

唯一選擇要當心 房值最高需提防

明正言順討論如何防範不良房貸

【明報專訊】本期「明正言順」時事專輯，請來消費者行動外展經理張毓潔（簡稱張，圖），與大家討論怎樣防範不良房屋貸款公司。節目由《明報》美西版與世界電視聯合製作，周五已在32台播出，主持人為《明報》美西版總編輯林漢強（簡稱林）及金子寧（簡稱金）。

以下為主持人與嘉賓問答輯錄。

林：房市下滑令拍屋增加，消費者組織開始留意這個情況。

金：可否說說不良貸款公司有何特徵？

張：如果該貸款公司跟你說他們是你的唯一選擇，那麼你要小心；如果該公司說你要買的房子價值是區內最高的，那你要提防，將來轉手的時候可能會發現房子的價值並不如貸款公司所說的高。此外，你要留意合約內是否有很多空白的地方，以供其日後私自加上額外的資料。還有，如果該公司叫你不用擔心，因為這個貸款是受到政府保障，這是無稽的。此外，防範有些貸款公司定下許多隱藏的收費。另有一些貸款公司會鼓勵你從新貸款，說會有助改善你的信用紀錄，這

是虛構的，不要輕信。

林：我們如何提防掠奪式貸款（predatory lending）？

張：首先是這個公司對你的房子的估價特別高，跟你在區內所觀察到的不同；第二，如果貸款人條件不好，例如收入不足，貸款公司會鼓勵你報虛構的收入，我們知道，簽名後是自己的責任，不是貸款公司的責任。第三，公司明知你將來可能負擔不了，也鼓勵你借很多錢，並說你的房子將來會升值。此外，隱藏費用往往是事後在合約內空白的地方加上的，令你多付金錢。還有一些公司經常致電給你，游說你跟他們借貸。另有一些公司會乘

著你經濟困難的時候，如失業或要付醫療費用，他們會游說你再借貸。如果他們不斷鼓勵你借貸，最後你可能會成為負資產，最後可能會喪失你的房子。此外，有些公司可能會成人之危，遇上緊急情況如地震，他們可能會開出許多不公平的借貸條件。

金：除因收入減少令市民房子被收回，一般還有什麼原因？

張：除掠奪式借貸外，市民可能

遇上可調整或氣球式借貸而不自知，有些是1年、5年，或是最後一期的時候需要你繳付很大筆的供款，借貸人不提防房子便會被收回。

林：如遇可能收屋，怎樣處理？

張：借貸人如果開始對繳交供款感到困難，欠交1個月或是數個月，你必須面對這個現實，主動跟貸款公司聯絡，並預備好一個文件夾，將你跟貸款公司聯絡的時間及資料記下及收集起來，並有誠意地與貸款公司商談，表示自己遇上問題，協商如何把雙方的損失減至最低。此外，這個時間非常敏感，如受到貸款公司的信函是絕對不能逃避，必須要閱讀信件並作出行動。借

貸人可重新看自己的合約，了解自己權利補救方法，或是到社區組織或聯邦房屋局了解自己的選擇。網址是 www.fha.gov。

