

房屋贷款：常见问题与答案参考

1. 托管户口 (包含地税和房屋保险)

a) 为什么我付款里包括了地税还会收到房屋税单？

您收到当地税局的税单原因是凡以房屋作抵押的贷款都属于您个人的责任呈交地税。为了保证按时呈交正确的数目，请检察各类税单，每月贷款账单，年度账单预计表作为实践的方法。请留意：按照您的贷款条约里规定富华银行设立托管户口 只为您呈交年度固定地税 (Secured Annual Property Tax) 以及房屋保险。凡是任何屋主权更新或者新建/加建房屋建筑完毕之后六个月左右里税局将会另外直接寄发额外 增值税单/临时税单 (Supplemental/Escape Tax)，您必须负责直接呈交给税局。过时与最新的房屋评估价值 (以当日购买或是房屋建筑完毕的日期起) 两者之间差异补税的数目就是所称的 增值税 (Supplemental Tax)。请直接访问您当地税局的官方网站查询补税详情。

b) (如是TIC顾客们：Tenants-In-Common 分承公寓) 我是新的TIC屋主，富华银行寄给我的这张支票应该任何处理？

这张支票是每年两次在交税的限期之前，从您托管户口支出的。大多数客户们都会转交给 TIC 房屋协会的管理层 (Home Owners Association) 为呈交地税。请转交支票给任何人前仔细查询您 TIC 房屋协会的条约呈交方式。

c) 我的托管户口需要保持多久，我可以自己交地税吗？

根据联邦规章要求如果您是属于“利率高”的，银行持有第一抵押权的本人住房的贷款，托管户口至少需要保持 5 年。如果您的房屋位置于特别洪灾危险地区 (Special Flood Hazard Area)，联邦紧急事务管理署 (Federal Emergency Management Agency) 规定富华银行在您的房屋不再评估为高度洪灾危险地区之前必须将您的防洪保险加入托管户口直到您的贷款全部还清为止。逾期 5 年后我行会按照您到时的条件申请是否可以免除，或者您自愿继续让富华银行为您保持托管户口也可。

d) 我的 TIC 协会已每月收纳地税，为什么我还需要保持托管户口？

如果您的 TIC 协会有我行的支票户口，我行可以不要求设立托管户口。

e) 我已付过地税了才记得我有托管户口，付过的数目可以退款吗？

可以。您的当地税局会直接退回于我行，此过程会达到 60 天工作日或以上。联邦规章要求我行收到退款后存回您的托管户口，然后寄出支票到您的邮政地址。

f) 我在税局的官方网站查询过，显示我的地税已过期。会有迟交罚款费吗？

您当地税局的官方网站通常会到地税过期 10 天工作日左右后才会更新。请到时再详细查询。

g) 我一直都没有收到富华银行寄给我的 (TIC/双重付款退款) 地税支票，我应该怎么办？

请拨打 800-372-7694 通知贷款服务部申请支出新支票，旧支票将会被废除。

h) 我自己已经买了房屋保险，为什么每月我还需要另外交纳房屋保险入托管户口？您自己买过的房屋保险会在一年有效期后取消。目前托管户口每月里交纳的房屋保险即是等有效期过后为您继续更新下年度的保障。我行收到保险延期发票通知后会从托管户口里支出支票寄给您的保险公司。

2. 付款手续 (本金还款，自动还款日期调整，其它各种补偿方式)

a) 我可以随时多付本金吗？然后对我每月还款金额有否影响？

任何额外本金还款手续建议等到您每月预定的自动还款 (ACH) 日期之后再行。对拥有短期调整性贷款的顾客们，一旦您初期固定利率开始调整后，您的每月预定还款金额才会按照您有否额外付出本金的多少重新计算。如是1年短期调整性贷款，第12个月开始变动；如是3年短期调整性贷款，第36个月开始变动；如是5年短期调整性贷款，第60个月开始变动；如是7年短期调整性贷款，第84个月开始变动。对拥有长期固定性贷款的顾客们，额外付出本金的多少将会减短您的还款的时间期。除此之外，您的还款金额在清偿之前都会保持不变。

b) 我可以选择其它银行的支票户口作为每月自动还款户口吗？

我们乐意满足您的要求。如果您开了个人存取款业户口并且每月还款由此户口电子自动划款而取得0.25%的折扣，您的利率将会有恢复0.25%的可能性。请参考您的贷款的申请原件作确认。

c) 我上个月的还款未能成功，请问迟交费用是多少？

如果您的付款在每月16日之后才处理完毕，迟交费用将是本金 + 利息两者总数的5%。另外还有\$20手续费。

3. 偿清手续 (重新贷款，售卖房屋)

a) 我的利率预计要上涨了，应该找谁重新讨论贷款的选择呢？

您当初的本行贷款师是您的最佳人选。请您直接与他/她联系。

b) 我已卖掉了我的房屋，我怎样能用我得到的资金彻底偿清贷款呢？

所有偿清贷款需要以邮寄，传真，电子邮件的书面形式申请。我行各分行也可接受贷款者本人上门办理。请提供您的贷款号码 (如方便)，贷款人全名，房屋贷款地址以及需要偿清贷款的日期。之后我行会给您提供一份包含所有本金与利息，手续费的清单文件。之后所有剩余的托管户口里数目将会退给您。

c) 为什么我的清单里有一笔叫做“贷款手续补偿费” (Closing Cost Repayment)？

这是因为某些客户签约的条款里指出如果该贷款户口在3年内彻底偿清，贷款者必须重新支付原先开贷款的手续费。如果与富华银行继续重贷，此条约将不受限制。

d) 有其它银行与我征求重贷，富华银行会与他们公平竞争吗？

我行一直以来高度重视着建立优质的客户服务关系。我们会通知本行贷款师与您直接联系。

如果您还有其他咨询问题，请不必犹豫联络贷款服务部门的直拨号码 (800) 372-7694，或者浏览消费者金融保护局 (Consumer Financial Protection Bureau) 的官方网站 www.consumerfinance.gov。