

美國老年人住房指南

# 使用房屋淨值滿足財務需求

# 使用房屋淨值滿足財務需求

隨著年齡的增長具有財務保障很重要。擁有房屋是大多數人最大的資產，可以成為您和您家人的資源。本指南描述在需要時您可以如何使用您的房屋淨值及其所涉及的潛在風險。

💡 您的房屋淨值等於您的房屋價值減去您的物業現有抵押貸款總額。

## 您有多少房屋淨值？

您的物業目前的價值		您的物業所有抵押貸款總額		您的房屋淨值
\$	—	\$	=	\$

本指南提供一般性的消費者資訊。這並非法律建議或監管指導。有關如何獲得法律援助的資訊，請參見本指南的「在哪裡尋求幫助」一節。本指南還包括第三方資源或內容的連結或參考資料。本局不為第三方進行背書，也不保證第三方提供的資訊的準確性。其他資源也可能滿足您的需求。

# 使用您的房屋淨值： 益處和風險

透過使用您的物業作為抵押品獲得貸款，您可能能夠將您的資產淨值轉換成金錢，您可以使用這些金錢來提供額外的每月生活費用、支付房屋維修費用、為房屋裝修提供資金（包括隨著年齡的增長可能幫助您支付留在自己的房屋中的費用），支付看護費用，或用於其他目的。

雖然使用您的房屋淨值可能有益處，**但請記住，這樣做您是在貸款，貸款必須償還。**因為您使用您的房屋作為這筆貸款的抵押品，所以如果您未能支付或滿足其他貸款要求，您可能會**面臨因喪失抵押品贖回權而失去房屋的風險。**其他需要考慮的事項：

- 借貸超出您需要的錢款時需要當心，因為您有責任償還這筆錢以及利息和費用。
- 申請新貸款可能會影響您的信用評分，因為這是您欠下的另一筆債務。
- 貸款通常有您必須支付的前期費用，這會減少您可以使用的資產淨值數額。
- 提防詐騙。避免任何收取高額前期費用或做出不切實際承諾的公司。還要提防承包商來找您（經常會敲門）提出用貸款支付維修費用的房屋維修騙局。貨比三家很重要。

# 將房屋淨值轉換為金錢的方法

在本節中，您將看到四種類型貸款的一般描述，您可以使用這些貸款來獲得您的房屋淨值。

	誰通常有資格申請這種貸款？	您怎樣才能領到錢款？	您每月付款嗎？	隨著時間的推移，您的貸款餘額會
可提現重新貸款	擁有房屋淨值並有現有抵押貸款的房主。	在您貸款時一次性領取全部錢款。	是。您有一筆新抵押貸款，其中包括從可提現重新貸款中借入的金額（和費用），包括用於償還您以前的抵押貸款的錢款。	當您每月還款時，您的貸款餘額會減少。
房屋淨值貸款	擁有房屋淨值的房主。	在您貸款時一次性領取全部錢款。	是。這是與您的抵押貸款分開的貸款，因此您每月有兩次付款： <b>(1)</b> 抵押貸款，以及 <b>(2)</b> 房屋淨值貸款	當您每月還款時，您的貸款餘額會減少。
房屋淨值信貸額度 (HELOC)	擁有房屋淨值的房主。	您可以根據需要取用這筆錢款，最高限額由貸款機構確定。	是，但只有當您開始從您的信貸額度中借款時。您的每月付款取決於您使用的信貸額度金額。	當您從信貸額度中提取錢款時，您的貸款餘額會增加，然後隨著您每月還款而減少。
反向抵押貸款	62 歲或以上且擁有房屋淨值的房主。	您可以在貸款時一次性領取全部錢款，也可以定期收到付款，或作為需要時您可以使用的信貸額度。	反向抵押貸款不需要每月付款。當您不再住在房屋中時，您一次性償還所有貸款。	您的貸款餘額會隨著時間的推移而 <b>增加</b> ，但在貸款到期時您所欠的金額絕不會超過您的房屋估值的 <b>95%</b> 。

## 可提現重新貸款

如果您擁有房屋淨值並且還有抵押貸款，您可以考慮可提現重新貸款。這意味著您為您的房屋申請了一筆更大金額的抵押貸款，使用其中的一部分來償還您當前的抵押貸款，並將其餘的現金用於其他目的。

如果您正在考慮可提現重新貸款，請記住以下幾點：

- 可提現重新貸款可能會延長還清抵押貸款所需的時間。您的每月還款額也可能會增加，因為您正在用一筆更大金額的貸款代替當前的抵押貸款。
- 因為您將獲得一筆新貸款來取代您現有的貸款，所以您的新利率和其他貸款條款會發生變化。在同意條款之前，請確保您了解這些細節。
- 可提現重新貸款通常在 30 年內償還。雖然這意味著您的每月還款額可能比 15 年期抵押貸款少，但重要的是要知道您償還貸款的時間更長，並且您的貸款餘額相應減少速度較慢。

## 房屋淨值貸款

房屋淨值貸款是一種新的抵押貸款，您可以使用您的房屋作為抵押品。如果您有現有抵押貸款，房屋淨值貸款是第二抵押貸款，每月有第二筆付款。如果您的房屋貸款已還清，獲得房屋淨值貸款是您的物業的新抵押貸款。

如果您正在考慮房屋淨值貸款，請記住：

- 房屋淨值貸款通常有固定利率，這意味著您每月的還款額不會隨時間變化。
- 與傳統的 30 年期抵押貸款和可提現重新貸款相比，房屋淨值貸款的償還期通常較短。雖然這意味著您還款的時間較短，但也意味著這些還款額可能比更長期貸款金額要高。

## 房屋淨值信貸額度 (HELOC)

與房屋淨值貸款類似，房屋淨值信貸額度 (HELOC) 允許您將房屋用作貸款抵押品。然而，與房屋淨值貸款不同的是，HELOC「開開開放式的」，這意味著它允許您在需要時以房屋淨值為抵押借款，有最高借款限額。HELOC 有一個初始「提款期」，這意味著您可以在特定時間段內借款，通常是十年。在提款期內，您需要根據您借入的金額支付利息。提款期結束後，您將進入「還款期」，在此期間您必須透過定期支付利息和本金來還清未結餘額。

如果您正在考慮 HELOC，請記住：

- HELOC 比其他貸款更靈活，因為它們允許您多次提款，並且允許您僅提取您需要的金額
- HELOC 通常有可調利率，因此在最初的固定期限後，您的利率可以根據市場增加或減少 — 從而改變您的每月還款額

## 反向抵押貸款

透過反向抵押貸款，您可以像傳統抵押貸款一樣，使用您的房屋作為貸款擔保來借款。與傳統抵押貸款不同，反向抵押貸款在借款人不再居住在房屋中時償還。雖然您無需每月支付抵押貸款，但您需要繼續支付物業稅和房主保險，並保持您的房子狀況良好。由於利息和費用每個月都會添加到貸款餘額中，因此您的貸款餘額會隨著時間的推移增加，而不是減少。隨著您的貸款餘額增加，您的房屋淨值會減少。反向抵押貸款借款人必須年滿 62 歲。如需了解有關反向抵押貸款的更多資訊，請查閱以下網站中的消費者金融保護局 (CFPB) 反向抵押貸款頁面：[consumerfinance.gov/reversemortgage](https://consumerfinance.gov/reversemortgage)。

如果您正在考慮反向抵押貸款，請記住：

- 反向抵押貸款的過戶費通常高於其他貸款，這主要是因為反向抵押貸款借款人必須支付抵押貸款保險。該保險保證，雖然您的貸款餘額會隨著時間的推移增加，但您所欠的金額絕不會超過貸款到期時房屋價值的 95%。
- 您必須將您的房屋作為您的主要居所，繼續繳納物業稅和房主保險，並保持房屋維修良好。如果您不做任何這些事情，您可能會因喪失抵押品贖回

權而失去您的房屋。

- 與本指南中描述的其他產品一樣，當您去世時，您的繼承人必須償還反向抵押貸款。除非他們有足夠的錢款這樣做，否則他們可以申請另一筆貸款、出售房屋或將房屋交給貸款機構。
- 反向抵押貸款可能會影響您獲得某些公共福利計劃的資格，例如地方物業稅減免計劃。
- 在申請反向抵押貸款之前，您需要與美國住房與城市發展部 (HUD) 批准的房屋諮詢機構人員會面。

## 在考慮您的選擇時要問自己的問題：

 如何使用您的房屋淨值是一個重要的決定。在申請貸款之前，您可能需要諮詢律師、會計師、財務規劃師或顧問，或 HUD 批准的房屋諮詢機構。如需了解如何聯繫這些專業人士的更多資訊，請查閱本指南末尾的「在哪裡尋求幫助」一節。

- **您的房屋值多少錢？您的房屋還欠多少債務？**  
上述選擇均不允許您將 100% 的房屋淨值轉換為現金。透過可提現重新貸款、房屋淨值貸款或 HELOC，貸款機構通常要求您至少保留房屋價值的 10% 至 20% 作為房屋淨值。反向抵押貸款允許您將甚至較少的房屋淨值轉換為現金—金額取決於您的年齡、房屋價值和利率。
- **您打算擁有自己的房屋多長時間？**  
在決定如何使用您的房屋淨值時，請考慮您的未來。對於上述所有選擇，如果您出售房屋，您需要立即償還貸款。因此，如果您很有可能在今後幾年內出售房屋，您短期獲得的資金可能不值得您為獲得貸款而必須支付的費用。考慮前期費用較低的選擇，例如 HELOC，而不是前期費用較高的選擇，例如反向抵押貸款。
- **您每月可以支付多少錢？**  
如本指南中的表格所示，不同的選擇對每月付款有不同的影響。但請記住，

所有這些選擇都要求您繼續為您的物業支付物業稅 和保險。

■ **使用您的房屋淨值會如何影響您的長期財務計劃？**

將您的房屋淨值轉換為現金會產生您必須償還的債務。對於房屋淨值貸款、重新貸款和房屋淨值信貸額度，您透過每月向貸款機構付款來償還這些債務。對於反向抵押貸款，當您不再住在房屋中時，必須立即償還所有債務。

■ **這個決定在您去世後可能有什麼影響？**

抵押貸款在您去世後到期，必須由您的繼承人償還—這可能意味著他們需要賣掉房屋來償還貸款。這對於反向抵押貸款尤其值得注意，因為必須償還的貸款餘額會隨著時間的推移增加。如需了解更多資訊，請查閱 CFPB 指南「將您的房屋留給子女或繼承人」。

# 在哪裡尋求幫助

## 法律援助

- **為年齡 60 歲以上的人士提供免費法律服務**  
如需查找為 60 歲以上的人士提供免費法律援助的本地計劃，請聯繫全國老年護理查找機構 (Eldercare Locator)，請致電 (800) 677-1116，或查閱網站 [eldercare.acl.gov](http://eldercare.acl.gov)。
- **為低收入者提供免費法律服務**  
透過法律服務公司 (Legal Services Corporation) 查找為低收入者提供免費法律援助的本地計劃，請致電 (202) 295-1500，或查閱網站 [lsc.gov/find-legal-aid](http://lsc.gov/find-legal-aid)。
- **有償服務律師**  
美國律師協會 (American Bar Association) 提供有關如何在各州查找律師、可提供的法律資源、如何核驗律師是否持有執照、以及如果您與律師之間存有問題時該如何處理等資訊，請致電 (800) 285-2221，或查閱網站 [findlegalhelp.org](http://findlegalhelp.org)。

## 房屋諮詢

- 美國住房與城市發展部 (HUD) 提供了一份經批准的房屋諮詢機構名單，這些機構提供關於購買或租賃房屋、糾正抵押貸款違約、獲得寬限期和避免喪失抵押品贖回權的建議。獲得 HUD 批准的房屋諮詢機構提供獨立建議，這些機構通常向您收取少量費用或免費，請致電 (800) 569-4287，或查閱網站 [consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor](http://consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor)。

## 信用諮詢

大多數信用顧問透過實體辦公室、線上或電話提供諮詢服務。美國司法部公佈了一份經批准的信用顧問名單。請致電 (202) 514-4100，或在以下網站查閱名單：[justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111](http://justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111)。

## 會計幫助

美國註冊會計師協會 (American Institute of CPAs) 提供一份當地註冊會計師名單，請致電 (888) 777-7077，或查閱網站 [aicpa.org/forthepublic/findacpa.html](https://aicpa.org/forthepublic/findacpa.html)。

## 老年人福利

- 全國老齡委員會 (National Council on Aging) 發佈了一個免費「福利查看」(Benefits Checkup) 工具，向老年人介紹他們可能有資格享受的福利。請撥打幫助熱線 (800) 794-6559，或查閱網站 [benefitscheckup.org](https://benefitscheckup.org)。

 如需獲得更多 CFPB 資源，請查閱網站 [consumerfinance.gov/olderamericans](https://consumerfinance.gov/olderamericans)

## 聯繫我們



線上

[consumerfinance.gov](https://consumerfinance.gov)



電話

(855) 411-CFPB (2372)

(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD



郵寄

Consumer Financial Protection Bureau

P.O. Box 27170

Washington, DC 20038



提交投訴

[consumerfinance.gov/complaint](https://consumerfinance.gov/complaint)