

2014年1月

在找房貸嗎？ 根據聯邦政府的規則 您能預期什麼



Consumer Financial
Protection Bureau

提供給您的房貸會是您能負擔的房貸。

在您申請房貸時，您可能很難弄清楚自己到底能負擔多少月付。您可能會以為貸款公司及房貸經紀人總不會借給您一個負擔不起的房貸。在最近金融危機發生的前幾年，有些房貸剛開始看上去是負擔得起的，但按設計，後來月付會有大幅增長。有太多的時候，貸款公司把房貸借給無力償還的消費者。結果，許多消費者付不出房貸、淪入法拍。

根據聯邦政府的房貸規則，貸款公司放貸之前，必須看過您的財務方面的資訊、並且確定您還得起房貸。這個有償還能力的規則適用於大部分房貸公司的房貸。（規則不包括某些類別的房貸，如房屋淨值貸款、分時度假計劃、反向房貸、以及臨時貸款。）還有一類房貸叫做“合格房貸”，其條件及特徵有更嚴格的規定。

這些規則會幫助確保您拿到的房貸是您能負擔得起的。這些規則還會幫助確保負責任的貸款公司不會被迫與那些冒險行事、不顧後果的貸款機構去競爭。

雖然這些規則會給予您保護，重要的是您自己要作分析。重點是考慮您生活中其他的重要事項，您能負擔多少房貸，而不是您有資格拿到多少房貸。要想知道您能負擔多少房貸，您要仔細考慮您的收入、支出、存款等重要因素，然後來決定您的預算中能輕鬆的承擔多少房貸。

貸款公司必須確定您的“償還能力”。

您在拿到房貸之前，貸款公司通常需要確定您有償還能力。

貸款公司必須收集並且核實您的財務資訊。

您在申請房貸時，您必須向貸款公司提供某些財務資訊。貸款公司必須用可靠的文件單據（如 **W-2** 年度薪水表或薪水存根）來核實這些資訊。貸款公司通常必須考慮八個方面的資訊：

1. 您目前的收入或資產
2. 您目前的就業狀況
3. 您的信用記錄
4. 房貸的月付額
5. 您在同一個物業上同時借款的其他房貸的月付額
6. 您與房貸相關的其他支出的月付額（如房地產稅）
7. 您其他的債務
8. 您每月債務方面的支出相比較您的每月收入的比例（“債務收入比”）

貸款公司可能還會看您每個月還完債務後還剩多少錢。

您必須有足夠的資產或收入來還房貸。

貸款公司必須確定您還得起房貸。貸款公司可能會看您目前的收入及資產（不包括用來抵押貸款的房地產的價值）。貸款公司還必須看您的債務收入比或您每個月還會剩下多少錢來買食物或付取暖費等。

貸款公司不得使用“誘惑利率”來確定您的償還能力。

貸款公司不得使用一個暫時性的低利率，如前期優惠利率或誘惑利率來計算您的月付額以確定您是否能償還房貸。例如，如果房貸是可調整利率的指數型房貸，貸款公司通常必須考慮您可能需要付的最高利率。

例外：如果貸款公司是幫您把高風險的房貸重新貸款

在特定的情況下，這個“償還能力”的要求不適用於幫您把較高風險的房貸做重新貸款、變成一個較穩定的房貸的貸款公司。只付利息的房貸是高風險的房貸的一個例子。固定利率的房貸是較穩定的房貸的一個例子。這個例外讓您比較容易能重新貸款成風險較低的房貸。

貸款公司可以提供給您一個“合格房貸”。

貸款公司如果放合格房貸即被假定滿足“還款能力”這一要求。合格房貸必須符合某些特定的要求。如，房貸不能含有在房貸危機時觸發消費者的問題的某些高風險的特徵。

合格房貸房貸不能含有某些房貸房貸特徵。

合格房貸房貸不能包含以下這些房貸房貸特徵：

- 您只付利息、本金不會減少的“只付利息”期
- “負擔提”，即您雖然一直有在付貸款，房貸的本金卻會越來越多
- “大額尾付氣球房貸”，即房貸到期時有比平時大得多的付款，雖然在某些少數情形下這是允許的。
- 房貸期限超過 30 年

合格房貸會限制您收入中最多有多少可用於償還債務。

合格房貸通常要求您每月含房貸在內的債務加起來不超過您每月稅前收入的 **43%**。在某些情形下某些特定的小貸款公司也可以決定超過 **43%**的債務比例是妥當的。

暫時來說，就算房貸的債務比例超過 43%，凡能被房利美或房地美收購，或被某些特定的政府機構（如美國農業部）購買的，也算是合格房貸。另外，由住房建設和城市開發部（包括通過聯邦房屋管理局）保險或擔保的、根據該機構的規定也是合格房貸。

有很高的起始點數及費用的房貸不是合格房貸。

合格房貸不允許貸款公司向您收過多的預付點數及收費。對費用的限制要看貸款的金額大小。第三方的收費，如信用報告的費用，通常不計入在此限制之內。合格房貸還對預付利率點數（您用來換取較低的利率而預先支付房貸的百分比）有限制。某些合格房貸可以有氣球型大額尾付。

雖然大部分有氣球型大額尾付的房貸不可以算是合格房貸，一個小貸款公司在某些情形下可以做屬於合格房貸的有氣球型大額尾付的房貸。如果貸款公司符合要求被認定為“小貸款機構”，而您的房貸符合其他方面的標準，那麼您還是可以選擇有大額尾付的氣球房貸。

合格房貸同時也為貸款公司提供保護。

如果借款人不還房貸，做合格房貸的貸款公司也能得到某些法律上的保護。如果房貸的利率不超過平均利率，貸款公司做的合格房貸可享用“避風港條款”。就是說，如果房貸符合合格房貸的定義，則可認為貸款公司遵守了“有償還能力”的規則。如果您能證明房貸不符合合格房貸的定義，根據這個規則您還是可以對您的貸款公司從法律上提出質疑。

對於利率超過平均利率的較貴的合格房貸，這條規則運用起來就不同了。對於這些房貸，貸款公司可享用的是“可反駁的推定”他們符合“有償還能力”的規則。然而，您可以對這種推定提出質疑。您必須證明貸款公司在完成貸款程序時掌握了足夠多的資料，知道您其實沒有足夠的收入來還房貸及債務、還有應付其他生活費用。這個“有償還能力”的規則不會影響您質疑貸款公司違反聯邦政府其他的關於保護消費者的權利。

對於房屋的價值您會有個更準確的概念。

為房子估價涉及很多不同的因素。這些因素包括附近類似的房子的買賣、其他關於房子及附近區域的資訊。例如，如果比起其他最近賣掉的房子這個房子或院子的面積大一點、或者洗手間多一個、或廚房新一點，估價師就會給一個較高的估價。如果房子比較小、需要修、或缺乏某些特徵（如第二個洗手間），估價師可能會給一個較低的估價。估價師隨後會根據這個房子與附近區域其他最近賣掉的房子之間的差異來決定這個房子的價值。

您會收到您的貸款公司拿到的估價報告的副本。

您在獲得房貸前可以很方便的查看估價（即對房子值多少錢的一個估計）。具體來說，如果您是申請第一房貸，您的貸款公司：

- 必須在收到您的房貸申請後 **3** 天內告訴您您會很快收到任何估價書的副本。
- 必須免費提供一份任何估價的副本，可能包括常用的如估價報告、自動化估值模型報告、或經紀人對價位的意見
- 必須在這些報告完成後很快或於房貸完成前 **3** 天提供副本，以日期較早者為準
- 可以請您免去截止期的要求，所以所有的副本都可以在房貸交易完成簽字時提供
- 必須很快給您這些副本，哪怕您的房貸交易沒有完成
- 可以要您為取得估價支付合理的費用

您可以放棄您事先查看估價報告的權利。

貸款公司可以請您“放棄”於房貸交易完成簽字前 3 天拿到估價副本的權利。這意味著您同意貸款公司不必至少在房貸完成前 3 天給您估價的副本。即使您放棄這項權利，貸款公司還是必須給您提供任何估價的副本。如果您放棄這項權利並且房貸通過了，貸款公司就可以在房貸交易完成簽字前兩天、一天、或當天給您副本。

在您同意不要於房貸完成前 3 天拿到估價的副本前請您仔細考慮。例如，檢查估價書中所有的資訊並且決定對您來說是否合理可能需要時間。

估價可以幫您發現不合法的借貸歧視行為。

房貸貸款公司在給您房屋貸款前會先考慮您的房子的價值。這個價值應該是基於您的房子的特徵、而非那些會造成非法歧視的因素。

如果對房價的估值或估計是基於不恰當的因素，如附近居民的種族或宗教背景，就可能發生借貸時的歧視。發現在房屋估價時有不恰當的考量通常並不容易。這就是為什麼您需要查看您的貸款公司提供的房屋價值這點很重要的原因之一。您要確定您看懂報告了，然後看是否有哪些部分在您看來不合理。

禁止在借貸時有歧視的聯邦的法律包括平等信用機會法和公平住房法。根據這些法律，房貸貸款公司不得因下列因素歧視您：

- 種族
- 膚色
- 原來來自哪一國
- 性別
- 宗教
- 婚姻狀況
- 年齡（假定您有到可以簽合約的年齡）
- 接受來自公共援助計劃的收入
- 誠實地行使了根據消費者信用保護法的一項權利
- 家庭狀況（如，有年齡不滿 18 歲的小孩）

- 殘障

通常貸款公司在決定是否要給您房貸時不得考慮這些因素。通常貸款公司在制定房貸的條款時也不能考慮這些因素。有特定的規則限制貸款公司在什麼情形下可以考慮年齡及是否接受公共援助的因素。

您不會受到利益衝突的影響。

通常消費者一生中只會借幾次房貸。因此，他們通常依靠房貸發起者（如像信貸員或房貸經紀人）來幫助他們挑選房貸。然而，在金融危機之前，有些房貸發起者在消費者同意借利率較高或條件較不利的房貸時會拿到比較多佣金。此外，不同的房貸發起者在培訓及資格標準上的差異也非常大。

現在，根據聯邦的法律某些付款的方式被禁止了，並且房貸發起者必須符合某些特定的要求。

您的貸款公司不能暗中向您收費。

在過去，如果房貸發起者誘導消費者借利率較高或條件較不利的貸款，公司有時會多付他們一些錢。您可能沒有意識到如果您接受較高的利率或其他昂貴的房貸條件，您的房貸發起者會賺更多錢。

公司現在不能再這麼做了。它們不能把房貸發起者的報酬與您的房貸的利率綁在一起。它們也不能付給房貸發起者報酬、來讓您用與他們合作的公司，如某一個特定的產權公司。如果您出錢請房貸經紀人幫您找房貸，通常該經紀人不能同時接受您的房貸的貸款公司給的報酬。

您的貸款公司的員工將符合專業資格。

貸款發起者必須有做房貸的資格。如果根據州或聯邦的法律他們應該有執照或註冊而沒有符合這個要求的話，那他們就違反了規則。某些特定的貸款公司，如銀行或某些特定的非營利機構的員工不需要州政府發的執照。這些員工通常需要通過背景調查及資歷查核。他們還必須受過如何正確做房貸的培訓。

您的貸款公司不得規定要仲裁。

仲裁是一種在法庭體系外解決爭端的方式。在進行仲裁時，一個叫做仲裁員的人會傾聽雙方的陳述，決定如何解決爭端。有些在法庭上原告可用的手段在仲裁中可能用不到。另外，與在法庭上起訴相比，您對仲裁員的決定要求進行上訴的權力會受到大很多限制。

有關方面有時會在發生爭端後同意進行仲裁。這通常稱為“事後爭端仲裁”，因為爭端發生在先、有關方面是在發生爭端後才同意進行仲裁的。如果您與您的貸款公司都同意，那您們可以使用事後爭端仲裁。

“事先爭端仲裁”條款，通常稱為“強制性仲裁條款”的做法剛好相反。在任何爭端發生前，有關方面在簽訂的合約中有一個條款說他們會用仲裁解決某些爭端、而非上法庭。通常貸款公司不能再把強制性仲裁條款放在房貸或房屋淨值貸款的合約內。

您的貸款公司不得把信用保險的費用加到您的貸款額中去。

信用保險會在您萬一去世、變成殘障、失去工作或發生其他特定情形時幫您付清房貸的全額或部分。如果您從您的房貸中借錢出來買信用保險的保單，您的房貸總額會增加，您就會要多付利息。貸款公司現在不能把信用保險的費用加到您的房貸額中去。

您還是可以買信用保險的保單，您可以預先付清、或者不要與您的房貸混在一起單獨付月付。有特殊規則適用於信用失業保險。

如果您的房貸費用較高您可能可以得到更多的保護。

如果貸款公司給您的主要住房提供一個高費用的房貸，其年利率（年度百分率 **APR**）或收取的點數及收費超過某些臨界值金額，就能得到更多的消費者保護。如果這是符合以下某一特徵的用於購買您的住房、或為您的住房做重貸的房貸、或房屋淨值貸款或房屋淨值信用額度（**HELOC**），您可以得到更多的消費者保護。這些特徵是：

- 年利率比平均最優惠利率（即對信用非常好的人通常為第一順位房貸會支付的利率的估計）報價高出 **6.5** 個百分點以上的第一順位房貸
- 一個不到五萬美金（**\$50,000**）的個人住宅物業（如預製屋）且沒有其他房地產擔保的房貸，年利率比類似房貸的平均最優惠利率超過 **8.5** 個百分點以上
- 一個第二順位、從屬的、或次級房貸，年利率比類似的第二順位房貸的平均最優惠利率超過 **8.5** 個百分點以上
- 一個不到兩萬美金（**\$20,000**）的房貸，其點數及收費總計達整個房貸額的百分之八或 **\$1,000**（以數額較小的為準）；或者一個兩萬美金（**\$20,000**）或以上的房貸，其點數及收費總計超過整個房貸額的百分之五。

例如，在貸出高費用的房貸前，您的貸款公司必須：

- 事先提供資訊給您，向您解釋您拿到的是一個高費用的房貸，並且說明房貸的條款、費用、收費。
- 從房屋諮詢師那裡拿到證書，證明您接受過關於這個貸款公司給您的這個高費用房貸的諮詢。

即使您的房貸是屬於費用較高的、您要付的費用還是會比較少。

聯邦的法律還限制或禁止高費用房貸的某些房貸特徵。比如，如果您的房貸是高費用房貸，貸款公司不能再把某些費用或收費加在您借的金額上，這種做法過去被濫用。

對於高費用房貸，下列收費是不允許有的：

- 在提前全額或部分還款時（如您做重貸時）的費用，通常稱為提前還款罰息
- “氣球付款”——指房貸期滿時是平常的付款額兩倍以上的大額付款，特殊情形除外
- 超過您平常的付款額的 4% 的滯納金
- 獲取一份說明您還欠多少房貸的對帳單（叫做總結算清單）的絕大部分收費
- 修改房貸的收費，比如您遇到困難、付不出房貸

債權人與經紀人不可建議屋主不要付現有的房貸，而重新房貸做高費用房貸的。

您將受益於更嚴格的估價要求。

還有，對於某些特定的較貴的房貸，通常是比平均最優惠利率高出 1.5 個百分點或更多的房貸，您能得到的幫助包括：

- 您的貸款公司必須使用一個經過認證或有執照的估價師來確定您的房子的價值。
- 估價師必須看您的房子的內部。
- 在房貸交易完成簽字前 3 天，您的貸款公司必須免費給您一份它拿到的所有估價報告的副本。

您如果買的是投資轉手屋，您會看到更完整的資訊。

如果您申請受這條規則限制的較貴的房貸，那麼當您買的房子是投資轉手屋時，需要多做一份房屋估價。所謂投資轉手屋是指：

- 您是從一位不到 **6** 個月前買下房子的賣家手裡買的房子，並且
- 您比賣家當初買這個房子付的價錢高出一定的比例：
- 賣家是最近 **90** 天內買下這個房子的，而您多付 **10%** 以上。
- 賣家是最近 **91—180** 天內買下這個房子的，而您多付 **20%** 以上。

當您買的房子是投資轉手屋時，貸款公司必須出錢為這個房子做第二份房屋估價、而且也必須包括檢查房屋內部狀況。貸款公司不能叫您為這第二份房屋估價付錢。

不是所有的投資轉手屋都受這個要求的限制。比如，農村地區的投資轉手屋即不受此限制。

您可能必須使用托管帳戶來存放用於付稅金及保險的錢。

托管帳戶可以存放某些房貸公司每月與您的房貸一起收的錢、用來付您的一些大額帳單（如房地產稅及房屋保險費）。

托管帳戶可以是您管理費用的一個便捷的辦法。它們可以幫您每個月存少量的錢，該付大額帳單時貸款公司幫您去付。有一個托管帳戶會幫助屋主們瞭解持有房屋需要的總體費用。

某些特定的貸款公司至少在房貸的前五年必須每月從您那裡收繳托管帳戶付款來為較高價的房貸付錢。

如果您的房子屬於一個為整個社區統一買房屋保險的社區協會，貸款公司可能只需為房地產稅進行帳戶托管。可能有會為社區中所有的房屋買同一總保單的協會的社區包括：

- 規劃單元開發屋（**PUD**）

- 公寓（Condominiums）
- 其他有“共同利益”的社區

例外：有些房貸不需要托管帳戶。

這個托管帳戶的要求可能不適用於某些貸款公司，尤其是那些主要在農村地區或很少有房貸的地區經營的貸款公司。如果您的貸款公司符合四個條件，可能就無需從您那裡收繳托管帳戶付款。一般來說這四個條件是：

1. 主要在農村地區或很少有房貸的地區放貸。
2. 與其所有的關聯公司加在一起一年做的房貸不超過 500 個。
3. 資產少於 20 億美元。
4. 該公司及其所有的關聯公司通常不為他們目前處理的房貸維持託管帳戶。

如果您的貸款公司滿足所有這四個條件，但是準備把您的房貸賣給另一家不也是符合這四個條件的公司，那麼如果您的房貸是適用於此規則的較貴的房貸，您的貸款公司就必須為您開設托管帳戶。

例外：某些較貴的房貸不受此限制。

這些關於較貴的房貸的規則不適用於所有的房貸。關於房屋估價的規則在您申請符合下列條件的較貴的房貸時不適用：

- 反向房貸
- 合格房貸
- 在特定條件下由預製屋擔保的房貸
- 是船、掛車、或不是預製屋的活動屋的房貸
- 為了造新屋的建築房貸
- 一個不超過 12 個月的臨時性的或搭橋房貸
- 在特定情形下簡化快速的房貸重貸
- 金額不超過 \$25,000

關於托管帳戶的規則不適用於符合下列條件的較貴的房貸：

- 由合作式住房的股份擔保的
- 為房子的初始建筑融資
- 反向房貸
- 由第二順位、從屬的或次級留置權擔保的
- 開放性信貸（如房屋淨值貸款）
- 一個不超過 **12** 個月的臨時性的或搭橋貸款

在哪裡可以找到更多的資訊

您可以在 <http://consumerfinance.gov/regulations> 網頁上找到有關這些規則以及其他規則的資訊。

您可以通過 <http://consumerfinance.gov/mortgage> 網頁找到更多有關房貸的資訊及幫助。您已經有房貸了嗎？請看在上述網頁上鏈接的這本【已經有房貸了嗎？根據聯邦政府的規則您可以預期什麼】的小冊子。

如果您遇到房貸上的問題，您還可以向消費者金融保護局提出投訴：

通過網站：www.consumerfinance.gov/complaint

通過電話：（我們以 180 多種的語言提供服務）

週一至週五東岸時間早上 8 點到晚上 8 點：

(855) 411-CFPB (2372)

西班牙文專線 **(855) 411-CFPB (2372)**

聽障人士專線 TTY/TDD **(855) 729-CFPB (2372)**

通過郵件：**Consumer Financial Protection Bureau**（消費者財務保護局）

P.O. Box 4503（4503 信箱）

Iowa City, Iowa 52244（愛荷華州愛荷華市，郵編 52244）

通過傳真：**(855) 237-2392**