

模块 5

贷款选项 与住房

章节

财务文书工作 — 2

贷款选项 — 5

住房选项 — 13

房屋所有权 — 25

抵押贷款申请流程 — 34

财务 文书工作



财务信息

收集重要的财务信息将有助于您为未来任何贷款或大宗购买（如汽车或房屋）做好准备。

在此流程的每一步，您的安全都是最重要的。请仔细考虑您存放财务文件和记录的地点和方式。您可能想要复制或拍摄一些文件作为备份。当您思考安全规划时，倡导者或许能够为您提供帮助。

财务记录

以下文件清单可能有助于您建立或重建您的财务生活。这个清单相当长。并非所有项目都与您相关。如果您无法获得所有这些文件，请不要气馁。

如果可能，请优先记录您的银行或信用社、信用卡公司以及其他贷款人的账号和联系信息。有了账号和联系信息，您也许能够获取许多文件的副本。

**请记住，自身安全第一，仅在
确保自身安全的情况下收集信息。**



财务

- 银行对账单（包括支票账户、储蓄账户以及任何定期存单）
- 贷款文件和结算单
- 抵押贷款还款记录
- 附有退款或欠款记录的税务申报
- 企业财务报表
- 工资单存根或其他收入证明文件
- 任何员工福利（包括保险、退休金和奖金）
- 任何退休或投资账户的对账单
- 所获任何公共援助或福利的证明文件
- 债务记录
- 任何其他您承担共同财务责任的文件（例如，如果您为家庭成员共同签署了贷款）

月度支出

- 家庭账单（公用事业费、租金/抵押贷款）
- 教育费用
- 育儿费用及联系信息（包括课后计划或夏令营）
- 宗教和慈善捐献
- 交通费用（加油收据、过路费收据、汽车贷款、公交卡，保险等）

[下页续 >>](#)

财务记录 (续)

法务

- 出生证明以及任何监护权或收养文件
- 结婚证
- 护照
- 移民文件 (包括公民身份、永久居留权、工作许可等)
- 社会保障卡
- 遗嘱和信托文件
- 与破产或留置权相关的记录
- 商业合伙记录
- 婚前协议和婚后协议 (离婚协议)
- 任何未决法律行动的记录
- 继承记录
- 驾驶执照或州身份证
- 保护令或限制令 (包括警方报告)
- 宠物所有权证明文件

健康

- 医疗和牙科记录
- 健康、人寿与残障保险单
- 医疗支出记录
- 药品和眼镜的处方记录
- 医生名单 (面向您、您的孩子或其他受抚养人) 及其电话号码
- 生前遗嘱和信托文件
- 免疫接种记录

财产

- 权属文件
- 租赁 / 租用 / 抵押贷款协议及付款记录
- 收藏品、珠宝、艺术品及其他贵重物品清单 (附照片)
- 车辆注册
- 保险单
- 您家中家具和个人物品的照片
- 任何现有遗嘱的副本
- 财产契约副本, 包括与国际财产相关的文件

贷款选项



当您专注于夯实财务基础时，您可能需要获取一笔贷款来实现您的财务目标。承担债务并不总是坏事，如果策略得当，实际上可能有所帮助。关键是在申请贷款之前制定一个可靠的还款计划。了解贷款选项有助于您做出知情决定，从而帮助您实现目标。

小心

请注意，如果您试图对您的位置或行为保密，那么申请任何贷款（包括信用卡）都可能通过您的信用报告泄露您的地点。

如果您参加了地址保密计划，请务必了解在获取贷款时有哪些选项不会危及您的安全。

无担保与有担保

贷款主要有两种类型：无担保贷款和有担保贷款。无需抵押物（如房屋或汽车）即可获得无担保贷款。无担保贷款也称为签名贷款。

无担保贷款

信用卡贷款

信用卡消费属于无担保贷款。每次使用信用卡购物时，您都要签署一份表格，授权付款并同意偿还所借资金。贷款条款和金额在您申请信用卡时确定。条款包括最低还款金额、利率、利息何时计入欠额、信贷限额以及针对错过或延迟付款的罚则。信用卡的利率通常高于其他贷款的利率。

如果您不按时偿还贷款，可能会被加收费用和利息。账户可能会被转交给催收机构，并可能对您采取法律行动。

在批准信用卡申请前，信用卡公司会审查申请人的信用历史和收入。通常，申请信用卡需要提供社会保障号码才能获得批准。

信用卡有助于建立和改善您的信用历史。某些信用卡带有福利，例如一段时间内的 0% 利息、购物返现或其他福利。

与任何贷款一样，关键在于只有在您有能力偿还时才使用它。如果您在信用卡上的花费超出您的承受能力，高利率和高额费用可能使您很难还清。查看下一张幻灯片上的计算器，了解在不同条款下会如何展开计算。

在使用信用卡支付某笔款项前，请考虑利率、月度还款以及还清贷款所需的时间。

[下页续 >>](#)

无担保贷款 (续)

借据贷款

最简单的无担保贷款是来自朋友、家人或其他可信赖个人的个人借款。借据（借条）是偿还贷款的书面或口头协议。如果您未按约定偿还贷款，您可能会面临小额索赔或法庭诉讼。

这类贷款可能是一个不错的选择。但在接受借据贷款之前，请考虑以下情况：如果您无法偿还可能会发生什么，如果对方改变主意想要提前拿回钱可能会发生什么，以及这笔贷款可能会如何损害双方关系。

如果您决定继续，请将协议以书面形式确定下来。明确列出贷款条款、应付利息以及付款到期日。双方各持有一份已签署的书面协议副本有助于避免未来的问题。务必确保协议包含：

- 日期
- 姓名
- 地址
- 贷款金额
- 贷款期限
- 每笔付款的金额
- 付款到期日
- 收取的利息
- 您的签名

个人贷款

银行和信用社也可以向借款人提供无担保个人贷款。贷款人通过审查借款人的信用历史、资产和收入来衡量风险。如果银行认为您是高风险借款人，他们可能会向您收取更高的利率或拒绝贷款。通过收取更高的利息，贷款人能更快地收回更多资金，从而降低在贷款未全额偿还时亏损的风险。较高的利息可能非常昂贵，而信用评分的微小改善可以降低您被收取的利率。

如果您需要个人贷款，货比三家寻找最佳利率是个好主意。信用社通常提供最优惠的利率。通常，从您已经拥有账户的银行或信用社获取贷款会更容易。

学生贷款

学生贷款也是一种无担保贷款。有多种类型的学生贷款，其利率、费用和还款条款各不相同。我们将在模块 6 中介绍学生贷款。

掠夺性贷款

掠夺性贷款是指在放贷时使用不公平、不明确、虐待性手段的做法。不诚实的贷款人会利用借款人，尤其是那些对贷款业务了解较少的人。掠夺性贷款人以信用不良、急需用钱且选项有限的人为目标。掠夺性贷款的条款不公平且对财务状况有害。掠夺性贷款可以是无担保贷款或有担保贷款。发薪日贷款和汽车权属贷款是两种常见的掠夺性贷款类型。

发薪日贷款人

发薪日贷款人是以高利率向客户提供小额贷款的公司。借款人同意在其下一次薪水到账时偿还贷款。发薪日贷款是小额现金预支，通常为 500 美元或更少。为获得预支现金，借款人通常向发薪日贷款人提供一张支票或授权书，授权其从借款人的银行账户中自动提取贷款的全部金额。贷款人在借款人的下一个发薪日兑现支票或提取该笔金额。

发薪日贷款伴随着高昂费用。对于两周的发薪日预支贷款，借款人每借 100 美元至少需支付 15 美元。贷款费用最终可能达到贷款金额的 400%。如果您在支付全额时遇到任何困难，将会增加额外费用，这可能会增加您的债务，损害您的信用，并被发送到催收机构。这些贷款旨在让您陷入高息借贷的永久循环中。

小心：发薪日贷款具有掠夺性，旨在使借款人持续负债。

汽车权属贷款

汽车权属贷款通常是一种短期小额贷款，借款人将车辆权属凭证提供给贷款人作为贷款的抵押物或“担保”。汽车权属贷款通常允许借款金额达到车辆值得 25-50%。汽车权属贷款通常非常昂贵，对消费者或借款人都不利。如果贷款未在条款规定期限内偿还，贷款人可以收回用作抵押物的车辆。

小心：汽车权属贷款具有掠夺性，旨在使借款人持续负债。

有担保贷款

有担保贷款受到某种资产抵押物（如房屋或汽车）的保护。有担保贷款对贷款人而言风险较低，因为他们可以从用于担保贷款的抵押物中挽回任何损失。对借款人而言，有担保贷款可能更难获得。我们将介绍三种主要的有担保贷款类型：抵押贷款、债务合并贷款和汽车贷款。

益处：

- 获得大额资金的最佳方法。
- 由于贷款人承担的风险较小，因此利率较低。

缺点：

- 贷款人可能会收回用于担保贷款的资产。
- 由于贷款金额通常较高，申请流程可能需要更长时间。



抵押贷款

抵押贷款是您与贷款人之间签署的协议，为您提供购买房屋所需的资金。

如果您未按约定时间表偿还所借款项，本协议赋予贷款人收回房屋的权利。

您还需为抵押贷款支付利息。本模块的住房所有权部分更深入地介绍了此类贷款。

债务合并贷款

另一种有担保贷款是债务合并贷款，其中以房屋或其他个人财产作为抵押物。在此类贷款中，您借一笔新贷款来偿还其他现有贷款。这样一来，您每月只需偿还一笔贷款，而无需支付多笔高额利息。

随着时间的推移，这可以省钱，因为有担保贷款的利率往往较低。债务合并贷款通常也提供较低的月度还款金额。但是，您有失去抵押物的风险。

如果您正在考虑债务合并，寻找一位值得信赖的信贷辅导师和一家可靠的公司非常重要。联邦贸易委员会提供有关债务合并的更多信息。

汽车贷款

对于汽车贷款，贷款是以车辆的价值作为担保的。

在选购汽车或贷款之前，最好先确定您能负担得起何种汽车月供。请记住，除了月度还款外，汽车还需要投保。它还需要燃油或充电，以及定期维修和维护。

这些费用会不断累积。因此，在月度预算中为它们做好规划十分重要，以避免出现意外或贷款额度太大而难以轻松承担。

新车对比旧车

新车贷款和二手车贷款的主要区别在于，新车贷款的利率往往较低，但汽车价格较高。二手车贷款金额通常较小，但利率较高，因为其价值更不确定且更容易发生故障，从而增加贷款人的风险。

对于信用评级较低的人来说，这可能是一个重要因素，因为较高的利率可能使二手车的实际成本大幅增加。对于信用评级高的人来说，利率差异可能不会产生巨大影响。无论哪种情况，请谨慎寻找符合您需求的贷款。

贷款会增加汽车的长期成本，但如果您没有现金全额支付，这可能是必要的。

[下页续 >>](#)

汽车贷款 (续)

计算器

在考虑汽车贷款时，使用计算器会有所帮助，例如：

<https://www.allstate.com/resources/car-insurance/car-loan-calculator>。

汽车贷款计算器可以让您大致了解贷款金额、期限和利率如何影响月度还款。它可以帮助您计算贷款在一段时间内的总成本。

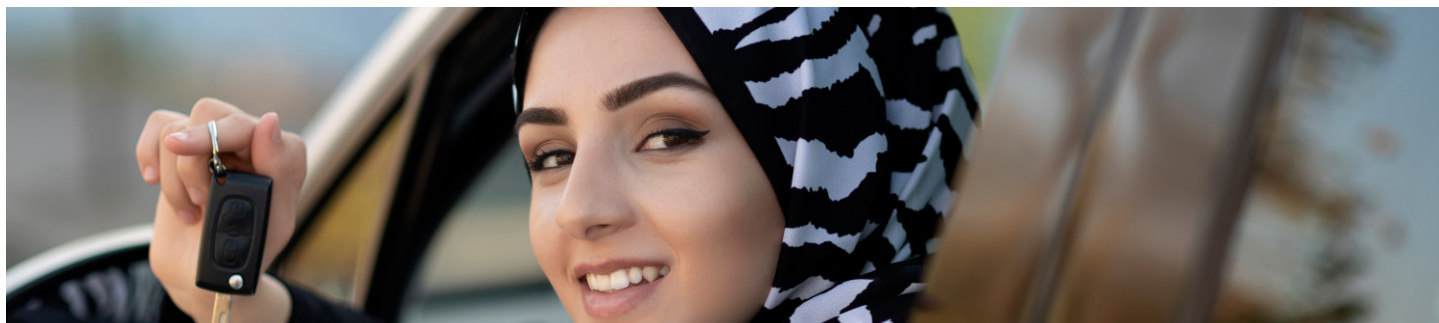
短期贷款（36 个月对比 60 个月）从长远来看更便宜，因为贷款期限内支付的利息更少，但短期贷款的月度还款通常更高。您能预付的金额越多，需要贷款的金额就越少，较高的首付有时有助于您获得更优惠的利率。

示例

下图展示一笔 20,000 美元的汽车贷款。它根据贷款期限的长短展示不同的支付利息。如您所见，期限越短，月度还款越高。然而，在整个贷款期限内，您最终支付的利息会少得多。请注意，这些利率仅用于说明目的，并不反映当前利率。

贷款	期限（月数）	利息	月度还款	支付的总利息
\$20,000	36	9%	\$635.99	\$2,895.81
\$20,000	48	9%	\$497.70	\$3,889.64
\$20,000	60	9%	\$415.17	\$4,910.03
\$20,000	72	9%	\$360.51	\$5,956.77
\$20,000	84	9%	\$321.78	\$7,029.65

汽车贷款 (续)



有信用融资

如果您正在考虑通过汽车经销商融资，请确保您了解所有费用。某些汽车经销商可能与贷款人有关，从而让融资更容易。然而，这些关系可能涉及向经销商付款，以将贷款转给特定贷款人。请务必获得所有相关费用的完整说明。

您也可以从您的银行或信用社寻找汽车贷款融资。此外，还有在线融资选项。在线融资的客户服务可能没那么好。为了将对您信用评分的负面影响降至最低，请在不申请任何贷款的情况下多方比较。然后，仅向一两家看起来利率和条款较好的贷款人申请预先审批。在预先审批过程中，贷款人将向您提供文件，说明其将发放的贷款金额、利率以及贷款条款。

为汽车贷款预先审批做准备：

- 检查您的信用评分。请记住，您可以每年免费检查一次您的信用评分。
- 计算您的债务收入比。“您可以通过将总债务...这一点” to “您可以将每月债务相加并除以您的月收入来计算这些一比例。对于汽车融资，贷款人通常要求债务收入比等于或低于 40-43%。
- 收集文件，例如您的身份证件和工资单。

无信用融资

虽然可能有充分的理由考虑无信用汽车贷款，但也可能存在风险。其中一些缺点包括：

- 通常仅适用于二手车。
- 很多此类贷款的贷款人不向信用报告机构报告，这使得重建您的信用变得困难。
- 更高的利率。
- 如果错过一次付款，利率可能会上升，贷款人可以收回车辆。

如果您信用不良，很可能仍能找到至少一些愿意为您提供汽车贷款的贷款人。但是需要注意。一些贷款人会利用信用不良的借款人。

无信用汽车贷款的利率通常超过 30%。请记住花些时间分析条款和您的选项。对于无信用贷款，您最终为汽车融资的金额往往远高于汽车本身的价值。

住房选项



过渡性住房

过渡性住房计划为正在寻找永久性住房的人提供住房和支持。如果您正在离开紧急庇护所，但尚无法完全独立生活，过渡性住房可以是一个选项。

除了经济适用房外，许多过渡性住房计划还提供支持服务，其中包括金钱管理和储蓄计划。它们可能还增加了安全措施。

补贴与服务

某些过渡性住房计划提供租金补贴。补贴通过在一段固定时间内协助支付租金，使参加者能够找到并保留自己的住房。其他过渡性住房计划提供由该计划拥有的公寓式住所，或提供多人或多个家庭共居的集体生活住所。有针对家庭暴力的特定过渡性住房计划。

服务可能包括：儿童保育、权益倡导、心理治疗、职业培训和就业安置。您通常可以参加为期 6 个月至 2 年的过渡性住房计划。要了解有关您所在地区过渡性住房选项的更多信息，请联系您本地的家庭暴力援助计划。

出租物业

在您寻找待租房间、公寓或房屋之前，请先确定您每月能够负担多少租金。住房专家通常建议，租金支出不要超过您收入的 50%。如果可能，理想情况下花费约 30% 或更少，但这通常不现实。

大多数出租物业都有各自的收入资格要求。房东通常要求潜在租客的月度收入至少是月租金的 2.5 倍。例如，如果租金为 1800 美元，大多数物业会要求每月总收入至少为 4500 美元。物业通常也设有最低信用评分要求。

租房前须知

- 确定您所需房屋的大小以及您需要居住在哪些设施附近。
- 考虑您更偏好哪种类型的房产，例如有安保的公寓楼、双拼别墅或活动房屋，以及您想要的功能，例如单元内洗衣设施。
- 研究相关费用和公用事业成本。
- 确保所有以您名义登记的公用事业账单都是最新的。
- 查看多个选项。
- 确保您有足够的金额支付申请费和押金。



租赁申请

租赁申请通常需要：

- 就业经历
- 信用检查
- 租赁历史,包括前房东的联系信息
- 收入验证

如果您参加了地址保密计划,请务必遵守该计划关于通知房东或您所需其他额外表格的任何要求。如果您对任何信息有安全方面的顾虑,在申请前与权益倡导者一起制定安全规划,这可能会有所帮助。



签署租约前须知

- 务必仔细阅读租约,并确保您理解其内容。
- 除非您确定想要这套公寓,否则不要支付任何款项。
- 在确定是否负担得起时,请计算预期的公用事业成本。
- 检查公寓的状况。
- 就任何必要的维修事宜获取书面协议。
- 与现有租客交谈,了解他们与房东打交道的体验。
- 在一天中的不同时段走访社区。
- 请注意,即使您依法有权取回押金,实际操作中也可能很难收回。

单元状况

签署租约前，对公寓进行彻底的实地检查。与房东一起进行现场查验可能会有所帮助。作为实地查看的一部分：

- 检查并确保所有电器、灯具、风扇、窗户等都能正常工作。如果需要任何维修，请在维修完成后再签署租约，或在租约中添加维修条款。
- 拍摄照片和视频，并记录所有现有破损以及单元的当前状态。确保您和房东都有一份所有记录在案的损坏清单。

记录损坏情况和单元状况可以帮助您在搬出时拿回押金。确保您在交还钥匙搬离前，也记录下房屋单元的状况。

维修与沟通

如果可能，请以书面形式与您的房东沟通，以便在需要时留有记录。在许多情况下，您在居住期间提出的维修或维护请求不会被收费。然而，如果物品损坏或需要维修，而您未提出维修请求，则在您搬离时可能会被收取相关费用。

搬离前须知

- 检查您的租约条款，并确保您已提供所需通知。
- 与房东一起进行现场查验。
- 记录房屋单元的状况。
- 请注意，押金可能难以取回，您可能需要为自己维权。您所在地区的房东-租客法律文件和相关知识会有所帮助。很多地区都有租客权利团体，提供免费的信息和建议。

第 8 节联邦住房

“第 8 节联邦住房”计划使低收入家庭能够负担得起私人拥有的租赁住房。它为符合条件的租客提供租金补贴（租赁证书或代金券）。补贴金额通常等于家庭调整后收入的 30% 与核准市场租金之间的差额。例如，如果一套经济型公寓的核准市场租金为 600 美元，而您调整后收入的 30% 是 480 美元，那么第 8 节代金券可以支付剩余的 120 美元。

核准市场租金率由美国住房和城市发展部 (HUD) 或本地公共住房管理局设定。可用性因地点而异，等待名单通常长达数年。虽然许多业主将房屋出租给持有第 8 节代金券的个人，但有些业主并不这样做。由于接受第 8 节代金券并非强制要求，业主可以拒绝向持券申请的人出租。HUD 要求参加第 8 节计划的房东，保持其住房在安全、卫生和消防方面的良好居住条件。

一些业主进行非法歧视，并利用第 8 节合格单元的有限供应来牟利。房东不得要求以性行为或任何形式的性活动来换取住房或与住房相关的服务。他们也不得通过不受欢迎的身体、口头或书面评论或者猥亵或粗俗性质的行为来制造敌对性环境。他们也不能未经邀请或未经许可进入您的公寓。

如果您认为因为您的代金券或收入来源而受到不公平对待、歧视或性骚扰，请联系家庭暴力援助计划倡导者、法律援助机构或公共住房管理局提出投诉。如果您认为自己在《公平住房法》下受到歧视，您可以向住房和城市发展部的公平住房和平等办公室或您所在地区的公平住房援助计划机构提出投诉。如果您持有代金券，并且遇到维修延误或居住条件不适宜居住的情况，可以联系您的第 8 节顾问或第 8 节检查办公室寻求协助。如要了解更多信息，请访问 HUD 关于举报住房歧视的网站。

租房援助计划

您所在的社区可能通过非盈利或政府机构提供其他租房援助计划。这些计划为住房支出提供基于收入的财务援助。

有些计划提供一次性租金或押金付款，有些则提供更长期的援助。家庭暴力权益倡导者通常了解本地的任何租房援助选项。如果您需要或想要与室友同住，您的权益倡导者还可以帮助您围绕共享住所进行安全规划。



租约分拆

如果您与您当前或前任施虐伴侣共同签署了租约或租赁协议，您或许能够移除您的姓名，或要求将其姓名从租约中移除。一旦某个姓名从租约中移除，该人不再承担支付租金、公用事业费或其他费用的任何责任，也不再有权进入该房产。

此过程称为租约分拆。具体法律和流程因州而异。在许多州，针对家庭暴力受害者有特定的流程。务必向您的权益倡导者或代理人咨询您所在州的相关选项和流程。

处理财产损坏

如果您的施虐伴侣或前伴侣损坏了租赁房产，并且您的姓名在租约上，您将对损坏负有责任。然而：

- 您或许能够通过您所在州的犯罪受害者赔偿基金获得维修方面的财务援助。请先咨询您的权益倡导者。您可能需要提交警方报告，并且根据本地法律，报警可能会导致您被驱逐。
- 《禁止对妇女暴力法案》(VAWA) 规定，如果居住在公共住房中的幸存者不得不报警上门，则可免遭驱逐。
- 如果您有租客保险，请阅读您的保单，看看它是否可能覆盖损坏费用。
- 请咨询您的权益倡导者，了解是否有任何本地的家庭暴力财务援助计划可以提供帮助。

租客一般权利

通常，宜居租赁单元必须提供：

- 耐候且防水的住所
- 工作正常的管道
- 充足的冷热自来水
- 正常工作的供暖系统
- 正常工作的电气系统
- 免受昆虫和啮齿动物侵扰
- 维护良好的地板、楼梯和栏杆
- 窗户可正常开启至少一半，或配备机械通风系统
- 消防/紧急出口
- 垃圾收集
- 自然采光
- 主入口装有正常工作的插销锁，且窗户可上锁
- 正常工作的烟雾探测器

通知

租客有权获得房东意图进入房产的 24 小时书面预先通知，紧急情况除外。在租客向房东提交书面维修请求后，租客有权获得及时回复。通常，对于低于 10% 的租金增长，您必须收到 30 天的书面通知；对于超过 10% 的租金增长，您必须收到 60 天的书面通知。

在大多数情况下，您必须在搬离单元后的 30 天内收到您的押金。如果押金被扣留任何部分，房东必须向您提供一份详细的费用清单。在某些地区，房东必须将您的押金存入一个生息账户，并在退还押金时连同所获利息一并返还给您。



租客一般责任

租客必须：

- 按时支付租金。
- 保持单元清洁卫生。
- 正确使用燃气、电气和管道装置。
- 修复或支付由他们或其访客损坏物品的维修费用。
- 不得从房屋结构中移除任何不属于他们的物品。
- 将场所用于指定用途。转租或经营小企业通常属于未被允许用途。
- 不在场所内从事违法活动。
- 将家庭租客限制在法律 / 租约允许的数量内。

支付您的租金

务必了解：

- 您的每月租金何时到期
- 租金何时被视为逾期
- 滞纳金政策是什么
- 允许的租金支付方式及任何费用

通常，租金在每个月的第一天到期应付。一些物业允许在租金被视为逾期之前有一段宽限期，但许多物业不允许。滞纳金很常见，并且会迅速累积。

如果您认为在到期日支付租金会有困难，请联系您的物业经理，看其是否愿意与您协商付款方案。如果您主动沟通，并且一直是一位有按时付款记录的好房客，他们可能更愿意与您合作。

因未付租金而被驱逐

驱逐程序分为三步：

1

来自房东的通知 - 必须是书面形式，且必须给予您支付租金或搬离的机会。如果您两者都不做，房东可能会向法院提起诉讼。

2

来自法庭的通知 - 如果您收到驱逐申请和出庭传票，则表示房东已对您提起了驱逐诉讼。这可能会对您产生严重的负面影响，并使您即使最终解决了诉讼也难以再次租房。

3

来自治安官的通知 - 如果房东赢得诉讼，其可以获得搬离令（执行令）。这极有可能由执法机构对您强制执行。

如何处理每个通知

1 来自房东的通知

房东在对您提起诉讼之前，必须发出书面通知。通知上可能会写明：“支付租金或在三日内搬离”。如果您在指定时间内不付款或不搬离，房东可能会向法庭提起驱逐诉讼。您必须付款的时间长短取决于您所在社区的法律。

如果您认为自己不欠被索要的租金，请咨询律师。WomensLaw 和 LawHelp 是寻找律师的两个可能资源。

如果您承认欠款，您可以在通知规定的时间内支付逾期租金，从而满足本通知的要求。请务必使用支票或汇票付款，以有助于证明您已支付该款项。在支票/汇票上写下您要支付的月份。如果您必须用现金支付，请务必获取一张明确说明您已全额支付那几个月的收据，并将其保存在安全的地方。如果您进行在线租金支付，请保留任何验证电子邮件或支付验证号码的副本。

如果您没有足够的钱支付租金，请联系本地家庭暴力援助计划或其他社区组织，了解可能的补助金或贷款。

[下页续 >>](#)

如何处理每个通知 (续)

2 来自法庭的通知

如果您不支付被索要的租金，您可能会收到驱逐申请和出庭传票/通知。因驱逐而被起诉可能产生远超法庭案件本身的影响。即使您最终解决了诉讼，未来的房东也可能能够查看法庭记录，因此可能不想把房子租给您。

如何处理此通知

第 1 步：尽快咨询律师，看看您对被要求的租金是否有任何法律抗辩理由。例如，如果房东制造了危险的居住环境，则其可能违反了“宜居保证”。

第 2 步：开始思考如何支付所欠租金。也许您可以请您的房东制定一个付款计划。您可能可以申请公共援助金以防止无家可归。或者您也许能够从私人慈善机构获得帮助。请联系非营利组织，例如您本地的法律援助办公室，以寻求可能的代理人帮助。

即使您没有律师，也务必在法庭日期出庭！如果您不出席，法院很可能会下达驱逐判决和收回您租赁单元的占有令。

3 来自治安官的通知

如果房东赢得驱逐诉讼，其可以获得租赁单元占有判决和搬离令（执行令）。该命令将指明您必须搬离的日期，并很可能由县治安官或其他执法官员执行。

如何处理此通知

请遵守本通知，并尽快将您的家人和物品搬离。如果您遗留下任何物品，您可能需要支付仓储费才能将其取回。或者房东可认为该等物品已被遗弃并予以丢弃。

如果您在收到搬离令之前未收到传票/申请，或者您认为因任何其他原因而受到不公正的判决，请立即咨询律师。律师可能能够以您没有机会在法庭上为自己辩护为由，使该命令/执行令被撤销。然而，您可能还需要证明您对最初的法庭案件有“有力的辩护理由”。

即使您无法获得律师帮助，您也可以自行前往法庭，看看是否可以提交要求说明理由的文件（或其他法律文件）。这将请求法官撤销驱逐令，并给您更多时间支付所欠租金。

非法驱逐

当您被没有合法驱逐权的人强迫离开住所，或者您的房东没有遵循正当的合法驱逐程序时，就可能发生非法驱逐。如果您认为自己正遭受错误或非法的驱逐，请咨询律师。例如，如果您的房东有以下行为，您可能正遭受非法驱逐：

- 在您外出时更换锁具，或阻止您进入自己的家。
- 使生活变得极其不适，迫使您不得不离开。例如，关断暖气、水、电等。这被称为“推定驱逐”。
- 将您强行带离物业，或让未经授权的人将您带离。

非法驱逐可以同时构成民事违法和刑事犯罪。法院可以强制您的房东允许您返回住所、处以罚款、判给赔偿金，甚至逮捕房东。

如果您的房东非法驱逐了您，您可以报警。警方可能会要求房东让您重新入住。这取决于您所在州的法律。作为对联系警方的补充或替代，您也可以联系律师。律师可以帮助您向法院提交请愿书，请求法官命令房东允许您返回住所。

您也可以尝试书面通知房东，告知其行为是非法的。在这封信中，要求您的房东立即让您返回，停止试图非法驱逐您，停止骚扰您，并返还他们拿走的任何财物。请务必保留该信件以及与房东之间任何其他往来沟通的副本。

如果您已被驱逐，请考虑联系您本地的家庭暴力援助计划或全美家庭暴力援助热线，以寻求可能的援助和新住房资源。

房屋所有权



梦想各种可能性

如果您正处于虐待性关系中或刚刚脱离这种关系，您可能会觉得拥有自己的房子只是一个遥不可及的梦想。

您目前可能正居住在家庭暴力庇护所、暂住在朋友或家人处、无家可归，或居住在过渡性住房或公寓中，拥有自己的住房似乎遥不可及。

即使您目前没有能力购房，未来也可能会有。**梦想并憧憬您的心愿，可以帮助您实现目标。**本模块提供提示和策略，可在您准备好时为您提供帮助。



安全是当务之急

安全的居住环境是必需品。保证您的安全是当务之急。记得制定安全规划，并仔细考虑您在居住环境中当前需要什么，以帮助确保您的安全。

请记住，无论您处于过程中的哪个阶段，都可以为您提供支持。联系一位家庭暴力权益倡导者，帮助您规划前行的道路。



要考虑的问题

如果您想购买房屋，请扪心自问下列问题：

- 您是否有稳定的收入和稳定的工作？
- 您是否计划在同一社区至少居住 3-5 年？
- 您是否有预算，以及是否坚持执行？
- 您是否有良好的信用历史或非传统信用历史（其中包括向房东、公用事业公司、有线电视、保险等支付的款项）？
- 您是否有用于首付款和交割费用的储蓄？
- 您是否研究过提供首付款或交割费用援助的计划，或专门针对家庭暴力幸存者的计划？
- 您是否了解过面向低收入和中等收入借款人的抵押贷款计划？
- 您是否参加过购房者教育课程？
- 您现在买得起房子吗？

房屋所有权

对大多数人来说,为了买房,获得抵押贷款是必要的。如果您有兴趣购买房屋,请咨询您的银行或信用社,了解他们提供哪些抵押贷款选项。您可能还想咨询至少一位抵押贷款经纪人。房地产经纪人的也可以为您推荐贷款人。优秀的金融专业人士可以帮助您:

- 了解不同类型的抵押贷款
- 获取抵押贷款
- 带您完成抵押贷款申请流程
- 计算您能够合理负担的月度抵押贷款还款金额

在购房前寻求可靠的抵押贷款建议,可以帮助您避免从长远来看可能代价高昂的错误。

安全考量

购买房屋是一项重大且长期的决策。如果您生活在持续的安全担忧中,您需要考虑是否(以及如何)使购房对您来说是安全的。**通常,与购房相关的许多记录都是公开的。**

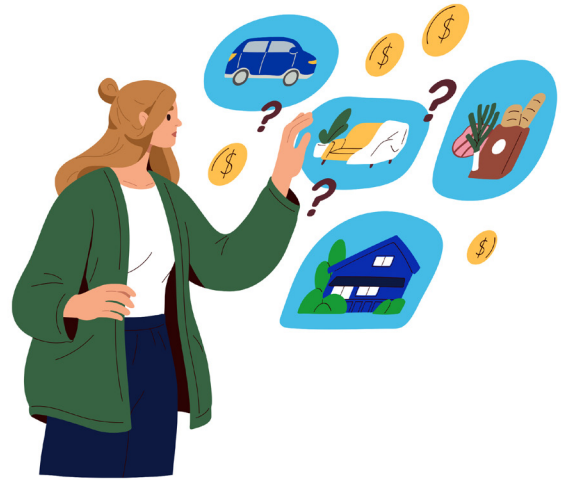
如果您参加了地址保密计划 (ACP),请在开始任何购房流程之前向该计划咨询您的选项。**一些州为 ACP 参加者提供在不泄露其地址机密性的情况下购买房屋的途径。**这一流程至关重要,如果在联系 ACP 之前出现了任何错误或您采取了购房步骤,您可能会无可挽回地使您的购房信息和地址公开。

一些幸存者以企业名义或通过信托购买房屋,以对将其姓名与地址关联的公开信息加以限制。这样做也是一个复杂的过程。

我是否买得起？

大多数贷款人需要首付款。这可能是抵押贷款金额的 3% 到 20% 不等。许多首次购房者计划要求 3-5% 的首付款。大多数人能够轻松偿还相当于其年总收入 2.5 倍的抵押贷款。例如，如果您年收入为 45,000 美元，您可能有资格获得 112,500 美元的抵押贷款。

尽管您可能符合某些贷款人的大额抵押贷款资格，但您可能无法维持月度还款，并可能失去您的房屋。仔细审查您的财务状况和估算的月度开支。除非您能轻松支付月度还款，并承担年度保险和税费增长以及维护和维修费用，否则不要承担抵押贷款。



计算器

在联系贷款人之前，您可能想尝试使用一些在线抵押贷款计算器。这里有一个您可以尝试的在线计算器链接：

<https://www.allstate.com/resources/home-insurance/home-loan-calculator>

计算器可以帮助您大致了解您能负担得起的抵押贷款以及可能的月度还款金额。请记住，这些是大致数字，有些计算器没有考虑物业费、屋主保险和 / 或屋主协会费用（若适用）。

交割费用

交割费用是为完成抵押贷款和房屋购买而支付的费用。交割费用通常为房屋购买价格的 2-6%。例如,对于 200,000 美元的购买价格,交割费用可能在 4,000 美元到 12,000 美元之间。许多首次购房者计划会协助支付交割费用。您也可能可以要求卖方帮助支付交割费用。

交割费用包括权属调查,该调查将证明该房产无其他所有权人或留置权。您将可以选择(并且通常应该)购买权属保险。作为交易完成的一部分,您可能还需要支付土地勘测、白蚁检查及屋主保险的费用。在签署任何文件之前,要求您的贷款人解释交割费用。留意隐藏费用,并务必货比三家。

提前还款罚金

如果您比原定时间提前还清抵押贷款,您的贷款人可能会向您收取一笔称为提前还款罚金的费用。当您提前还清贷款、进行再融资、一次性支付 20% 或更高金额,或出售房屋时,可能会发生这种情况。

当您提前还清抵押贷款时,贷款人将损失您在贷款期限内本应支付的利息。贷款人使用提前还款罚金来阻止借款人这样做。

根据联邦法律,贷款人只能在您贷款的前三年收取提前还款罚金,且罚金金额设有上限。联邦法律也禁止某些类型的抵押贷款设定提前还款罚金,其中包括政府支持贷款(FHA 或 VA)和可调利率抵押贷款。请咨询您的贷款人,是否可以申请不含任何提前还款罚金的抵押贷款。

要考虑的其他成本

在评价您是否有能力负担以及能负担什么时，请记住将维护、维修和税费考虑在内。请计划每年将房屋价值的 1-5% 预算用于维修和维护。具体金额将逐年变化。由于您需要承担所有维修和维护费用，因此做好应急准备非常重要。

物业费由地方政府征收，通常包含在您的月度抵押贷款账单中。

屋主保险在发生承保范围内的索赔时赔付您房屋的损坏或损失。这是获得抵押贷款的一项要求。您可以通过每月抵押贷款账单支付，或单独支付这些税款。

私人抵押贷款保险 (PMI) 是一项独立的保险，旨在借款人停止支付抵押贷款时保护贷款人。如果您的首付低于 20%，通常需要此项。PMI 通常包含在您的月度抵押贷款账单中。

托管账户是抵押贷款人设立的账户，用于支付年度物业费、保险费和 PMI。您每月将向托管账户存入固定金额，贷款人则从托管账户中支付您的税款和保险费。您必须存入托管账户的金额可能会随时间上下波动。CFPD 提供更多关于托管账户的信息。

什么是抵押贷款？

抵押贷款是一种有担保贷款。抵押贷款的条款通常与其他类型的银行贷款不同。

在大多数情况下，用抵押贷款购买的房产被用作该债务的抵押物。抵押贷款的期限通常为 15 年或 30 年。

抵押贷款类型

固定利率

对于固定利率贷款，除非您进行再融资，否则您的利率不会改变。最常见的抵押贷款期限是 15 年和 30 年。对于 15 年期抵押贷款，您同意在 15 年内（180 次月度还款）偿还借款金额及全部利息。对于 30 年期抵押贷款，您同意在 30 年内（360 次月度还款）偿还借款金额及全部利息。

30 年期抵押贷款的月度还款金额通常较低。在整个贷款期限内，15 年期抵押贷款支付的利息较少，但月度还款金额较高。

大多数借款人根据能负担的月供还款，在 15 年和 30 年期限之间进行选择。您可能能够向抵押贷款本金进行额外还款，从而更快还清贷款并减少利息支出，同时仍能享受较长贷款期限带来的较低月度还款。

可调利率

可调利率抵押贷款，也称为 ARM 或浮动利率抵押贷款，是一种利率在整个贷款期限内不固定的抵押贷款类型。利率在初始阶段（称为“初始利率期”）是固定的，但之后可能会根据利率指数发生变化。

可调利率抵押贷款并非总是坏事，但它比固定利率抵押贷款风险更高。如果指数下跌，您支付的费用可能低于固定利率贷款。然而，如果指数上涨，您可能需要支付更多。可调利率抵押贷款通常对收费设有上限。例如，它可能每年有最高 2% 的上限，或者在贷款期限内有一个 6% 的上限。确保您了解所考虑的任何可调利率抵押贷款的具体细节。并确保您能够承担可能的最大利率上调付款。

次贷

如果您无法获得传统的固定利率抵押贷款，次级贷款可能是一个选项。次级贷款发放给信用记录不良的人。它们通常具有高利率。

次级贷款被视为对借款人的高风险贷款。在考虑次级贷款之前，请务必阅读关于掠夺性贷款的部分，因为掠夺性贷款在次级贷款市场中非常普遍。

[下页续 >>](#)

抵押贷款类型 (续)

比较图

下图比较了两种不同贷款金额的 15 年和 30 年抵押贷款。它说明了贷款期限如何影响抵押贷款的利率、月度还款和总成本。您可以使用抵押贷款利息计算器 (例如: <https://www.allstate.com/resources/home-insurance/mortgage-interest-calculator>) 尝试不同的贷款期限和利率。请注意, 这些利率仅用于说明目的, 并不反映当前利率。

Loan amount	5% down payment	Term (years)	Interest rate (APR)	Monthly payment	Total interest paid	Total payment
\$100,000	\$5,000	30	7.311%	\$652	\$134,720.97	\$239,720.97
\$100,000	\$5,000	15	7.311%	\$870.49	\$56,688.12	\$161,688.12
\$200,000	\$10,000	30	7.311%	\$1,304.01	\$269,441.94	\$479,441.94
\$200,000	\$10,000	15	7.311%	\$1740.98	\$113,376.24	\$323,376.24

掠夺性抵押贷款

掠夺性抵押贷款人提供利率极高的贷款, 通常包含不公平的提前还款罚金和期末大额还款。期末大额还款是在贷款期末到期的一笔大额最终付款, 用于偿还未被月度还款覆盖的金额。这些条款通常隐藏在颇具技术性的语言中, 使得您难以理解被要求同意的到底是什么。

远离那些宣传保证贷款批准的贷款人。此外, 对通过电话推销员或流动销售人员宣传的贷款要保持警惕。研究您正在考虑的贷款公司, 查看其是否曾被指控从事掠夺性贷款。在签署前仔细阅读所有贷款协议, 并确保没有空白处。

其他资源

如果您有兴趣购房，请了解您可能有资格参加的能提供帮助的计划。其中可能包括：

- 首次购房者计划
- FHA 贷款
- VA 贷款
- HomeReady
- 社区土地信托
- 美国邻里援助公司 (NACA)
- 地方政府为需要维修或翻新的房屋提供的专项贷款

再融资

如果您在购房后信用状况改善或利率大幅下降，您可能需要考虑进行再融资以获得更优惠的利率。

再融资会用一笔新的抵押贷款替换您当前的抵押贷款，从而调整贷款期限、利率，或两者同时调整。您可以更改贷款类型，也可以更换贷款人。无需支付首付，但您必须准备好支付房屋评估费以及贷款金额的 2% 至 6% 作为交割费用，因为这是抵押贷款。

抵押贷款 申请 流程



贷款人一般准则

不同的贷款人使用不同的贷款审批标准。获得抵押贷款批准取决于您的财务状况与贷款人准则的匹配程度。以下是一些常见的贷款人准则。

就业经历

大多数贷款人要求在同一行业有连续两年的就业经历。如果您是合同工或自雇者，请与贷款人沟通，了解他们的收入要求。贷款人看重稳定性，并利用就业历史来帮助评价您的收入能力和偿债能力。

[下页续 >>](#)

贷款人准则 (续)

信用历史

贷款人会考察按时付款的历史记录。信用卡债务过多或信用额度用尽,表明您可能无力偿还债务。尝试偿还任何短期债务,并在申请前至少六个月内不要开设新的信用额度。尽量确保您在任何信用卡上的欠款不超过信用额度的 30%。

未偿负债

许多贷款人会查看,除了新抵押贷款外,您的月度债务还款总额(包括信用卡债务、汽车贷款、学生贷款、现有抵押贷款和子女抚养费)不超过您月度总收入的 36-42%。一些贷款人采用“28% 规则”,确保抵押贷款本金、利息、税金和保险不超过借款人每月总收入的 28%。

现金与资产储备

贷款人可能会要求提供关于您可用现金(支票和储蓄)的信息。许多贷款人要求有足够的现金和资产来支付至少两个月的抵押贷款还款。

资格预审

贷款预审是一个预先批准购房者获得特定最高贷款额度的过程。一些房地产经纪人只会向已获得预批准的潜在买家展示房屋。资格预审还可以让您更清楚地了解自己是否准备好购买,以及可能关注的房价范围。

贷款专员会问您几个问题并要求您提供文件。例如,他们会询问您的收入和当前债务。在评价信息后,贷款人可以为您提供您可能获批的贷款金额估算。

贷款审批

尽管贷款资格预审很有价值，但这并非贷款保证。实际的贷款审批流程可能漫长而繁琐，即使您拥有良好的信用历史和稳定的收入。

一旦您的购房要约被接受，您就可以开始抵押贷款申请。申请过程将询问您的身份、就业经历、收入、月度支出和债务。您还需要提供关于您想购买的房屋的信息。

申请表只是抵押贷款申请和审批流程的一部分。

信用报告检查

贷款审批流程的另一部分是检查您的信用。无论您的申请看起来多么出色，如果您的信用历史不佳，贷款人很可能会拒绝您。您的信用评分也会影响贷款获批后您可获得的条款和利率。

一些专家建议在提交抵押贷款申请前检查您的信用报告。如果您选择这样做，您将需要查找任何不准确的信息，并开始与征信机构进行更正流程。

检查其他文件

贷款专员还可能要求获得纳税申报表、银行记录和收入证明，以核实您申请中的信息。

如果您有共同借款人或共同签署人，他们也需要提交相同信息。

抵押贷款申请提示

签署前寻求帮助

如果您担心成为掠夺性贷款的受害者，请在签署贷款文件前，让辅导师或代理人进行审查。

阅读细则

警惕期末大额还款、高利率和高额费用，以及信用人寿保险。这些都是您不希望发生的事情。

货比三家

通过货比三家，获取条款和费用最优的贷款。如果您不理解贷款条款，请让住房辅导师与您一同审查文件。

避免高压销售

不要使用采取高压销售策略的贷款人。警惕那些承诺“没有信用？没问题！”的广告。

审查总成本

低月度还款并不总是划算的交易。考察贷款的总成本。比较两种选项时，请确保其月度成本包含相同的项目——有些贷款人提供的估算仅包含本金和利息，而另一些则包含本金、利息、税费和保险。

留意您所签署的内容

切勿签署空白文件或贷款人承诺稍后填写的任何文件。