抵押貸款辦理程序指南

瞭解從貸款申請到過戶的每個步驟

來自：

Freddie Mac
We make home possible®

目錄

在本指南中，您將瞭解買房流程中最重要的步驟之一——獲得抵押貸款。本指南中的資料將向您解釋從貸款申請到過戶的每個步驟，甚至會告訴您在買房後的首幾個月需要採取哪些措施來保住您的房屋。如果您知道每一步應該怎麼做，您便會有足夠的信心，在買房時作出最合理的決定。

1. 抵押貸款辦理程序概述 第1頁

2. 瞭解相關人員及其服務.....第2頁

3. 關於抵押貸款申請的須知事項.....第4頁

4. 透過估算、資訊披露及其他管道瞭解您的費用 第6頁

5. 關於過戶的須知事項.....第9頁

6. 擁有和保住您的房屋.....第10頁

7. 抵押貸款辭彙.....第12頁

1.抵押貸款辦理程序概述

遵循正確的步驟購買新房

買房固然令人激動，但如果您不瞭解抵押貸款辦理程序，買房卻會成為一件讓人十分頭疼的事情。買房過程中需要完成很多文件，許多家庭對此感到不知所措。如果您知道每一步應該怎麼做，這可以幫助您在買房時作出合理的決定，首次買房者更是如此。

本指南旨在幫助您全面瞭解抵押貸款辦理程序，包括相關人員、費用乃至您需要填寫的表格，並介紹您可以採取哪些措施，確保您能長期保住自己的房屋。如果您瞭解抵押貸款辦理程序中使用的文件的主要目的與功能，以及許多相關人員的角色，抵押貸款辦理程序將變得更為輕鬆。

開始前的準備

當您開始著手買房後，您有許多資源可以使用，包括社區組織、當地的政府住房機構、房地產專業人員及信貸員，他們瞭解您這樣的潛在買房者，並且願意與您合作。您在整個買房過程中需要作出許多決定。我們強烈鼓勵您利用這些資源獲得專業的服務，以收集相關事實，幫助您作出最合理的決定。

不要急於馬上尋找完美的房屋，在開始買房之前，您需要完成一些步驟。首先根據您的支出計劃和承受能力確定您能負擔多少貸款。您首先要做的幾件事情之一是與買房教育顧問討論。請致電800-569-4287或瀏覽 http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm 查閱美國住宅與城市發展部（英文簡稱為HUD）認定的住房諮詢機構名單，這些機構可幫助您瞭解買房的基本知識，並評估您的財務準備情況。或者，您也可以聯絡房地美貸款人幫助中心或網路，他們是值得信賴的非營利仲介，由HUD認定的顧問擔任工作人員，為買房者提供買房前的教育，以及使用房地美CreditSmart®課程之類的工具宣導財務知識，幫助買房者成功買到和保住房屋。請瀏覽 http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.html 查閱通訊錄，以及瞭解與他們的服務有關的更多資訊。接下來，您需要與審核您收入和支出的信貸員討論，請他根據您的收入和支出情況確定適合您的抵押貸款類型與數額。建立良好的信用記錄也是一個重要的開始步驟。如果您還沒有建立信用記錄，或者需要關於如何建立或改善信用記錄的資訊，請向買房教育顧問請教。

住房諮詢資源

社區組織提供重要的住房諮詢資源，請妥善利用，這些資源包括：

- 住房諮詢
- 制訂支出計劃
- 長期理財
- 評估不同的債務償還選項

如果需要美國住宅與城市發展部認定的住房諮詢機構名單，請致電800-569-4287或瀏覽 www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm。

如果需要房地美貸款人幫助中心和全國網路的通訊錄，請瀏覽 http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.html。

學會如何保護您的財務

在向專業人員收集資訊的時候，您必須確保您得到的是可靠的資訊，能夠幫助您在整個抵押貸款辦理程序中作出正確的選擇，這一點比以往任何時候都更重要。請遵循下面這些有用的建議來保護您自己，遠離不將您的最佳利益放在心上的組織：

- **不要相信「天上掉錢」的好事。**如果有人告訴您「信用問題不會影響貸款利率」，您要小心謹慎。如果貸款邀約確實很有吸引力，不妨用筆記下來，然後再徵求其他人的意見。
- **貨比三家。**總是多與幾家貸款機構接洽，才能找到最適合您的抵押貸款。有些抵押貸款產品或借貸規則或許看起來很公道，但那只是因為沒有與其他貸款機構的類似抵押貸款產品進行比較。

- **瞭解提前還款罰金。**瞭解提前償還抵押貸款是否會收取費用。如果抵押貸款確實有這種條款，應當問一下有沒有其他產品不包含這類罰金。
- **確保文件的正確性。**如果任何人提議幫您偽造收入資訊來獲得抵押貸款，您要小心謹慎。絕不能偽造資訊或簽署您明知是偽造的文件。
- **確保文件的完整性。**不要簽署日期有錯誤或有空白欄的文件。如果有人承諾有專業人員「隨後會更正錯誤」或「隨後會填寫」，不要輕易相信。
- **詢問有哪些附加費。**確保您瞭解抵押貸款辦理程序中的所有費用。如果發現任何您未曾申請的項目或您不瞭解的項目，應在別人要求您簽署抵押貸款文件之前詢問清楚。
- **瞭解總體費用。**要求貸款機構提供包含所有點數和費用的書面估算。對年百分率（英文簡稱為APR）進行比較，它反映貸款利率，以及貸款機構在過戶時和在貸款期限內收取的其他費用。
- **與合法的信用顧問合作。**謹防有些機構打著信用諮詢和信用合併的旗號行騙。如果想將信用卡債務或其他債務合併到抵押貸款中，應當先瞭解所有相關事實，然後再作決定。
- **如果您沒有把握，則不要簽字！**首先向聲譽良好的消費者信用諮詢機構或住房顧問徵求建議。

進入買房流程

進入買房流程之後，將有各種各樣的表格和文件等您完成。本指南中的資料主要介紹關於買房流程和各種表格的必要知識。它們將概述買房的手續步驟，並描述和解釋您可能需要填寫的最常見的抵押貸款表格。雖然以下章節可以回答您的大部分問題，但在整個買房過程中，還應當向與您合作的專業人員徵求建議，並請他們解決您關切的問題。

本指南的每個章節分別解釋買房流程中的重要步驟。這些資訊將帶您瞭解從貸款申請到過戶的每個步驟，甚至會告訴您在買房後的首幾個月需要採取哪些措施，以確保您可以長期保住您的房屋。您還需要瞭解買房過程中涉及到的不同人員的角色，例如信貸員、房地產專業人員、過戶經紀人和房屋檢查員等，以便更好地瞭解為何他們會參與買房流程以及他們能提供什麼服務。本指南中的資訊加上值得信賴的住房專業人員提供的支持，可以幫助您為將來買房做好更週全的準備。

2.瞭解相關人員及其服務

身份與職責

獲得抵押貸款的過程會涉及到很多人，因此看起來很複雜。雖然有時您可能會覺得不知所措，但您要明白，他們每個人都會與您合作，提供特定的服務幫助您成為房主。

本節將帶您熟悉在買房過程中將與您打交道的許多人。您首先接觸的一些人包括信貸員和房地產專業人員。信貸員將幫助您確定您能負擔多少抵押貸款，以便選擇最符合您財務狀況的抵押貸款選項，而房地產專業人員將幫助您為自己和您的家人尋找合適的房屋。隨著抵押貸款辦理程序的進一步展開，您還將接觸其他專業人員，包括房地產估價人、房屋檢查員和過戶代理人。下文概述您買房團隊中的關鍵成員以及他們能為您提供什麼服務：

- **信貸員**——信貸員是抵押貸款方面的專家；他們將根據您的信用、財務和就業資訊判斷您是否符合抵押貸款的資格條件，然後提出與您的財務能力相符的抵押貸款融資選項。抵押貸款有各種不同的類型

供您選擇。固定利率抵押貸款是一個較為穩定的選項，因為您的利率在貸款期限內保持不變。最常見的固定利率抵押貸款是30年固定利率抵押貸款，但15年和20年固定利率抵押貸款也有某些優勢。

信貸員還可以幫助您填寫抵押貸款申請，並跟蹤貸款核准流程的進展情況。請務必閱讀第3節「*關於抵押貸款申請的須知事項*」。

- **房地產專業人員**——房地產專業人員（英文簡稱為REP）可以幫助您尋找您心儀的房屋，調查同價位的房屋，並與不同的住宅區進行比較。他們通常可以提供特定社區的購物、學校、財產稅稅率之類的資訊。最重要的是，REP可以尋找符合您的需要和財務狀況的房屋，幫助您縮小選擇範圍。當您準備好提交購買房屋的出價時，房地產專業人員通常可以處理與賣方的談判，包括提交您的出價（您願意並能夠為物業支付什麼價格）。

  為了找到專業的房地產代理人，您應當請家人和朋友推薦人選。您也可以自己尋找讓您覺得放心，並且能為您提供必要的知識和服務的代理人或REP。房地產代理人的費用基本上由賣方在房屋賣出時支付。

- **貸款處理員**——貸款處理員負責準備您的抵押貸款資訊和申請，以便提交給抵押貸款評估員。貸款處理員將要求您提供許多文件，包括與您的收入、就業、每月賬單及銀行存款有關的資訊。此外，貸款處理員必須確保收集所有適當的文件、所有數字計算正確並且經過複查，以及每份文件按照正確的順序擺放。如果貸款文件處理得當，可以縮短對您的抵押貸款申請作出決定的時間。

- **抵押貸款評估員**——抵押貸款評估員是獲授權的專業人員，負責評估您是否符合所申請的抵押貸款的資格條件。抵押貸款評估員將根據您的信用記錄、就業記錄、資產、債務及其他因素批准或拒絕您的抵押貸款申請。

- **房地產估價人**——房地產估價人負責評估您正在購買的房屋，並判斷它值多少錢（即其公平市場價值）。房地產估價人採用多種方法判斷房屋的價值，包括與附近近期賣出的類似房屋的價值進行比較。房地產估價人必須經過教育、培訓，並具備相關經驗才能取得估算物業價值的專門資格。

- **房屋檢查員**——為了確保房屋處於良好狀態，聘請一位專業的房屋檢查員是您需要做的最重要的事情之一。獲授權的房屋檢查員可以發現房屋的缺陷，以免您今後花很多錢來修復。例如，如果房屋檢查員發現嚴重問題，例如屋頂需要更換，您可以提前知道問題，並與賣方協商維修或更換屋頂的費用。如果您在買房以後才發現這類問題，則由您自己負責解決問題（及費用）。房地產專業人員可以為您推薦房屋檢查員。

- **過戶代理人**——過戶又稱為「結算」，是買房的最後一個步驟。過戶公司的代理人負責監督和協調過戶、記錄過戶文件，以及將資金分配給相關個人和組織。過戶會議是買房流程的一個必要步驟。

  在過戶時，您將簽署許多文件，例如抵押票據，以及抵押合約或信託契據。在拿到新家的鑰匙之前，您需要提供保險和房屋檢查的證明，並支付任何應付款項。過戶會議結束後，您即可以搬入新家。

其他住房專業人員

除了上文列出的住房專業人員之外，您在買房過程中還要與一些其他重要人員和組織打交道。這包括：

- **社區組織和當地住房諮詢機構**——當您開始買房流程時，可以考慮聯絡這些重要的組織。這些組織的專業人員可幫助您評估自己的個人財務狀況，以及幫助您改善自己的信用，確保您為買房做好充足的準備。他們還可以尋找您或許有資格獲得的地方政府首付款援助和過戶費援助。房地美貸款人幫助中心或網路也是值得信賴的非營利仲介，由HUD認定的顧問擔任工作人員，為買房者提供買房前的教育，以及使用房地美CreditSmart®課程之類的工具宣導財務知識，幫助買房者成功買到和保住房屋。

請瀏覽 http://myhome.freddiemac.com/resources/borrower-helpcenters.html 查閱通訊錄，以及瞭解與他們的服務有關的更多資訊。

- **抵押貸款機構和服務商**——抵押貸款機構是為您的抵押貸款提供資金的金融機構。抵押貸款服務商是負責收取您每個月的抵押貸款付款的金融機構或實體。如果您成為房主後難以按時償還抵押貸款，請務必聯絡抵押貸款服務商，他們可提供各種選項，幫助您繼續住在房屋裡，或者賣出您的房屋。抵押貸款服務商與貸款機構可以是同一家公司，也可以是不同的公司，這取決於貸款機構是誰或者他們今後如何管理您的抵押貸款。在您的房屋過戶後，貸款機構將您的抵押貸款服務轉移給另一家公司的情況很常見。

所有這些人員各司其職，但又互相補充。瞭解每種專業人員的角色有助於您盡可能順利地完成抵押貸款辦理程序。

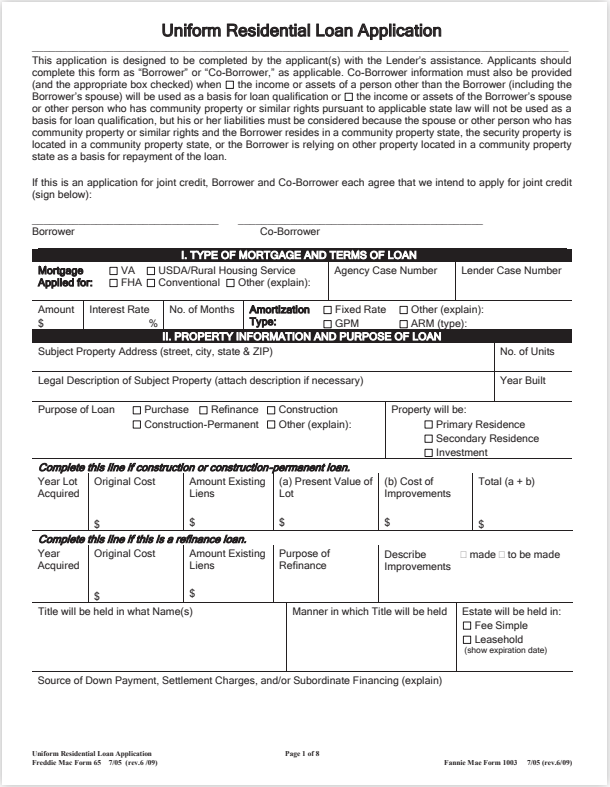
3.關於抵押貸款申請的須知事項

現在您已經對買房過程中涉及到的關鍵專業人員有所瞭解，下面我們將深入介紹買房時需要完成的各種表格和文件。實現買房夢想有幾個重要的步驟，其中一個步驟是填寫抵押貸款申請（該表格的正式名稱是「*統一住宅貸款申請*」）。

這份抵押貸款申請上有幾個重要的部分，用來收集與您本人、您的財務狀況有關的資訊，以及與潛在抵押貸款有關的詳細資訊。表格內容很多，第一眼看上去很複雜，因此在這一節您將瞭解表格上每個部分的目的，以及為何您需要提供所請求的資訊。信貸員可幫助您填寫該表格。

請務必與信貸員合作，準確完整地填寫申請表，並花時間仔細回答申請表上的問題。如果您在抵押貸款申請上提供虛假或不準確的資訊，這可能會嚴重影響貸款申請獲得批准的機會，而且構成非法行為。**您在申請表上提供的所有個人資訊均將保密，並受聯邦法律保護。**

抵押貸款申請各章節填寫指南



Uniform Residential Loan Application

This application is designed to be completed by the applicant(s) with the Lender's assistance. Applicants should complete this form as "Borrower" or "Co-Borrower," as applicable. Co-Borrower information must also be provided (and the appropriate box checked) when ☐ the income or assets of a person other than the Borrower (including the Borrower's spouse) will be used as a basis for loan qualification or ☐ the income or assets of the Borrower's spouse or other person who has community property or similar rights pursuant to applicable state law will not be used as a basis for loan qualification, but his or her liabilities must be considered because the spouse or other person who has community property or similar rights and the Borrower resides in a community property state, the security property is located in a community property state, or the Borrower is relying on other property located in a community property state as a basis for repayment of the loan.

If this is an application for joint credit, Borrower and Co-Borrower each agree that we intend to apply for joint credit (sign below):

Borrower _____ Co-Borrower _____

I. TYPE OF MORTGAGE AND TERMS OF LOAN

Mortgage Applied for: ☐ VA ☐ USDA/Rural Housing Service ☐ FHA ☐ Conventional ☐ Other (explain): | Agency Case Number | Lender Case Number

Amount $ | Interest Rate % | No. of Months | Amortization Type: ☐ Fixed Rate ☐ Other (explain): ☐ GPM ☐ ARM (type):

II. PROPERTY INFORMATION AND PURPOSE OF LOAN

Subject Property Address (street, city, state & ZIP) | No. of Units

Legal Description of Subject Property (attach description if necessary) | Year Built

Purpose of Loan ☐ Purchase ☐ Refinance ☐ Construction ☐ Construction-Permanent ☐ Other (explain):

Property will be: ☐ Primary Residence ☐ Secondary Residence ☐ Investment

Complete this line if construction or construction-permanent loan.

Year Lot Acquired	Original Cost	Amount Existing Liens	(a) Present Value of Lot	(b) Cost of Improvements	Total (a + b)
	$	$	$	$	$

Complete this line if this is a refinance loan.

Year Acquired	Original Cost	Amount Existing Liens	Purpose of Refinance	Describe Improvements ☐ made ☐ to be made
	$	$		

Title will be held in what Name(s) | Manner in which Title will be held | Estate will be held in: ☐ Fee Simple ☐ Leasehold (show expiration date)

Source of Down Payment, Settlement Charges, and/or Subordinate Financing (explain)

Uniform Residential Loan Application Page 1 of 8
Freddie Mac Form 65 7/05 (rev.6/09) Fannie Mae Form 1003 7/05 (rev.6/09)

抵押貸款申請有10個章節，本章將逐一詳細介紹。信貸員可協助您填寫該文件的許多章節，特別是與抵押貸款類型以及抵押貸款條款有關的部分。

第I節：抵押貸款的類型和貸款條款

在這一節提供的資訊應當與您和信貸員討論過的抵押貸款類型及抵押貸款條款一致。如果您還沒有選好想買的物業，您可以說明您想借貸的最高數額。

第II節：物業資訊和貸款目的

如果您已經選好了房子，您需要在這一節提供與物業有關的資訊，包括地址、建造年份、您是想購買該物業還是進行再融資，以及與所申請的抵押貸款的目的有關的其他詳細資訊。

第III節：貸款人資訊

這是與您本人及共同貸款人（接受償還抵押貸款的責任的任何其他貸款人，例如您的丈夫或妻子）有關的個人資訊，包括社會安全號碼、出生日期、婚姻狀況和聯絡資訊（街道地址和電話號碼）。如果您在目前的地址居住不到兩年，請準備提供以前的地址，直到各地址的累計居住時間達到七年。

貸款機構可以利用這些識別資訊取得您的信用報告，該報告對於幫助信貸員評估您目前的財務狀況很重要。

第IV節：就業資訊/第V節：每月收入和綜合家庭住房費用資訊

在這兩個章節，您需要提供您的就業記錄（您曾在什麼地方工作以及工作多長時間）、您的每月收入和每月支出（您每個月支付的賬單），以及最近的工資存根和最近兩年的聯邦W-2所得稅報稅表。信貸員可以利用這些資訊判斷您定期償還抵押貸款的能力以及您負擔房屋相關費用的能力。

如果您從事目前的工作不到兩年，或者您有多份工作，您需要提供以前所有工作的資訊，直到您的工作歷史達到兩年。信貸員將要求您簽署一份就業驗證（英文簡稱為VOE）表，該表格將發送給您的僱主，以核實您的就業和收入狀況。如果您從事目前的工作不到兩年，VOE表格還將發送給以前的僱主。

第V節的「每月收入」欄應當填寫您的總收入。總收入指扣除稅款或扣除額之前的收入數額。這包括大多數收入來源，但如果您選擇不考慮用離婚贍養費、子女撫養費或夫妻分居贍養費來償還抵押貸款，則您可以不披露此類收入。您提供的資訊隨後將對照貸款機構調取的信用報告進行核實。如果您提供的數字與信用報告顯示的數字有差別，貸款機構會詢問原因，並且可能導致您的抵押貸款被推遲處理，因此請務必盡可能準確地填寫這一節。

第VI節：資產與負債

這一節說明您目前的財務狀況，即您有多少財產（資產）以及您有多少欠債（負債）。兩者之間的差額便是您的淨值。

如果您有銀行賬戶、存款、退休金、投資、轎車或卡車，甚至您放在家裡的現金，都可以視為支持貸款申請的資產。您需要提供所有賬戶至少兩個月的對賬單。在「負債」部分，您需要逐項列出您目前的賬單、貸款及其他債務，包括目前的餘額和月支付額。債務包括汽車貸款、信用卡、財務公司貸款、銀行和儲蓄互助會貸款以及現有的抵押貸款，包括住房淨值貸款。

您在貸款申請表上向信貸員提供的資產與負債資訊隨後將對照貸款機構調取的信用報告進行核實。如果您還沒有建立信用記錄，例如透過信用卡或汽車貸款建立信用記錄，信貸員可能根據您是否按時支付租金和水電煤氣費來評估您的支付模式。

完成貸款申請所需要的重要文件

為了完成抵押貸款申請的第IV–VI節，您很有可能需要向信貸員提供以下資訊：

- 最近30天的工資存根。
- 最近兩年的W-2報稅表。
- 與長期債務有關的資訊，例如汽車貸款、學生貸款等。
- 您所有銀行賬戶的近期對賬單。
- 最近兩年的報稅表（如果您是自僱業者）。
- 任何補充收入的證明。

第VII節：交易詳情

這一節提供抵押貸款的重要詳細資訊，數額為估算得出，包括房屋的買價、過戶費和抵押貸款的總成本（包

括本金、利息和費用），以及其他資訊。申請表上這個部分將由信貸員填寫。請務必確保這個部分與你對交易的瞭解一致，並密切留意估算的過戶費。

第VIII節：聲明

在這一節，您將回答與可能影響您財務狀況的待定法律問題或其他因素（以往或目前）有關的問題。例如，您是否曾宣佈破產？這些資訊加上您的信用報告，可以幫助貸款機構評估您償還抵押貸款的能力。此外，您需要確認您是美國公民還是永久居留外僑。如果您不是美國公民，但可以提供文件證明您是在美國合法居留，您仍然可以獲得抵押貸款。

第IX節：確認及同意。

您的簽名代表著您的承諾。在這一節，您將簽署您的姓名，聲明據您所知，您提供的資訊準確和真實。

第X節：政府監督資訊

在申請表的這一節，您需要提供您的族群本源和種族之類的資訊。這是因為美國政府希望確保住房融資系統能夠滿足美國所有族群和種族的需求。他們透過這種方式收集必要的統計資訊，以確保該系統公平對待所有人。

預先核准及下一步

FICUS BANK
4321 Random Boulevard • Somecity, ST 12340

Save this Loan Estimate to compare with your Closing Disclosure.

Loan Estimate

DATE ISSUED 2/15/2013
APPLICANTS Michael Jones and Mary Stone, 123 Anywhere Street, Anytown, ST 12345
PROPERTY 456 Somewhere Avenue, Anytown, ST 12345
SALE PRICE $180,000

LOAN TERM 30 years
PURPOSE Purchase
PRODUCT Fixed Rate
LOAN TYPE ☒ Conventional ☐ FHA ☐ VA ☐ _____
LOAN ID # 123456789
RATE LOCK ☐ NO ☒ YES, until 4/16/2013 at 5:00 p.m. EDT
Before closing, your interest rate, points, and lender credits can change unless you lock the interest rate. All other estimated closing costs expire on ***3/4/2013*** *at 5:00 p.m. EDT*

Loan Terms		Can this amount increase after closing?
Loan Amount	$162,000	NO
Interest Rate	3.875%	NO
Monthly Principal & Interest *See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment*	$761.78	NO
		Does the loan have these features?
Prepayment Penalty		YES • **As high as $3,240** if you pay off the loan during the first 2 years
Balloon Payment		NO

Projected Payments		
Payment Calculation	**Years 1-7**	**Years 8-30**
Principal & Interest	$761.78	$761.78
Mortgage Insurance	+ 82	+ —
Estimated Escrow *Amount can increase over time*	+ 206	+ 206
Estimated Total Monthly Payment	$1,050	$968
Estimated Taxes, Insurance & Assessments *Amount can increase over time*	$206 a month	**This estimate includes** ☒ Property Taxes ☒ Homeowner's Insurance ☐ Other: **In escrow?** YES YES *See Section G on page 2 for escrowed property costs. You must pay for other property costs separately.*

Costs at Closing		
Estimated Closing Costs	$8,054	Includes $5,672 in Loan Costs + $2,382 in Other Costs – $0 in Lender Credits. *See page 2 for details.*
Estimated Cash to Close	$16,054	Includes Closing Costs. *See Calculating Cash to Close on page 2 for details.*

Visit **www.consumerfinance.gov/mortgage-estimate** for general information and tools.

LOAN ESTIMATE PAGE 1 OF 3 • LOAN ID # 123456789

申請表填好後，信貸員將與您一起檢查，並請您和任何共同貸款人簽署申請表。然後信貸員將透過其組織發出申請表等待批准。如果獲得批准，您將收到一份預先核准通知，該通知是貸款機構做出的有條件承諾，表示他們同意借給您特定數額的資金用來購買房屋。

獲得預先核準後，您便知道自己買得起什麼價位的房屋。雖然這些資訊很有幫助，但您需要自己決定您是否能夠承擔所建議的抵押貸款及相關的抵押貸款每月付款額。

4.透過估算、資訊披露及其他管道瞭解您的費用

在您完成抵押貸款申請程序後，信貸員將提供各種文件，概述與貸款有關的費用。其中最重要的文件是貸款估算和最終過戶條款文件。這些是法律規定的表格，目的是保護您的利益。

貸款估算

在提交申請後的三個營業日內，信貸員必須為您提供貸款估算。如果您的抵押貸款獲得批准，貸款估算將提供估算的抵押貸款條款和結算費用（又稱為過戶費，即完成抵押貸款交易的費用）。利用這些資訊，您可以在接受抵押貸款邀約之前對其進行評估，甚至探索其他可能的選項。

貸款估算是一份三頁的表格，第一頁概述貸款條款、每月付款額和過戶時需要支付的費用，第二頁是過戶費明細，第三頁提供與貸款有關的其他資訊。

您可以利用貸款估算，與其他貸款機構的利率和結算費用進行比較。由於貸款估算使用的法定抵押貸款術語可能比較難懂，下面的定義應當可以幫助您理解該表格上最重要的一些資訊。

- **貸款條款**——這一節定義抵押貸款的基本條款，包括初始貸款額、利率和初始每月付款。這一節還提供其他重要資訊，例如您的利率是否可以上調以及您的貸款是否有提前還款罰金。

- **代管賬戶資訊**——大多數貸款機構要求您預先支付某些在過戶之後到期的費用項目。這些預付項目一般包括房主保險費和財產稅。貸款估算的第一頁說明是否需要開立代管賬戶，並估算每月代管付款的數額。
- **過戶費明細**——您的過戶費包括貸款費用及其他費用。貸款費用分為三個類別：

—貸款初辦手續費，這是貸款機構為了準備貸款申請、提交您填好的貸款申請以及評估您的貸款而收取的費用。貸款初辦手續費可能包括申請費、抵押貸款評估費及貸款初辦手續費或點數。一個點數等於抵押貸款數額的百分之一(1%)。

—「無法購買的服務」列出某些結算服務的費用，這些服務由貸款機構選擇的人員或實體提供。例如，此類服務通常包括房屋價值評估和信用報告。

—「可以購買的服務」列出其他結算服務的費用，您可以購買此類服務，並選擇服務提供者。此類服務可能包括核發產權保險、執行勘測或執行蟲害檢查的公司提供的服務。

其他費用包括：(1)稅款和政府收費，例如記錄費、記錄稅和過戶稅；(2)預付費，例如貸款期限第一年的房主保險費、預付利息和財產稅；及(3)過戶時的首筆代管付款，一般包括兩(2)個月的房主保險費和財產稅。

您可能被收取的一些常見費用包括：

—**價值評估費**——向專業估價人支付的費用，他將評估您想購買的房屋的價值。由於房屋是抵押貸款融資額的擔保或保證，因此貸款機構需要知道物業的價值是否能夠抵償貸款數額。大多數貸款機構提供的抵押貸款數額不會高於估價人對物業估定的公平市場價值。

- **信用報告費**——為了評估您的抵押貸款申請而獲取您的信用報告所產生的費用。您的信用等級分數包含在信用報告中，在確定您的利率時，該分數是最重要的因素之一。

信用報告包含哪些內容？

除了提供您的付款記錄以外，信用報告還提供與您向信貸機構借貸的資金有關的資訊，包括：

- **債務清單和債務償還記錄。**
  這些債務可能包括信用卡、汽車貸款、學生貸款、百貨公司信用卡等。
- **被交給收賬機構處理的任何賬單。**
  這可能包括電話費賬單和醫療費賬單。
- **公共檔案資訊。**
  這可能包括稅產留置和破產資訊。
- **與您的信貸可靠性有關的調查。**
  調查在您申請信貸時執行。根據調查結果，信用報告也可以顯示您是否曾獲得信貸。

—**產權轉移手續費和產權保險**——向產權擔保公司支付的費用，以便他們檢索縣記錄，確定您想購買的物業產權清晰，沒有任何待清償債務或物業留置權之類的牽連。

- **政府記錄費**——將物業登記在您名下以及記錄抵押合約或信託契據所需要的費用。
- **房主保險**——這是您必須為物業購買的保險的費用，目的是保護您的物業，以防火災、洪水和暴雨損毀之類的損失。在很多情況下，房主選擇由貸款機構從代管賬戶支付保險費，代管賬戶由貸款機構開立，您每個月向代管賬戶支付資金。
- **代管賬戶的首筆存款**——這是您為了開立代管賬戶而需要預先支付的款項，以便貸款機構使用該賬戶支付房主保險費、財產稅及其他費用（如適用）。

請仔細閱讀貸款估算，並與信貸員一起檢查費用清單，以確保您清楚地瞭解您支付的是什麼費用以及為何支付該費用。

請記住，貸款估算僅僅是估算，您在過戶時必須支付的實際費用可能與之不同。在過戶時，您將收到最終過戶條款文件，其中將列出您的實際貸款費用。將最終過戶條款文件上的費用與貸款估算上的費用進行比較，確保它們沒有重大變化。如果確實有變化，請務必要求貸款機構明確解釋原因。對於貸款估算上列出的某些費用，其上調幅度有限制。

貸款估算披露的某些資訊還可以幫助您瞭解抵押貸款在特定抵押貸款條款下的總成本。法律要求披露此類資訊，向您說明您的信貸總成本，並允許您有機會提出問題，瞭解您將為您獲得的抵押貸款支付多少費用。

此類披露資訊將說明抵押貸款的幾個最重要的特徵：(1)年百分率（英文簡稱為APR）；(2)付款額；及(3)總利息百分比（英文簡稱為TIP）。

- APR並非您所申請的利率。這個百分率在計算時會考慮各種貸款費用，包括貸款折扣、貸款初辦費、預付利息及其他信貸費用。APR很重要，因為它考慮到了與抵押貸款相關的所有融資費用，因而可以反映真實的借貸成本。
- 擬議付款額代表您的付款數額和頻率。
- TIP是您在貸款期限內支付的利息總額，以佔貸款數額的百分比表示。

貸款說明書

在抵押貸款申請獲批准後，您應該會收到一份貸款說明書，其中會說明抵押貸款的數額、償還抵押貸款的年數（期限）、利率、APR和每月費用。您通常必須在5到10天內將已簽署的貸款說明書交還給貸款機構，以表示您接受該貸款說明書，而且您這時可能需要支付部分或全部貸款初辦費。一旦收到貸款說明書，說明您肯定會獲得購買房屋所需要的融資，從現在開始可以專心完成過戶所需要的細節。

價值評估披露文件

這份文件向您說明您有權獲得價值評估報告的副本，該報告與您的信貸申請一起提交給貸款機構。

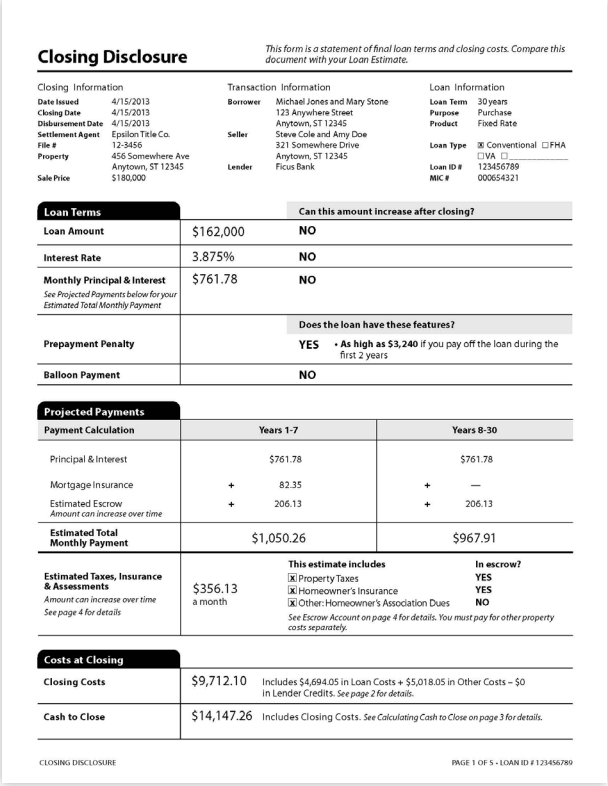
其他披露文件

您還將收到幾份其他披露文件，包括與您的信用報告以及您索取信用報告的權利有關的披露文件。　您還需要簽署一份披露文件，聲明您確實打算將物業作為您的主要居所（即大部分時間住在該物業），而不是用作第二寓所或投資物業。　　。

過戶前的最後一份文件：最終過戶條款文件

在您在過戶時簽署抵押貸款文件之前，信貸員應當至少提前3個營業日為您提供一份最終過戶條款文件。該文件披露您在完成抵押貸款時需要支付的實際數額，用來支付與之相關的各類費用和服務。過戶費通常為抵押貸款數額的3%至7%，因此您一定要瞭解此類費用，如果有疑問要提出來。

最終過戶條款文件包含貸款的最終條款，以及您將在過戶時支付的最終貸款費用。除了貸款估算中披露的資訊外，最終過戶條款文件還提供與某些貸款特性、融資額、融資費用及總付款額有關的資訊。



Closing Disclosure

This form is a statement of final loan terms and closing costs. Compare this document with your Loan Estimate.

Closing Information		Transaction Information		Loan Information	
Date Issued	4/15/2013	Borrower	Michael Jones and Mary Stone	Loan Term	30 years
Closing Date	4/15/2013		123 Anywhere Street	Purpose	Purchase
Disbursement Date	4/15/2013		Anytown, ST 12345	Product	Fixed Rate
Settlement Agent	Epsilon Title Co.	Seller	Steve Cole and Amy Doe		
File #	12-3456		321 Somewhere Drive	Loan Type	☒ Conventional ☐ FHA
Property	456 Somewhere Ave		Anytown, ST 12345		☐ VA ☐ _____
	Anytown, ST 12345	Lender	Ficus Bank	Loan ID #	123456789
Sale Price	$180,000			MIC #	000654321

Loan Terms		Can this amount increase after closing?
Loan Amount	$162,000	NO
Interest Rate	3.875%	NO
Monthly Principal & Interest *See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment*	$761.78	NO
		Does the loan have these features?
Prepayment Penalty		YES • **As high as $3,240** if you pay off the loan during the first 2 years
Balloon Payment		NO

Projected Payments		
Payment Calculation	Years 1-7	Years 8-30
Principal & Interest	$761.78	$761.78
Mortgage Insurance	+ 82.35	+ —
Estimated Escrow *Amount can increase over time*	+ 206.13	+ 206.13
Estimated Total Monthly Payment	$1,050.26	$967.91

		This estimate includes	In escrow?
Estimated Taxes, Insurance & Assessments *Amount can increase over time* *See page 4 for details*	$356.13 a month	☒ Property Taxes	YES
		☒ Homeowner's Insurance	YES
		☒ Other: Homeowner's Association Dues	NO
		See Escrow Account on page 4 for details. You must pay for other property costs separately.	

Costs at Closing		
Closing Costs	$9,712.10	Includes $4,694.05 in Loan Costs + $5,018.05 in Other Costs – $0 in Lender Credits. *See page 2 for details.*
Cash to Close	$14,147.26	Includes Closing Costs. *See Calculating Cash to Close on page 3 for details.*

CLOSING DISCLOSURE　　PAGE 1 OF 5 • LOAN ID # 123456789

融資額是您支付前期融資費用後可用的貸款數額。融資費用是您將為貸款支付的費用數額，總付款額是在您按日程表支付所有本金、利息、抵押貸款保險和貸款費用後的總額。

最終過戶條款文件還列出過戶日期。在很多地方，過戶是在產權擔保公司或代管公司的辦公室完成。代管員是交易過程中的客觀第三方，他們可以回答與抵押貸款條款有關的一般問題，但不能為您提供法律建議。

5.關於過戶的須知事項

買房的最後一步

您和您的家庭終於可以準備搬入新家了。您的抵押貸款獲得了批准，您的房屋通過了檢查，您已經收拾好了東西，全家人都翹首盼望搬家的那一天。現在只剩下過戶這件事情。

什麼是過戶？過戶是一次會議，簽署最終文件的所有各方都會出席，依法將物業過戶給您。在這最後一步，有些成本和費用需要您注意。這一節將帶您瞭解整個過戶流程。

當您簽完過戶文件時，您將拿到新房的鑰匙。抵押貸款辦理程序至此結束，而您正式成為房主。

誰將參加過戶會議？

通常，過戶是在產權擔保公司或代管公司的辦公室完成。以下人員應當親自到場或委託代表人到場：

- 您本人以及參與交易的任何共同貸款人（例如您的配偶）
- 代管員
- 過戶經紀人
- 賣方的房地產專業人員
- 您的房地產專業人員

此後很多年，您能記得的事情或許是您簽名的次數。您需要簽署很多文件。下面概述過戶時需要做哪些事情：

- 您將簽署一份本票，說明您已接受貸款機構提供的抵押貸款，並且您同意償還借款及利息。您還將簽署一份擔保契據，將您的房屋作為貸款的抵押品抵押出去。在某些州，這份文件是抵押合約，在其他州則是信託契據。
- 在過戶時，貸款機構將代表您將資金轉給賣方，然後賣方將簽署一份名稱為產權過戶契據的文件，將物業產權轉讓給您。
- 產權擔保公司或過戶代理人將準備所有文件，並確保對它們進行正確的記錄。
- 此外，您還要簽署各種宣誓書和聲明書。這些有法律約束力的文件說明您所承擔的財務義務以及您作為房主的權利。

請務必瞭解您正在簽署的文件。您必須仔細閱讀這些文件。如果有問題，一定要提出來。有時，房地產專業人員將在實際過戶之前仔細檢查這些文件，讓您對過戶流程感到放心。如果您覺得有必要，務必請房地產專業人員抽時間為您解釋這些文件。

各類文件的詳細說明

下文詳細說明您在過戶時需要簽署的一些文件。請記住，不論原籍國、收入水準或母語是什麼，所有買房者都必須簽署此類文件。

抵押票據

抵押票據是一份法律文件，用來證明您的債務，並證明您正式承諾按您同意的條款償還抵押貸款。此類條款包括您所欠的貸款數額、抵押貸款的利率、付款日期、償還期限以及向誰付款。抵押票據還解釋不支付抵押貸款每月付款額的後果。

抵押合約或信託契據

抵押合約或信託契據是您向貸款機構提供的擔保契據，用來保護貸款機構對您物業的權益。當您簽署抵押合約或信託契據（視您所在州而定）時，您將授權貸款機構在您未按協議條款償還抵押貸款時透過止贖收回物業。房屋貸款與汽車貸款很相似，兩者均以財產作為貸款的擔保。

抵押合約或信託契據包含抵押票據上的大部分資訊，還確認您有責任使房屋處於良好的維修狀態、為房屋投保、支付房地產稅以及按時付款。

產權過戶契據

產權過戶契據是將物業產權過戶給您的文件，包含以往業主和新業主的姓名及物業的法定描述，並由轉讓物業的人士簽署。產權過戶契據向您轉讓物業的產權，但在您全額清償抵押貸款之前，產權將讓渡給中立第三方（稱為受託人）。

過戶經紀人負責記錄該文件，以便在您所在縣的公共檔案中備案。您將在過戶時收到該契據的一份副本，在該契據記錄在冊後，您將收到另一份副本。

宣誓書和聲明書

宣誓書和聲明書是聲明某件事情屬實的文件，例如聲明您將以物業作為主要居所，或物業在過戶之前已完成所有必要的維修。在大多數情況下，您將在過戶時簽署一份或多份宣誓書。

有用建議的總結

由於需要簽署的文件很多，過戶流程難免會讓人緊張。請記住下面這些建議：

- 不要匆忙閱讀在成交會議之前發送給您的所有文件。
- 大多數人對過戶文件中的法律術語有很多疑問。有多少疑問都應該大膽地提出來，以確保您清楚地瞭解過戶流程和文件。
- 無論原族群、語言、性別或收入是什麼，所有人在抵押貸款辦理程序中使用的文件都相同。聯邦法律要求您簽署所有表格的英文版，以英文版作為有法律約束力的最終合約。

當您的新房過戶時，那將是您人生中最有收獲的經歷。雖然擁有住房也意味著承擔責任，但您為自己和家人找到了新家，讓他們可以享受眼前和將來的生活，您應當為之自豪。

6.擁有和保住您的房屋

使您的房屋和財務保持良好狀態

買房對很多人來說是實現夢想——但簽署抵押貸款文件後，您作為房主的責任才剛剛開始。擁有房屋意味著持續的投入——隨時有可能出現新的問題和責任。為了購買房屋，您將自己的財務打理得井井有條，那麼同樣的道理，您在買房之後也要想一想要怎樣做才能放心無憂地住在家裡。這也是本節要介紹的內容。

我們都知道生活中總有不測風雲。任何意料之外的事情，諸如家人突然生病、失業或家庭緊急情況，都有可能限制您履行財務義務的能力，包括按時償還抵押貸款的能力。從現在開始準備，萬一將來遇到困難，您處理起來會更加從容。

您已經同意償還抵押貸款，這個責任非常嚴格。它規定了每個月支付抵押貸款的準確日期、付款數額以及向誰付款。延誤付款將產生延誤費，還會對您的信用等級分數以及將來獲得信貸的能力產生負面影響。

只有瞭解這些事實，您才有信心制訂計劃應對將來的意外變故，包括制訂應急預算。

透過提前規劃來保護您自己

始終準備一個備用計劃，以防突然遇到財務困難。基本原則：預留三到六個月的生活費，以防遇到意料之外的財務問題。如果您還沒有這樣做，那便從今天開始存錢。

遵守支出計劃，並要考慮到買房以後產生的新支出，例如稅款、保險、裝修以及一般保養與維修成本。想一想每個月有哪些非必需服務的支出可以減少。例如，暫時取消健身房的會籍或者推遲購買電子產品，這可以顯著減少每個月的支出。

想一想成為房主之後的新支出

請記住，抵押貸款並不是擁有住房後的唯一支出。其他支出包括：

- 房主保險、利息和稅款（這些費用可能計入到您的抵押貸款每月付款額）
- 維修成本
- 水電煤氣費
- 供水和垃圾處理服務
- 意料之外的維修費用

維修您的房屋

您現在為了保養房屋所做的每件事情將來都會對您和您的家庭帶來好處。為了您家人的安全與舒適，以及保護物業的價值，您都應該使房屋保持良好的狀態。搬進房屋後，您需要留出維修房屋的時間和支出。

早做計劃——如果您知道家裡的熱水爐很舊，可能一年後便需要更換，應當從現在開始留出更換熱水爐的預算。記錄電器、屋頂、露台及其他設施的使用年

數。如果知道這些設施在什麼時候可能需要維修，便可以避免令人討厭的意外情況，防止它們影響到您的財務狀況。

如果您的抵押貸款被「出售」或者您的抵押貸款服務被轉移給另一家服務商

如果一家陌生的公司通知您，說他們已經「收購」您的抵押貸款，或者從現在開始由他們為您的抵押貸款提供服務，不必感到驚慌。貸款機構經常將抵押貸款出售給其他公司，或將抵押貸款服務轉移給其他公司。這種交易不會導致抵押貸款的條款或義務發生變化，唯一的變化是您需要將抵押貸款的付款發送到另一家公司的地址，而不是原來的地址。

如果發生這種情況，原服務商和新服務商將向您提供所有必要的資訊，以便順利過渡。請務必閱讀與抵押貸款有關的所有函件，並將公司名稱、郵寄地址和電話號碼存檔保管。

與貸款機構合作以預防止贖

如果您的生活發生一些變故，對您償還抵押貸款的能力產生負面影響，應立即**聯絡您的抵押貸款服務商**（您向他們支付抵押貸款付款的公司）。這一步很重要：如果您發現自己將沒能力支付抵押貸款，應盡快打電話給他們。誰都不希望進行這樣的談話，因為它會讓人覺得難堪和不舒服。但請記住，您是在與專業人員打交道，他們瞭解您有哪些選項，而且他們受過專業訓練，能夠幫助您作出正確的選擇，盡可能保住您的房屋。有些人失去房屋，僅僅是因為他們沒有回覆抵押貸款公司的電話或者討論付款選項的邀請函。

不要等到錯過抵押貸款付款時才聯絡抵押貸款服務商。如果您在一段時間內沒有支付抵押貸款每月付款額，抵押貸款公司可以採取止贖行動。這意味著您將失去物業的產權，並可能被被要求搬出房屋。這裡的關鍵是溝通、溝通、溝通。

社區資源

您所在社區的非營利住房和信用顧問也可以提供援助，幫助您分析自己的財務狀況，以及制訂幫助您支付抵押貸款及其他每月開支的支出計劃。這些顧問還可幫助您尋找和利用可提供財務、法律、醫療或其他支援的本地服務或計劃。對於未按時支付抵押貸款付款，並可能面臨止贖的貸款人，他們也可以提供重要的諮詢服務。HUD認定的住房諮詢機構可以為您提供避免止贖所需要的資訊和援助。如果想查找HUD認定的避免止贖諮詢機構的名單，請瀏覽 http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/index.cfm。

透過當地的貸款人幫助中心以及全國網路，房地美與值得信賴的全國非營利仲介合作，以實現其一直以來的承諾，即幫助償還房地美抵押貸款有困難的貸款人避免止贖。他們的服務包括盡一切可能幫助客戶與抵押貸款服務商一起瞭解、尋找和執行預防止贖的解決方案。如果需要房地美貸款人幫助中心和全國網路的通訊錄，請瀏覽 http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.html。

保護您的良好信用和您的房屋

房子是貨真價實的財產，並且可以為您和您的家庭積累財富。正因為如此，您有可能被騙子及不講職業操守的人盯上，他們給您貸款的目的是為了騙取房子的淨值。淨值指房子的市場價值減去您對抵押貸款機構的欠債。

如果您收到這樣的邀約郵件、電話，或者有人當面提出這種邀約，您要謹慎行事。如果某個邀約聽起來好得難以置信，那它多半是騙局。請切記，您需要投入時間和保持嚴謹的態度才能建立良好的信用記錄，而正是因為您有良好的信用，您的抵押貸款才會獲得批准。

保護您的信用，其實是保護您將來以優惠的條款進行融資的能力。如果您考慮將來進行再融資、幫助您的孩子申請大學貸款、獲得新的信用額度或者對您的房屋進行改良，維持和保護良好的信用都可以幫助您實現目標。

預防性檢查清單

要想長期擁有住房，您需要採取穩健的態度。為必須做的事情和想要做的事情制訂計劃，並分清它們的主次順序。謹慎對待您的信用和現金。如果從一開始就以謹慎的態度對待規劃和支出，您會更有把握成為一位成功的房主。

牢記以下事項：

- 將所有文件整理存檔，以便在您需要採取法律行動來保護您的財產及其他資產的時候使用。
- 制訂一份支出計劃，讓家裡每個人都遵守該計劃；務必將新房子的支出包含在該計劃中。

- 開一個儲蓄賬戶，存錢防備意外的緊急情況，例如房屋大修、生病和失業。
- 如果要使用信貸購物，應始終提前做好計劃。切勿憑一時衝動購買大額物品。您需要做好計劃，以便償還購物產生的信貸債務。買東西之前先問自己一個問題：「我真的需要現在就買這件物品嗎？」
- 保護您的個人資訊，切勿與不認識的公司和個人分享您的社會安全號碼和賬戶資訊。
- 切勿簽署任何您沒看懂的文件，並且不要讓任何人催促您簽署任何您不想簽署的合約。
- 您所在社區的非營利組織提供關於理財和信用管理的免費講座，您應當經常參加。

未來從現在開始

您現在為了保護您的房屋所做的每件事情將來都會為您和您的家庭帶來許多好處。

當然，成為房主之後，您難免要面對一些挑戰，但也會有許多收獲，並且萬一您遇到財務困難，只要打一個電話就能獲得幫助。您所在地區有些公司和組織致力於幫助您這樣的新房主取得成功，因為他們相信居者有其屋對家庭和鄰里都有好處。

您應當感到自豪。您已經實現了擁有房屋的夢想。

7.抵押貸款辭彙

以下是*「抵押貸款辦理程序指南」*中提到的抵押貸款術語，有些術語與本指南所解釋的買房流程的某個步驟有關。

可調利率抵押貸款（英文簡稱為 ARM）：ARM又稱為可變利率貸款，其初始利率通常低於固定利率貸款，但到了指定的時間，您的付款額可能按指定的數額增加。利率可能在指定的時間（稱為調整期）根據已公佈的金融指數進行調整，這些指數追蹤金融市場目前的變動情況。ARM也有上限和下限，即在每次調整期和整個貸款期限內調整利率的最大幅度和最低幅度。

分期償還：指在一段時間內按貸款文件指定的利率清償貸款。貸款的分期償還將利息和部分貸款本金的付款包含在每筆抵押貸款付款中。例如，30年固定利率抵押貸款的分期償還期限是30年。

年百分率（英文簡稱為APR）：指貸款期限內的貸款成本是多少，以百分率的形式表達。APR包括利率、點數、經紀人費用，以及貸款人需要支付的某些其他信貸費用。它不是用於計算您每月付款額的利率。

申請費：指抵押貸款機構就申請抵押貸款收取的費用。

資產：指個人擁有的財產價值，例如儲蓄賬戶中的存款、股票、債券和汽車。

抵押品：指用來為債務提供擔保的財產。對於抵押貸款，抵押品是房屋和土地。

過戶費：指完成房地產交易的費用。這些費用不計入房屋的價格，並在過戶時支付。它們包括點數、稅款、產權保險、融資成本、預付項目或代管項目，以及其他費用。貸款機構必須為您提供貸款估算和最終過戶條款文件，以便您瞭解過戶費。

最終過戶條款文件：指聯邦法律規定的一種標準表格，用來披露與完成抵押貸款相關的費用與服務，並提供與貸款條款相關的資訊。該文件披露抵押貸款融資數額、過戶費、付款日程表、利率、年百分率以及與抵押貸款相關的任何其他費用。

共同貸款人：指其姓名列入貸款文件，並且在審核貸款時將考慮其收入和信用記錄的任何額外貸款人。在這種安排下，涉及到的所有貸款人均有義務償還貸款。

聯署人：這個詞指與別人共同簽署貸款申請或信貸申請，並承諾在主要貸款人未付款時償還債務的個人。聯署人與共同貸款人不同，區別在於聯署人只在貸款人違約時對債務承擔責任。

貸款說明書：指貸款機構發來的一種信函，用來說明貸款機構願意借給您的抵押貸款數額、償還抵押貸款的年數（期限）、利率、抵押貸款初辦手續費、年百分率和月支付額。

信用：指個人可以借到錢的能力，或透過分期付款購買商品的能力。信用根據貸款機構對個人財務狀況和支付能力的評估確定。

徵信資料所：指一種公司，其工作是收集與使用信貸的消費者相關的資訊。在從此類公司獲取您的信用報告之前，貸款機構將徵求您的允許。

信用報告：指一種文件，貸款機構使用該文件評估您的信貸使用情況。它提供與您向信貸機構借貸的款項、您名下的可用信貸額及您的付款記錄有關的資訊。貸款機構從徵信資料所獲取信用報告。

信用評級分數：指一個電腦產生的數字，用來概括您的信用狀況，並預測您償還未來債務的可能性。

債務：指個人或機構對其他個人或機構的的欠款。

違約：指未履行法定義務，例如償還抵押貸款。違約包括未履行財務義務，但也可能包括未履行非經濟性質的某些行動或服務。例如，根據抵押合約，貸款人應當對物業進行維修保養。

首付款：指房屋價格的一部分，該款項需要預先支付，而且不是抵押貸款的一部分。

定金：指您以押金形式向賣方支付的資金，目的是證明您有購買房屋的誠意。買方接受您的出價後，定金不會退還給您。它將計入您的總過戶費，然後如果有剩餘數額，則計入您的首付款，除非銷售合約上有某個或有項目尚未完成。

代管賬戶：指貸款人存給貸款機構的一筆資金，用於支付到期的財產稅、保險費和類似費用。

淨值：指房屋價值中超過房屋所欠抵押貸款總額的那部分價值。如果您的房屋所欠抵押貸款為$100,000，但房屋價值為$130,000，則淨值為$30,000。淨值可能隨時間而波動，影響淨值的因素不僅包括未還貸款的餘額，也包括您當地市場的房屋價格。

固定利率抵押貸款：指在整個貸款期限內保持利率不變的抵押貸款。

止贖：指在房主未支付一系列抵押貸款付款，或者違反抵押貸款條款時終止其對房屋的一切所有權的法律行動。

自然災害保險：指在發生財產損失或損毀時為投保的個人或家庭提供賠償的險種。

房主保險：指在發生因火災、洪水或其他自然災害造成的損失時為您和貸款機構提供保障的保單。如果您家的來訪者在您的物業上受傷，它也可以為您的責任提供保障。

負債：您的債務及其他財務義務。

留置權：指為了償還債務而對物業設置的債權或負擔。抵押貸款是一種留置權，意味著如果您未支付抵押貸款付款，貸款機構有權取得您物業的產權。

貸款：指您向銀行或其他貸款機構借貸的資金，並且您以書面形式承諾將來償還該借款。銀行及其他貸款機構就借出的資金向您收取費用和利息。

貸款估算：指一份文件，用於為您提供與抵押貸款費用有關的估算，以及說明貸款的一些其他特性。信貸員必須在貸款申請提交後三個營業日內為您提供貸款估算。

信貸員：指受理貸款申請的銀行工作人員。信貸員可回答您的問題、提供解釋貸款產品的書面資訊，以及幫助您填寫貸款申請。

貸款初辦手續費：指為了處理抵押貸款申請而向抵押貸款機構支付的費用。此類費用通常採用點數形式。一個點數等於抵押貸款數額的1%。例如，如果抵押貸款數額為$100,000，則一個點數等於$1,000。

利率鎖定協議：指貸款機構保證在某段時間使用特定的抵押貸款利率的書面協議。

抵押貸款：指以您的房屋作為抵押品的貸款。在有些州，抵押一詞也指您簽署的合約文件（該合約向貸款機構授予您房屋的留置權）。它還可用於說明您為了購買房屋而借貸的資金數額及利息。抵押貸款數額通常是房屋的買價減去首付款。

抵押貸款經紀人：指專門撮合貸款人和貸款機構，以協助完成房地產抵押貸款的房屋融資專業人員。

抵押貸款保險：指在因貸款人違約而發生損失時為抵押貸款機構提供保障的保險。如果您的首付款低於20%，貸款機構一般要求購買抵押貸款保險。

抵押貸款機構：指出借抵押貸款資金的貸款機構。貸款機構還管理信用與財務資訊審查、物業審查以及過戶前的抵押貸款申請程序。

抵押票據：指一份法律文件，用來證明您的債務，以及您同意按協議條款償還抵押貸款的正式承諾。抵押票據還解釋不支付抵押貸款每月付款額的後果。

抵押貸款利率：指您為了借錢購買房屋而支付的利率。

抵押貸款服務商：指負責收取抵押貸款付款的金融機構或實體。

本金：指您為了購買房屋而向貸款機構借貸的資金數額，或尚未向貸款機構償還的抵押貸款數額，不包括您將為借貸該資金支付的利息。本金餘額（有時稱為未清償或未還本金餘額）指所欠貸款數額減去已償還的數額。

房地產專業人員：指在房屋買賣過程中提供服務的人員。房地產專業人員如果是全國房地產經紀人協會（National Association of REALTORS®）的會員，則稱為房地產經紀人（Realtor®）。

產權：指證明物業所有權的書面證據。

產權保險：指在因與物業產權有關的問題造成損失的時候提供保障的保險。

統一住宅貸款申請：指一種標準抵押貸款申請表，您在該表格上向貸款機構提供必要的資訊，以便評估您償還貸款的能力，以及幫助貸款機構決定是否借錢給您。

抵押貸款評估：指貸款機構用來評估您是否有資格獲得抵押貸款的程序。抵押貸款評估包括評估您償還抵押貸款的能力。

Freddie Mac

We make home possible®

來自：

出版編號853 ■ © 房地美版權所有，2016年6月