

今天就聯絡我們！

房屋貸款 手續簡易化



您的照片在此

您的姓名在此
您的職稱在此

公司：123-456-8910
住家：123-456-8910
手機：123-456-8910



您的照片在此

您的姓名在此
您的職稱在此

公司：123-456-8910
住家：123-456-8910
手機：123-456-8910



您作明智抉擇所需的協助。

GMAC Mortgage

申請理想的貸款， 實現夢幻的家園。

您已找到一直希望擁有的家園了！恭喜您！現在是您該打算如何貸款的時候。您一定很興奮，但也可能有許多疑問。房屋貸款的種類畢竟太多了！我如何決定哪一種才適合我？我可以應付每月的供款嗎？

這就是我們存在的原因 - 為您提供資訊，助您做聰明的抉擇，讓您永不後悔。請仔細閱讀我們在此提供的內容，然後與您的 GMAC Mortgage Corporation 貸款人員洽談。我們的目標是讓您擁有正面、簡單和容易管理的房屋貸款經驗。

固定費率的房屋貸款 - 簡單、可預測。

對不喜歡大吃一驚的人來說，固定房屋貸款是最受歡迎的選擇。這種貸款是在貸款期限內維持相同的利率 - 因此您隨時可知道將花多少預算。多數固定費率房屋貸款的每月本金和利息供款都不會改變。

浮動利率房屋貸款 (ARMs) - 如其名般地靈活有彈性。

客戶在利率調漲時會喜歡採用 ARM，或客戶不預計在自己的住宅住超過數年時也會採用此種貸款。剛開始，浮動利率房屋貸款允許您採用通常設定低於現行固定利率的利率。為了換得折扣，您需分擔利率會隨時間變動的風險。一般而言，利率是隨決定貸款上升或下降的經濟指標來調漲或調降。

複習：簡單明瞭說期限。

簡單的說，期限是指您貸款的時間長度。期限通常是 15 年或 30 年，當然每種期限各有優點。

較短期限

- 較低利率
- 較高每月供款
- 長期下來可節省較多錢
- 房屋淨值累積速度較快

較長期限

- 較高利率
- 較低的每月供款
- 讓借款人可負擔更大筆房屋貸款
- 房屋淨值累積速度較慢

通常還提供其他期限如 20 年或 25 年，依您選擇的貸款類型而定。

FHA/VA 貸款 - 降低首期供款計劃。

這二項計劃的目的是要讓合格申請人更容易得到住宅擁有權。FHA 貸款是由聯邦房屋管理局 (Federal Housing Administration, 政府機構) 提供保險，且限定符合固定資格標準的購屋者才能申請。VA 貸款是為軍事機構的合格退伍軍人提供的服務，包括後備軍人和退伍軍人的未婚未亡配偶。根據 VA 單一家庭的計劃，符合所有條件的退伍軍人可以無需支付任何首期款就可購得住宅。



EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

例如，一項 30 年期貸款的金額為 \$200,000，預付 20% 的 \$40,000 訂金，並支付 0.5 點的貸款點費 (等於貸款額的 0.5% 或 \$1,000)，同時 360 個月的利率為 5.875% (5.987% 的 APR)，其最後計算出來的初期本金和利息款為 \$1,183.08。另外還有稅金和保費。會收取手續費用和相關費用。上述利率僅為舉例之用，不一定能反映目前的市場利率。請致電詢問目前的利率資訊及手續費和相關費用。貸款內容以核保決定和計劃準則為準。

亞利桑那州抵押貸款執照號碼 BK-7670；企業管理部 (Department of Corporations) 依加州住宅抵押貸款借貸法 (California Residential Mortgage Lending Act) 核發執照；喬治亞州抵押貸款放款業者執照號碼 5845；伊利諾州住宅抵押貸款執照者；麻州抵押貸款放款業者執照號碼 ML1556；明尼蘇達州：這不是為簽約提出的出價。這類出價只可根據明尼蘇達州 § 47.206 (3) & (4) 法規來提出；密西西比州登記的抵押貸款公司；蒙大拿州持照抵押貸款經紀商號碼 000207；領有新罕夏爾州金融部核發的執照；領有新紐澤西州金融及保險部核發的執照，45 Eisenhower Dr., Paramus，電話為 (201) 226-1199，有照抵押貸款金融業者；NYS 金融部門；領有賓州金融部核發的執照；有照 RI 放款業者相經紀商。© 2005 GMAC Mortgage Corporation

GMAC Mortgage

高額貸款 - 專為較大住宅而設。

有別於其他貸款，高額貸款是專為通融超過房利美公司 (Fannie Mae) 以及 Freddie Mac 所設立的貸款上限額 (請向您的 GMAC Mortgage 代表員查詢目前的額度標準)。高額貸款通常會為放款業者帶來超出平常的風險。因此，為了彌補這種風險，業者可能會採用較高利率。

借款人的財務記錄通常較複雜，因此 GMAC 房屋貸款的部份高額貸款會附帶提供較少文件手續的選擇。較少文件可能會比標準手續更容易和更快獲得貸款。

期末大筆清還的貸款 - 特別容易通融。

這類貸款的供款是以較長期限 (平常以 15-30 年) 來計算，但要同意在預先確認期限 (通常是多達七年) 結束時以「期末大筆清還的貸款」方式來付清貸款。這項貸款的好處是利率一般低於現行市場利率。

原則上來說，期末大筆清還的貸款會強迫您在短時間內支付大筆金額。許多這類貸款的借款人會在大筆供款到期時辦理重新貸款。

這類貸款廣為想在大筆貸款到期前轉售住宅的人所採用，因為他們可能會因支付較低利率而節省金錢。

兩段式貸款 - 對很快會搬家的人最理想。

二段式是在貸款期內只可調整一次的可調利率房屋貸款。他們會讓您採用 ARM 較低開始利率的優點，同時在部份時期可享有安全的固定利率。

利率在進入貸款期的前面數年內都不會調整，所以二段式貸款特別吸引不打算在新家住超過數年的購買者。

買低利率和買高利率 - 可特訂您的貸款。

買低利率和買高利率不是指貸款，而是讓您針對需求以支付更多或更少點數來個別設定您貸款的選擇。

複習：什麼是點數？

點數是預付利息—基本上就是使用放款業者的金錢時所需支付的金錢。有些情形下，採用額外點數或點數可能要支付開辦費用。您收到放款業者的利率估價時，應該要詢問需支付多少點數。點數及費用支付依各州的法律規定。

一般來說，一個「點數」等於貸款金額的百分之一。例如：\$180,000 貸款的 3 個點數 = \$5,400

買低利率是在成交時或之前支付額外點數而暫時或永遠減少貸款利息的一種方法。您可能資格獲得較低利率的貸款，若您需要較低利率且持有額外現金，則您可將買低利率當成重要的工具。

買高利率的道理則相反。這種方法讓您在成交時減少或免除要支付的點數，但變成需採用較高利率。「零點數」選擇是缺少現金的借款人 (特別是第一次購屋者) 喜歡採用的方式。我們有許多貸款計劃都提供「買高利率」選擇，以讓借款人免付點數。

獲得最適合的利率。採用浮動型利率？還是保護型利率？

您選擇的利率似乎都很不錯。所以，您要如何才能申請和成交之間的時期維持所選利率？或者，在您等待期間利率下降時要怎麼辦？您如何才能獲得降低的利率？

其實，您有幾項選擇。您可以讓利率隨市場浮動，然後靜觀其變，希望利率能維持一樣或下降。(當利率於成交之前所訂的時間—通常是一或二星期—固定下來，這就是將來會維持的利率。)

您可以選擇在一段時間 (通常可多達 90 天) 內鎖定您的利率。這段時間的長度應視您需要多久才能成交來估算。

(您的 GMAC 房屋貸款員可以協助您決定時間長度)。還有，採用這種保護方法可能需要支付費用。

另一個選擇是利率上限，這種方法結合了鎖定利率的安全性和浮動利率的彈性等之優點。若您選擇利率上限，您可以知道最高利率的報價 (會稍微高於您申請時的利率)。不管市場有何變動，若您選擇在鎖定利率期間內成交和取得資金，您的利率不會高於預定上限期間內的報價利率。另一方面，您可以在那時依所選計劃類型讓貸款的利率好處生效。您的最後利率會在成交前七至十四天之間固定下來。

您的貸款員將樂於告訴您，您所選擇的貸款類型會有哪些保護選擇，且會讓您了解與您選擇有關的任何費用。

成交表上會出現什麼費用。

您在進行的是生命中最大筆採購之一，所以您的擔心憂慮是可理解的。但您其實儘可放心，因為 GMAC 房屋貸款員會協助您預先作好安排和準備。

您的貸款員會為您提供實在的估價，他或她會根據其對您物業所在地區的經驗來估算。這份實在的估價會列出成交時一般應付的費用，因此您不必擔心未作好準備就要成交。

成交費用包括：

- 您住家產權的保險
- 税金
- 轉讓費用
- 潛在風險保險

您還可能對一定要簽字的文件數量大感吃驚。這些文件的簽署多為法律的規定，以表示您了解自己的財務責任，且您已獲得部份聯邦規定要簽署的聲明書。這些聲明書包括：

- 地產交收條例 (Real Estate Settlement Procedures Act, RESPA) 聲明書。
- 誠實貸款書 (Truth in Lending Disclosure Statement)。

- 房屋抵押票據，聲明您保證還清所借貸款金額。
- 保證文書，將您的物業抵押，以擔保您會還清貸款。
- 其他文件，依州政府和地方法律而定。

一旦完成所有文件的簽署，您就可成為一屋之主了！恭喜您！

您每月供款的所有相關事宜。

一般而言，您房屋貸款的每月供款可能包括下列數項費用：

- 一般的本金和利息分期款
- 保管服務費 (若適用)，包括您每年物業稅的一小部份和您每年風險保費的一小部份
- 房屋貸款保費 (若適用)
- 水災險保費 (部份地區)

您的房屋成交時只是我們長久關係的開始。

我們不會在成交時就揮手說再見！當您使用 GMAC Mortgage 為您提供貸款服務時，您會獲得我們寶貴產品和服務的資訊，專門協助您獲得最高的住宅投資報酬率。

