進行了修訂，以借方的主要住宅為擔保的定價貸款除外。在那些“高利率／高費用”的貸款交易中，也被稱為“32節”貸款，“聯邦真實貸款法”對於貸方設定了一些額外的限制，要求更多的事實陳述，給予借方取消權。這項修正案界定貸方是在任何一個12個月的期限內，發出了多於一項高利率／高收費貸款的公司。同樣，由抵押貸款經紀人安排的**任何**一項這種貸款，都受到新規定的限制。一項高利率貸款，是年利率超過10點，或是在相似的貸款期限內以國庫證券（Treasury Security）收益為多

的貸款。一項高收費貸款是總點數和費用超過了貸款總額的8%，或者，是在2000年1月1日時費用達到$451.00的貸款（以消費者物價指數為準在每年的一月一日進行調整）。“聯邦真實貸款法”是由聯邦貿易委員會（FTC）執法的。聯邦貿易委員會將回答與“聯邦真實貸款法”和高利率／高收費貸款相關的問題。

貸款文件：這些文件意味著什麼？

貸款經紀人應將貸款的情況向你解釋。但你也可以通過閱讀文件、詢問問題而避免誤解。不要猜測這些貸款文件的意義。請抵押貸款經紀人加以解釋。

★ 消費者核對單

理解貸款文件

- 研究貸款文件，詢問問題，有助於在簽署文件之前，理解文件的意義。
- 要求抵押貸款經紀人或貸方將雙方同意的條款寫下來。
- 在簽字之前仔細閱讀貸款文件。
- 在你簽字之前，確定所有雙方同意的條款都已包括在內。
- 獲取並保存你簽字的所有文件。

簽署文件：期望什麼

到了簽字的時候，有好幾份文件會交給你。它們可能包括：

承諾書。在承諾書中，你承諾償還你借的

錢。承諾書會寫明你借款的金額、利率、利率是否會變化、如何變化、貸款的期限或長度、以及任何最後一筆還清的金額。

信托契約。信托契約給予貸方以你的住宅作為抵押物。它使得貸方在你没有償還貸款的情況下，有權取消你對自己住宅的贖回權。

第三方保管指令。第三方保管指令告訴第三方保管人如何支付貸款資金。如果現有的抵押貸款或其他債務將用貸款償還，確保第三方指令告訴第三方代理人償還那些債務。

經紀人協議。仔細閱讀經紀人協議。如果你没有收到你所需的貸款，協議是否要求你支付經紀人費用？要確定這項協議與經紀人已經相告的你的權利和義務相一致。

宣佈口頭陳述。這是經紀人已經以口頭方式向你解釋過這項貸款的某些條款的一項聲明。在你簽署文件，表明你已經得到過解釋之前，確定你真的得到過解釋，並明白你被告知的内容。

抵押貸款申明書。抵押貸款經紀人在收到你的完整的書面貸款申請三個工作日之内，或是在你有義務完成貸款交易之前，二者以較早的日期為準，必須給你這份申明書。該文件將確定貸款條款、估計成本。如果抵押物或債務是以這項貸款償還的，要確認這些情況列入了申明書中。（在與聯邦相關的貸款交易中，你可能只收到遵守加州申明書法律的“真實貸款申明書”和“良好信譽評估”成本，以替代“抵押貸款申明書”。請參閱上面的“使用抵押貸款申明書”。）

真實貸款申明書。有一些，但並非所有的抵押貸款經紀人都必須在你對這項貸款承

擔義務之前，給予你關於這項貸款成本的聯邦真實貸款法的申明書。

花點時間仔細閱讀每一份文件。

消費者核對單

簽署貸款文件

- 不要操之過急，也不要感到畏懼。
- 在你簽署文件的任何部分之前，閱讀每一份文件。
- 如果有關貸款條款的某些欄目和格子是空白的，不要簽署任何文件。
- 檢查承諾書上列出的利率、貸款期或“期限”，以及其他向你作出承諾，或向你描述的任何條件。

抵押保險：借方須知

民事法第2954.6節規定，如果私人抵押保險（PMI）是這項貸款的一項條件，貸方必須將借方是否有權取消私人抵押保險的權利、以及在何種條件下才可取消的情況通知借方。

服務：每月付款

全部付款、及時付款，這是非常重要的。你的承諾書還可能包括一項規定，要求你因延遲付款而繳付滯納金。對有些住宅貸款來說，法律允許滯納金可達每個分期付款額的10%。

收取你的付款的人，通常被稱為獲授權服務者。有時候由抵押貸款經紀人充任。

注意：民事法第2937節規定，如果一項貸款的服務責任即將（或已經）轉移，目前的和新的服務者都必須將這种改變及其生效日期通知借方。

與獲授權服務者發生爭執時怎麼辦？

如果你與獲授權服務者對你的貸款發生爭執，寫一封信給服務者，并保留一份複印件，寫明爭議在哪裡，你希望服務者如何處理。要寫得很具體。如果你的付款未被計算入帳，應寫明帳户號碼、金額、日期、以及支票號碼。不要寄出已付訖的支票原件。將所有的原件都保存起來，將複印件和信一併寄出。用文字證實與服務者之間的任何電話交談。如果你没有收到令人滿意的答覆，**而**要求服務者是一名有執照的房地産經紀人，你可以向房地産處提出投訴。而且，“房地産庭外和解程序法”（RESPA）第6節規定，服務者要在20個工作日内認可你的要求，並且，必須在60個工作日内解決這個問題。否則，你有權對服務者提出民事訴訟。

喪失贖回權：我該怎麼辦？

喪失贖回權，被稱為喪失贖回權的信托人在公開的拍賣中賣掉你的物業。喪失贖回權的理由通常是未能支付每月抵押貸款的付款，或是在最後一筆還清到期時未能付款。

喪失贖回權分幾個步驟。首先，你會收到一份拖欠通知，告訴你為什麼你現在處於拖欠狀況。然後，在出售抵押物業贖回權的五個工作日之前，你都可以彌補拖欠。在彌補拖欠時，你必須付清未付的款項、滯納金、以及啟動喪失贖回權程序的費用。

如果你没有彌補拖欠，信托人可以採取措施，舉行一次贖回權出售。如果你提出書面延期請求，你有權要求將出售延期24小時一次。在請求中你要表明你的目的是獲得現金用於還債，並確定你可望獲得現金的來源。

詳列喪失贖回權的管制規則。不要等到已安排好“贖回權出售”的日期才去尋求法律援助。如果你收到一份拖欠通知，立刻展開行動。看一看你是否同意信托人所說的到期應付金額。如果你不相信你欠對方所稱的那筆金額，盡快寫一封信對金額表示異議，附上付款證明的複印件。要求一份書面更正，並督促授權服務者，確保你的帳户得到更正。

如果你欠錢，想一想如何償還，彌補拖欠。你能夠向你的家人或朋友處借到錢嗎？你能在幾個月内清還欠款嗎？没有規定貸方可允許你以三個月以上的時間付清你的欠款，但是，如果你確定的還款計劃，貸方也許會給予你更長的時間還款。如果貸方同意給予你更多的時間還款，應該以書面形式給予同意。這些協議通常被稱為解決協議。

當你没有辦法償還債務時，你應該考慮在失去贖回權之前將房屋出售。出售住宅可使得你保住你的産權，保護你的信用。這也有助於你搬遷到新的住宅中。

“喪失贖回權顧問”或“喪失贖回權專業人士”通常會和那些收到拖欠通知的業主聯絡。他們會聲稱他們能保護你免遭喪失贖回權，甚至還會建議你將你的住宅轉移到他們名下。對於那些與你聯繫，聲稱能保護你免遭喪失贖回權的人，你要仔細詢問，確定他們是如何相信能做到這一點的。

消費者核對單

喪失贖回權

- 在你接受貸款之前，要充份了解這項貸款，避免住宅喪失贖回權的風險。確信你有能力支付每月付款和任何最後一筆還清的付款。
- 如果你因為一些特殊情形，如暫時的殘障或失業等，而必須錯過一項付款，在你錯過付款之前應與貸方或服務代理人聯繫，建議制定一項計劃，用來彌補即將錯過的付款。你有能力在今後的付款中每月多付$50嗎？
- 如果你收到了拖欠通知，務必確定貸方準確寫明了你欠款的金額。如果你有償還錯過付款的計劃，請迅速與貸方聯繫。
- 如果你無能力付款，又不能彌補支付欠款，考慮在喪失贖回權之前出售房屋。
- 對那些與你聯繫並聲稱能幫助你不必償還欠款卻能避免房屋被收回的人，要提高警惕。

我可以查詢信用被拒絕的原因嗎？

貸方不能依據你的種族、膚色、信仰、國籍、祖先、性別、婚姻狀況，或你的部分收入來源於公共援助計劃這一事實，而拒絕你的信用。按規定，貸方要以書面形式對你的申請所採取的負面（拒絕）行動通知你。如果你及時提出書面請求，貸方必須以書面形式告訴你你的信用被拒絕的**原因**。

而且，從2002年1月1日起，以1-4個單位

的住宅物業作為擔保做出或安排貸款的任何人士，以及使用與申請相關的消費者信用額度的人士，都必須給你一份“住宅貸款申請者的通知”，公佈你有權獲得有關你的信用額度的資訊。

資訊及投訴

聯邦貿易委員會（FTC）。聯邦貿易委員會出版關於住宅抵押貸款的免費手册。

加州房地產處（DRE）。加州房地產處能告訴你，一名抵押貸款經紀人是否持有有效的執照、該經紀人持有執照有多久？以及加州貿易委員是否曾針對該名經紀人採取任何正式的處罰行動？這些資訊可從加州房地產處的網站**www.dre.ca.gov**查到。

私人律師。許多縣的縣律師協會，推薦那些要求將自己列入律師協會推薦服務名單的律師。

法律援助。如果你屬於固定收入或低收入人士，你可能有資格通過縣法律援助辦公室找到一名律師。

加利福尼亞州
房地產處

主要辦公室

2201 Broadway
Post Office Box 187000
Sacramento, CA 95818-7000
(916) 227-0864

網址：**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 3064
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

免費電話：1-877-382-4357
網址：**www.ftc.gov**