



房屋貸款：常見問題與答案參考

1. 託管戶口 (包括地稅和房屋保險)

a) 為什麼我付款裡包括了地稅還會收到房屋稅單？

您收到當地稅局的稅單原因是凡以房屋作抵押的貸款都屬於您個人的責任呈交地稅。為了保證按時呈交正確的數目，請檢察各類稅單，每月貸款賬單，年度賬單預計表作為實踐的方法。請留意：按照您的貸款條約裡規定富華銀行設立託管戶口只為您呈交年度固定地稅 (Secured Annual Property Tax) 以及房屋保險。凡是任何屋主權更新或者新建/加建房屋建築完畢之後六個月左右裡稅局將會另外直接寄發額外增值稅單/臨時稅單 (Supplemental/Escrow Tax)，您必須負責直接呈交給稅局。過時與最新的房屋評估價值 (以當日購買或是房屋建築完畢的日期起) 兩者之間差異補稅的數目就是所稱的增值稅 (Supplemental Tax)。請直接訪問您當地稅局的官方網站查詢補稅詳情。

b) (如是TIC顧客們：Tenants-In-Common 分承公寓) 我是新的TIC屋主，富華銀行寄給我的這張支票應該任何處理？

這支票是每年兩次在交稅的限期之前，從您託管戶口支出的。大多數客戶們都會轉交給的TIC房屋協會的管理層 (Home Owners Association) 為呈交地稅。請轉交支票給任何人前仔細查詢您TIC房屋協會的條約呈交方式。

c) 我的託管戶口需要保持多久，我可以自己交地稅嗎？

根據聯邦規章要求如果您是屬於“利率高”的，銀行持有第一抵押權的本人住房的貸款，託管戶口至少需要保持5年。如果您的房屋位置於特別洪災危險地區 (Special Flood Hazard Area)，聯邦緊急事務管理署 (Federal Emergency Management Agency) 規定富華銀行在您的房屋不再評估為高度洪災危險地區之前必須將您的防洪保險加入託管戶口直到您的貸款全部還清為止。逾期5年後我行會按照您到時的條件申請是否可以免除，或者您自願繼續讓富華銀行為您保持託管戶口也可。

d) 我的TIC協會已每月收納地稅，為什麼我還需要保持託管戶口？

如果您的TIC協會有我行的支票戶口，我行可以不要求設立託管戶口。

e) 我已付過地稅了才記得我有託管戶口，付過的數目可以退款嗎？

可以。您的當地稅局會直接退回於我行，此過程會達到60天工作日或以上。聯邦規章要求我行收到退款後會存回您的託管戶口，然後寄出支票到您的郵政地址。

f) 我在稅局的官方網站查詢過，顯示我的地稅已過期。會有遲交罰款費嗎？

您當地稅局的官方網站通常會到地稅過期10天工作日左右後才會更新。請到時再詳細查詢。

g) 我一直都沒有收到富華銀行寄給我的 (TIC/雙重付款退款) 地稅支票，我應該怎麼辦？

請撥打800-372-7694通知貸款服務部申請支出新支票，舊支票將會被廢除。

- h) 我自己已經買了房屋保險，為什麼每月我還需要另外交納房屋保險入託管戶口？
您自己買過的房屋保險會在一年有效期後取消。目前託管戶口每月裡交納的房屋保險即是等有效期過後為您繼續更新下年度的保障。我行收到保險延期發票通知後會從託管戶口裡支出支票寄給您的保險公司。

2. 付款手續 (本金還款, 自動還款日期調整, 其它各種補償方式)

- a) 我可以隨時多付本金嗎？然後對我每月還款金額有否影響？
任何額外本金還款手續建議等到您每月預定的自動還款 (ACH) 日期之後再進行。對擁有短期調整性貸款的顧客們，一旦您初期固定利率開始調整後，您的每月預定還款金額才會按照您有否額外付出本金的多少重新計算。如是1年短期調整性貸款，第12個月開始變動；如是3年短期調整性貸款，第36個月開始變動；如是5年短期調整性貸款，第60個月開始變動；如是7年短期調整性貸款，第84個月開始變動。對擁有長期固定性貸款的顧客們，額外付出本金的多少將會減短您的還款的時間期。除此之外，您的還款金額在清償之前都會保持不變。
- b) 我可以選擇其它銀行的支票戶口作為每月自動還款戶口嗎？
我們樂意滿足您的要求。如果您開了個人存取款業戶口並且每月還款由此戶口電子自動劃款而取得0.25%的折扣，您的利率將會有恢復0.25%的可能性。請參考您的貸款的申請原件作確認。
- c) 我上個月的還款未能成功，請問遲交費用是多少？
如果您的付款在每月16日之後才處理完畢，遲交費用將是本金 + 利息兩者總數的5%。另外還有\$20手續費。

3. 償清手續 (重新貸款, 售賣房屋)

- a) 我的利率預計要上漲了，應該找誰重新討論貸款的選擇呢？
您當初的本行貸款師是您的最佳人選。請您直接與他/她聯繫。
- b) 我已賣掉了我的房屋，我怎樣能用我得到的資金徹底償清貸款呢？
所有償清貸款需要以郵寄，傳真，電子郵件的書面形式申請。我行各分行也可接受貸款者本人上門辦理。請提供您的貸款號碼 (如方便)，貸款人全名，房屋貸款地址以及需要償清貸款的日期。之後我行會給您提供一份包含所有本金與利息，手續費的清單文件。之後所有剩餘的託管戶口裡數目將會退給您。
- c) 為什麼我的清單裡有一筆叫做“貸款手續補償費”(Closing Cost Repayment)？
這是因為某些客戶簽約的條款裡指出如果該貸款戶口在3年內徹底償還，貸款者必須補償原先開貸款手續費。如果與富華銀行繼續重貸，此條約將不受限制。
- d) 有其它銀行與我徵求重貸，富華銀行會與他們公平競爭嗎？
我行一直以來高度重視著建立優質的客戶服務關係。我們會通知本行貸款師與您直接聯繫。

如果您還有其他諮詢問題，請不必猶豫聯絡貸款服務部門的直撥號碼 (800) 372-7694，或者瀏覽消費者金融保護局 (Consumer Financial Protection Bureau) 的官方網站 www.consumerfinance.gov。