



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

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

良好的信用:爲將來準備的禮物

- 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

良好的信用:爲將來準備的禮物

■ 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

良好的信用:爲將來準備的禮物

■ 利率 與 年利率 (APR)

- ✓ 利息是您爲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)是您作爲貸款者爲您的貸款支付的年度總費用
 - 包含利率,點數以及費用

良好的信用:爲將來準備的禮物

■ 負債有好處嗎?

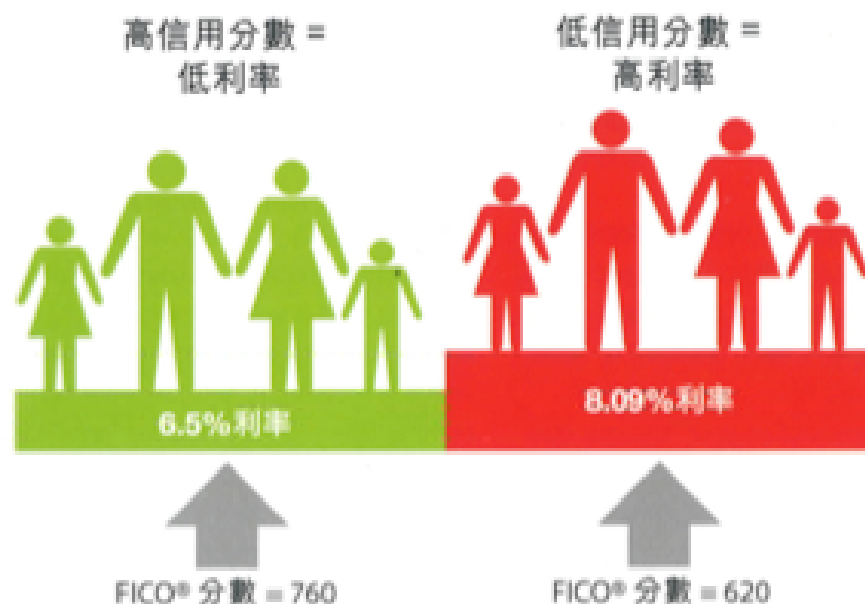
- ✓ 是的, 如果是爲了可以保值甚至是可以增值（亦稱爲資產淨值）的財物而借款
- ✓ 範例:
 - 主要居所的抵押貸款
 - 協助您創業或擴大業務的商業貸款

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

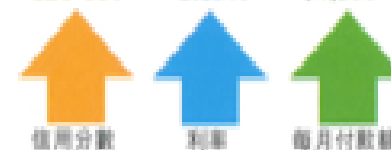
良好的信用很有價值

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只為舉例說明；實際貸款利率取決於很多因素，信用分數只是其中之一。

建立良好的信用

- 建立良好的信用的步驟
 - ✓ 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

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.

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

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

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

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

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.

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.

信用歷史範例

E C O A	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	I
		101010			30M140							TU
		INSTALLMENT SALES CONTRACT					Account with no adverse information					
		DLA: 12/03					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						O9*
		Collect			\$500							TU
		PLACED FOR COLLECTION					Account with Adverse Action					
		CREDITOR: FUNDING CORP.										
		AGENCY: ABC COLLECTION										
I	B	XYZ	11/00	02/00	\$300	\$300						O9*
		Collect			\$300							TU
		PLACED FOR COLLECTION										
		CREDITOR: FUNDING										
		AGENCY: XYZ COLLECTION										

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

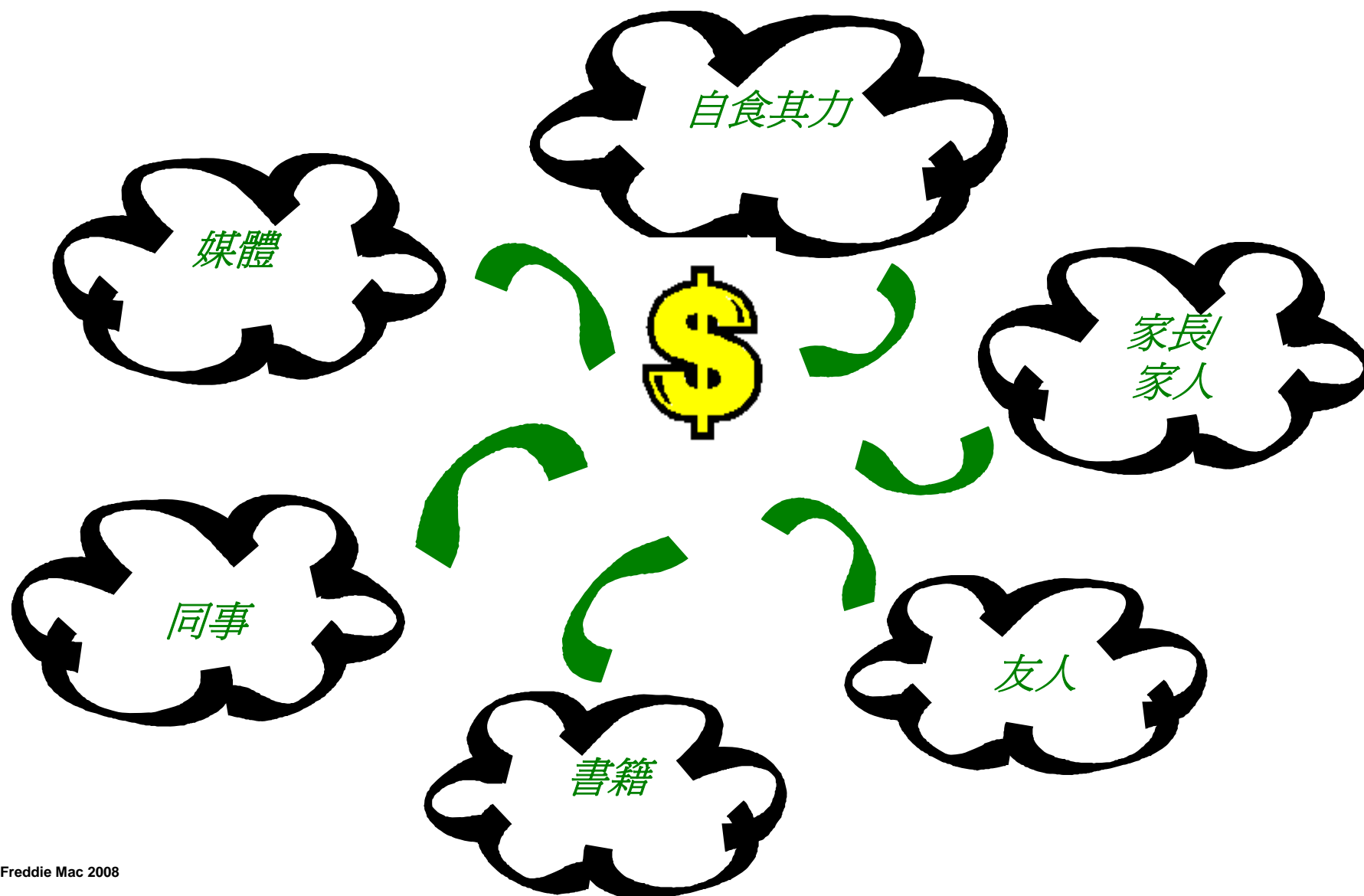
了解信用分數

- 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

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

您從哪裡得知金錢觀念？



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

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

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

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

明智管理信用

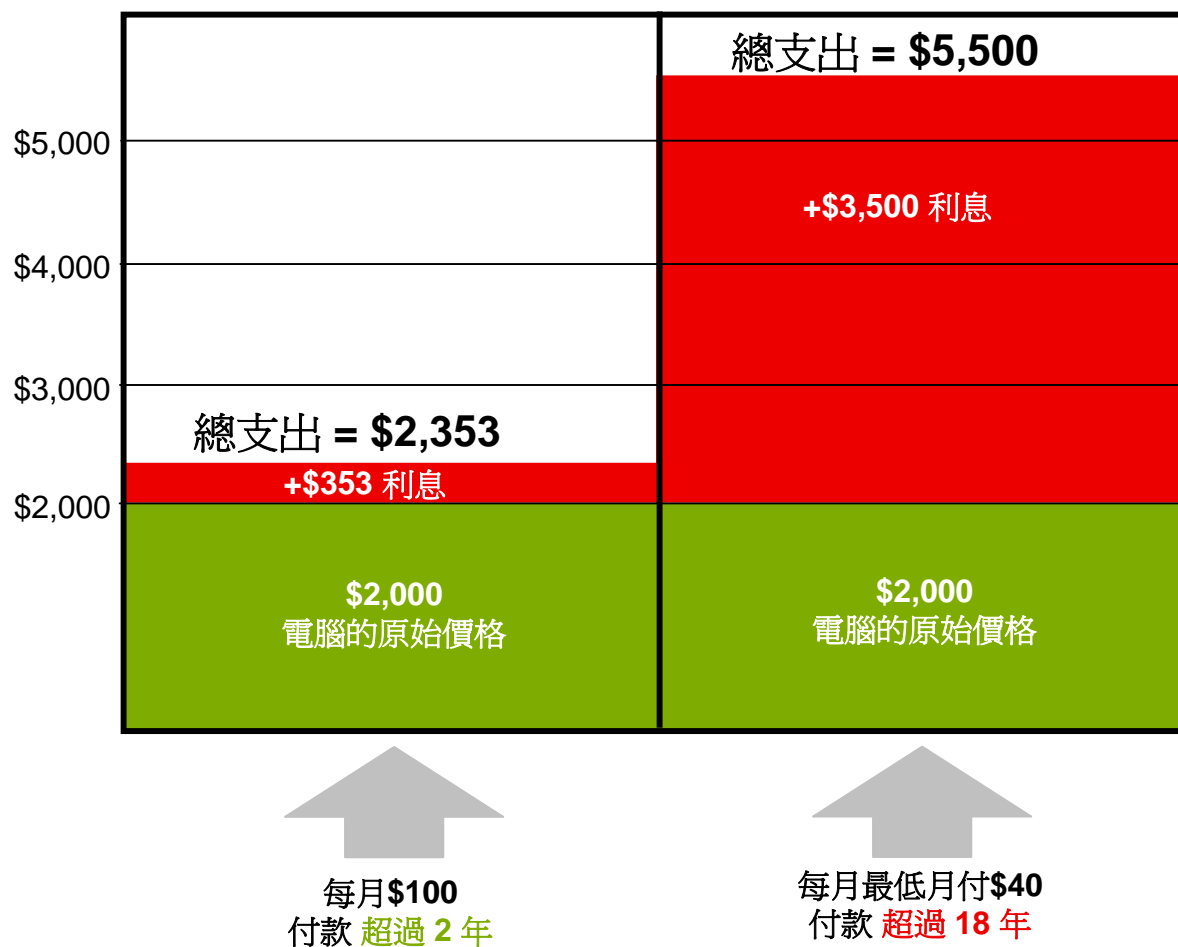
- 信用卡購物的訣竅
 - ✓ 切勿購買您負擔不起的物品
 - ✓ 在免息期到期前付清餘額
 - ✓ 還款超過最低付款額
 - ✓ 評估需要和願望的差別

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

明智地管理信用

最低付款額的真相



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

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

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

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。

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

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