



1020 SW Taylor Street, Suite 700 ♦ Portland, Oregon 97205-2512 ♦ 电话: 503-223-8197 或
1-800-424-3247 (听障人士专线) ♦ 传真: 503-223-3396 ♦ 网址: www.fhco.org ♦ 电邮: information@fhco.org

谨防掠夺性贷款!

什么是掠夺性贷款?

掠夺性放款人向房主推销贵得不合理的再融资贷款或房屋净值贷款。这些贷款通常用于合并债务，或者为住房改造提供资金。掠夺性放款人针对的目标是低收入或信用记录不良的房主。他们一般采用的接触方式是电话、上门拜访、电视广告，或者发送附有数千美元支票的引诱邮件。

掠夺性放款人做出令人难以置信的良好承诺并使用高压技巧，说服房主当场签署文件。实际上，这些放款人的收费高于合理水平，但他们巧妙隐藏了这些费用。他们常常有意借出超过房主偿还能力的金额。他们一般不会完全披露贷款条款，或者他们所撰写条款的方式能确保他们可以赚到不合理的利润。

掠夺性放款人哄骗房主借入贷款，使他们不可能按时偿付贷款，或者不得不支付不必要的费用和极高的利息。这被称为“产权剥离”。如果房主未能付款，他们就有失去住房的风险。

有时，掠夺性放款人与住房修葺商合作，在房主需要修理房屋或者改造房屋以适应残障人士的需要时骗取房主的利益。修葺商找到房主并说服他们向掠夺性放款人借款，用于支付修葺费用。这些房屋修葺工程可能收费极高，粗制滥造且未能完工。

俄勒冈州“公平住房委员会”（Fair Housing Council of Oregon）负责处理非法住房歧视，为何会对掠夺性贷款感兴趣？

唯利是图的掠夺性放款人，其目标人群通常也是非法住房歧视行为的受害人：

- 依靠固定收入生活，但有较多房屋产权的老年/残疾房主
- 少数族裔群体，他们得到正规贷款的途径相对较少。
- 信用不佳的中低收入房主。

在过去十年中，俄勒冈州的掠夺性贷款数量急剧增加，因为很多房主看到房产价值的上升，就利用他们的产权借款。掠夺性放款人变得更加狡诈，更多的房主成为其受害者，面临按揭止赎的窘境。

如何识别掠夺性贷款？

- **高利率**，超过了放款人之信用风险所对应的合理水平；利率一般高于。
- **月度还款额高于你的支付能力**
- **高点数和费用**。避免支付高于贷款额的费用。有各种费用：开办费、审核费、工本费和承诺费。这些都是放款人的利润。
- **不必要的保险**：有些放款人会引诱你购买信用保险或人寿保险等。有时他们将保险包含在贷款中，而借款人并不知情。这种保险非常昂贵，支付先期费用后，还要你支付利息。
- **附加信用保险和俱乐部会员卡等额外产品**。单独购买这些产品；否则可能会支付非常高的额外费用。
- **气球型还款**：气球型还款很常见。在一段时间内，其月度还款额度较低，但要求在几年内支付一大笔款项，即“气球”型偿付。掠夺性放款人将收取很高的借款手续费，然后要求你在两年至五年内还清贷款。有时，放款人会向借款人隐瞒气球型还款方式。
- **对提前还贷或再融资收取罚金**。掠夺性贷款通常的还款期限为五年。
- **对你的房屋进行未授权再融资**

- **立契转让：** 如果你未能按时偿还按揭贷款，放款人可能会提出帮你找到新的融资方法，并要求你将财产立契转让给他们以作为一种“暂时性措施”防止止赎。他们许诺的贷款成为泡影，而你则不再拥有你的房屋！
- **强制仲裁：** 如果你签署了该文件，即使你认为放款人的行为非法，你也将不得不放弃诉诸法庭的权利。
- **诱饵推销，** 放款人在交易开始时向你报出一个利率，而在结束交易时则报出一个高得多的利率。
- **频繁重新贷款：** 你偿还几期贷款后，掠夺性放款人再为你提供金额更高的贷款。你每次进行此类再融资时，都必须支付高的点数、费用、以及更高的利率。如果你最初的贷款规定了提前还贷罚金，你还需支付此罚金。

如何避免被诱入掠夺性贷款？

- 在用你的房屋抵押借款之前，尤其是在借入超过你房屋价值的款项之前，要再三考虑。一些放款人可能会提供超出房屋价值的贷款。想想你是否必须得到这笔贷款。如果你有财务方面的问题，在使用你的房屋作为抵押物之前，要考虑所有的可选方案。考虑联系一家消费者信贷咨询机构。切记，如果你决定获取房屋贷款而随后不能偿还，贷款人可以进行止赎，你会失去你的房屋。
- 如果你确实要借款，仅借入你实际需要的金额。
- 借款要在你的收入和预算范围之内。
- 在你着手借款之前，要知悉你的信用记录。你的信用记录会显示出你的既往贷款和信用卡还款情况。了解这一信息，有助于你清楚放款人在查看你的信用记录时对你情况的了解。查看信贷记录对你来说也非常重要，因为有时信贷记录会出现错误，你需要进行纠正。有三家公司负责维护全国的信用数据库，并向索取你信用记录的放款人提供你的相关信息。你应该联系所有这些公司，放款人也会这样做，因为每个数据库中关于你的信息并不完全相同。这些公司可能会就提供信用报告收取小额费用。
 - **Equifax**, 电话: (800) 685-1111, 或 www.equifax.com

- **Experian**, 电话: (866) 397-3742, 或 www.experian.com
- **Transunion**, 电话: (800) 916-8800, 或 www.transunion.com

- 贷款时要多做比较。获取至少三份书面报价, 包括先期费用、利率、贷款期限和月度偿还额。有时, 若无借款人提交的正式申请, 放款人不愿提供报价或估算。借款人应要求获取资格鉴定, 以便与其他放款人进行比较, 而无需投入任何资金。

- 回避那些通过电话营销、电视广告、直邮和上门推销等方式进行推销的放款人。避免今后接到营销电话, 请拨打 1-888-5OPTOUT。

- 不要相信这样的贷款广告: “信用不佳, 没问题”, 也不要相信声称能“解决”不良信用的机构。

- 对房屋修葺商的选择也要多做比较。从多个修葺商处获得若干报价, 不要受他们引诱而借入超过需要的款项。不要让修葺商为你推荐借款人, 以为他们的工程付费。

- 不要只关注贷款的月度还款额。要考虑贷款的年限或还款期限, 以及贷款费用的总成本。

- 要谨防超出你房屋实际价值的贷款。你可能会失去你的房屋, 同时仍欠下放款人债务(超过你房屋价值的金额)。

- 记住, 月度还款额少的贷款并不一定好。查看整个还款期中贷款的总成本。

- 在签约之前, 仔细阅读所有文件。放款人可能会变更或添加一些数字, 导致实际金额同你最初与放款人商讨的金额不一致。

- 不要屈从于高压销售技巧。记住, 你不必马上答应。

- 多提问

- 如果你不理解贷款条款, 请求你信任的人士为你检查贷款文件。如果你对某些事项感到不安或不确定, 可以考虑花几百美元雇一名律师来检查你被要求签署的任何文件。

- 切勿签署有数字空缺的部分空白文件。谨防那些承诺稍后再填上数字的放款人。

- 记住，根据《贷款实情法》（Truth in Lending Act），如果借款人用房屋作为抵押物，可以在签署合同后的三个工作日内改变主意。但要记住，三天很快就会过去。最好是在签署之前多做研究，确定对贷款的所有方面都感到满意。如果你在三天期限内改变了主意，你必须书面通知放款人你不想贷款。
- 确保房屋修葺的任何支票都签发给你，而不是直接签发给修葺商。在你对修葺商完成的工作感到满意之后，才应向修葺商付款。
- 消费者应该充分利用“美国住房与城市发展部”（、“房利美”（）、俄勒冈州“住房和社区服务部”（Oregon Housing and Community Services）以及各种非营利组织提供的免费信息。

如果你认为你已经获取了掠夺性贷款并需要帮助，该怎么办？

致电位于波特兰市区 (Portland metro area) 的俄勒冈州“住房公平委员会”电话 (503) 223-8197，或免费电话 (800) 424-3247。或者致电位于塞勒姆（）的俄勒冈州“消费者及商业事务署”（Oregon Department of Consumer and Business Affairs）电话 (503) 378-4140，或免费电话 (866) 814-9710，或者访问其网站www.oregondfcs.org。