

加州商业管理部门



购房之路



加州商业管理部门 (DBO) 管理州政府授权的金融机构、产品和专业人员,旨在为公众提供一个公平、安全的金融服务市场。

DBO 通过执行加州金融服务法律和为加州居民提供资源,帮助其做出正确的理财决策,进而造福于加州居民。

作为使命的一部分, DBO 致力于帮助消费者保护个人财务,防范欺诈。

有关受 DBO 管辖的执照持有者和企业名单,请访问 [www.dbo.ca.gov](http://www.dbo.ca.gov)。



### Consumer Services Office

DBO 的消费者服务办公室 (Consumer Services Office) 致力于为消费者提供信息和帮助。如果您需要帮助查证金融机构、服务或专业人士的执照状态,请拨打 DBO 的免付费电话 **1-866-275-2677** 或访问 [www.dbo.ca.gov/consumers](http://www.dbo.ca.gov/consumers)。

### 教育和推广办公室

DBO 的教育和推广办公室 (Office of Education and Outreach) 致力于向消费者提供有关各类金融专题的实用信息和资料。推广计划使加州居民得以做出明智的个人财务决策。

本小册旨在帮助加州消费者了解购房流程及其作为房产所有者的相关主要责任。

见闻识广、受过教育的消费者不太可能成为金融欺诈和诈骗的受害者。



### 按揭贷款教育推广计划

该计划提供有关住房自有和购房流程、贷款修改、预防止赎、按揭贷款欺诈和诈骗等方面的信息和资源。

### 老年人防范投资诈骗

(Seniors Against Investment Fraud, SAIF)

此计划致力于提醒和教育加州老年人要防范金融诈骗和欺诈。



### 加州军队防范掠夺性诈骗

(California Troops Against Predatory Scams, TAP\$)

此计划致力于提醒和教育加州军队服役人员及其家庭有关金融欺诈和掠夺性贷款,以及如何避免被骗。



## 目录

考虑购房	1
了解融资	2
住房自有者	3
房屋再融资	4
按揭贷款难点	5
按揭贷款减免诈骗	6
谨防止赎救助诈骗	7
了解您的权利	8
术语表	9
订阅您的免费信用报告	10
购房须知	11-13
十大购房技巧	14
签字前先核对	15-16
资源指南	17-18
投诉	19



## 考虑购房?

### 重要问题:

- 您准备购房?
- 您能够承受多少按揭贷款?
- 您可以选择哪些贷款方式?
- 哪种按揭贷款最适合您?
- 您可以使用哪些资源来帮助您做前期准备?

### 负担能力

为帮助您更好地确定您的收入、债务和开支对您的负担能力有何影响, 请参阅第 11 页的 DBO 购房须知。

### 贷款预批

在申请按揭贷款时, 贷款预批将帮助您了解能借到多少款。在与贷款人员见面时, 您最有可能需要以下文件:

- 工资单
- 报税表
- 纳税申报单 (2-3 年)

- 资产和长期债务
- 最近的银行账单
- 任何额外收入证明

### 关于贷款

按揭贷款可能包括:

- 本金、利息、地产税和保险金 (PITI)
- 业主委员会 (HOA) 费用
- 每月按揭贷款保险 (火灾、水灾和地震保险等)

### 务必要求提供以下重要文件的副本:

- 信用报告
- 估价报告
- 白蚁虫害检查 / 房屋检查
- 贷款材料
- 购房协议书
- 预计过户陈述
- 切勿签署空白文件!



## 了解融资

### 按揭贷款类型

按揭贷款有利有弊，因此在做出决定之前，有必要了解不同类型的贷款、运作方式及其提供的服务。请参阅第 9 页的术语表。

按揭贷款的期限从 10 年到 30 年不等。

做好准备，研究目前的利率有助于协商到对您最有利的利率。请参阅第 12 和 13 页的按揭贷款工作表。

### 按揭贷款利率

最常见的按揭贷款类型有：

- 固定利率按揭贷款，在贷款期限内利率保持不变，因而不影响还款额。
- 可变利率按揭贷款，在贷款期限内利率可能会浮动，进而影响月还款额

### 资源

美国住房和城市发展部 (Housing and Urban Development, HUD) 为全国住屋辅助机构 (Housing Counseling Agencies, HCA) 和顾问提供支持，这些机构和顾问受过专业培训并经过官方批准，可为现有或未来的房屋拥有者和租房者提供工具，帮助他们根据自身财务状况做出负责任的选择，以满足其住房需求。

- 加州房屋财务管理局 (California Housing Finance Agency, CalHFA)

[www.calhfa.ca.gov](http://www.calhfa.ca.gov)

免付费电话 1-877-9.CalHFA (877-922-5432)

- HUD 住屋顾问

1-800-569-4287 / [www.hud.gov](http://www.hud.gov)



## 住房自有者

### 要投诉?

DBO 向各类按揭贷款相关的金融服务发放执照并进行管理。

- 如要查证按揭贷款服务人员或谈判人员的执照，请拨打 DBO 的电话 **1-866-275-2677** 或访问 **[www.dbo.ca.gov](http://www.dbo.ca.gov)**。

### 按揭贷款服务

按揭贷款服务机构负责管理您的按揭贷款帐户，包括收取和发放每月还款额，处理第三方托管 / 扣押帐户（如果有）。如果您对按揭贷款帐户有任何疑问，请联系相关服务机构。

如果您需对按揭贷款服务机构提出投诉，请拨打 DBO 的电话 **1-866-275-2677** 或访问 **[www.dbo@ca.gov/consumer\\_service/complaints](mailto:www.dbo@ca.gov/consumer_service/complaints)**。同时您还可参阅第 19 页的投诉部分。





## 房屋再融资

### 再融资

再融资时，您需要付清现有按揭贷款并创建新的按揭贷款。

住房通常是最具价值的金融资产，因此应谨慎选择贷款人或经纪人及具体的按揭条款。

谨记，除了潜在收益外，再融资亦需要耗费成本！请参阅第 12 和 13 页的按揭贷款工作表。

### 考虑再融资的原因？

- 降低利率
- 调整按揭贷款的期限
- 从可变利率按揭贷款改为固定利率按揭贷款。

### 资源：

用房屋抵押贷款是具有风险的 [www.fdic.gov](http://www.fdic.gov)

### 反向按揭贷款

在您决定反向按揭贷款时，您应谨慎考虑个人情况，如此才能对您最具价值的资产——您的住房做出明智的决定。需考虑的因素包括：所提议的反向按揭贷款是追索权贷款还是无追索权贷款；贷款是固定利率还是可变利率；以及 / 或者您住房的当前和预计市场价值。

有关反向按揭贷款的更多信息，请参阅 CalBRE 网站 [www.bre.ca.gov](http://www.bre.ca.gov) 上的“反向按揭贷款——是否适合您？(Reverse Mortgages — is One Right for You?)”小册。



## 按揭贷款难点

如果您难以支付按揭贷款或收到止赎通知，请立即联系服务机构。您或许能够协商新的还款计划。

**住房可偿付调整计划 (Home Affordable Modification Program, HAMP)** 旨在为符合条件的困难屋主提供贷款修改。

**888-995-HOPE (4673)**

**保持您的家加州计划 (Keep Your Home California)** 为遭遇经济困难的加州屋主提供免费援助，帮助他们能够安心居住在家里，维持负担得起的按揭付款并避免止赎。

**888-954-KEEP (5337)**

### 如何重新获得止赎权

重建信用和还清债务，尤其是信用卡债务，因为利息会不断累计。此外，保持 5 到 7 年的良好信用记录。寻求理财顾问的帮助也很重要，他们可以帮助您确定预算，调整您的消费习惯。

### 预防止赎资源

- 加州住宅保护计划  
<http://keepyourhomecalifornia.org>
- 房贷可负担计划 (Making Home Affordable)  
[www.makinghomeaffordable.gov](http://www.makinghomeaffordable.gov)



## 按揭贷款减免诈骗

### 按揭贷款修改?

在聘请别人帮您解决按揭贷款问题之前,您需要了解所有相关情况。

- 在聘请别人帮您修改贷款之前,请拨打 **1-877-373-4LIC** 或访问 **www.bre.ca.gov** 联系房地产管理局 (Bureau of Real Estate)。
- 要投诉按揭贷款修改顾问,请拨打 **1-800-952-5225** 或访问 **www.oag.ca.gov** 联系首席检察官办公室 (Office of the Attorney General)。

### 按揭贷款救援 / 减免诈骗

- 自称是“按揭贷款顾问”、“止赎服务机构”、“按揭贷款止赎服务机构”或类似机构。
- 提供服务前便收取费用。
- 让您将房产契据或产权过户到个人或公司名下。

### 其他诈骗:

- 法务审计
- 先租后买计划
- 诱售法
- 假咨询或假帮助

### 资源

政府按揭贷款修改计划

加州住宅保护计划

<http://keepyourhomecalifornia.org>

### 预防止赎资源

美国联邦存款保险公司 (Federal Deposit Insurance Corporation)

[www.FDIC.gov/foreclosureprevention](http://www.FDIC.gov/foreclosureprevention)

**真正的帮助是免费的！**

止赎救助和按揭贷款修改诈骗愈演愈烈，轻则使您损失上千美元，重则让您流离失所。诈骗犯通常会做出无法兑现的承诺，例如保证“拯救”您的住房或降低您的贷款，并常常要求支付费用，假装与您的按揭贷款服务机构有直接的联系。

**如果您认为自己被骗了，请即刻投诉。请参阅第 19 页的如何投诉部分。**

**警惕诈骗提示：**

陷入按揭贷款困境的房产所有者应谨记以下几点：

- 您可以自行申请联邦房贷可负担计划 (Making Home Affordable, MHA)，也可以在经 HUD 批准的住房咨询机构的免费帮助下申请该计划。有关详细信息或需要申请帮助，请拨打 888-995-HOPE (4673) 联系房主希望热线。要寻找附近经 HUD 批准的住房咨询机构，请访问 HUD 的止赎避免咨询数据库 [www.hud.gov/counseling](http://www.hud.gov/counseling)。
- 只有按揭贷款服务机构有权同意修改贷款。任何第三方均不能担保或预先批准申请修改按揭贷款。
- 谨防任何人在提供按揭贷款修改服务之前向您收取费用。在大多数情况下，提前收取按揭贷款修改费用都是非法的。
- 付钱让第三方帮助您申请并不能提高您成功修改贷款的几率。谨防任何要求您付款、自吹成功率有多高或自称是 MHA 住房可偿付调整计划 (HAMP) 专家的个人或公司。
- 如果个人或公司自称与 HAMP 有关系，或在通信中或网上展示代表美国政府的印章或标志，您可以通过拨打房主希望热线 888-995-HOPE (4673) 进行查证。
- 谨防提供退款保证的个人或公司。
- 谨防建议屋主停止偿付按揭贷款，或停止继续联系按揭贷款服务机构的个人或公司。
- 请勿将您的房产契据过户给任何个人或组织，除非您直接和按揭贷款公司合作以免偿您的债务。

**其他资源：**

- 您可以拨打房主希望热线
- 888-995-HOPE (4673) 举报涉嫌诈骗和需求按揭贷款帮助。
- **美国联邦贸易委员会 (Federal Trade Commission, FTC)** 是国家消费者保护机构。如果企业不履行其承诺或骗取您的钱财，请联系 FTC。即刻向 FTC 投诉 [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)。
- 登录 [www.consumerfinance.gov](http://www.consumerfinance.gov) 或拨打 1-855-411-CFPB (2372) 向**消费者金融保护局 (Consumer Financial Protection Bureau, CFPB)** 投诉。



## 了解您的权利

### 消费者保护法:

《加州住宅按揭贷款法案》(California Residential Mortgage Lending Act, CMRLA) 保证 DBO 执照持有者具有为消费者服务的道德、金融和专业资格。有关更多信息, 请访问: 加州商业管理部门 (DBO) [www.dbo.ca.gov](http://www.dbo.ca.gov)。

### 《加州屋主权利法案》(California Homeowner Bill of Rights, HBOR)

保证按揭贷款机构和服务机构公平对待消费者, 尤其是面临止赎的消费者。有关更多信息, 请访问首席检察官办公室网站 [www.oag.ca.gov/hbor](http://www.oag.ca.gov/hbor)。

### 《诚信贷款法案》(Truth in Lending Act, TILA)

保护消费者免受不准确和不公平的信用账单和信用卡操作, 并要求贷款机构向消费者提供贷款成本信息, 以便消费者货比三家。

有关更多信息, 请访问:

美国通货监理署 (Office of the Comptroller of the Currency, OCC)

[www.occ.gov](http://www.occ.gov)。

《房屋抵押公开法》(Home Mortgage Disclosure Act, HMDA) 为消费者提供贷款数据, 以帮助消费者确定金融机构是否服务于社区的住房需求, 同时识别可能的歧视性贷款模式。

有关更多信息, 请访问:

消费者金融保护局 (Consumer Financial Protection Bureau, CFPB)

[www.consumerfinance.gov](http://www.consumerfinance.gov)。

**FHA 贷款:** 联邦住房管理局 (Federal Housing Administration, FHA) 贷款主要向不符合住房贷款资格的购房者, 提供政府援助。

**VA 贷款:** 退伍军人管理局 (Veterans Administration, VA) 贷款是由政府为符合条件的退伍军人、现役军人和未亡配偶提供担保的一种贷款。

**贷款发放费用:** 支付给处理贷款文书的贷款人或经纪人的费用。这些预付融资费用在关闭贷款时支付, 计算年利率时已包括在内。

**贷款溢价收益 (YSP):** 经纪人在说服借款人接受较高的贷款利率时可获得的回扣。这一点必须在贷款时告诉借款人, 且如果没有其他经纪人费, 通常是可以接受的, 这也是经纪人提供服务所获得的报酬。

**第三方托管:** 在贷款关闭前, 由中立第三方保管款项或文件。或者是由贷款人 (或服务机构) 持有帐户, 屋主则向该帐户支付税金和保险费。

**点数费用:** 支付给贷款人用以获取贷款的费用。一个点等于贷款金额的 1%。点数费用在贷款时支付。

**房屋净值信用贷款 (HELOC):** 房屋抵押循环信贷额度。

**浮动利率按揭贷款 (ARM):** 在贷款期限内利率可能会浮动。

**负债收入比:** 负债与收入的比率。

**估价:** 贷款人聘请第三方对房屋进行估价, 以确保在借款人违约的情况下, 房屋的价值足够支付贷款。费用通常是由借款人支付。

**固定利率:** 在贷款期限内利率保持不变。

**利率:** 贷款的成本, 以百分比表示。

**年利率 (APR):** 贷款的成本, 包括利息及所有其他贷款财务费用。如果 APR 高出所报利率 0.75 到 1 个百分点, 则表示在贷款基础上收取了很高的费用。

**私人按揭贷款保险 (PMI):** 此保险在借款人违约的情况下, 可保护贷款人免受损失。通常, 首付低于售价 20% 的贷款需要购买此保险, 而对于再融资, 融资金额超过估价 80% 的也需购买此保险。

**锁息:** 一种书面协议, 保证购房者享受特定的住房贷款利率, 前提是贷款在特定时间内关闭, 例如 60 天或 90 天。

**提前还款罚金:** 借款人提前还款需要支付的费用。尽量避免支付持续超过 3 年的罚金或超过贷款金额 1% 到 2% 的罚金。根据州和联邦法律规定, 某些高利率 / 高成本贷款不能提前还款。

**期末整付:** 最末期大笔还清。借款人月还款额较低, 仅支付利息和少量本金, 而将几乎整个贷款留到最后大笔还清。如果您无法支付这笔贷款, 则会流离失所。

## 信用评分很重要

债权人可通过信用评分体系确定是否让您贷款此体系还可用于确定您所提供的信贷条件或您将支付的贷款利率。

评分模型通常考虑信用报告中的以下信息，以此来计算您的信用评分：

- 您是否按时支付账单？
- 您拥有几个信用帐户？
- 您的信用帐户是否刷爆？
- 您持有信用帐户的时间？
- 您最近有没有申请新的信贷？

为提高您的信用评分，您需要按时支付账单，偿还任何未清余额，并远离新的债务。

有关更多信息，请参阅 [consumer.ftc.gov](http://consumer.ftc.gov) 上的信用评分如何影响信贷价格以及如何建立更好的信用评分 (How Credit Scores Affect the Price of Credit and Building a Better Credit Score)。

联邦法律要求三大国家消费者信用报告公司艾可飞 (Equifax)、益百利 (Experian) 和环联 (TransUnion) 在应消费者请求的情况下，每 12 个月为消费者提供一份免费信用报告。

- 请仔细审查您的信用报告。
- 查看您不认识的帐户（尤其是新帐户）、可疑收费或任何您从未居住过的地址。
- 如有不符之处，应立即报告。您可以拨打三家信用机构的免电话：

艾可飞 (Equifax)	1-800-525-6285
益百利 (Experian)	1-888-397-3742
环联 (TransUnion)	1-800-680-7289

您也可前往 [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) 或拨打免电话 1-877-322-8228，每年请求同时获取三家信用机构的免费报告。



## 关于“骗子”网站的警告

只有 [annualcreditreport.com](http://annualcreditreport.com) 网站才有权填写您依法有权获取的免费年度信用报告单。其他声称能提供“免费信用报告”、“免费信用评分”或“自由信用监控”的网站，均不属于法律规定的年度信用报告计划的一部分。在某些情况下，“免费”产品是带有附加条件的。例如，有些网站要求您注册获取所谓的“免费”服务，而这些服务往往需要您在试用期后支付费用。如果您在试用期内不取消，则可能会在不知不觉中让该公司从您的信用卡中收取费用。

部分“骗子”网站在名称中使用“免费报告”等字眼；其他网站的网址则故意拼错 [annualcreditreport.com](http://annualcreditreport.com)，寄希望于您能输错官方网站的名称。其中一些“骗子”网站会将您引至其他网站，试图向您销售产品或收集您的个人信息。

**备注：**身份信息窃取者还会窃取未成年人的个人信息。家长和委托金融律师的人士应要求每年审查弱势个体的信用报告。



借助以下信息，您可以计算您的每月收入和支出。

有关详细工作表，请参阅 [www.dbo.ca.gov/consumers/brochures](http://www.dbo.ca.gov/consumers/brochures)。

您可以比较月收入与支出，决定您能承受的购房费用，例如贷款、房产税、保险和维修费。

收入 (扣除税金及其他扣减项后的纯收入)	每月数额
借款人的薪资	\$
共同借款人的薪资	\$
其他收入	\$
<b>总收入</b>	\$
<b>开支</b>	
食品及家用 (餐饮、杂货、日用杂项)	\$
信贷和银行 (费用、贷款、信用卡)	\$
汽车贷款	\$
汽车保险	\$
其他交通费用 (汽油、维修、停车、公共交通)	\$
储蓄和退休金	\$
医疗费用	\$
健康保险	\$
教育费用 (学费、杂费、书籍、日常用品、贷款)	\$
抚养费 (日间护理、子女抚养费、其他)	\$
水电费	\$
衣服	\$
个人 (美发 / 理发、干洗、健身)	\$
娱乐	\$
杂项 (礼物、度假、捐赠)	\$
其他开支	\$
<b>总开支 +</b>	\$
<b>每月总收入 +</b>	\$
<b>减去月收入 -</b>	\$
<b>新的总数额 =</b>	\$

✓ 联系几家贷款方

✓ 货比三家

贷款人名称  
联系人姓名  
联系日期  
按揭贷款金额

贷款人 1	贷款人 2

关于贷款的基本信息	按揭贷款 1	按揭贷款 2	按揭贷款 1	按揭贷款 2
什么类型的贷款?				
固定利率				
可变(可调)利率 / 浮动利率按揭贷款 (ARM)				
只付息贷款 (非常规贷款)				
常规贷款				
FHA、VA				
其他贷款? _____				
最低首付				
贷款期限 (15 年, 30 年, 其他)				
约定利率				
年利率 (APR)				
点数 (有时也称折扣点数)				
预计月还款额 *				
是否包括第三方托管税金和保险?				
如果是, 费用是多少?				
贷款是否有 PMI (房产抵押贷款保险)?				
每月多少, 多少个月?				
<b>费用 — 不同的贷款人有不同的条款, 下面列出了一些典型费用</b>				
贷款发放费或承销费				
经纪人费 (也许是按贷款发放费的点数收取, 或者上调利率)				
申请或贷款处理费				
贷款公司费用或资费				
估价费				
信用报告				
律师费				
登记费				
文件准备				
贷款溢价收益 (YSP) — 支付给经纪人				
其他费用:				
1)				
2)				
<b>其他关闭或结算成本</b>				
产权调查				
产权检测 / 装订				
产权保险				
预计预付利息、税金、灾害保险及托管费				
州和当地税、印花税和过户税				

洪水区测定				
预付 PMI				
调查				
房屋检查 / 虫害检查				
<b>费用总额和成交价估算</b>				

	贷款人 1		贷款人 2	
关于贷款的其他问题和注意事项	按揭贷款 1	按揭贷款 2	按揭贷款 1	按揭贷款 2
这些费用或成本是否可以豁免?				
<b>提前还款罚金</b>				
是否有提前还款罚金?				
如果有, 费用是多少?				
持续好久?				
是否允许额外的本金还款?				
<b>大额尾付贷款</b>				
是否为大额尾付贷款?				
如果是, 偿还多少?				
何时到期?				
<b>锁息</b>				
提前还款是否有罚金?				
锁息是否有费用?				
何时锁息, 是在申请、批准还是其他时间?				
持续好久?				
结束前如果利率下降, 是否能锁定低利率?				
<b>可变或可调利率贷款</b>				
什么是初始利率?				
下一年的最高利率可以达到多少?				
每年和整个贷款期限内的利率和偿付限额是多少?				
月还款额的利率变动及其他变动的频率是多少?				
贷款人使用的指数是什么?				
贷款人会在指数上增加什么息差?				
<b>信用寿险 / 信用失能保险</b>				
报给您的月还款额是否包括信用保险收费?				
如果是, 贷款人是否要求将其作为贷款条件之一?				
收费标准是多少?				
如无此项保险收费, 您的月还款额会减少多少?				
如果贷款人不要求缴纳保险而您仍想投保, 则您可以从其他保险公司获得什么利率?				
<b>仲裁条款</b>				
是否有仲裁条款?				
如果有, 费用是多少?				

## 购房前须知

1. 在您开始看房之前, 需要获得贷款资格预审。贷款人将提出申请, 处理贷款文件直至筹资阶段。
2. 如果你有边际或不良信用记录, 则根据不良信贷的时间长短和原因, 您也许有资格申请贷款。
3. 您需要支付首付。根据贷款类型不同, 首付要求也不同。有许多首付援助计划。向贷款人咨询当地提供的援助计划。
4. 您可能需要贷款手续费。按揭贷款相关服务需要收取手续费。其中包括:
  - 第三方托管和产权保险单签发费
  - 按揭贷款保险费用
  - 火灾和屋主保险
  - 县登记费
  - 贷款发放费向贷款人咨询预估成本, 以及有助于融资手续费的贷款计划的相关信息。
5. 部分贷款有“点数费用”。点数费用是贷款发放费, 等于贷款金额的 1%。“点数费用”与利率一起决定了贷款人可以从贷款中获取的收益。一部分贷款人收取更高的利率以弥补未收取点数费用。您需要货比三家, 确保贷款点数具有竞争力。
6. 是应该选择固定利率的贷款还是可调利率贷款? 答案取决于您购房时的按揭贷款利率是高还是低, 以及您打算住多久。如果利率高, 可调利率可能更有吸引力, 因为后续的利率下降会减少您每个月的还款额。此外, 贷款人可能会在可调利率贷款的头几年提供较低的利率, 以此来吸引您。如果利率低, 您可能会选择固定利率, 以免受利率上调的影响。

## 7. 您需要注意两种主要的贷款类别:

- 常规贷款。常规贷款分为固定利率贷款和可调利率贷款。部分贷款可能要求购买按揭贷款保险。
  - 政府贷款。政府贷款包括联邦住房管理局 (Federal Housing Administration, FHA) 固定利率贷款和可调利率贷款、退伍军人管理局 (Veterans Administration, VA) 固定利率贷款。
8. 如果您的收入属于中低水平, 您可以选择特别计划帮助您购房。这些贷款由私人贷款者、当地和州住房机构提供, 例如加州房屋财务管理局 (California Housing Finance Agency, CalHFA)。大多数专注于房地产按揭贷款的贷款人知道这些类型的贷款计划。
  9. 为什么您可能需要支付按揭贷款保险费? 按揭贷款保险将在购房者不能履行按揭还贷职责时, 保护贷款人免受可能的损失。一般情况下, 首付较大的常规贷款不需要按揭贷款保险。FHA 按揭贷款都需要购买按揭贷款保险。
  10. 许多组织为准购房者提供住房贷款咨询服务。这些组织向购房者提供相关课程, 内容涵盖购房的各个步骤, 包括住房选择、房屋租赁服务、贷款人、贷款计划、房屋所有人的责任、为首付储蓄, 以及其他重要信息。许多计划在审核购房者的资格时明确要求购房者参加此类课程。

在签订合同或按揭贷款之前, 让提供产品 / 服务的人员填妥此表、签字并返还给您。通过联系相应的发证机构 (请参阅下一页的机构联系信息), 查证个人和公司持有执照并有权出售 / 提供特定产品。请保存好填妥的表格。

**卖方 / 代理人和公司信息 (请以正楷填写)**

卖方 / 代理人名称 \_\_\_\_\_  
 公司 / 企业名称 \_\_\_\_\_  
 公司 / 企业地址 \_\_\_\_\_  
 电话号码 \_\_\_\_\_  
 电子邮件 \_\_\_\_\_

**✓ 本人提供以下产品和 / 或服务 (请勾选所有适用项)**

- 理财规划:**       理财规划服务       投资建议
- 金融服务:**       按揭贷款       再融资       按揭贷款修改
- 反向按揭贷款       住房净值贷款
- 第三方托管 / 产权
- 房地产:**       经纪人 / 代理人       其他 \_\_\_\_\_
- 估价:**       房屋估价服务
- 保险:**       按揭贷款保险       产权保险       财产保险
- 地震保险       水灾保险       人身保险
- 其他 \_\_\_\_\_
- 法律服务:**       文件审查       合同评审       财产规划
- 其他 \_\_\_\_\_
- 会计:**       会计服务       税务筹划
- 其他 \_\_\_\_\_
- 承包商服务:**       家居维修       改建
- 其他 \_\_\_\_\_

**✓ 本人目前获得的执照**

- 加州商业管理部门      执照编号: \_\_\_\_\_
- 加州房地产评估局 (CA Bureau of Real Estate)      执照编号: \_\_\_\_\_
- 加州房地产评估局  
(CA Bureau of Real Estate Appraisers)      执照编号: \_\_\_\_\_
- 加州保险局 (CA Department of Insurance)      执照编号: \_\_\_\_\_
- 加州律师协会 (CA State Bar Association)      律师协会编号: \_\_\_\_\_
- 加州会计师委员会 (CA Board of Accountancy)      注册会计师执照编号: \_\_\_\_\_
- 加州建筑工程执照管理委员会  
(CA Contractors State License Board)      执照编号: \_\_\_\_\_
- 其他 \_\_\_\_\_      执照编号: \_\_\_\_\_

**✓ 本着与您合作的目的, 本人保证如实表述。**

签字: \_\_\_\_\_ 日期: \_\_\_\_\_



## 签字或寻求建议前

让提供产品 / 服务的人员填写此表、签字并返还给您。



## 查证

销售人员 / 顾问或其公司持有执照并有权出售 / 提供特定产品。切记妥善保存此表格。



## 联系

以下相应的加州发证机构 (或致电加州商业管理部门推荐其他机构)。

机构	职责	联系信息	
加州商业管理部门 (DBO)	向从事各种金融活动的个人和企业发放执照并进行管理, 包括投资顾问、经纪人、第三方托管 / 产权、按揭贷款人、按揭贷款服务商和发薪日贷款机构。	免付费电话 TTY <b>www.dbo.ca.gov</b>	1-866-275-2677 1-800-735-2922
加州房地产管理局 (CA Bureau Real Estate, CalBRE)	向房地产经纪人和销售人员、抵押放贷者 / 经纪人活动发放执照并进行管理。	免付费电话 <b>www.bre.ca.gov</b>	1-877-373-4542
加州房地产评估局 (CA Bureau of Real Estate Appraisers)	向房地产估价行业发放执照并进行管理。	执照查证和投诉 <b>www.orea.ca.gov</b>	916-552-9000
加州保险局 (CA Department of Insurance, CDI)	向保险代理人、经纪人和公司发放执照并进行管理。	免付费电话 <b>www.insurance.ca.gov</b>	1-800-927-HELP 1-800-927-4357
加州律师协会 (State Bar of California)	提供信息, 帮助寻找律师。此外还提供投诉服务, 以及针对律师不当行为的赔偿援助。	执照查证和投诉 免付费电话 <b>www.calbar.ca.gov</b>	1-800-843-9053
加州会计师委员会 (CA Board of Accountancy)	向注册会计师和会计师事务所发放执照并进行管理。	萨克拉门托 <b>www.dca.ca.gov/cba</b>	916-263-3680
加州建筑工程执照管理委员会 (CA Contractors State License Board, CSLB)	向 43 种建筑工程和家居装饰服务分类发放执照并进行管理。	免付费电话 <b>www.cslb.ca.gov</b>	1-800-321-2752



机构	职责	联系信息
加州消费者事务局 (CA Department of Consumer Affairs, DCA)	向超过 100 个职业, 包括会计师、房地产专业人士和承包商发放执照并进行管理。	免付费电话 1-800-952-5210 <a href="http://www.dca.ca.gov">www.dca.ca.gov</a>
加州司法部 – 总检察长办公室 (CA Department of Justice – Attorney General’s Office)	保护加州居民免受欺骗消费者或威胁公共安全的欺诈、不公平和非法活动之害。此办公室对消费者有关欺诈和身份盗窃的投诉情况进行起诉。	公开调查单位 免付费电话 1-800-952-5225 TTY 1-800-735-2929 <a href="http://www.oag.ca.gov">www.oag.ca.gov</a>
加州退伍军人事务部 (CA Department of Veterans Affairs, CalVet)	为加州退伍军人提供服务 and 福利, 包括来自国家退伍军人疗养院的家属和遗属, 以帮助他们购房。	免付费电话 1-800-952-5626 <a href="http://www.calvet.ca.gov">www.calvet.ca.gov</a>
加州消费者住房按揭贷款信息部 (CA Consumer Home Mortgage Information)	为考虑购房、已拥有自住房、有按揭贷款及难以偿还目前的贷款的消费者提供实用信息。	<a href="http://www.yourhome.ca.gov">www.yourhome.ca.gov</a>
加州税务局 CA Franchise Tax Board, FTB)	负责管理加州的两项主要税收项目: 个人所得税和公司所得税。	一般援助 免付费电话 1-800-852-5711 <a href="http://www.ftb.ca.gov">www.ftb.ca.gov</a>
消费者金融保护局 (Consumer Financial Protection Bureau, CFPB)	通过执行联邦消费者金融法来保护消费者。该机构负责受理消费者的投诉、推进金融教育, 并提供在线资源帮助消费者比较金融服务的成本, 包括购房贷款计算器。	免付费电话 1-855-411-2372 <a href="http://www.consumerfinance.gov">www.consumerfinance.gov</a>
美国联邦存款保险公司 (Federal Deposit Insurance Corporation, FDIC)	为最低拥有 250,000 美元资产的储户提供保险, 主要针对存款保险基金所面临的风险。	免付费电话 1-877-275-3342 1-877-ASK-FDIC <a href="http://www.fdic.gov">www.fdic.gov</a>
联邦储备系统 (Federal Reserve System)	调查与联邦消费者保护法相关的投诉, 例如《平等信贷机会法》(Equal Credit Opportunity Act)、《公平信用报告法》(Fair Credit Reporting Act) 和《诚信贷款法案》(Truth in Lending Act)。	联邦储备系统消费者帮助中心 (Federal Reserve Consumer Help) 免付费电话 1-888-851-1920 TTY 1-877-766-8533 <a href="http://www.FederalReserveConsumerHelp.gov">www.FederalReserveConsumerHelp.gov</a>

机构	职责	联系信息
住房保护基金会 (Homeownership Preservation Foundation, HPF)	开通全天 24 小时免付费热线电话, 提供双语个性化帮助, 帮助有困难房主避免止赎。HPF 是希望联盟 (HOPE NOW Alliance) 成员, 该联盟由按揭贷款服务机构、按揭贷款市场参与者和顾问组成。	全国 24 小时免付费电话热线 1-888-995-HOPE 1-888-995-4673 <a href="http://hopenow.com">http://hopenow.com</a>
加州住宅保护计划 (Keep Your Home California Program, KYHCA)	该计划主要协助加州符合条件的困难房主, 致力于防止止赎。此计划提供有关失业按揭贷款、房贷本金减免和过渡方面的帮助。	免付费电话 1-888-954-KEEP 1-888-954-5337 <a href="http://keepyourhomecalifornia.org">http://keepyourhomecalifornia.org</a> Twitter @keepyourhomeca
房贷可负担计划 (Making Home Affordable, MHA)	此项联邦计划主要帮助房主减免按揭贷款, 避免止赎。 住房可偿付调整计划 (HAMP) 帮助房主减少每月还款额, 使房主负担得起按揭贷款, 进而实现可持续发展。	免付费电话 1-888-995-4673 <a href="http://www.makinghomeaffordable.gov">www.makinghomeaffordable.gov</a> Twitter @MHA4You
美国通货监理署 (Office of the Comptroller of the Currency, OCC)	OCC 的主要使命是管理和监督所有国家银行及联邦储蓄机构, 并向它们发放特许执照。OCC 还负责监督外资银行在联邦的分行和机构。	免付费电话 1-800-613-6743 失聪者专线 1-713-658-0340 <a href="http://www.occ.gov">www.occ.gov</a> <a href="http://www.HelpWithMyBank.gov">www.HelpWithMyBank.gov</a>
美国住房和城市发展部 (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)	HUD 是联邦机构, 负责推行相关政策和计划, 解决美国住房需求, 改善和发展社区, 同时执行公平住房法律。HUD 为无家可归者、租房者、购房者和房主提供帮助。	华盛顿特区 202-708-1112 HUD 住房顾问 (交互式语音应答系统) 1-800-569-4287 <a href="http://www.hud.gov">www.hud.gov</a> Twitter @HUDGov
美国退伍军人事务部 (U.S. Department of Veterans Affairs, VA)	为美国退伍军人提供服务和福利, 包括家属和遗属。福利包括住房贷款。	VA 福利 免付费电话 1-800-827-1000 <a href="http://www.va.gov">www.va.gov</a>
美国联邦贸易委员会 (U.S. Federal Trade Commission, FTC)	FTC 通过防止市场上的欺诈、欺骗和不正当商业行为, 保护消费者。此外还为消费者提供贷款、信用卡、身份盗窃和电话推销方面的保护。	免付费电话 1-877-FTC-HELP 1-877-382-4357 <a href="http://www.ftc.gov">www.ftc.gov</a> Twitter @FTC
美国国税局 (U.S. Internal Revenue Service, IRS)	IRS 负责征收联邦税。其提供有关税收欺诈计划、欺骗性联邦纳税申报方面的信息。	免付费电话 1-800-829-1040 税务欺诈举报热线 免付费电话 1-800-829-0433 <a href="http://www.irs.gov">www.irs.gov</a>



## 投诉

**您认为自己是金融诈骗的受害者？**

**您认为自己被骗了？**

帮助我们保护加州居民免受无执照或欺诈消费者交易的伤害。

**如何向 DBO 投诉：**

- 请致电免付费电话 **1-866-275-2677** 联系我们，申请向您寄送投诉表格
- 您也可从我们的网站下载投诉表格。如需尽快收到回复，建议您在线投诉

**[www.dbo.ca.gov/consumer\\_service/complaints](http://www.dbo.ca.gov/consumer_service/complaints)**

- 请概述投诉内容，并提供所有相关信息，以帮助我们了解和解决您的投诉
- 请提供支持投诉的所有文件副本（请勿发送原件、社会保险号或任何其他敏感信息。）

**请将已签署的完整投诉表格寄送至：**

加州商业管理部门

Consumer Services Office

1515 K Street, Suite 200

Sacramento, CA 95814





## 加州商业管理部门



### DEPARTMENT *of* BUSINESS OVERSIGHT

免付费电话 1-866-275-2677

TTY 1-800-735-2922

网址 [www.dbo.ca.gov](http://www.dbo.ca.gov)

关注我们的 Twitter @CaliforniaDBO

阅读金融教育

博客 <http://caflm.blogs.ca.gov>

联系我们安排活动演讲者。如需申请本小册或其他按揭贷款教材的副本，请拨打我们的免付费电话或发送电子邮件至 [publications@dbo.ca.gov](mailto:publications@dbo.ca.gov)。