



保持良好信用的重要性



簡介

- 保持良好信用的重要性
 - ✓ 什麼是信用？
 - ✓ 申請貸款與保持良好信用的重要性
 - ✓ 如何建立與保持良好的信用
 - ✓ 購屋時良好信用的重要性

我們的父母親,或者是今天在場的許多人,都是來自於金錢觀念,用錢認知與美國有差異的國家。

許多亞裔美國人爲了不負債而用現金付款.他們認爲沒有信用與良好信用可以劃上等號.你們認爲這是正確的觀念嗎?

(讓在場觀眾舉手表示贊同或反對)

當您準備要購買房子時,不論是六個月或六年後,會體驗到答案是否定的.良好的信用是非常重要的,尤其是當您希望獲得最佳貸款計畫時更是如此.

接下來的簡報會協助您了解良好信用如何幫助您獲得優惠的利率並付較低的費用

若您有任何的疑問,請盡量舉手發言

良好的信用:為將來準備的禮物

■ 為什麼良好的信用十分重要呢？

✓ 良好的信用能幫助您實現夢想

- 購屋
- 創業
- 供子女上大學
- 租車
- 租公寓

✓ 好信用可意味較低的保費

- 汽車保險
- 房屋保險

想要購屋, 貸款送子女上大學或是創業等等, 最重要的關鍵在於學習如何建立與維持良好的信用.

- 良好的信用可以幫助您實現夢想
- 購屋, 買車, 租公寓, 找工作 - 這一切皆有可能需要通過信用的關頭
- 如果您有良好的信用, 人生各個階段的夢想會更容易達成
- 一旦建立了良好的信用, 您能享受到許多優惠, 像是汽車保險或是房屋保險的保費會比較低

良好的信用:為將來準備的禮物

- 信用是...
 - ✓ 借用明天的錢來支付今天購買的東西
 - ✓ 對償還債務的承諾

信用是什麼呢？

- 信用是借用明天的錢來支付今天購買的東西. 例子: 住宅, 傢具 或是汽車
- 信用是對償還債務的承諾, 它關係著您的名譽.
- 信用可以透過信用卡,個人貸款,汽車貸款以及房屋貸款來取得.

良好的信用:為將來準備的禮物

■ 信用分兩種

- ✓ 循環信貸 - 允許您反覆借款到達預設的最高信用額度,不過您需要保持該帳戶的良好付款記錄
 - 包含信用卡以及房屋淨值信貸額度
- ✓ 分期付款信用 - 貸款機構向貸款者提供的一種貸款,貸款者可以在特定的期限內還本付息
 - 包括汽車貸款以及個人貸款

信用分兩種

1. 循環信貸 - 允許您反覆借款到達預設的最高信用額度,不過您需要保持該帳戶的良好付款記錄
 - 包含信用卡以及房屋淨值信貸額度
2. 分期付款信用 - 貸款機構向貸款者提供的一種貸款,貸款者可以在特定的期限內還本付息
 - 包括汽車貸款以及個人貸款

良好的信用:為將來準備的禮物

■ 利率 與 年利率 (APR)

- ✓ 利息是您為所貸款項付出的費用. 利率通常用貸款額的百分比表示
- ✓ 年利率(APR)是您作為貸款者為您的貸款支付的年度總費用
 - 包含利率,點數以及費用

當您申請貸款時, 會收到利率與年利率. 差別在哪裡呢?

利息是您為所貸款項付出的費用. 而利率通常是用貸款額的百分比表示

年利率(APR)是您作為貸款者為您的貸款支付的年度總費用,這包含利率,點數以及費用

聯邦法律規定貸款機構必須向您申報貸款的年利率. 申請貸款時, 年利率是很好
的比較準則.

範例: 當您收到零年利率的信用卡推銷信時, 要看清申明. 實際的年利率是多少呢?

良好的信用:為將來準備的禮物

■ 負債有好處嗎?

✓ 是的, 如果是為了可以保值甚至是可以增值（亦稱為資產淨值）的財物而借款

✓ 範例:

- 主要居所的抵押貸款
- 協助您創業或擴大業務的商業貸款

負債有好處嗎?

- 當您需要建立良好的信用時,好的債務的確有其好處
- 好的債務指的是為了可以保值甚至可以增值（亦稱為資產淨值）的財物而借款

舉例來說呢:

- 主要居所的抵押貸款
- 協助您創業或擴大業務的商業貸款
- 上班或上學用的汽車貸款
- 房屋整修而使房屋增值的房屋淨值貸款

良好的信用很有價值

- 有了良好的信用, 您可獲得:
 - ✓ 優惠利率並支付較低的費用
 - ✓ 房屋淨值
 - ✓ 屋主享受的減稅優惠
 - ✓ 使用信用卡的好處

有個良好的信用, 您就可以會得優惠的利率, 並支付較低的費用. 有了良好的信用, 並早做規劃, 您就可以為家人購買住宅. 這能促使你累積有價值的財產.

房屋淨值是您的住房市價減去房屋貸款餘額. 您的房屋淨值是為您家人的未來累積財富的寶貴工具

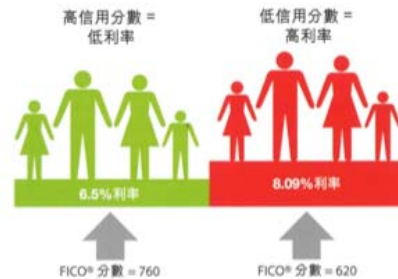
買房的另一好處是屋主享有減稅優惠. 您所支付的貸款利息在報稅時可用以抵稅.

使用信用卡定期購物會有好處(條件是您每月付清餘額)

- 若您的信用卡被竊或遺失, 大多的信用卡會提供一定型式的保護措施
- 信用卡公司也會為您提供每月的帳單, 方便您追蹤過去一個月的消費記錄. 這是一種控制管理家庭或小企業開支的有效方法.

良好的信用很有價值

良好的信用是一筆寶貴的資產。請看以下兩個家庭的例子，這兩個家庭都在申請216,000美元的三十年固定利率貸款：



216,000美元的三十年固定利率貸款

760-850	= 6.50%	= \$1,366
700-759	= 6.72%	= \$1,397
680-699	= 6.90%	= \$1,423
660-679	= 7.12%	= \$1,454
640-659	= 7.55%	= \$1,517
620-639	= 8.09%	= \$1,599



利率及信用分數在此片為舉例說明，實際貸款利率會因許多因素，信用分數只是其中一個。

© Freddie Mac 2008

9

良好的信用是一筆寶貴的資產

請看這兩個家庭的例子，兩者都在申請216,000美元的三十年固定利率貸款

第一個家庭信用分數很高，760分。他們可以獲得6.5%的好利率

第二個家庭的信用分數較低，為620分，他們的利率是8.09%

這1.59%的利率差額看起來似乎不是很大，但同樣的貸款額，第二個家庭每年得多支付2,796美元。三十年累積下來可高達83,880美元

建立良好的信用

- 建立良好信用的步驟
 - ✓ 開設支票及儲蓄帳戶
 - ✓ 申請信用卡
 - ✓ 妥善保存好還款記錄
- 申報收入所得稅

建立與維護良好的信用是累積財富的根基。當您意識到良好信用的價值,您以作好準備要開始建立自己的良好信用。只要持之以恆,經過一段時間的努力,您的信用就會建立起來,讓您受益無窮。

以下是建立信用可以採取的一些措施

- ✓ 開設支票及儲蓄帳戶
- ✓ 申請信用卡
- ✓ 如果您向家庭成員或是朋友借款, 妥善保存好還款記錄
- ✓ 保存您的薪資單
- ✓ 如果您是自雇者, 請詳細記錄您的收入與支出
- ✓ 申請一個免息三十天信用帳戶
- ✓ 找一位朋友或家人聯署

申報收入所得稅

貸款機構將報稅表視作您收入及工作使得證明文件, 並以此決定您是否有能力償還貸款。

當您一旦擁有了自己的住宅,您就可以在申報收入所得稅時扣除貸款利息 - 這是作為屋主能夠享受的最主要的優惠之一

Eligible borrowers (who receive a mortgage between 2007 and 2010) can deduct all or part of the mortgage insurance premiums. Borrowers with gross adjusted income up to \$100,000 can deduct 100% of its mortgage insurance premium and

您應有的權力

■ 平等信用機會法則

- ✓ 貸款機構不得因您的種族, 性別, 婚姻狀況, 宗教信仰, 年齡, 原國籍或接受公共援助等原由而拒絕您的信貸申請。
- ✓ 假若您的信貸申請被拒:
 - 法定規定您有權要求書面或電話解釋申請被拒的原因
 - 詳細資料請上網至 www.annualcreditreport.com 或是電洽 877-322-8228.

在申請貸款的整個過程中, 作為消費者, 您享有一定的權力以確保消費者的權力, 政府機關通過了許多有關於平等, 信用, 收費等的條款. 以下釋幾個範例:

平等信用機會法則 -

貸款機構不得因您的種族, 性別, 婚姻狀況, 宗教信仰, 年齡, 原國籍或接受公共援助等而拒絕您的信貸申請。

假若您的申貸因為信用分數經過評估而遭拒, 根據平等信用機會法則, 你有權瞭解被拒的原因. 您也有權在詢問信用分數的六十天內要求一份免費的詳細信用報告

根據公平信用報告法規定, 消費者每十二個月可免費索取一份信用報告. 您也可以至 **Equifax, Experian** 與 **TransUnion** 任意的三家信用局索取免費的報告. 也可以上網至 www.annualcreditreport.com 或是電洽 877-322-8228 取得詳細的資料

您應有的權力

- 公平信用報告法則
 - ✓ 您有權了解信用局發出與您相關的任何資料內容

按照公平信用報告法則的規定, 您有權了解信用局發出與您相關的資料內容, 也有權確保分發的資料準確無誤

您應有的權力

- 誠實借款法
 - ✓ 貸款機構必須在您貸款程序開始之前向您書面提供貸款收費及還款條款的要求

按照誠實借款法的規定

貸款機構必須在您貸款程序開始之前向您書面提供貸款收費及還款條款的要求

您應有的權力

- 公平信貸收費法則
 - ✓ 貸方必須為您提供處理信用卡帳單錯誤的程序

按照公平信貸收費法則的規定

貸方必須為您提供處理信用卡帳單錯誤的程序

您應有的權力

- 信用報告上的資料有誤該如何處理？
 - ✓ 您有權書面申訴或至電糾正信用報告上的錯誤
 - ✓ 信用局必須在三十天內對您的申訴做出答覆

信用報告上的資料有誤該如何處理

- 假若您發現信用報告有誤, 您有權予以糾正. 您有必要盡快解決這些問題, 否則它會影響您的貸款能力或是影響您將來申請貸款時須知付的費用
- 向信用局申訴信用記錄的錯誤有一定的程序. 您的信用報告裡會有關於糾正錯誤應採取的步驟的詳細資訊. 您可書面申明您發現的問題, 並保留一份記錄.
- 信用局會告訴您解決問題的下一步驟. 爲了將問題解釋清楚, 您也許需要將帳單或付款副本寄給信用局. 此外, 您可能還需要動筆做出書面解釋.
- 法律規定信用局必須在三十天內對您的申訴做出答覆. 如果信用局同意您的申明, 判定有關資料有誤, 貸方必須將情況通知其他的信用局, 以便他們糾正信用記錄中的錯誤
- 假若信用局無法解決您的申訴, 您應當與所涉及的貸方連絡. 卻詳細地記錄連絡及談話內容, 並要球隊方糾正錯誤外加向信用局報告糾正結果. 如果對方拒絕您的要求, 您有權在您的信用記錄中份入一份簡短的聲明. 您的陳述不得超過一百個字, 對不尋常的情況做出聲明. 例如您拒付帳單釋因爲您購買的物品有缺損或者沒有送達. 這樣做雖然不能讓負面的記錄從信用報告中消失, 但您的解釋會有一定的作用

了解信用分數

- 了解信用評分
 - ✓ 信用評分系統利用統計數據對貸款者的信用進行評估
 - ✓ 您的信用分數是基於信用報告上的資料來評分。它可以決定您所申請貸款的利率, 條款, 及收費。
 - ✓ 信用報告與信用分數是成正比的 - 信用報告越好, 您的信用分數就越高。

除了信用歷史和信用報告外, 信用局還利用另一種工具評估您的信譽: 信用分數
信用評分系統利用統計數據對貸款者的信用近用評分系統利用統計數據對貸款者的信用進行評估

目前最常見的信用分數為**FICO**。當您申請貸款時, 您應該讓貸款機構解釋信用分數在他們審此貸款中所佔的比重。

信用分數決定您所申請貸款的利率, 條款, 以及收費。

了解信用的分數

■ 信用分數的分析

✓ Payment history	35%
✓ Amounts owed	30%
✓ Length of credit history	15%
✓ New credit	10%
✓ Types of credit in use	10%

■ For more information, visit www.myfico.com

source: FairIsaac Co.

© Freddie Mac 2008

17

分析信用分數

FICO信用分數住要是依據五個不同項目來評分. 其中,付費的記錄與負債總額佔的百分比最重,兩者的總百分比佔據了超過百分之五十. 良好的信用分數並不代表收入很高. 實際上,收入中低的人士信用分數極有可能比高收入的人士還要高.

信用分數其實是您當下的經濟情況的分息,而不是永久一成不變的. 分數是會隨著您的舉動而有所變動. 因此,策劃如何隨著時間而增加您的信用分數是很重要的. 假若您想要增進您的信用分數,您必須了解這是個循序漸進的步驟. 信用評分系統利用統計數據對貸款者的信用進行評估;因此評分系統實際分析的是您在一段時間之內的財物活動. 也因為如此,要修補信用分數不是一兩天的事情. 唯有謹慎的管理您的信用才能確保您的分數不會阻礙未來追求幸福的機會.

若想要申請一份**FICO** 報告,請上網至www.myfico.com. 該網業也會提供您信用分數,信用分析要件與建議等等的資料.

申請貸款時,您應該讓貸款機構解釋信用分數在他們審批貸款中所佔的比重. 絕對不要假設自己的信用分數的高低. 不同的機構會有不同的評分標準,因此,最好是等待貸款機構人員的詳細解釋來更加了解自己的信用.

信用歷史範例

E C O N O M I C S E	W H O S E	Creditor Name	Date Opened	Date Reported	High Credit	Present Status		Historical Status				Current Status
		Account Number	Credit Limit	Last Activity	Terms	Balance Owing	Amount Past Due	Mos Rev	30-59 Days	60-89 Days	90-120 Days	
I	B	US Bank	04/03	01/04	\$3700	\$2700	\$0	9	0	0	0	11
		101010			30M140							TU
		INSTALLMENT SALES CONTRACT DLA: 12/03 Account with no adverse information Account types can include installment loans, credit cards, mortgage loans, auto loans, retail accounts and finance company accounts										
I	B	ABC	09/00	05/01	\$500	\$500						09*
		Collect			\$500							TU
		PLACED FOR COLLECTION CREDITOR: FUNDING CORP. AGENCY: ABC COLLECTION Account with Adverse Action										
I	B	XYZ	11/00	02/00	\$300	\$300						09*
		Collect			\$300							TU
		PLACED FOR COLLECTION CREDITOR: FUNDING AGENCY: XYZ COLLECTION										



© Freddie Mac 2008

18

一旦您申請並且建立了自己的信用, 您的信用就會被呈報到全國最大的三家信用局 - Equifax, Experian, 以及 Transunion

信用報告一般包括以下的內容:

- 您的姓名, 住址, 工作號碼, 以及出生年月日
- 您的信用資料 - 包含目前以及過去的貸款, 付費歷史以及仍須償還的貸款額
- 公共記錄資料 - 像是破產或拖欠稅款
- 您最近所有申請過信貸的貸款公司對您所作的信用調查

FICO 評分表範例

CREDIT BUREAU CONSUMER RELATIONS CENTER

(TU) TU SETTLEMENT SOLUTIONS, PO 31423, INDEPENDENCE, OH 44131
(866) 871-0390

Date Ordered: 01/20/2008
 Date Released: 01/20/2008
 Date Reissued: 01/20/2008

The point scoring shown is derived from the original infile data compiled from each repository used, prior to the elimination of duplicate tradelines.

TransUnion

01-NEW EMPIRICAL **700**

TransUnion's personal credit score. The range is from 150-934, and scores are formulated based on the amount of credit information reported and the types (adverse or satisfactory) of information that is reported. High scores reflect a long and positive credit history.

The factors that most significantly affect the credit score

REASON 1:	Derogatory public record or collection filed
REASON 2:	Length of time accounts have been established
REASON 3:	Too many inquiries in last 12 months
REASON 4:	Proportion of balances to credit limits is too high on bank revolving or other revolving accounts

© Freddie Mac 2008

19

每個人都有信用歷史，不過並不是人人都有好的信用分數。信用分數是因信用的使用而產生。舉例來說：向貸款者繳款，開啓帳戶或是使用信用卡。

信貸機構常使用信用分數來評量借款者，假若您想要申請房屋貸款，起車貸款，申請信用卡，或是車險，您所得到的利率都是靠信用分數決定的。分數越高，您在貸款機構眼裡的形象就越好。切記，信用分數越高，貸款利率就會越好。

另外，您也必須了解哪些行為舉止會影響到信用分數。在FICO評分表上，可見到四個不同影響您信用分數的原因。了解這些因素可以協助您策劃如何讓自己的信用分數進步。

了解信用分數

- 以下是應當小心避免, 負面影響信用的原因:

- ✓ 遲付款
- ✓ 借款超過信用限度
- ✓ 資金不足兌現支票
- ✓ 拖欠貸款

當您建立了自己的信用, 必須要學會如何明智的管理信用. 以下是會危害信用而應當謹慎避免的舉止:

- 遲付款
 - 假若您錯過了繳款期限, 會面臨昂貴的遲繳費用並且危害您個人信用的分數
- 借款超過信用限度
 - 必須繳納更高的最低付款額
 - 有可能會被罰款
- 資金不足兌現支票
 - 除了銀行會向您索取的費用, 資金不足兌現支票會反應到您的信用報告上而造成信用被扣分
 - 拖欠貸款會對信用報告造成負面的影響因為它反應著你無法按時還款的記錄

了解信用分數

■ 其他該注意的事項:

- ✓ 未支付的債務
- ✓ 為別人的貸款做擔保
- ✓ 過度的信用查詢
- ✓ 過多的債務
- ✓ 工作/收入不穩定

其他該注意的事項

• 未支付的債務

- 如果法院判決您須支付欠債, 信用報告中會顯示出來

• 為別人的貸款做擔保

- 早些我們有提到借款時可以找擔保人. 假若您替他人擔保任何的貸款而貸款人拖欠貸款, 您的信用即有可能被影響. 如果借款人違約不付, 您都有責任償還. 所以在替親人朋友擔保之前, 首先要考慮到後果

• 過度查詢信用額度

- 如果您花很長的時間向多家貸款機構申請貸款, 您的信用報告會因此受到影響
- 在一段時間內有多個貸款機構同時調查您的信用會讓人覺得您的信用申請可能到處碰壁, 或者您申請的信用太多, 無法承擔

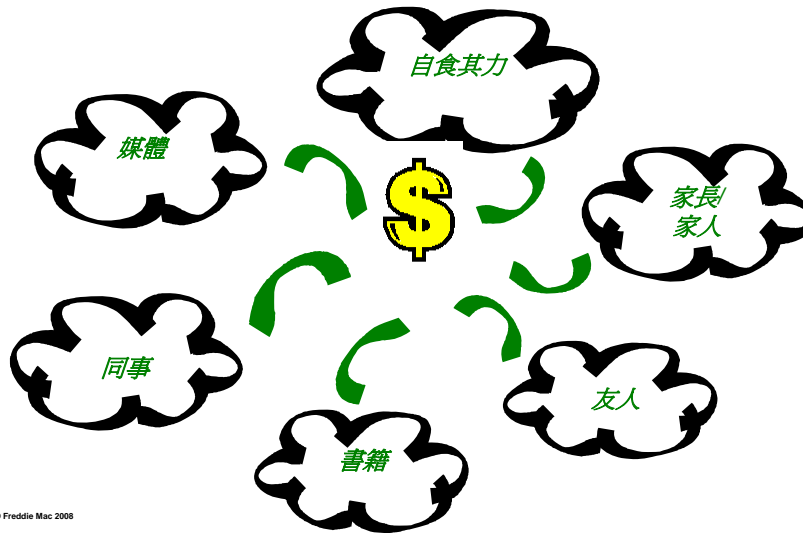
• 過多的債務

- 銀行及貸款機構在決定是否貸款給您時會考慮您的債務總額.
- 盡管銀行要求的負債比例因貸款類型而異, 但一般來說, 您的每月毛收入的**28%**可用於您的本金, 利息, 地稅及房屋保險
- 此外, 您的債務收入比超過**36%** 您則需要提高收入或降低欠復額.

• 工作/收入的穩定性

- 貸款機構要求貸款者至手有兩年的穩定工作及收入

您從哪裡得知金錢觀念？



發言人:

請教今天的觀眾他們如何吸取金錢觀念. 如果他們很害羞的話, 首先分享自己的學習過程, 在要求每個人把親身經歷紙筆寫下

您也可將以上的圖表畫在白板上, 並要求觀眾將您索發的貼紙貼到適當的選項中

這項活動的目的在於讓觀眾了解自己的金錢觀念並且對症下藥, 去除壞習慣並且延續好的習性

每個學生可以反省並且列出他們用錢的習慣. 指導者可以短暫的與每個人個別商討他們應當建立的目標

隨堂測驗

- 1) 扣除抵押貸款後, 您每個月為信用卡債務及其他貸款的支出不應超過您每月收入的_____%
- A) 10
 - B) 20
 - C) 50
 - D) 1
- 2) 若您已婚, _____ 建立良好信用
- A) 配偶需
 - B) 雙方皆需
 - C) 不用

若您想要追求財物穩定的生活, 良好的信用無比的重要. 了解如何建立和維持良好的信用能協助您更早達成您的夢想. 接下來的小測驗能讓您對信用更熟悉

請為下列問題選一個答案

解答:

1) B- 20%

信用機構一致建議個人的信用卡債務及期待貸款(不包含抵押貸款)的支出不應當超過您每月收入的**20%**

如此以來您的信用會比較好管理

2) B- 雙方皆需

結婚後, 雙方都需建立良好的信用以備不時之需, 像是離婚或死亡等情況

隨堂測驗

3) 工作時間的長短, 收入的問定性, 住所居住的長短和儲蓄金都會影響貸款

- A) 是
- B) 否

4) 遲繳帳單不會顯示在我的信用記錄中

- A) 是
- B) 否

3) A- 是

能夠提供工作證明, 穩定收入, 長期居住相同的住所, 以及擁有儲蓄金能向貸款機構證明您的財務狀況穩定, 有能力按時繳款.

4) B- 否

所有的遲付款均會在您的信用報告中留有記錄, 即使您後來補繳也依樣. 它影響著您35% 的信用分數

隨堂測驗

5) 信用局有權力否決您信用的申請

- A) 是
- B) 否

6) 開啓聯名帳戶後, 只要您有付您該付的部份, 即使您的伴侶沒有繳款, 也不會影響到你

- A) 是
- B) 否

7) 信用卡還款最好是超過每個月的最低付款額.

- A) 是
- B) 否

5) B- 否

信用局沒有權力否決或延伸您的信用. 他們祇負責收集並且提供貸款公司您信用的資料, 好讓貸款公司裁決是否要借款給您

6) B- 否

當您申請聯名帳戶, 雙方都有責任要按時繳款. 假若其中一方延遲付款, 雙方的信用都會受到影響.

7) A- 是

每月的付款要盡量做到超過最低付款額的要求, 如此以來對您的信用也會加分

隨堂測驗

- 8) 假若您尚無信用, 極可能無法貸款
- A) 是
 - B) 否
- 9) 不良記錄像是拖欠繳款會在信用報告上長達_____年的記錄.
- A) 5
 - B) 7
 - C) 13
 - D) 以上答案皆否, 不良記錄不會顯示在報告上
- 10) 假若您的報告上有不實的記錄, 依照法定規定, 信用局有責任舉行調查並且更正錯誤
- A) 是
 - B) 否

8) A- 是

假若您沒有好的信用歷史, 您即有可能申請信用時遭受挫折. 貸款機構需要有憑證借款者能按時繳款. 假若您信用不足, 可以向貸款機構詢問是否能參考非傳統信用. 這種信用可以依據房租, 水電瓦斯, 等的付款記錄來作為您信譽的憑證.

9) B- 7 年

不良記錄像是拖欠繳款會在信用報告上長達七年的記錄. 假使您宣佈破產或是您的抵押品被沒收或收回, 這種公共記錄則或在您信用報告上保留長達十年的時間

10) A- 是

公平信貸收費法則規定貸款方必須為您提供處理信用卡帳單錯誤的程序

明智管理信用

- 信用卡購物的訣竅
 - ✓ 切勿購買您負擔不起的物品
 - ✓ 在免息期到期前付清餘額
 - ✓ 還款超過最低付款額
 - ✓ 評估需要和願望的差別

一旦您建立了自己的信用, 要學會明智地管理. 只有小心的管理以及持之以恆的建立與維護, 才能確保優良的信用分數

- 切勿購買您負擔不起的物品
 - 每次您想用信用卡購物時 - 無論物品的大小 - 請想一想您是在借錢買東西
- 在免息期到期前付清餘額.
 - 如果您有辦法付清全額, 盡量付掉它. 如果無法做到全額支付, 就盡量做到超過最低付款額的要求.
- 還款超過最低付款額
 - 如果您每月僅支付信用卡的最低付款額, 就算您不在購買其他物品, 也需多年才能付清餘額
- 評估需要和願望的差別.
 - 嘗試將您想要而非必需品推遲到您有足夠現金後再購買

明智的管理信用

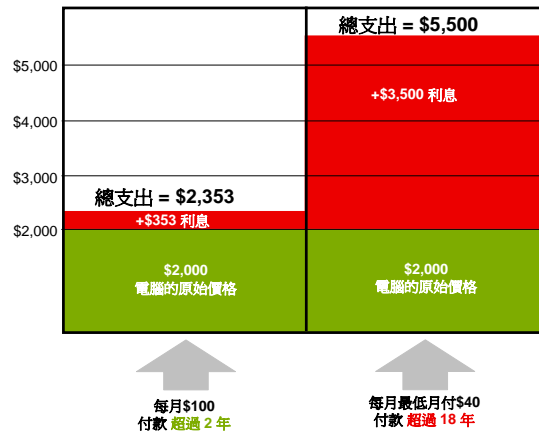
- 信用卡購物的訣竅：
 - ✓ 冷靜面對信用行業的推銷招數
 - ✓ 對信用卡公司主動提出的優惠三思而後行
 - ✓ 留心各種收費
 - ✓ 記住您的負債比例

信用卡購物的訣竅：

- 冷靜面對信用行業的推銷招數
 - 信用卡公司會絞盡腦汁使用各種方式想讓您多用卡公司會絞盡腦汁使用各種方式鼓勵你多借錢
 - 儘管您的促銷計畫讓您等到六個月後才開始償還您的債務，一旦促銷期結束，而您無法依次付清，所付出的代價就高了
- 對主動提出的優惠三思而後行
 - 一旦您建立了信用，就會有更多信用卡公司主動向您提供更多的信用
 - 對那些優惠帳戶餘額轉移或新開帳戶計畫要特別留心，看看是不是含有隱藏性費用
 - 再簽署任何新信用協議之前要認真閱讀所有的條款
- 留心各種收費
 - 從使用信用支票的收費現金預知收費到信用保險或信用監管等選擇性服務收費，您可能會發現自己要額外繳各種不同的費用
 - 衡量一下您為這類特殊服務付出的費用與得到的回報，看看是否合算，考慮清楚您是否真的需要這些服務
- 記住您的負債比例
 - 信用局為人人建力了最佳負債比例。它建議您的每月最低債務(不包含房屋貸款或房租)不應超過薪水的百分之二十。這個算式是：月收入 \times 20=每月最低債務
 - 您的債務越少，能申請到的利率及條款就會越好

明智地管理信用

最低付款額的真相



© Freddie Mac 2008

29

最低付款額的真相

當您用信貸購物時，您支付的累積費用將超過實際購買的價格

請看以下的事例：

王先生想買一台價值2,000美元的個人電腦。他的孩子可以在電腦上做功課，他自己和太太可用電腦與世界各地的家人保持連絡。王先生決定用信用卡來購買他的新電腦。他了解按時付帳單的重要性，請且每月按時支付\$40美元的最低付款額。但是由於利息高達18%，王先生大約需要花十八年又五個月的時間才能付清這台電腦的費用。而且還是在他不在用該信用卡購買其他東西的前提下。最終，王先生僅利息部份就需付出3,500美元。這意味著王先生將為這台價值\$2,000美元的電腦耗時超過十八年，畫費超過5,500美元。而這台電腦購買幾年後肯定會過時。在付清這台電腦後，王先生的子女可能已經有了自己的孩子。

儘管這項購買目的很好，卻不是一項明智的財物選擇。如果楊先生儲蓄2,000美元後再用現金買這台電腦，會對他的家庭更有利。另外，如果他必需使用信用，那麼至少應當計畫每月不僅僅支付最低付款額。要盡量多付一些。如果每月支付100美元，並且不再購買其他物品增加欠款，王先生兩年時間就可以償還這台電腦的費用。僅需支付353美元的利息。

明智地管理信用

- 獲得您應有的信貸
 - ✓ 當今的市場上有很多的信貸來源
- 仔細閱讀細則
- 房屋淨值信貸額度

當今的市場上有很多的信貸來源

- 獲得您應有的信貸
 - 作為明智的消費者及貸款者, 您比以前多了更多的選擇. 當您準備好申請信用卡帳戶或貸款時, 您必須做更多的比較, 尋找最佳的利率與服務. 您第一個考慮的對象應當是與您有業務往來的銀行或信用合作社.
- 仔細閱讀細則
 - 再您接受任何信用協議之前, 您應當理解資料披露文件中的所有內容. 尤其要留意您是否需要為額外服務或方便支付其要留意您是否需要為額外的服務或方便支付費用
- 房屋淨值信貸額度
 - 房屋淨值貸款或信用額度的最好用途是在於支付為住宅增值的項目上. 例如: 更換老舊的屋頂或內部重新油漆.
 - 值得注意的是: 違約不付房屋淨值信貸額度可能會導致您的住宅面臨被沒收的風險.

明智地管理信用

■ 如果您遇上麻煩

✓ 遇到麻煩的徵兆

- 不能按時付帳單, 甚至連最低付款也無法按時支付
- 經常因遲付款而被罰款
- 很難取決每月需要支付哪些帳單
- 達到或接近了信用額度

密切的關注您付款的習慣而發現不好的徵狀是很重要的。不去正視問題是最要不得的行為。

遇到麻煩的徵兆:

- 不能按時付帳單, 甚至連最低付款也無法按時支付
- 經常因遲付款而被罰款
- 很難決定每月需要支付哪些帳單
- 達到或接近了信用額度

如果您有以上的徵兆, 您必須正視問題, 認知自己需要接受幫助, 不然時間拖越久, 情況會越糟糕。

您要避免與不道德的信用補修公司打交道。此類公司經常做出無法兌現的承諾, 向您申請高額費用, 剩致增加您的債務。

設定目標

- 設定目標的訣竅
 - ✓ 使用積極正面的言辭
 - ✓ 詳細目標 - 設立達成日期
 - ✓ 寫下您的目標
 - ✓ 分辨近期與長期的目標
 - ✓ 列出先後順序
 - ✓ 目標要實際並且符合您的需求

- 假若您想達成終身的財物穩健, 您就得建立明確的目標
- 一旦您設立了目標, 腳踏實地的隨著步驟走, 管理財物會顯得更加輕鬆
- 首先, 列出一些符合您需求的目標
- 再者, 整理出目標的優先順序
- 最後, 仔細檢查看看您的目標是否全權符合您與家人的長期目標

隨堂活動: 設定目標

範例:

麥可今年27歲, 與父母同居. 他是某書店的主管, 年薪五萬美元. 由於他過去的這一年內時常延遲繳款, 並且維持著高額的信用額度. 他的信用分數近期直下降. 麥可最近也買了一輛新的車, 也夢想著擁有自己的住所.

指導者的備註:

這活動的主要目的在於確保參與者了解如何對症下藥, 設立聰明的目標, 進而使用在自己的身上.

在邀請各個參與者寫下近期, 中期以及長期的目標錢, 提供他們一些範例來參考.

範例：設定目標

- 近期目標 (一年以內)
 - ✓ 每月定期繳納信用卡費
 - ✓ 記得每年申請信用報告
 - ✓ 三個星期之內訂立花費的計畫
- 中期目標 (一致三年)
 - ✓ 付清汽車貸款
 - ✓ 持續每月按時繳納信用卡費用
 - ✓ 付清信用卡債
- 長期目標 (五年以上)
 - ✓ 在存到一萬五千塊錢美金的頭期款之後的一年, 可以準備購買房子

指導者備註:

請教參加者對於麥可情況的短期中期以及長期目標的建議

大家一旦對於從名的目標有鞏固的理解, 給他們幾分鐘的時間寫下他們自己的目標. 指導他們寫下短, 中, 長期的目標. 假若他們有疑問, 您可以個別提供指導. 某些人或許會對於分享親身的經驗感到不自在, 請記得提醒大家您不會公佈他們的實例

總結

- 良好的信用是您的資產
- 貸款者也是享有權力的
- 您必須有責任的使用您的信用
- 建立與保持良好的信用是您踏上購屋之途的第一步

以下是今天的總結

- 良好的信用是您的資產
 - 長遠來說: 他是為您以及家人長期創造財富的寶貴工具. 有了良好的信用, 您就能夠購買重要的物品: 購買或租賃汽車, 貸款上學, 為家人置業安居
 - 當您建立了信用後, 您就有資格在其他貸款和諸如手機與汽車保險之類服務上獲得最佳費率及條款
- 作為貸款者的您享有一些權力
 - 您有權獲得一份準確的信用報告; 您有權要求公平地計算您的信用分數, 不能因為種族性別婚姻狀況或原國籍而遭到區別對待
- 您必須有責任的使用您的信用
 - 您不須以明智的方法管理您的信用卡, 貸款及其他債務. 按時付帳單, 並且承諾償還債務.
- 建立與保持良好的信用是您踏上購屋之途的第一步
 - 當然這需要辛勤的努力, 也可能需要很長的時間, 但是最終您會看到, 您為此付出的努力都是非常值得的