

# 反向貸款

反向貸款  
是您所需嗎？



房地產局  
2012





加利福尼亞州  
房地產局

# 反向貸款 是您所需嗎？

2012

---

此獨立調查報告由Crocker/Flanagan 開發，並由S. Guy Puccio  
和 Weintraub Genshlea Chediak律師根據與加州房地產局的合  
同進行了修改及編輯。

---



# I. 反向貸款

## A. 什麼是反向貸款？

也許您聽說過「反向貸款」這個詞，可能有人向您建議過。如果您年齡在62歲或以上，反向貸款是將您房屋的淨值（房子的價值減去您可能面臨的抵押貸款額）作抵押去借款，以提供可能是免稅的「收入」（被稱為「現金流」）。在貸款期間，通常被定義為當最後一位貸款人永久離開或出售房屋時，您繼續擁有並居住 / 佔有您的房屋。您必須維修您的房屋，保持屋主保險，支付財產稅，並支付任何評估費或由屋主協會徵收的相關費用（如果您的房屋屬於共有權益型態之開發）。

如果反向貸款是由聯邦住房管理局擔保的，則被稱為「住房淨值轉換貸款」（HECM），而永久離開您的房屋的定義要求有365天的連續離開期。如果反向貸款為（住房淨值轉換貸款之外的）專有產品，加州法律將臨時從您房屋離開定義為連續不超過60天的時間。連續超過60天以上（但不到一年）從您的房屋長期離開將不會影響到期及應付的反向貸款，不論是住房淨值轉換貸款或是專有產品。這是假設在您臨時離開期間，已經採取了使反向貸款貸款人滿意的適當行動以保證和保護您的房屋（包括適當的保險）。

「住房淨值轉換貸款」計劃透過控制您貸款年限或在貸款期限內所領取的金額來實現對貸款損失風險的管理。該金額即為本金限額（Principal Limit），這是根據「住房淨值轉換貸款」計劃反向貸款起始時完成的計算所決定的。該計算包括對最大求償金額（Maximum Claim Amount）、預期平均貸款利率（Expected Average Mortgage Interest Rate），和最年輕的合格借款人的年齡的考慮在內。在任何一个時候提供的最大求償金額按預期平均貸款利率額和貸款保險金（MIP）的1/12 的比例每月提高。因此，本金限額將根據貸款產生的利率，以及聯邦住房管理局所要求的貸款保險年金不斷進行浮動。

貸款人可使用三種方法計算本金限額：

- 包括本金限額計算的 A U. S.住宅與城市發展 ( HUD ) 的首創軟體可提供給借款人。
- 如果未使用該軟體，貸款人可遵循住宅與城市發展部住房淨值轉換貸款手冊的計算指南。
- 聯邦國民抵押貸款協會 ( 房利美，Fannie Mae ) 開發了名為「MORNET 住房影響配送系統」的軟體，其中包括住房及城市發展部認可的確定本金限額的計算方式。

住房淨值轉換貸款的反向貸款規定無需定期的貸款償付，直到貸款期結束。您所領取的錢款可以是下列計劃 / 選項的形式之一：

- **首期付款**——在貸款開始 ( 貸款代管結束 ) 時您所領取的一筆現金，而不是在後續過程中或直到您不再佔用您的房屋作為主要住處 ( 最年輕的有資格借款人去世或永久搬出 ) 時領取。
- **期內付款**——在您有生之年或只要您居住在您的房屋內，每月相同金額的付款。當反向貸款為住房淨值轉換貸款產品，該計劃允許每月付款，直到貸款餘額達到在貸款開始時確定的適用本金限額。
- **期限支付**——在您和您的貸款人同意的固定時間長度 / 貸款期限內，提供每月相同金額的付款直到達到規定的本金限額。
- **信用額度付款**——當您要求貸款人的支付款時提供支付保險。您指定每次要求的支付款金額，條件是未超過所確定的本金限額，且您繼續佔有房屋作為您的主要住處。
- **更改的期限支付**——結合了期限支付計劃 / 選項和信用額度。這使您得以留出貸款發放時設定的您的一部分本金限額，以建立一個信用額度，從而可在貸款年限或貸款期限內取款。本金限額的其餘部分將分散為在您和貸款人同意的固定貸款期限內每月相同金額的付款。

- **更改的期內付款**——將期內付款計劃和信用額度支付計劃的特點相結合。這使得貸款人得以在貸款發放時留出一部份您的本金限額，用以建立一個信用額度，供日後根據要求取款，以每月相同金額的付款的方式收取本金限額的其餘部分，直到您不再佔有房屋作為您的主要住處。
- **上述任何或相似計劃 / 選項的其他組合**——如果反向貸款為（住房淨值轉換貸款之外的）專有產品，則可使用其他計劃 / 選項。

**特別警告**——截止本手冊的修訂之時，專有反向貸款產品通常不可用。大多數提供反向貸款的貸款人依據聯邦住房管理局擔保的住房淨值轉換貸款產品，其中包括上述計劃 / 選項。住房淨值轉換貸款計劃分固定利率或可調利率兩種。許多反向貸款的貸款人更喜歡將固定利率產品限制在一個要求在貸款發放（貸款代管結束）時支付全部本金限額的計劃中。此第一住房淨值轉換貸款計劃要求您考慮如何在預計的餘生中或預計您將在您生活在並佔用您的住處的時間內使用您的貸款資金（您將不會從貸款人處得到每月付款）。

第二住房淨值轉換貸款計劃提供浮動利率貸款（ARM），要求在反向抵押貸款結算時公佈的倫敦銀行同業拆借利率（LIBOR）上加上300到325基點（意為3 - 3.25%）的浮動利率。倫敦銀行同業拆借利率為每日參考利率，以銀行在倫敦金融批發市場上（或同業市場）向其他銀行拆借無擔保資金的利率為基礎。倫敦銀行同業拆借利率加上3 - 3.25% 將代表您反向貸款的初始利率。在貸款期間，隨著倫敦銀行同業拆借利率的上漲，貸款利率可能有所浮動。最大浮動幅度限制在初始利率的10%以內。

假設在您的反向貸款結算時，倫敦銀行同業拆借利率為每年1%，您的初始利率會是每年4 - 4.25%，取決於您和您的貸款人之間商定的結果。在貸款年限或貸款期限內，浮動利率沒有下限或每次浮動的限

制，且最高可攀升到每年14 - 14.25%的上限（初始利率加10%）。此住房淨值轉換貸款計劃不包括每月或每年利率上漲次數的上限。因此，利率可每月調整，可導致初始利率在短時間內迅速向上浮動。浮動利率的住房淨值轉換貸款計劃被稱為浮動利率計劃857（ARM Plan 857）。

為反向貸款提供浮動利率的第三住房淨值轉換貸款計劃規定每12個月調整一次利率，每次調整幅度上限為2%，5%的終身上限，及下限利率調整上限。利率一旦上漲，未來確定指數（如倫敦銀行同業拆借利率）的下滑將不會導致在上一次調整中上漲的利率下降到低於事先確定的下限（利率或利率下限或本票的最低利率或附屬於本票的浮動利率）以下。浮動利率的住房淨值轉換貸款計劃被稱為ARM Plan 856。

很少有初始貸款人及二級市場投資者（從初始貸款人手中購買反向貸款持作投資的個人，實體或機構）參與ARM Plan 856。ARM Plan 856缺乏可用性顯然是由於計劃應遵守的加息限制，如每次調整上限為2%的年度調息限制，以及初始利率5%的終身上限等。例如，若初始利率被設定在4 - 4.25%，可以徵收的最高利率不應超過9.25%。

住房淨值轉換貸款產品包括聯邦住房管理局的保險，旨在在貸款年限或貸款期限內，當您的貸款人面臨使貸款人無法繼續從業的政府執法行動或經濟事件時，為您提供保護。保險將根據您和您的貸款人所同意的，在貸款年限或貸款期限內繼續每月付款。大多數聯邦住房管理局擔保的住房淨值轉換貸款產品並不包含明確的貸款期限。反向貸款的到期日是由最後一個有資格的借款人去世或永久離開房屋的時間所決定的。

聯邦住房管理局的保險可在當貸款到期並應全額支付時，且您所欠的反向貸款總金額（包括浮動利率下所產生的利息）超過市場價值或您房屋的銷售價值的情況下，為借款人和二級市場投資人提供保護。聯邦住房管理局將有義務根據保險條款支付向

貸款人和二級市場投資者支付當時的市場價值或您住房的售價和在反向貸款期限內您所欠總金額之間的差價。此保險不延續到您或您的繼承人。它的目的是向貸款人全額支付在貸款期限中所預付的所有資金。

*在您決定申請反向貸款之前仔細閱讀本手冊。本手冊的目的在於幫助您對您所擁有的最有價值的財產——您的房屋作出深思熟慮的決定。本手冊概述了在申請反向抵押貸款之前您應該考慮的一些事情。*

## B. 反向貸款在什麼情況下適合您？

- 由於您不願意離開或其他房屋替代選擇不夠中意或難以承擔，您不得不居住在您的家中。
- 您希望保持或改善您的生活方式，以享受您的「黃金時代」。
- 您希望有一個對醫療費，長期照護，或房屋重大維修等大項開支的緩衝。
- 您有一個定期的需求，需要額外的收入，或增加現金流用以生活，而您唯一的重大資產就是您的房屋。即使您有其他金融資產，您不妨考慮通過反向貸款將您家中的資產用作您全面退休保障計劃的一部分。
- 您希望因知道會有額外的資金滿足自己的財務之需而感到心安。
- 您有抵押貸款，希望消除您每月的貸款還款。
- 您不打算將您的房屋留給您的繼承人，或當您知道如果不消除您可遺贈給您繼承人之房屋的資產淨值，反向貸款會降低時，您並不介意。

## C. 反向貸款潛在的優勢有哪些？

- 可幫助您繼續經濟獨立，並保持或改善您的生活品質。
- 允許您居住在您的房屋中並保留您對房屋的所有權。
- 您所收到的錢款通常不被視為應稅收入。您應在

開始反向貸款程序之前諮詢獨立稅務專業人員，以確定個人所得稅後果。

- 您不用付款（無論本金或利息），直到貸款期限結束（定義為當最後一位有資格貸款人永久離開或出售該房屋，當您去世，當到了固定到期日，或在可能另行確定的貸款期限結束時）。
- 您可以透過在反向貸款初始時（貸款代管結束時）的本金償付現有的貸款，以消除抵押貸款付款。
- 您可選擇幾種不同的收益支付計劃 / 選項以滿足您的需求（雖然當依賴於住房淨值轉換貸款產品時，您的計劃 / 選項可能有所局限）。
- 您的收入或信用分數在獲取反向貸款時並不是考慮因素，因為在貸款結束之前並不需要付款。
- 不論反向貸款是住房淨值轉換貸款還是專有產品，均要求在事先進行獨立諮詢。
- 在貸款期限內的任何特定時間，有可能您反向貸款的本金餘額超過您房屋的市場價值或售價。然而，住房淨值轉換貸款產品將您的責任限制在當時您房屋的市場價值。在反向貸款到期並可全額支付時，如果所欠的金額超過您房屋的市場價值或售價，對某些專有產品來說會是一個問題。這就是說，您可能對某些專有產品負有個人債務，如果與您反向貸款相關的所欠餘額超過了您房屋當時的市場價值或售價（有追索權的貸款）。

#### D. 反向貸款潛在的缺陷有哪些？

- 反向貸款比常規的貸款更複雜，而且不同計劃 / 選項之間的結果並不總是顯而易見的。
- 與其他選擇相比，他們比較昂貴，尤其是在貸款初始時。
- 雖然您所得到的錢款通常是免稅的，但也可能影響到您在現行法律下對「基於需求」的公共援助福利，如社會安全生活補助金（SSI）和Medicaid/MediCal的資格。

- 可能會減少或消除您房屋的資產淨值，影響到將分配給您繼承人的房產。
- 當產品不屬於住房淨值轉換貸款時，您應確認反向貸款完全是無追索權的貸款。這意味著，貸款的償付責任僅限於您的住房（當時的市場價值或售價），將不會將您的其他資產或收入或您繼承人的收入和資產作為償付資源。
- 即使是房地產、抵押貸款、稅務或法律專業人士也常常不能完全理解這一點。在接受他們的建議之前應查看他們與抵押貸款相關的從業經驗。

#### E. 可提供哪些類型的反向貸款？

- 聯邦住房管理局擔保的抵押貸款——屬於住房淨值轉換貸款產品。
- 貸款人或私人擔保的抵押貸款——在本手冊修訂時通常還不可用的專有產品。
- 由金融機構或持照貸款人提供未擔保的抵押貸款產品——同樣，在本手冊修訂時通常還不可用的專有產品。

每一種類型的貸款在您可借貸的金額（本金限額），所得款項如何支付，以及用於開支的金額等方面有所不同。這包括初始費，所得本金額的利息，結算費，以及其他費用，成本，和開支，包括每月服務費及貸款保險金。聯邦住房管理局擔保的反向貸款，無論貸款人或抵押貸款經紀人的來源或您透過何人獲得貸款，其實際的貸款條件是大致相同的（如果您在比較相同的住房淨值轉換貸款計劃）。

#### F. 在選擇反向貸款之前，應詢問哪些重要的問題\*？

- 我需要多少錢款？
- 如果不用反向貸款，有辦法滿足我的需求嗎？
- 無論是現在還是將來，反向貸款會使我的伴侶或我失去任何「基於需求」的公共援助福利的資格

嗎？

- 我的房屋有資格獲得反向貸款嗎？
- 我可從可提供的反向貸款產品中借到多少錢？
- 我要花費多少初始費、結算費、利息、每月或定期費用，或借貸此筆款項的相關費用，即使我不用在反向貸款初始時支付任何現款？
- 我必須在去世之前出售我的房屋以償還反向貸款嗎？
- 如果我去世，我的伴侶仍在我的房屋中居住，他或她將不得不搬離或償還反向貸款嗎？
- 如果我要求長期照護且搬到支援性居住場所，或護理院或療養院時，反向貸款將變成到期應付嗎？
- 當反向貸款完全償還時，將會有什麼留給我的伴侶或繼承人或我本人嗎？
- 在反向貸款完全償付時，有任何費用、開支或其他收費嗎？無論是何產品，當反向貸款部分或完全提前償付時，均不得要求提前償付罰金。
- 我在反向貸款中的持續財務義務是什麼，如物業維修，物業稅，保險費，或房主協會評估或費用（如適用）？

此問題清單通常與「保護您的黃金時代。反向貸款」中包括的清單一致。由消費者協會出版，West Coast Regional Office, 1535 Mission Street, San Francisco, CA 94103。網站：[www.consumersunion.org](http://www.consumersunion.org)。然而，此清單已被修改，以反映此手冊修改之時的適用法律及市場狀況。

## G. 在您作出決定之前應考慮或應做的七件事 （回顧）。

1. 決定您期望在您的房屋居住多久。對短期貸款而言反向貸款相對比較貴。這是在貸款初始時收取並持續數年的抵押貸款保險金（MIP）等前期成本的結果。如果反向貸款是短期貸款，以初始費及結算費等額外的前期成本可能會非常貴。如果反向貸款不能成為長期解決辦法，則您應考慮其他的選擇。
2. 在申請前諮詢住房與城市發展部認可的反向貸款顧問或諮詢機構。貸款人應向您提供一份不少於

十家位於本州，且經住房與城市發展部認可的非營利性諮詢機構的名單。（名單在本手冊最後的第五部分。）

諮詢服務不再免費提供（除極少數例外）。住房與城市發展部規定這些服務的費用不得超過\$125，目前從\$75到\$125不等。顧問可幫助您決定反向貸款或一些替代性貸款產品是否最好地滿足您的需求。諮詢可幫助您在可用的不同反向貸款產品中作出選擇。顧問或諮詢機構應能回答「如果...怎麼辦」的問題，包括您是否需要反向貸款等。

顧問或諮詢機構不應從貸款人或參與發起反向貸款或其服務，或參與銷售年金，長期護理保險，投資，或任何其他類型的金融或保險產品的任何其他人士或實體處接受任何報酬，無論直接或間接與否。顧問或諮詢機構必須真正獨立，並不可將您引導到任何具體的貸款人或抵押貸款經紀人或到這些貸款來源的有限/具體名單里。

3. 您可能還希望諮詢獨立的會計師，對反向貸款和其他老年公民事務富有經驗的律師，或認證或註冊的財務策劃專業人士。然而，這些專業人士的服務通常是收費的。
4. 讓可信賴的家庭成員，特別是成年子女參與到決策過程中。在繼續之前，嘗試在您的繼承人中取得共識。如果繼承是個問題，成年子女可能願意提供幫助。
5. 貨比三家，對貸款條件進行比較。並不是所有的反向貸款都是相同的。特別是在本手冊修訂之時通常尚不可用的專有產品尤其如此。這些產品在您可得到多少錢款，立刻獲得或在長期時間內獲得，錢款如何支付，您付多少利息或其他費用，以及在其他方面都有很大的區別。住房淨值轉換貸款包括應相似或大致相同的貸款項目，不論您從哪個貸款人或抵押貸款經紀人處獲得貸款。
6. 決定您的反向貸款是否影響您獲得「基於需求」

的公共援助福利的資格。

7. 與顧問或諮詢機構一起複審您的住房是否符合反向貸款資格（包括任何現有貸款的影響）。

您還有問題嗎？繼續閱讀。本手冊的其餘部分將努力讓您更了解反向貸款，回答某些最常見的問題，並提供更詳細和具體的信息來源指導。

---

## 二．反向貸款——常見問題

### A. 回顧和總結

反向貸款與常規抵押貸款相當不同。本部分中，我們將回顧之前所討論的內容，並回答您可能提出的典型問題。可以與您選擇的獨立顧問或諮詢機構討論更詳細和具體的問題。您會在第三和第五部分發現更多關於獨立諮詢以及查找顧問或諮詢機構的信息。

### B. 什麼是反向貸款的「反向」？

您很可能對常規的抵押貸款很熟悉。當您借錢用於房屋購買或重新貸款，您得到的貸款通常是常規的貸款。在常規貸款下，您作出的支付將建立起您房屋的資產值，假設您房屋的市場價值在增加或至少保持穩定。您透過從您的收入中定期支付本金和利息來減少債務，直到完全償付貸款。在您支付本金和利息時，在穩定的市場上，您的資產淨值（房屋的價值減去任何貸款債務）增加，而您的債務（貸款餘額）減少。如果您未能按要求償付抵押貸款，您可能會在法拍中失去您的房屋和您可能擁有的任何資產淨值。而在反向貸款下，您以您房屋的資產淨值作為抵押進行貸款，以獲得一筆初始款，以產生收入（產生每月現金流），建立需要時使用的信用額度，或這些或其他計劃 / 選項的組合。您可選擇的計劃 / 選項和項目組合取決於您申請貸款時可用的反向貸款產品。

在反向貸款下所欠的總金額必須根據規定在貸款結束時完全償付。您可透過出售您的房屋，重新貸款（假設仍有足夠的資產淨值），或透過使用其他資產或收入來源全數償付您的反向貸款。如果您的反

向貸款是聯邦房屋管理局擔保的住房淨值轉換貸款產品，您的決定受到保險的影響。在反向貸款期限內或時限內，您不會因為未能償付而失去您的房屋，因為您不必每月償付任何本金或利息。請記住，您仍需支付房主的保險費，物業稅，維修您的房屋所產生的費用，以及評估或由房主協會收取的費用（如適用）。同時，債務（反向貸款的貸款餘額，包括利息和費用）增加，而您房屋的資產淨值減少。

### C. 反向貸款會讓我在去世時陷入債務嗎？

對於由聯邦房屋管理局擔保的住房淨值轉換貸款，您欠貸款人或二級市場投資人的債務金額將不會超過您房屋的市場價值或售價。對於專有產品，重要的是應確認，當您或您的房產需要全額償還次貸款時，您不會對反向貸款貸款人或二級市場投資人承擔超出您房屋價值的債務。

當反向貸款產品符合住房與城市發展部的指導方針（不論是否為住房淨值轉換貸款或是否有擔保或未擔保），反向貸款貸款人不能要求超過您房屋出售時之市場價格的金額以滿足此債務。如果反向貸款為專有產品，應詢問您是否正在申請無追索權的貸款。對於無追索權的住房淨值轉換貸款產品，貸款人或二級市場投資人對您的收入或其他資產或您繼承人的收入或資產沒有追索權。

若由於某些其他原因（如若您永久搬入支援性居住場所或護理院）而貸款終止，您的房屋將被出售，否則反向貸款將必須以一些其他方式得到全額償付。如果您計劃將您的房屋留給您的繼承人去繼承，在您獲得反向貸款之前要三思而行。取得反向貸款後，您最有可能留給您子女（繼承人）的是在您去世後，在全額支付反向貸款後，您房屋減少的資產淨值。很有可能您的房屋留不下任何可以分給您的繼承人的資產淨值。

### D. 將自己陷入債務而靠固定收入生活的作法有風

險嗎？

答案取決於您的財務狀況。當然有需要考慮的事情。本手冊的第四部分將會討論其中有些內容。以這種方式考慮一下：當您購買您的房屋，您依靠的是您尚未擁有的錢款（您未來的收入）來支付貸款。憑藉反向貸款，在要求使用您已有的金錢或資產（在住房淨值轉換貸款產品中由聯邦住房管理局保險的您房屋的價值或您房屋的資產淨值）時，貸款被全額支付。聯邦住房管理局保險的貸款人所提供的住房淨值轉換貸款產品中不能要求更多。這是將現有房屋的資產淨值轉換成初始的一筆付款，收入或現金流，或信用額度的一種方法，而不用出售您的房屋。

E. 我可以得到多少錢款？

最佳的答案是「看情況」。通常情況下，您可以得到的錢款金額取決於七個問題：

1. 您所選擇的反向貸款產品和方案計劃 / 選項。
2. 當您獲得貸款時最年輕的有資格借款人的年齡。
3. 您獲得貸款時您房屋的估價。
4. 適用的利率（包括根據所選擇產品可產生的利率調整次數）以及要支付的初始費、結算費、開支和貸款保險費和每月服務費等定期費用的金額。
5. 在貸款初始時您房屋的資產淨值。
6. 反向貸款是否為聯邦住房管理局擔保的住房淨值轉換貸款或是否遵守住房與城市發展部的政策方針。
7. 反向貸款是否為無住房與城市發展部 / 聯邦住房管理局擔保的專有產品。

反向貸款產品通常向居住在最貴房屋中，位於穩定或增長市場價值地區的最年長的借款人，在抵押貸款利率較低時提供最多的現金。最年輕的借款人得到的現金最少，尤其是當他們居住在不很昂貴的，位於價值穩定或低落地區的房屋中，且當抵押貸款利率較高時。如果反向貸款為聯邦住房管理局擔保

的住房淨值轉換貸款產品，透過在貸款初始時（貸款代管結束時）選擇適用於整個貸款所得款的固定利率方案，您很可能得到更多的現金。

要記住您每月收到的金額以及您在貸款年限或貸款期限內將要收到的總金額取決於您選擇的反向貸款產品及方案計劃/選項，這很重要。如果反向貸款為聯邦住房管理局擔保的住房淨值轉換貸款產品，且您選擇了在貸款年限或貸款期限內每月收到付款，則利率為可調整的，而不是固定利率。一旦您選擇了一個在貸款年限或貸款期限內提供每月付款或信用額度的計劃/選項，貸款人和二級市場投資者據報告會要求使用住房淨值轉換貸款浮動利率計劃 ARM Plan 857。

使用浮動利率將影響到您可從您的反向貸款中收到錢款的總額。這是因為貸款人和作為適用的住房淨值轉換貸款浮動利率計劃擔保人的聯邦住房管理局，必須考慮到，您所欠的債務將隨著貸款年限或貸款期限內所收取利率（根據浮動幅度）而增加，利率將調整到高於您初始利率的水平。例如，如果利率調整到每年10%，且每年複利計息，您欠反向貸款的金額將大大高於貸款初始（貸款代管結束）時您所借的金額。

您房屋的資產淨值應足以抵銷您的本金數額，加上當貸款計劃為浮動利率時的潛在大幅提高的浮動利率，以及在貸款期限內支付貸款保險金。根據住房與城市發展部的指導方針，「預期利率」是以您可能從反向貸款收到的本金（本金限額）來計算的。「預期利率」將根據通貨膨脹率（反映在倫敦銀行同業拆借利率的調整上）的假設，您預期壽命的精算分析，及其他相關問題不斷進行重新計算。

尤其是在考慮專有產品時，您應認識到沒有哪一個產品或方案計劃/選項會是每個人的最佳選擇。同樣，對於由聯邦住房管理局擔保的住房淨值轉換貸款，您的反向貸款方案計劃/選項是有限的，正如我們在本手冊的前面部份討論過的。

## F. 我可以如何使用來自反向貸款的錢款？

在貸款初始後且貸款代管結束後，對於您如何使用來自反向貸款的錢款沒有限制。有些借款人使用貸款的收益修繕或翻新自己的房屋。其他人用這筆錢款保持或改善他們的生活方式——讓自己擺脫財務煩惱，更多地旅行，或將錢儲備起來（信用額度）用與應對未來計劃外的開支。還有些人每月（定期）領取付款以幫助他們支付每月開支或醫療費用。您可以考慮將反向貸款用作全面財務計劃的一部分，以確保您在整個退休生涯中都有足夠的錢可用。然而，如果您的反向貸款是聯邦住房管理局擔保的住房淨值轉換貸款，您在選擇方案計劃 / 選項時會有所限制。

在您可能考慮用反向貸款的收益購買年金或其他保險或金融產品時，這些產品可能無法合法地與您的反向貸款打包在一起。在您的貸款初始且貸款代管結束之前，您不可以用來自反向貸款的收益購買這些產品。任何貸款人或抵押貸款經紀人幫助您獲得反向貸款，將反向貸款與年金或其他保險或金融產品打包在一起，均為違法行為。

除非反向貸款已初始，貸款代管已結束，且您取消交易的權限已過期，否則任何人不得出售、要約出售、試圖出售，或將您介紹給想要向您出售年金或其他保險或金融產品的人士。在有限的例外情況下，反向貸款的收益不得用於資助新的或現有的年金產品或投資，如股票、債券、互惠基金，或各類人壽保險產品。貸款代管結束後，在選擇任何投資之前，應與獨立的，不提供任何您正在考慮的保險或投資產品的專業人士（如會計師，律師，或認證或註冊財務策劃師）討論您的財務計劃。

## G. 我有資格獲得反向貸款嗎？

不同的反向貸款產品可能提供稱謂不同的方案計劃 / 選項，但大多數方案都會：

- 要求在貸款開始和結束時，最年輕的借款人年齡

最少在62歲；

- 為自用單戶住宅提供貸款(一些方案也為2-4單位自用住房，聯邦政府批准的公寓，位於單位發展計劃的物業，或附加在永久地基上的預制房屋提供貸款)；
- 不為大多數活動房屋或合作社公寓提供貸款，除非這些物業符合住房與城市發展部的資格標準（應與您的住房與城市發展部顧問或諮詢機構討論這一點）；
- 要求您的房屋是您的「主要住處」，意思是每一年之中您必須有一半以上的時間在此居住；
- 要求您的房屋至少滿足聯邦住宅管理局最低的物業標準規定（您可能被要求得到由符合資格的房屋檢查員或由工程師、建築師，或承包商等特定的專業人士實施的獨立物業檢查）；
- 要求您在得到反向貸款之前全額償付現有的任何抵押貸款或其他對您房屋的留置權，或使用來自貸款的即時現金透支（頭款支付）以解除這些現有的債務。

注意：如果您無法全額償付現有的抵押貸款或您房屋的其他留置權，或您房屋的資產淨值不足以支持大額的現金透支（頭款支付）以實現這一目標，您可能無法獲得反向貸款。當您申請住房淨值轉換貸款的反向貸款時，您應與住宅與城市開發部的顧問或諮詢機構（並與貸款人或抵押貸款經紀人）查閱所要求全額支付的現有抵押貸款或其他留置權的金額，因為這會影響到您選擇何種方案計劃 / 選項。

收入及信用記錄通常不是獲得反向貸款時考慮的因素。然而，如果您拖欠您的物業稅或保險費一年或一年以上，專有產品通常要求從貸款收益中將高達這些稅金和保費三年的金額撥入儲備 / 代管帳戶中。與專有產品的貸款人建立的儲備用於支付未來的物業稅和保費。拖欠的物業稅或保費在反向貸款初始和貸款代管結束時被還清。如果您的房屋有拖欠的物業稅或未付的保費，可能無法為您提供聯邦

住房管理局擔保的反向貸款（住房淨值轉換貸款產品）。

#### H. 如果借款人之一年齡低於62歲怎麼辦？

貸款人可能要求較年輕的借款人執行產權轉讓契約將他／她對房屋的利益轉讓給年齡較大的借款人。由於使用產權轉讓契約將導致重大後果，如果未首先得到代表您和較年輕借款人利益的、知識淵博的法律顧問的建議，則不應執行此選項。這可能需要每一方有單獨的法律顧問，或有您和較年輕的借款人可能要求被簽署的放棄衝突書。當年紀較大的借款人去世或永久離開房屋時，反向貸款即到期應付，該房屋可能不得不出售或重新貸款以將全部所欠金額償還給貸款人。

當二位借款人年齡都在62歲或以上並且作為聯合租戶、作為夫妻共同財產（根據事實情況），或以家庭信託（取決於信託如何建構）擁有房屋，且其中一方去世或永久離開時，反向貸款並不需要全額償付。另一方借款人可繼續居住在此房屋中，直到他／她去世或永久離開該房屋，如前所述。如果您和您的伴侶作為聯合租戶擁有您的房屋，或其中一位借款人作為他／她單獨和獨立的物業擁有此房屋，根據加州法律，不存在推定的生存者權利。

如果您和您的配偶可透過足夠的法律證據證實您對房屋所有權的利益旨在作為每一方配偶共同財產的一部分，且不存在與之相反的任何遺囑或計劃，則可在法庭命令預留共同財產的方式改變生存者問題。當無法建立生存者權利或可接受的共同財產利益時，生存的借款人可能有義務全額支付所欠的反向貸款餘額。這些問題，包括您房屋的所有權如何擁有或未來如何擁有等，必須在進行反向貸款之前與代表您的、知識淵博的法律顧問進行審議。您還可與您選擇的獨立顧問或諮詢機構討論此問題，理解法律建議是完全必要的。

#### I. 我必須為反向貸款花費的費用是多少？

「看情況。」因為不同的貸款人費用可能大不相

同，且可能很難比較，已經制定了名為「年度貸款總成本」( TALC ) 的比較標準。您應要求您所選擇的獨立顧問或諮詢機構與您討論「年度貸款總成本」，您應與貸款人或您透過他們獲得抵押貸款的貸款經紀人重新審議適用於您正在考慮申請的貸款產品的「年度貸款總成本」。

總之，有三種類型的費用、成本和開支：

1. 在您申請反向貸款時，有些貸款人收取申請費。申請費通常包括評估您的房屋在評估進行之日價值多少的估價報告費用，用以查看您是否拖欠了任何聯邦擔保貸款之適當紀錄的審查，用於您和您伴侶的信用報告（如果貸款人提出要求），以及用於在必要時對您的房屋進行獨立的房屋檢查。

如果您支付申請費，而隨後您改變主意不接受反向貸款的話，此現金收費可能無法退回。有些貸款人和抵押貸款經紀人可能不收取申請費或任何其他預收費用，如估價及信用報告的費用等。例如，加州房地產法禁止抵押貸款經紀人未經房地產局的事先允許而預收費用（除非以支付給服務提供者完全相同的金額收取估價及信用報告的費用）。很多貸款人會在結束貸款交易時透過從反向貸款的收益中支出而把這些費用包括在內，如果是聯邦住房管理局擔保的住房淨值轉換貸款產品，可能會要求必須這麼做。您應在進行反向貸款的申請之前，向貸款人或抵押貸款經紀人詢問這些費用。

2. 作為反向貸款初始及結算的一部分（簽約），某些費用、成本和開支是由您支付的。其中大部分可從反向貸款的收益中支出，並在貸款年限或貸款期限內累計利息。其中很多費用與常規抵押貸款的費用相類似，而另外一些則是反向貸款獨有的。在不同貸款人和抵押貸款經紀人之間可能會有所不同的兩種費用是發放貸款的初始費和長期費用（每月或定期的服務費）。您應在比較反向貸款產品時特別檢查這些費用。每月服務費通常在\$25到\$35之間。

3. 如果反向貸款是聯邦住房管理局擔保的住房淨值轉換貸款產品，將既在貸款之前預收又在貸款年限或貸款期限內收取抵押貸款保險的保費。在修訂本手冊之時，住房淨值轉換貸款產品的聯邦住房管理局抵押貸款保險預收保費（MIP）為原貸款金額的2%，最高不超過\$12,510。此預收保費是根據住房淨值轉換貸款的最高額度\$625,500計算的。還將在貸款年限或貸款期限內收取抵押貸款保費。在貸款期限內，將每月收取抵押貸款保費，保費是根據未償付的貸款餘額0.5%的年率收取的。

由住房與城市發展部 / 聯邦住房管理局給予的、用於支付抵押貸款保費的抵押貸款保險包括應由您支付的每月或定期的持續付款，即便貸款人或二級市場投資人變得無力償還或不再存在。此外，聯邦住房管理局的保險還包括在貸款到期應付時，向貸款人和二級市場投資人支付您房屋當時的市場價格或售價和您反向貸款的貸款餘額（包括本金和累計的利息）之間的差價。例如，您的房屋在正常交易中以\$400,000價格售出，而您欠反向貸款的總金額為\$500,000，包括累計利息在內。貸款人或投資人應得到另外的\$100,000（\$500,000 - \$400,000）作為對聯邦住房管理局保單所實行保險的索賠。

其他反向貸款產品還可包括分享增值或股權參與。在過去，一些貸款人提供分享您房屋市場價值預期增長或要求參與在您貸款期限結束時仍剩餘之資產淨值的產品。由於在本手冊修訂時房地產市場價值的大幅度下滑，這些產品中的大部分都消失了。如果未事先諮詢僅代表您，而不代表交易中其他任何一方的，知識淵博的法律顧問，您不應考慮這些特殊的貸款產品。

最近的加州立法已授權提供專有產品的貸款人使用固定或浮動利率（或兩種的結合），包括複利。此外，立法允許當反向貸款根據貸款條款成熟時按您房屋的市場價值計息。當考慮這些產品時，您應詢問住房與城市發展部的顧問或諮詢機構帶有或有利息的反向貸款是如何運作的。

僅代表您的利益的知識淵博的法律顧問應在進行此計劃 / 選項前先審查或有利息方案。

與獨立顧問或諮詢機構討論依賴於固定利率之外的反向貸款的優點和缺點。住房淨值轉換貸款產品應遵守控制行為的聯邦規定，透過這些行為可初步建立浮動利率，並隨後在貸款年限或貸款期限內上調。

當反向貸款為聯邦住房管理局擔保的住房淨值轉換貸款時，聯邦標準將通常與州法律相反，被優先遵守。在比較反向貸款產品時，應查看與浮動利率貸款相比，在固定利率貸款成熟時是否收取任何額外的或不同的費用。

J. 在反向貸款年限或貸款期限中對作為房主的我會有什麼期待？（回顧）

一般要求是：

- 按時繳納您的物業稅。
- 不間斷支付您的房主保險金。
- 保持您的房屋處於維修良好的狀態。
- 在到期時向房主協會繳納評估費及費用（如適用）。

K. 利率怎麼樣？（回顧）

反向貸款產品既包括固定利率的，也包括浮動利率的方案。您所選擇的反向貸款產品的利率會根據市場狀況而不同。利率也會根據您所選擇方案的不同而不同。住房淨值轉換貸款產品在金額和利率浮動次數方面會受某些限制。專有產品的利率通常是根據您申請貸款時的市場競爭和市場狀況而決定的。

浮動利率方案計算起來會更複雜。您並不知道也無法控制利率是否會上升或下降。這可能會導致額外

的不確定性，並使其更加難以計劃。如前所述，您選擇的住房淨值轉換貸款方案對不同貸款人的浮動利率方案之間的差別有所限制。然而，由反向貸款貸款人收取的利率通常會稍高於常規貸款的利率。您應在決定選擇反向貸款之前貨比三家，尤其是當專有產品回歸市場時。

#### L. 反向貸款期限何時結束？當貸款成熟時我將欠款多少？

反向貸款期限在最後一位聯合借款人去世時、搬離且永久離開房屋時，或房屋被出售或房屋的所有權被轉讓時結束。有些反向貸款產品建立了貸款期限結束和貸款到期全額應付的特定時期或到期日。如果反向貸款產品規定特定的期限（比如10年），貸款將在特定期限結束後到期應付。

有些反向貸款產品允許貸款保持活躍，即使收益的每月支付或現金流已經停止。如果您未能履行反向貸款條款規定的義務，也有可能反向貸款會終止並到期應付。根據產品和具體方案的不同，反向貸款的貸款人可能與您共同協作以滿足要求，包括支付物業稅和保費，維修您的房屋，以及支付由房主協會收取的評估費和費用（如適用）。

您在反向貸款的貸款期限結束時所欠的金額（您的貸款餘額）包括：

- 您所借的錢款，包括您用於支付初始費和抵押貸款保費在內的其他貸款結算費用在內的任何貸款收益。
- 您所收到錢款或任何資助費用、成本，和開支的累計利息——最高可達反向貸款的貸款額度（本金），是根據確定的計算所估算的，包括您的房屋在貸款到期應付時的預期市場價值。對於專有產品，您應詢問貸款限額是否會超出在貸款期限結束時您房屋的市場價值，在該狀況下，您房屋以外的收入或資產是否會被貸款人用於全額支付貸款（如，超出貸款的部份是否會由您到期應付，或貸款對您是否無追索權）。

- 在聯邦住房管理局擔保的住房淨值轉換貸款產品中，本金限額是在預計所欠金額在您的貸款到期全額應付時不會超過您房屋的市場價值或售價的情況下進行計算的。聯邦住房管理局的保險會覆蓋貸款人和二級市場投資人應得的，所欠金額和您房屋當時的市

#### M. 我如何清償反向貸款（回顧）？

大多數時候，貸款在最後一位在世的借款人去世或永久離開房屋後到期應付，如前所述。有些借款人選擇提前全額償付反向貸款。有三種清償貸款的方式：

1. 您或您的繼承人出售您的房屋並將收益用於償還貸款。銷售金額應可承擔貸款金額，且根據市場條件的不同，銷售所得的淨收益可能超過貸款額。清償反向貸款所需額度之外的銷售收益，如果有，將屬於您和您的繼承人（這將是您房屋任何存在的此類資產的剩餘資產淨值）。對於聯邦住房管理局擔保住房淨值轉換貸款的反向貸款產品，貸款人不得要求高於您房屋市場價值或售價的金額。您的收入和其他資產，以及您繼承人的收入和資產是安全的。如果專有產品回到市場，這些反向貸款可能把還款義務強加於您的資產或您的繼承人，以支付在貸款到期應付時超過您房屋當時的市場價格或售價部份的所欠錢款。
2. 您和您的繼承人的其他資產可被用於清償貸款（例如，人壽保險，股票，或互惠基金等）。因此，貸款人或二級市場投資人將得到全額付款，而您和您的繼承人則保住您的房屋。
3. 如果有足夠的剩餘資產淨值，您或您的繼承人可為您的房屋重新貸款（通常是常規貸款），並用新貸款的收益清償反向貸款。

#### N. 反向貸款如何影響公共援助福利（回顧）？

社會安全和Medicare福利在現行法律下不會受影響，因為這些福利不是以收入或資產為基礎的。社會安全生活補助金（SSI）和Medicaid/MediCal對受惠人的收入是有限制的。因此，在進行反向貸款

之前，您應與您所選擇的住房與城市發展部顧問或諮詢機構，或與您自己選擇的合格專業人士仔細研究這些公共援助福利。

如果您在收到預支款的當月就使用這些錢款，則以每月付款或信用額度付款的方式從反向貸款預支的貸款不影響此類福利。如果您在收到錢款的當月不花費這些預支款（如把這些錢款存在儲蓄或支票帳戶中），則這些預支款可被視為「流動資產」，此預支款可能會影響您「基於需求」類公共援助福利的資格。用反向貸款的收益購買的年金產品也可使您無資格得到「基於需求」類公共援助福利。

可向當地的SSI或Medicaid/Medical辦公室，知識淵博、專門處理老年人事務的法律顧問，稅務專業人士，或住房與城市發展部顧問或諮詢機構查詢，以澄清您可能會有的關於任何「基於需求」類公共援助福利的具體問題。此外，應認識到，這些法律是會變化的，包括社會安全和Medicare福利。關於您所接受的醫療照護，包括提供私人醫療保險的聯邦和州立法可能會發生改變。請記住，您不可被推銷或被要求購買年金或其他保險或金融產品作為獲得反向貸款的基礎。

## O. 所得稅會如何（回顧）？

通常，國稅局不把給您的反向貸款的支付款或信用額度支付視作收入。相應地，來自貸款收益的預支款也通常不會被徵收所得稅。然而，應由合格的專業人士審閱您的個人所得稅狀況，以決定關於來自反向貸款支付的稅務後果。貸款人對您收取的貸款利息不可扣減，除非利息是在反向貸款年限或貸款期限結束時支付的。如上所述，您在反向貸款初始且貸款代管結束後用貸款收益選擇購買的任何年金產品可計為應稅收入。在進行反向貸款之前，向稅務專業人士，知識淵博的法律顧問，或住房及城市發展部顧問或諮詢機構尋求關於所得稅和這些問題的具體建議。

### 三. 反向貸款—流程

在本章節中，我們討論獲得反向貸款產品，以及在這個過程中應該思考的一些問題。本章節描述了所涉及的步驟，並回顧了可用的不同方案。

#### A. 為什麼這本手冊中沒有包含詳細的成本和效益比較？

本手冊中未包含方案計劃/選項的詳細的成本和效益比較有兩個原因：

1. 成本和效益會取決於當地的狀況——房屋價格，利率等，這些會隨著地點和時間而改變。任何泛泛的比較都可能會誤導。
2. 很多住房與城市發展部顧問或諮詢機構，以及知識淵博的律師，貸款人代表，或抵押貸款經紀人等熟悉反向貸款產品的專業人士會有電腦軟體，可為您提供詳細分析和在您社區可獲得且滿足您需求之貸款的比較。然而，重要的是要獲得獨立的建議，尤其是當考慮由貸款人代表或抵押貸款經紀人提供的資訊時。有關尋找獨立顧問或諮詢機構的資訊包含在本手冊第五部分中。

#### B. 通知和清單的要求是什麼？

在開始申請反向貸款產品之前，您的貸款人必須以16號或更大字體向您提供下列通知，告知您獲得獨立諮詢的權利（除非您已經獲得了此類諮詢）：

#### 重要通知 致反向貸款申請人

反向貸款是一種複雜的金融交易。如果您決定獲取反向貸款，您將簽署具有法律約束力的文件，這些文件將對您和您的房產產生重要的法律和金融影響。因此，理解反向貸款的條款及其效應是非常重要的。在進入此項交易之前，您必須先諮詢獨立的貸款顧問。被認可的顧問名單將由貸款人提供給您。老年人權益保護團體建議不要使用反向貸款的收益購買年金或相關的金融產品。如果您正在考慮將您的收益用於此目的，您應與您的顧問或 / 和您

的家庭成員討論這麼做的財務影響。

此外，在您的貸款人或諮詢機構將書面的清單提供給您之前，您不可提交反向貸款的申請表。清單列出了您應該與您的顧問討論的問題。這些問題如下：

1. 造成潛在的借款人早於預期從房屋中搬出，無論是永久的或是一年以上的意外醫療或其他事件，將如何影響抵押貸款年度總成本。
2. 準借款人的財務需求將在何種程度上透過反向抵押貸款以外的選擇得到更好的滿足，這些選擇包括，但不限於，成本更低的家庭資產淨值信用額度，物業稅延期方案，或政府援助計劃。
3. 準借款人是否意圖將反向貸款的收益用於購買年金或其他保險產品，以及這麼做的後果。
4. 在所有的借款人都已死亡或永久離開該房屋時，貸款的償付對該房屋中非借款人居住者的影響。
5. 準借款人對日常或災後房屋維修的籌資能力，尤其是如果維修是決定抵押貸款何時應付的一個因素時。
6. 反向貸款可能對潛在借款人的稅務責任，公共援助計劃資格的影響，以及失去房屋資產淨值對借款人的資產和繼承人的影響。
7. 借款人在自己的資產淨值被耗盡後，籌資支援性居住場所或長期護理院登記等替代居住地的能力。

C. 我應採取哪些步驟去決定反向貸款是否適合我？

1. 第一步是找出您作為收入進入的錢款有多少，您作為償付付出的錢款有多少，以便對您的財務需求有一個精準的瞭解。這對於您查驗反向貸款產品和每一貸款人提供的各種方案計劃 / 選項會非常重要。建議的方法遵循了由聯邦國民抵押貸款協會（也稱房利美）提供的大綱。完整的大綱可從房利美處獲得，或從住房與城市發展部 / 聯邦住房管理局獲取。請查看第五部分，資源頁的

## 聯絡資訊。

- 匯集至少過去一年中所經歷的顯示您收入來源及開支的所有記錄。
  - 列出您可用的資源以及可支配收入資金。不要把利息或其他再投資收益（回購）包括在內。
  - 列出所有的開支。這些開支可包括：抵押貸款付款，其他合同或循環債務，公用設施，食品，所得稅，物業稅，房屋維修，物業和其他進行中的保險費用，運輸，不在承保範圍內的醫療及牙醫費用，醫療保險費，服裝，娛樂，禮品，節假日，度假，房主協會徵收的評估和費用等（如適用）。
  - 分析您的現金流。您很可能找出更有效地使用您的流動資產的辦法。
2. 為未來的12個月制定一個預算，作為未來年度預算的說明。估算您預計的下一年度的收入和支出，並考慮在未來幾年中潛在的開支增長。
- 使用您的現金流量表，列出您預計的明年每月的月度定期收入和非月度收入——金額及來源。將每月和非每月金額相加得到全年總金額。
  - 對於下一年度等的開支重複同樣的分析。
  - 將年度總收入和總開支進行比較。如果您預期的總開支高於您預期的總收入，這表明需要額外的資金以滿足您的需求，這可能要由反向貸款產品來為您提供。
  - 在您有了數字之後，按照重要性順序列出您的財務目標。從考慮您的需求和希望開始，包括現在的和將來的。這可給您一個良好的開端，即使您的目標可能會改變。再列出滿足每一個目標的預估花費。將您的資金需求計為一筆「總額」，將每年總金額乘以您打算在您的房屋中居住的年數（這也包括考慮您的預期壽命）。
3. 下一步是找到一個住房與城市發展部的反向貸款

顧問或諮詢機構。如需查找您所在社區中，或其他可使用的住房與城市發展部批准的諮詢機構，請查閱本手冊最後第五部分中的諮詢機構清單。此外，可使用您家中、當地圖書館的網際網路，或透過有網際網路設施的當地老年人中心，查找離您家最近的諮詢機構。本手冊最後的第五部分中包含了網站、電話號碼、出版刊物，以及可用資源的清單。如需最新及詳細的資訊，可熟悉利用住房與城市發展部的網站 [www.hud.gov](http://www.hud.gov)，以及全美房舍淨值轉換抵押中心（NCHFC）網站 [www.reversemortgagemonitor.org](http://www.reversemortgagemonitor.org)。此外，您的圖書館也是幫助您瞭解更多反向貸款資訊的資源。

有些從事房地產、抵押貸款出借和經紀、金融規劃、稅務或法律諮詢的專業人士常常會對反向貸款有不全面的認識。如果您準備充分，您可能會驚奇地發現，您比這些專業人士瞭解得更全面。第五部分的清單在本手冊最後修訂時是最新的。然而，當您查閱本手冊時可能就不是最新的了。出於這個原因，您可能希望能仔細查看一下住房與城市發展部和全美房舍淨值轉換抵押中心的網站。

新近修改的加州法律要求反向貸款貸款人提供不少於十家經住房與城市發展部認可、提供此類諮詢的本州非營利性諮詢機構清單。也可使用免費電話 (800-569-4287) 查找住房與城市發展部認可的顧問。全美房舍淨值轉換抵押中心「推薦顧問」是為非營利性或公共機構服務的，而不是為貸款人服務的。他們有關於貸款人和抵押貸款經紀人，反向貸款產品，及各種方案計劃 / 選項，包括通常的收費、費用、開支，或供考慮的其他替代產品的詳細當地資訊。他們承諾：

- 討論方案計劃 / 選項，包括反向貸款的替代產品。
- 公正並考慮什麼是您的最佳利益。
- 獨立。
- 保護您的隱私。

您使用的任何顧問或諮詢機構都應願意對您作出類似的承諾。

D. 為什麼要在與貸款人見面之前先與住房與城市發展部的顧問或諮詢機構會面（回顧）？

有幾個很好的理由：

- 可幫助您考慮您可用的計劃 / 選項，以及其他替代性選擇，有些可能和獲得反向貸款無關
- 可為您提供您所在地區活躍的反向貸款貸款人及抵押貸款經紀人的清單，但不會把您引導到任何具體或特定的貸款人或抵押貸款經紀人，或貸款人或經紀人的特定名單。您可能吃驚有多少貸款人或抵押貸款經紀人在謀求反向貸款產品。這其中部分原因是由於傳統和替代性住房抵押貸款產品，即本小冊子修訂時的常規貸款的市場較有限。
- 可給您一份書面「個人反向貸款分析」以及您所在地區可用的反向貸款產品及方案計劃 / 選項的比較。
- 可推薦您可能需要的其他建議來源，但不會把您導向提供此類建議的個別專業人士。
- 不會對申請反向貸款施加任何壓力。
- 在諮詢時間結束時，如果您要申請聯邦住房管理局擔保的住宅淨值轉換貸款反向貸款產品，或甚至您申請專有貸款產品，您將得到您所需要的住宅與城市發展部的住宅淨值轉換貸款諮詢證書。

如果您無法找到您車程範圍內的顧問或諮詢機構（大部分位於市區），您可以透過電話諮詢。在加州，反向貸款產品及方案計劃 / 選項要求在申請此類貸款之前進行諮詢。通常，獨立諮詢可代表您的最佳利益。

還有一點注意：並不是所有的顧問或諮詢機構都同樣知識淵博。您可以問此諮詢機構提供此類諮詢服務有多長時間，他們為多少客戶 / 房主提供有關反

向貸款產品的服務等。

如果您的第一語言不是英語，貸款人和抵押貸款經紀人（如適用）必須遵守加州法律。如果就反向貸款產品和方案計劃 / 選項的商談是以英語之外的語言進行，那麼文件和協議等應被翻譯成您所使用的語言。加州法律中表述的要求翻譯的語言有：西班牙語，中文，菲律賓語，越南語，或韓語。

您的下一步是找到提供反向貸款產品的貸款人或抵押貸款經紀人。您同樣可在第五部分找到關於由貸款人成立並代表貸款人和抵押貸款經紀人的貿易協會的資訊。申請反向貸款與申請常規抵押貸款類似（不論是傳統或替代性貸款產品）。然而，其過程在某種程度上或更複雜，因為您可能會有幾種產品和方案計劃 / 選項可以考慮，尤其是當專有產品回到市場上時。這些選擇可能包括初始的一筆付款，信用額度，在貸款年限或期限內的每月付款，特別條款的每月付款，或各項的一些組合。

獲得反向抵押貸款時，可能會徵收通常的檢查、評估、產權保險和代管和紀錄費。如果抵押貸款經紀人安排您所選擇的反向貸款產品，將包括經紀費在內。這些費用可能是貸款人初始費之外的，也可能是其中一部分。可向抵押貸款經紀人詢問經紀費事宜。

通常，所收的收費、費用，和開支比常規抵押貸款的要高。一筆顯著的額外費用是住房與城市發展部 / 聯邦住房管理局對住房淨值轉換貸款產品的貸款保險費。法律要求貸款人和抵押貸款經紀人（如適用）必須在您有法律義務必須進行之前，向您披露反向貸款總的費用、花費和開支。在本手冊的第二部分，我們就已將總的收費、費用和開支描述為「全年貸款總費用」。

貸款人應向您提供聯邦誠實借貸法（TILA）披露聲明和聯邦貸款費用誠信估算表（GFE），這是房地產交割程序法（RESPA）所要求的。抵押貸款經紀人應向您提供加州抵押貸款披露聲明（MLDS），

以及由經紀人準備並填寫的貸款費用誠信估算表（GFE）。而且，抵押貸款經紀人應向您提供擬進行之交易中的機構關係的披露，您將被要求同意這份披露。抵押貸款經紀人將作為您的代理和受託人代表您，並可能作為雙重經紀人，如也代表貸款人。

您可能覺得很難理解所披露的資訊。熟悉影響老年人事務的住房與城市發展部的顧問或諮詢機構，或知識淵博的法律顧問，可幫助您理解披露內容。如果您在任何時候感覺迷惑，*可以要求將披露內容或您收到的任何資訊以您可以理解的方式向您作出解釋。*

在貸款人操辦了您所選擇的反向貸款產品後，還會有貸款文件、相關披露和權利通知的結束（簽署）。不要吃驚您所要簽名的頁數。在簽字之前仔細閱讀所有內容，並確保您理解您正在簽署的內容。*這包括所有的貸款交割文件，披露，和權利通知。要求直接與代表代管持有人的代管工作人員交談，或直接和您從他們那裡得到反向貸款的貸款人或抵押貸款經紀人（如適用）的授權代表交談。*

根據法律，在簽字之後，您有三個工作日的時間改變主意並取消貸款交易。三天之後，抵押貸款代管結束，您可以根據您所選擇的支付計劃 / 選項獲得錢款。如果您的房屋已經有現有的抵押貸款或其他留置權，這些留置權必須在貸款結束時全額償付。

---

## 四. 反向貸款——要考慮的事項

### A. 在申請反向貸款之前需要考慮的事項

#### ▪ 詭計和欺詐

雖然大部分反向貸款貸款人和抵押貸款經紀人是合乎道德的，但也有一些詭計和欺詐的報告。如果您收到來自「資產規劃」服務的電話或電子郵件報

價，介紹您與某反向貸款貸款人或經紀人接觸，勸說者可能希望您為該服務支付大量費用。應小心來自電話或郵件的勸說者。

資產或財務策劃服務必須獨立於反向抵押貸款貸款人或經紀人，且提供此類服務的人員不得從事需要房地產執照的活動。貸款人之外的人士為得到報酬或希望得到報酬而勸說購買反向貸款產品，是需要持有房地產執照方可從事的活動。住房與城市發展部 / 聯邦房地產管理局，房利美和絕大多數其他貸款人或投資人將不允許為資產或金融規劃服務支付費用。此類資訊通常可以很少的費用或免費從住房與城市發展部的顧問或諮詢機構處獲得，也可從您當地的圖書館或恰當的網際網路站點等其他資源獲得。在申請反向貸款時，不要簽署收取資產及金融規劃服務費的合約。

隨著市場的成熟，一些聲譽良好的貸款人和抵押貸款經紀人透過直接郵件為客戶提供資訊並提供反向貸款產品。您將需要確認任何直接郵件勸說來源的合法性及聲譽。請記住，您不能被要求購買年金或其他保險或金融產品以作為獲得反向貸款的先決條件。

#### ▪ 反向貸款的替代辦法

還可能會有不申請反向貸款而獲得財務援助的其他辦法。例如，如果在繳納物業稅方面有困難，加州州稅局可提供一個稅款延期繳納服務，與反向貸款很相似。這項服務可提供給年齡在62歲或以上的房主，擁有他們的房屋（可以有抵押貸款），且年收入為或低於\$24,000。利率可能低於反向貸款產品的利率。可致電800-952-5661領取申請表及瞭解更多資訊。

如果該房屋需要修理而您無錢實施，您當地的房屋和重建機構可能會有老年人貸款計劃為您提供幫助。這些貸款同樣不要求償付，直到房屋出售或您搬出或永久離開您的房屋，如規定所述。利率較低或不向您徵收利息。還可為建設坡道，拓寬門道等緊急修理提供計劃。可查看您電話號碼

簿白頁中您所在縣或城市下的「房屋」一欄。

還可透過同樣的機構為盲人、殘障者、退伍軍人等有特殊需求者提供援助項目。住房與城市發展部反向貸款產品顧問或諮詢機構會有關於您所在地區這些項目的最新資訊。

如果在加入任何這些援助計劃後，您決定獲得反向貸款，可詢問他們是否可從屬於反向貸款。從屬的意思是您不必為了獲得反向貸款產品而償付與援助項目相關連的貸款。取而代之的是，援助貸款在優先等級上從屬於抵押貸款產品。很多機構會考慮附屬關係，如果他們認為那樣對您合適。

#### B. 貸款結算前應考慮的事項（回顧）。

- 比較貸款收費，費用，和開支。聯邦誠實借貸法（TILA）和房地產交割程序法（RESPA）均要求貸款人披露在不同的時間點反向貸款的全年貸款總費用（TALC）。然而，貸款人並不必須完成並提交誠實借貸法披露書和聯邦貸款費用誠信估算表，直到獲得您的信用報告後，或當您（根據規定）申請反向貸款產品時。請記住，在收到誠實借貸法披露書後，您有權在三個工作日之內取消貸款交易。
- 全美房舍淨值轉換抵押中心「推薦顧問」和一些貸款人擁有個人反向貸款分析軟體，可對您希望申請的反向貸款產品提供進階分析。預先分析是在您申請反向貸款產品之前諮詢住房與城市發展部顧問或諮詢機構的另一個很好的理由。
- 在反向貸款所有收費、費用和開支中，最重要變量是在開始時和在貸款年限或期限中收取的大筆費用。這些可能包括初始費，點費，抵押貸款經紀費（如適用），抵押貸款保險費，結算費和每月服務費。應確定您瞭解哪些費用是您承諾要支付的。
- 大多數收費、費用和開支均在貸款初始時進行評

估（在貸款代管結束時），以及在收取大部分總貸款費用的最初幾年中。提前，比如在一到兩年後終止反向貸款，代價會非常高昂。

- 在過去，很多貸款人和抵押貸款經紀人除出售住房淨值轉換貸款產品外，還出售來自專有產品資源的反向貸款產品。當專有產品回到市場，應確定您理解您正在考慮的是哪些產品和方案計劃 / 選項。
- 要注意「共享升值」或「共享資產淨值」費。共享升值和共享資產淨值貸款通常在物業價值增長時為您提供，您必須瞭解這些產品和相關方案。這些產品和方案可能對您有用，然而，他們讓貸款人和投資人在貸款結算和貸款期限到期之間的時段內得以分享您房屋的任何增值（通常是對金額較大貸款的回報）。這些產品和方案可大大地增加反向貸款的費用。
- 反向貸款文件可能會很長很讓人迷惑。在結束時，您將會被要求在很多頁文件上簽署或簽名。*如果您發現任何條款讓您覺得迷惑，或您對他們所做的承諾感覺不確定，應在簽字之前尋求獨立諮詢。*請記住，您不能作為獲得反向貸款的先決條件考慮或被要求購買或年金或其他保險或金融產品。這些產品可能從屬於未披露的所得稅和「基於需求」的公共援助限制範疇，取決於合同語言和當時的現行法律。

### C. 貸款年限內應考慮的事項（回顧）。

- 反向貸款的重新貸款費用會非常高。住房與城市發展部項目為支付方式提供一些靈活空間，使得重新貸款變得不再必要。在決定重新貸款之前仔細考慮收費、費用，和開支。住房與城市發展部新的項目方針允許借款人重新貸款到另一個住房淨值轉換貸款中，以獲得增長的資產淨值，並僅以新貸款增加的金額支付抵押貸款保險的保費。這又有助於降低重新貸款的收費、費用，和開支。
- 應確保按時支付您的物業稅，房主保險金，

和房主協會徵收的評估和費用，如適用。未能做到這些將導致來自貸款人或投資人的額外收費，且可能導致您反向貸款的提前終止。如果您在支付這些費用時有困難，可聯絡您的貸款人或確定的服務代理。有可能透過來自您反向貸款的貸款基金安排進行這些支付。

*反向貸款產品可能正是您保持或改善您的生活方式，或繼續保持您的財務獨立所需要的。而其他替代產品也可能更有成效或費用更低。應確定，做出正確決定的前提是您在進行反向貸款之前瞭解了足夠多的資訊。*

以下部分提供了關於您可用資源的更詳細更具體的資訊指向。

---

## 五 . 資源

這部分包含可從中得到有關反向貸款詳細資訊的資源清單。聯絡這些資源將使您更完整地瞭解反向貸款市場及事宜。

可提供哪些資訊？

現在，網際網路擁有最多的資訊源。其中大部分包含與本手冊中所討論內容相同的基本話題，但也有一些額外的資訊。如果您對如何使用網際網路不熟悉，圖書館或老年人中心的工作人員可以幫助您。您可使用、讓您瞭解更多資訊的地址及免費電話號碼清單如下。

- 全美住房淨值轉換中心 ( NCHEC )  
360 N. Robert, Suite 403  
St. Paul, MN 55101  
1-651-222-6775  
[www.reversemortgagemonitor.org](http://www.reversemortgagemonitor.org)

*全美住房淨值轉換中心是一個獨立的非營利性組織，致力於幫助老年人做出有關反向貸款的明智決定。*

- AARP房屋淨值資訊中心  
601 E Street N.W.  
Washington, DC 20049  
全美免費電話：888-OUR-AARP (888-687-2277)  
免費聽障人士專線：877-434-7589  
免費西班牙語電話：877-MAS-DE50 (1-877-627-3350)  
國際致電號碼：+1-202-434-3525  
辦公時間：週一到週五：7 a.m.東部時間上午7點到晚上11  
[http://www.aarp.org/money/credit-loans-debt/reverse\\_mortgages/](http://www.aarp.org/money/credit-loans-debt/reverse_mortgages/)

此網站是有關選擇顧問和貸款人的基本資訊和

竅門的很好資源。他們還出版了免費的反向貸款消費者指南，名為「房生錢」( Home Made Money ) 此指南可從以下網站在線閱讀或列印：  
<http://assets.aarp.org/www.aarp.org/articles/revmort/homeMadeMoney.pdf>

- 美國住房與城市發展部

Washington, DC 20410-8000

1-888-466-3487 – Reverse Mortgages

1-800-217-6970 – RESPA Counseling

<http://www.hud.gov/buying/rvrsmort.cfm>

此網站提供關於老年人住房事宜的有用資訊。其中包括關於住房淨值轉換貸款和房利美項目的資訊，以及住房與城市發展部認可的顧問和貸款人的名單。

- 聯邦全美抵押貸款協會 ( 房利美 )

3900 Wisconsin Avenue, N.W.

Washington, D.C. 20016

1-800-732-6643

[www.fanniemae.com](http://www.fanniemae.com)

本網站包括對住房淨值轉換貸款和房利美項目的介紹，常見問題的回答，貸款人資訊，以及之前提及的完整的財務需求評估概述。他們也出版了免費指南，「房來錢：反向貸款消費者指南」( *Money from Home: A Consumer's Guide to Reverse Mortgages* )，可從下列網站在線閱讀或列印：  
<http://www.fanniemae.com/global/pdf/homebuyers/moneyfromhome.pdf>

- 消費者聯合會，西岸地區辦公室

1535 Mission Street

San Francisco, CA 94103

1-415-431-6747

[www.consumersunion.org](http://www.consumersunion.org)

消費者聯合會有數種出版物 ( 「護衛您的黃金時代——反向貸款」和「反向貸款消費者提

示表」)，介紹了反向貸款的好處以及應該注意的事項。這些出版物都可以從網站列印。他們為加州消費者出版了詳細的，67頁的反向貸款利弊分析，「百好不如家好：加州老年人反向貸款的含義」( *There's No Place Like Home: The Implications of Reverse Mortgages on Seniors in California.* )。此出版物可從以下網站在線閱讀或列印 <http://www.consumersunion.org/pdf/reverse.pdf>

- 全美反向貸款貸款人協會

1400 16th St., NW  
Suite 420  
Washington, DC 20036  
1-202-939-1760

[www.reversemortgage.org/](http://www.reversemortgage.org/)

該網站包含資產淨值轉換貸款和房利美項目的詳細介紹。也有貸款人的名單。此非營利性協會是由構成成員的貸款機構出資成立的。

- 抵押貸款銀行業者協會

1717 Rhode Island Avenue, NW  
Suite 400  
Washington, DC 20036  
1-202-557-2700

<http://www.mortgagebankers.org/default.htm>

- 加州抵押貸款銀行業者協會

555 Capitol Mall, Suite 440  
Sacramento, CA 95814  
1-916-446-7100  
Fax: 1-916-446-7105

[info@cmba.com](mailto:info@cmba.com)

<http://www.cmba.com/new/>

- NAMB，抵押貸款專業人士協會

2701 West 15th Street., Suite 536  
Plano, TX 75075  
1-972-758-115  
Fax: 1-530.484.2906  
<http://www.namb.org/namb/Default.asp>

- **CAMP**，加州抵押貸款專業人士協會  
1225 Eighth Street, Suite 425  
Sacramento, CA 95814  
1-916.448.8236  
Fax: 1-916.442.3616  
<http://www.ca-amp.org>
- **加州抵押貸款協會**  
2520 Venture Oaks Way, Suite 150  
Sacramento, CA 95833  
1-916-239-4080  
Fax: 1-916-924-7323  
<http://www.californiamortgageassociation.com>

#### 全美資產淨值轉換貸款諮詢網絡

老年公民對住房與城市發展部資產淨值轉換貸款需求的增加，為資訊業滿足需要的諮詢需求帶來了壓力。為了提供足夠優質的住房淨值轉換貸款（HECM）資訊，下列機構的HECM顧問們被允許在全美提供面對面和電話諮詢。請聯絡他們以獲得住房淨值轉換貸款的諮詢。

#### 全美信用諮詢基金會

(866) 698-6322

#### 國際貨幣管理

(877) 908-2227

#### 亞特蘭大消費者信用諮詢服務

(866) 616-3716

#### 全美老年人理事會

(800) 510-0301

ClearPoint 金融解決方案

(877) 877-1995

Springboard

(800) 947-3752

鄰里再投資公司

(888) 990-4326

HUD住房淨值轉換貸款諮詢名冊

聯邦住房管理局為全州可以提供反向貸款資訊的住房諮詢機構提供資助。如需查找您附近的住房淨值轉換貸款顧問，可訪問隨後的住房淨值轉換貸款諮詢名冊，或致電(800) 569-4287。

AVENIDAS

450 Bryant Street

Palo Alto, CA 94301

(650) 289-5433

<http://www.avenidas.org>

CABRILLO 經濟發展公司

702 County Square Drive

Ventura, CA 93003

(805) 659-6868 ext 130

<http://www.cabrilloedc.org>

舊金山CCCS

595 Market Street 15TH Floor

San Francisco, CA 94105

(415) 788-0288

<https://www.cccssf.org/>

CLEARPOINT金融解決方案公司

4636 Watt Avenue, Second Floor

North Highlands, CA 95660

(800) 750-2227

<http://www.clearpointccs.org>

CLEARPOINT金融解決方案公司

412 W. Broadway, Suite 212

Glendale, CA 91204  
(800) 750-2227  
<http://www.clearpointccs.org>

CLEARPOINT金融解決方案公司  
1605 E Palmdale Blvd., STE. E  
Palmdale, CA 93550  
(800) 750-2227  
<http://www.clearpointccs.org>

CLEARPOINT金融解決方案公司  
16800 Devonshire, STE. 301  
Granda Hills, CA 91344  
(800) 750-2227  
<http://www.clearpointccs.org>

CLEARPOINT金融解決方案公司  
1101 Standiford Ave., Suite D-4  
Modesto, CA 95350  
(800) 750-2227  
<http://www.clearpointccs.org>

CLEARPOINT金融解決方案公司  
242 E. Airport Road, #210  
San Bernardino, CA 92408  
(800) 750-2227  
<http://www.clearpointccs.org>

CLEARPOINT金融解決方案公司  
6001 E. Washington Blvd.  
Los Angeles, CA 90040-2922  
(800) 750-2227  
<http://www.clearpointccs.org>

CLEARPOINT金融解決方案公司  
4969 E McKinley Ave. Ste. 107  
Fresno, CA 93727-1968  
(877) 877-1995  
<http://www.clearpointccs.org>

橙縣消費者信用諮詢服務

1920 Old Tustin Ave.  
Santa Ana, CA 92705  
(714) 547-2227  
<http://www.cccsoc.org>

希望與機遇伊甸理事會 ( ECHO )

770 A Street  
Hayward, CA 94541-3956  
(510) 581-9380  
<http://www.echofairhousing.org>

內陸公平住房及調解委員會

City Center Building  
10681 Foothill Blvd., Suite 101  
Rancho Cucamonga, CA 91730  
(909) 984-2254 ext 114  
<http://www.inmedbd.com>

北加州法律服務—老年人法律熱線

517 12TH Street  
Sacramento, CA 95814  
(916) 551-2140  
<http://www.seniorlegalhotline.org>

CHULA VISTA國際貨幣管理

730 Broadway #200  
Chula Vista, CA 91910  
(866) 232-9080  
<http://www.moneymanagement.org>

CONCORD國際貨幣管理

1070 Concord Avd. #105  
Concord, CA 94520  
(866) 232-9080  
<http://www.moneymanagement.org>

FREMONT國際貨幣管理

3100 Mowry Ave. #403-A  
Fremont, CA 94538  
(866) 232-9080  
<http://www.moneymanagement.org>

OAKLAND國際貨幣管理

7677 Oakport St. #700

Oakland, CA 94621

(866) 232-9080

<http://www.moneymanagement.org>

SAN DIEGO國際貨幣管理

2650 Ccamino Del Rio North #209

San Diego, CA 92108

(866) 232-9080

<http://www.moneymanagement.org>

鄰里房屋協會

841 South 41st Street

San Diego, CA 92113

(619) 263-7761 ext 139

<http://www.neighborhoodhouse.org>

NOVADEBT

2655 Camino Del Rio North, Ste. 120

San Diego, CA 92108

(866) 472-4557

[www.novadebt.org](http://www.novadebt.org)

計劃哨兵 ( PROJECT SENTINEL )

525 Middlefield Road, Suite #200

Redwood City, CA 94063

(650) 321-6291

<http://www.housing.org>

鄉村社區援助公司

3120 Freeboard Drive, Suite 201

West Sacramento, CA 95691

(916) 447-9832 ext 1015

<http://www.rcac.org>

SPRINGBOARD非營利消費者信用管理公司—總部

4351 Lathan Street

Riverside, CA 92501

(800) 947-3752

[homeownership.org](http://homeownership.org)

SPRINGBOARD非營利消費者信用管理公司  
4351 Latham Street  
Riverside, CA 92501  
(800) 449-9392  
[www.credit.org](http://www.credit.org)

SUREPATH金融解決方案  
80 N. Wood Road, Suite 200  
Camarillo, CA 93010  
(805) 383-7700  
<http://www.surepath.org>

智慧健康老年 ( WISE & HEALTHY AGING )  
1527 4th Street, 2nd Floor  
Santa Monica, CA 90401  
(310) 394-9871  
<http://www.wiseandhealthyaging.org>



