



# 考慮再融資？

## 房主應該知道且應該做的四件事

---

利率目前接近歷史低點，您可能在考慮是否該趁現在把房屋貸款再融資。

如果因為對於再融資流程有些誤解，或是認為此流程相當複雜，導致您難以及時做出周全的決定，可以考慮房地美再融資專家提供的四個訣竅，幫助您踏出再融資的第一步。

## 1 - 該做什麼：決定再融資目標

若您考慮再融資，我們的專家建議您先想清楚自己想達成的目標。

### 再融資的相關考量

若您考慮再融資，我們的專家建議您先想清楚自己想達成的目標。想想您為什麼會考慮再融資：



需要花大錢整修自家住宅？



想要更快還清房貸？



您是否持續追蹤利率，並發現有機會降低抵押貸款每月付款額？

### + 採取行動

確定再融資的動機，將有助於您決定哪些再融資選項最符合您的需求。

## 2 - 該知道什麼：再融資能幫您省錢

再融資是指以另一筆貸款取代現有抵押貸款的過程。

於該等情況下，會以新貸款用來付清舊貸款。一般來說，新貸款的條件會比較有利，可降低利率，進而減少每月付款額以及合併後的債務，以助您省錢。

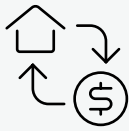
### ⚙️ 取得再融資參考資料

查看我們的[再融資參考資料](#)，瞭解再融資的成本與長期影響。



### 3 - 該知道什麼：不論您有何種需求，都能找到適合的再融資方案

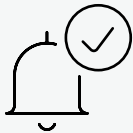
一旦您確定了再融資目標，就離決定適合您需求的理想方案更近了一步。抵押貸款再融資有三個主要方案：



#### 不可提現再融資

如果您的目標如下，則最常見且很適合您的方案為：

- ➔ 降低您的抵押貸款利率。
- ➔ 從某個抵押貸款產品轉換為另一個產品（從30年固定利率轉換為15年固定利率）。
- ➔ 更快累積房屋淨值。



#### 可提現再融資

如果您已經透過每月還款額及房屋增值累積了相當的財產淨值，則可考慮這個方案。此方案能幫您：

- ➔ 取得可用的現金，以投注於您有興趣的專案
- ➔ 合併債務
- ➔ 改善您的整體財務情況或提高您的房屋價值



#### 房地美紓困再融資抵押貸款(RELIEF REFINANCE<sup>SM</sup> MORTGAGE)

如果您的貸款價值比（您仍需清償的房貸金額相對於該房屋的估計價值）超過標準不可提現再融資產品的上限，這個方案可能就很適合您。

#### + 採取行動

使用我們的[貸款查詢工具](#)，瞭解房地美是否擁有您目前的貸款。您必須符合特定條件才能選擇此方案。



## 4 - 該做什麼：貨比三家

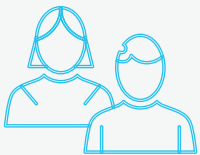
在您決定了目標後，請盤點您的財務狀況並確定適合的再融資方案，然後就能開始與貸款機構接洽。

許多人常會誤以為再融資時不能多方比對。事實上，我們的專家建議您和多間貸款機構討論您的目標，並且把第一次的會面當成面試看待。

做足功課，想好該問的問題，放開心胸討論您想達成的目標。

與貸款機構洽商可能會使您的信用受到軟性查詢(soft inquiry)。您在申請貸款預審證明(Pre-approval)時可能會接受軟性查詢，但這不會對您的信用等級分數造成影響。

### 如何作好建設性談話的準備：



和多間貸款機構  
討論您的目標



把第一次會面當  
成面試



做足功課，想好  
該問的問題



放開心胸討論您  
想達成的目標



## 接下來

### □ 準備您的各份文件

您需要準備多份文件才能進行再融資，包含近期的薪資單、前兩年的W-2申報書、銀行帳戶與投資帳戶對帳單、最近的申報書以及您的房主保單等等。需要的文件可能會因貸款機構不同而有所差異。

### □ 選擇貸款機構

您選擇的貸款機構會是您於再融資流程中的聯絡人，整個再融資流程可能會花上30-45天。貸款機構會以多項條件決定是否提供貸款：

- 還款能力：清償貸款的能力
- 資本：立即可使用的資金、儲蓄與投資
- 抵押品：房產與其他財產的價值
- 信用：帳單支付與債務償還的紀錄

### □ 準備價值評估

一旦您的貸款申請獲得核准，貸款機構便會安排價值評估，進入抵押貸款評估環節。換句話說，您已經接近整個流程的尾聲。

---

我們房地美的任務不僅限於幫助家庭擁有住宅。我們亦致力於在買房的生命週期中，為像您這樣的貸款人和房主提供再融資等各類服務。

### □ 過戶

每次過戶都會有所不同，但再融資的過戶手續通常需要您、所有共同貸款人以及過戶經紀人一同參與。此流程通常會在產權擔保公司進行，但由於社交距離要求，部分代理人目前提供居家過戶服務。您在過戶時必須提供身分識別資料（例如州政府核發的附照片身分證明），以及不包含在貸款內的過戶費之有效還款文件。您需檢視與簽署新貸款的各項條款。請做好心理準備，您會需要花上一段時間在辦公室內詳讀您的文件，這些文件具有法律約束力。

### □ 流程結束，恭喜

我們知道再融資流程看起來可能令人卻步，但只要稍加學習並善用正確工具，再融資並非不可能的任務。

欲瞭解再融資的更多資訊、實用技巧和相關工具，請參考房地美的[MyHome網站](#)。