

房屋贷款须知 – 办理房屋贷款前应该 向银行提出的关键问题



房屋贷款须知 — 办理房屋贷款前应该向银行提出的关键问题

简介

对于大多数人而言,购买住宅物业是一生中最昂贵的消费,并且可能需要长期的资金投入。

本指南为在新加坡购买住宅物业(无论自用还是投资),提供房屋贷款及房屋贷款再融资的相关信息。

当您到银行申请房屋贷款时,银行必须向您提供住宅物业贷款资料表。该表包含屋贷款的主要特点,并强调将来提高利率时对您每月分期还款可能造成的影响。

您可参阅指南结尾部分,查阅本指南中所使用的主要术语表。

基本指南

需要牢记的内容:

- 您需要考虑能否负担每月分期还款的金额。¹您可以向银行申请“原则批准”(AIP),因为在承诺购买物业之前,最好了解可能贷到的款项。请注意,AIP不具有约束力。在银行完成贷款程序后,最终批准的实际贷款金额可能与AIP的金额不同
- 在承诺购买任何物业之前,需评估您是否满足当前个人总负债率(TDSR)的要求。您可参阅章节2a至2d
- 在承诺购买由发展商直接销售的执行共管公寓或建屋发展局的政府组屋之前,请检查您是否符合每月偿贷比率(MSR)的限制要求。您可参阅章节2e至2g
- 充分考虑可能出现的意外情况,如房贷期限内利率升高
- 如果您在购买住宅物业时使用中央公积金(CPF)则请查询您的CPF提款限额²

¹ 请浏览www.moneysense.gov.sg网站上MoneySENSE的“Buying a Home”(购买住宅)网页。使用房屋贷款计算器来帮助您在申请房屋贷款之前评估您所能负担的贷款计划。

² 请参阅中央公积金局网站(www.cpf.gov.sg)来确定您的CPF提取限额。一旦达到限额,您将必须以现金全额支付每月的分期还款。

注意:

- 如果您延误每月分期还款,银行会收取逾期利息
- 如果您不能支付分期还款,银行可能会收回房屋贷款并收回您的住房进行出售
- 如果您住房的总售价低于未偿还的房屋贷款与应付利息之和,并且您无法补足差额,则银行可令您宣告破产

贷款期限

- 房屋贷款的期限称为贷款期限或还款周期
- 若多人联合贷款,则银行将计算所有借款人的收入加权平均年龄,以确定贷款期限

资费类型

分为两大类:

- 固定利率贷款
- 浮动利率贷款

有何区别?

固定利率贷款	浮动可率贷款
在最初几年里利率固定不变。这表示在此期间每月分期还款的金额是固定的(假定在此期间没有其他贷款支出或提前还款,并且贷款期限也未变更)。固定利率期将在您的住宅物业贷款资料表和您的房屋贷款协议中列出。	利率是不固定的,银行可能随时调整利率。浮动利率是以参考利率为基准,与公开市场指标(例如新加坡银行同业拆借率(SIBO R)、新元掉期利率(SO R)挂钩,或由银行决定的利率(例如内部现行利率)为基准。

固定利率贷款	浮动可率贷款
<p>如果您申请房屋贷款时的利率较低,或是如果您希望您的物业贷款在最初几年的分期偿还金额具有确定性,这种类型是不错的选择,因为即便当时的利率上升或下降,这个固定利率均不会改变。</p> <p>在固定利率期之后,利率转变为浮动利率。此后的房屋贷款就按照类似于浮动利率贷款的方式运作。</p>	<p>如果参考利率提高,则您的房屋贷款利率和每月分期还款金额也将提高。如果参考利率降低,则您的房屋贷款利率和每月分期还款金额也将产生相应的变化,但须受房屋贷款协议中的条款与条件限制。</p> <p>一般而言,与公开市场指标挂钩或由银行决定的参考利率,会通过增加或减少利差来得出适用的利率。在某些情况下,利差(即折扣或溢价)和参考利率可能会有所变动。银行必须明确披露以下各项会发生变化的事项:i)参考利率的类型,或ii)利差,或iii)利差和参考利率的类型。想了解更多参考利率和利差变化的详情,及固定利率和浮动利率贷款的注意事项,请参阅章节3a、3b、4a和4b。关于变更通知,请阅读下文。</p>

通知³

a. 利率变更

银行必须提前通知您(通常于30天前),然后才能变更您的房屋贷款利率。

b. 变更贷款的条款与条件

银行必须提前通知您(通常于30天前),然后才能变更您的房屋贷款协议条款与条件。

³ 新加坡银行协会(ABS)发布的《消费银行业务守则》要求银行,必须在实施任何条款与条件、利率、费用和收费的变更之前发布通知。

在您谋求变更房屋贷款协议(例如清偿贷款或进行贷款再融资)时,需要通知银行并获得其同意。向银行咨询,您需要发出什么通知才能进行变更。

货比三家,选择最合适的配套

- 将各种房贷配套进行比较,找出最适合您财务状况的配套
- 切勿因广告、宣传的利率或礼品的引诱而轻易做出决定
- 应比较以下要点:
 - 贷款利率
 - 锁定期和费用,特别是提前还款的罚金
 - 取消违约金
 - 抵押权方权益保险(Mortgagee Interest Policy)的要求
 - 银行对住宅评估费用、法律费用和产权转让及火灾保险费用的补贴。请注意,您必须声明您从卖家或其他方收到的降低物业购买价格的折扣、减免或其他优惠(例如家具礼券和供应商代您支付的印花税)
- 如果您正考虑再融资,在锁定期后请查询其他银行提供的现行利率,并与您目前支付的利率进行比较;并且您还需要考虑再融资的相关费用,如法律费用。
- 在浏览互联网上的房屋贷款政策时,请注意,某些资讯可能并非最新资讯。请务必与您的银行联系索取最新资讯

应向银行询问哪些内容

现在您已了解了一些基本知识,接下来是您在具体决定申请哪个房屋贷款之前应向银行询问的一些重要事项。

申请资格

1a. 我有房屋贷款资格吗？

银行会审核借款申请人的多项资格,以下有:

- 最低收入
- 最低和最高年龄
- 最低贷款额度
- 居民身份
- 是否符合新加坡金融管理局的物业贷款条例和银行的内部信审要求

1b. 如果我是自雇人士或没有固定收入,我有资格申请贷款吗？

您必须证明您具备每月还款的能力,才有资格获得贷款。各家银行将依据其自行的标准对您的资格进行评估。

负担能力

2a. 什么是总债务偿还率(Total Debt Servicing Ratio, 或TDSR)框架？

TDSR框架要求银行在向借款申请人提供房屋贷款时要充分考虑到其全部未偿还债务。确保借款申请人不会购买超出其财力的物业,并帮助借款申请人降低债务负担,避免因此而受经济条件恶化或利率变动的冲击。请联系银行,确认您目前的TDSR上限。

2b. TDSR上限在什么情况之下对我产生影响？

当您于2013年6月29日或之后申请以下类型的物业贷款时,TDSR会对您产生影响:

- 任何用于购买物业的贷款;和
 - 任何用借款人的物业做担保的贷款
- 当您进行再融资时,也必须符合TDSR的上限,除非:
- 再融资的是您自住房的贷款;或
 - 在再融资时您承诺与您的银行签订减债计划 (debt reduction plan)。请向您的银行咨询减债计划的详情。

2c. 如何计算TDSR?

- TDSR的计算方法如下:

$$\frac{\text{每月总债务}}{\text{每月总收入}} \times 100\%$$

- 在计算您的TDSR时,必须将您所有的未偿还债务均计算在内。这些债务包括全部物业贷款和非物业贷款,如汽车贷款、装修贷款、学生贷款、信用卡信贷等
- 如果您是某贷款的担保人,在计算您的TDSR时,会将该贷款的每月偿还额的一部分计算在内。请向您的银行查询必须计算的最低数额。
- 每月总收入是指您的每月税前收入,包括:
 - 您每月的固定薪酬收入
 - 您在过去12个月内从雇主处获得的月平均非固定收入(如佣金、奖金和津贴),须减去估值折扣。请向您的银行查询最低估值折扣的详情

- 每月租金收入,须减去估值折扣。您还须向银行提供您(业主)和租户签署的已盖章租赁协议的副本。在您申请物业贷款时,该协议必须有一定时间的剩余租赁期。请向您的银行查询最低估值折扣和剩余租赁期的详情。
- 某些合格的金融资产,可在估值折扣和摊销后计算为“月收入”。请向您的银行查询符合条件的金融资产、最低估值折扣和摊销的详情
- 每月总收入不包括您的雇主替您缴纳的公积金款项。

2d. 我需要向银行提交哪些文件,以便计算我的TDSR?

您应向银行提交:

- 新加坡国内税务局(IRA S)和中央公积金局(C PF)出具的最新报表
- 如果您有每月租金收入,则需提交您(业主)与租户签署的已盖章租赁协议的副本
- 您有关以下内容的书面声明:(i)所有未偿还债务(如贷款类型、未偿还贷款金额、每月分期还款金额、适用利率、贷款期限),和(ii)申请房屋贷款12个月之前的全部月收入来源
- 任何其他有助于认定您的每月总收入和未偿还债务的资料

2e. 什么是每月偿还贷款比率(MSR)限制?

- 当借款人为购买由发展商直接销售的执行共管公寓(EC)或政府组屋申请住房贷款时,借款人的每月房贷付款占其总收入的百分比不能超出M SR限额的上限。请向您的银行查询您目前的M SR限制。

2f. MSR限制在什么情况之下对我有影响?

当您申请用于购买住房的贷款时,M SR限制对您有影响:

- 于2013年1月12日或之后批准的政府组屋购买资格或购买政府组屋的选购权书(O TP);或
- 于2013年12月10日或之后批准的向发展商购买的执行共管公寓和用于购买公寓的O TP

如果您为政府组屋的房贷或为处于最低居住年限内(M inimum Occupation Period)的执行共管公寓的房贷进行再融资,银行也会计算您的M SR,除非:

- 您的执行共管公寓或政府组屋属于自住;或
- 您在再融资时承诺与您的银行签订减债计划(debt reduction plan)。请向您的银行查询减债计划的详情。

2g. 如何计算MSR?

M SR的计算方法如下:

$$\frac{\text{每月分期还款额}}{\text{每月总收入}} \times 100\%$$

- 您每月分期还款额应包括以下内容:为购买直接由发展商销售的执行共管公寓或政府组屋所申请的房屋贷款
- 其他房屋贷款或您所拥有的房屋净值抵押贷款

计算M SR每月总收入的方法与TDSR的相同。

利率

- 3a. 固定利率贷款配套的利率:
利率能固定多久?随后的利率是否以参考利率为基准?如果是,是以哪种参考利率为基准?

在固定利率贷款配套中,最初几年里的利率是固定的,而且不能改变。随后将是浮动利率,通常会以一种参考利率为基准(请参阅章节4a)。您可参阅在申请房屋贷款过程中由银行提供的住宅物业贷款资料表,以了解详情。

固定利率期可视为促销期,因为该期间内的利率通常低于以后的浮动利率。

请注意,当之后的利率转为浮动利率时,您的银行可能在某些特定情况下会修改(i)参考利率的类型(例如3个月的新元银行同业拆息率[SIBO R]、6个月的新元掉期利率[SO R]、内部现行利率),或(ii)利差,或(iii)同时修改利差及参考利率的类型。这些情况应在您的住宅物业贷款资料表和您的房屋贷款协议中列出。请参阅下文了解**浮动利率贷款配套中利率**的详情。

3b. 浮动利率贷款配套中的利率:该利率是否以参考利率为基准?如果是,是以哪种参考利率为基准?

浮动利率贷款配套下的利率通常都以某种参考利率为基准。浮动利率贷款配套的利率通常包含两个部分:

- (i) 参考利率; 和
- (ii) 利差

参考利率可以是:

- 某种公开市场指标如新元银行同业拆息率⁴(SIBO R)、新元掉期利率⁵(SO R)或中央公积金局向C PF普通户头支付的利率或银行的内部存款利率;或
- 银行确定的利率(如内部现行利率)

请参阅章节4a,以了解更多详情。

⁴ 新元银行同业拆息率(SIBO R)是银行之间互相借款的利率。

⁵ 新元掉期利率(SO R)是新元银行同业拆息率加上银行产生的贷款成本。

利差可以是:

- 参考利率的折扣;或
- 参考利率的溢价

您的银行可根据您房屋贷款协议的条款与条件,在(如果有)锁定期后改变利差。

通常,前几年的利率会低于以后的利率。这种较低的利率可被视为促销利率,在房屋贷款的前几年内,参考利率会有一定的折扣或是较低溢价。

示例:表格1

浮动利率房屋贷款	第一年利率	第二年利率	第三年利率	第四年起
配套1: 在参考利率的基础上提供折扣	参考利率减去3%	参考利率减去2%	参考利率减去1%	参考利率
配套2: 在参考利率的基础上增收溢价	参考利率加上 0.25%	参考利率加上 0.5%	参考利率加上 0.75%	参考利率加上 1%

在某些情况下,利差(即折扣或溢价)以及参考利率可能会有所变动。银行必须明确地披露以下内容:(i)参考利率的类型;或(ii)利差;或(iii)利差和参考利率的类型都会变化的具体情况。请参阅章节4a了解影响房屋贷款参考利率的因素。

请参阅在申请房屋贷款过程中由银行提供的住宅物业贷款资料表,以了解适用利率、(如果有)锁定期及银行在某些特定情况下是否可改变参考利率(例如3个月的新元银行同业拆息率[SIBOR]、6个月的新元掉期利率[SO R]、内部现行利率);或利差;或同时改变两者的详情信息。

3c. 银行将从何时开始收取房屋贷款利息？

自房屋贷款首次支出之日起银行将开始收取利息。银行不会自任何其他日期(如房屋贷款协议生效日)起收取利息。您的银行会通知您房屋贷款发放的时间和您必须支付的每月分期还款金额或利息金额。

参考利率

4a. 哪些因素会影响房屋贷款的参考利率？银行在贷款期限内更改参考利率的频率是多少？参考利率是特别针对这种房屋贷款的吗？银行在利率更改生效之前，需要提前多久通知我？

不同银行的参考利率各不相同。在同一家银行内，不同房屋贷款配套的参考利率也可能不同。

所有参考利率都会有所不同。通常来说，有两种类型的参考利率：

参考利率可以是：

- 一种公开市场指标，如新元银行同业拆息率(SIBOR)、新元掉期利率(SOR)或中央公积金局向CPF普通户头支付的利率或银行的内部存款利率；或
- 银行设定的利率(如内部现行利率)确定

1) 参考利率以公开市场指标为基准：

通常使用公开市场指标的参考利率不是由任何单个银行决定的。例如新元银行同业拆息率(SIBOR)和新元掉期利率(SOR)体现经济状况，而非单个银行的运作状况。

2) 由银行设定的因素所决定的参考利率(通常称为内部现行利率)：

银行可考虑以下因素，自行确定房屋贷款参考利率：

- 在运作房屋贷款时，影响银行业务及融资成本的市场行情

- 具体贷款细节,例如:
 - 利率结构(如固定利率或浮动利率)
 - 贷款期限
 - 物业类型
 - 物业发展状况(如已建成或在建)
 - 所需贷款的百分比

银行可在某些特定情况下修改(i)参考利率的类型或;或(ii)利差;或(iii)同时修改利差和参考利率的类型。银行必须在住宅物业贷款资料表中明确披露,有哪些具体情况下可以变更参考利率的类型或利差,或二者同时变更。

根据《消费银行业务守则》,银行必须在参考利率或利差的变动生效前,提前(通常为30天)通知您。但是,对于那些利率变动日期已预先确定,且银行与客户双方均已同意的房屋贷款(例如,房屋贷款以某个参考利率[如SIBOR]为基准),没有适用的利率变更通知期。但是,银行必须说明利率变更的理由。

4b. 应注意利率的哪些特点?它们是否会改变?

某些房屋贷款计划实际上会比第一印象更为复杂。此处列出了一些例子:

- 贷款的一部分采用固定利率,而另一部分则采用浮动利率
- 贷款抵消:银行存款账户赚取的利息可用于抵消贷款的应付利息

请阅读银行的营销手册、条款与条件以及住宅物业贷款资料表,以便了解如何应用特点。这些特点可能会发生变化,可能足以除去或减弱由这些特点所包装或营销的房屋贷款的吸引力。

请咨询银行是否有权修改这些特点,以及如果您不接受修改后的特点,是否有其他选择。

有效利率

5. 整个贷款期间的有效利率(EIR⁶)是什么?

EIR反映整个贷款期间您每年必须承担的利息成本。EIR越低,整个贷款期间的利息成本就越低。

EIR可能高于房屋贷款广告宣传中的利率。

例如,您以下表中的利率计划办理了一笔为期30年、金额为\$500,000的贷款(假定当前参考利率为每年5%[年率]):

利率	
第1年	参考利率减去3% =2%(年率)
第2年	参考利率减去2% =3%(年率)
第3年	参考利率减去1% =4%(年率)
第4年以后	参考利率 = 5%(年率)

假设以本金每月递减且参考利率没有改变的情况来计算利息,则整个30年的EIR是每年4.62%。如果房屋贷款或参考利率没有改变,则您会在整个30年期间实际支付每年4.62%的利息。

EIR作为一个通用标准,可让您比较不同利率和期限的房屋贷款配套。在研究不同房屋贷款配套时,很有必要比较下列两项:

- (a) 最初几年当银行提供促销利率时(即:通常为参考利率的折扣)或固定利率时的利率。

⁶ 在金融业务中,EIR是根据整个贷款期限内的贷款发放和每月分期还款金额计算出的内部收益率。

- (b) 整个贷款期间反映利息成本的EIR。可向银行询问您房屋贷款的EIR。

6. EIR的注意事项:

- EIR是按照整个贷款期间的通行利率、贷款发放和每月分期还款金额计算
- 如果您的房屋贷款出现变化(如利率变化),则EIR也将跟着发生变化。因此,如果您的房屋贷款出现变化,请向银行查询剩余贷款期间最新的EIR
- 对于施工中的物业,由于尚未确定贷款发放时间,因此无法确定EIR
- EIR也可理解为锁定期内的有效利率,因为您在锁定期后可以灵活地更改资费配套。

还款

7. 在房屋贷款的分期还款计划中,按照本金每月递减的方式计算利息是什么意思?

房屋贷款的还款通常以每月分期还款的方式进行。每期的分期还款包含两个部分:(i)本金偿还和(ii)利息支付。

分期还款金额取决于:

- 贷款本金
- 贷款期限
- 利率
- 利息计算方式

常用的利息计算方法均基于本金每月递减。这表示:

- 未偿还本金减去每月偿还的本金金额
- 随后月份的利息将根据每月初减少后的未偿还本金计算
- 当月使用的利率是该月份使用房屋贷款的实际成本

8. 每月或每年应支付的分期还款金额是多少?其中,所支付的利息和所偿还的本金各占多少?我能获得有关此贷款的还款时间表吗?

银行在贷款申请过程中提供的住宅物业贷款资料表中将提供以下详细资料:

- 每月偿还本金和支付利息的金额
- 每年偿还本金和支付利息的金额
- 预估的整个贷款期的还款总额(本金+利息)
- 您为每\$1贷款所偿还的金额
- 如果利率提高,每月分期还款金额的增加金额

您还可参阅贷款还款时间表(也称为摊销表),了解更多详情。银行将为其房屋贷款计划提供时间表的印刷版或在网站上提供电子版。

还款时间表将列明:

- (a) 您在整个房屋贷款期限内每月还款的金额。请使用此表格来评估您是否有能力负担该房屋贷款。
- (b) 每月分期还款中有多少用于偿还本金、有多少用于支付利息,以及整个房屋贷款期限内应支付的利息总额是多少。期限较长的房屋贷款的每月还款金额将低于期限较短的房屋贷款。但是,贷款期限越长或本金越多,您支付的房屋贷款利息就越多。

- (c) 何时还清房屋贷款。如果您使用公积金(C PF)储蓄来偿还房屋贷款,由于55岁以后C PF缴交率降低,因此谨慎的做法是在55岁C PF提取年龄之前还清您的贷款。

在选择不同的贷款配套时,请务必比较它们的还款时间表。请检查在初始几年提供促销利率或固定利率时的应付利息总额,以及整个房屋贷款期间的应付利息总额。

还款时间表:

- 根据通行利率、假定的贷款发放日期、未偿还余额和贷款期限计算;且
- 如果您的贷款出现变化(包括适用利率或贷款期限或是两者都出现改变),还款时间表也将随之修改。一旦您的房屋贷款出现变化,请向您贷款的银行索取更新后的偿还时间表。

如果您希望与银行讨论有关减少应付利息或提前还清房屋贷款的方案,您可考虑:

- 缩短贷款期限
- 增加每月还款金额
- 通过提早偿还部分或全部贷款本金来减少未偿还的贷款金额度

请查询上述做法是否存在任何费用或罚款。

请参阅章节10和13,了解修改您的每月分期还款金额以及提前还款的相关内容。

9. 银行会提供我的房屋贷款账户报表吗?

银行将为您提供房屋贷款的年度报表,详细汇报下列交易信息:

- 收取的利息

- 已支付的每月分期还款金额
- 已支付的提前还款金额
- 本年度已付利息总额

银行也可应要提供中期报表,不过有些银行可能会收费。

10. 贷款期间我可以变更每月分期还款金额吗?我需要支付任何费用吗?条款与条件有哪些?

有些房屋贷款会允许您在贷款期间变更每月分期还款金额。但是,请勿仅因还款灵活性的诱惑就草率地选择贷款配套。请向银行查询:

- 进行变更是否有费用
- 变更之前所需的最短通知期
- 银行能够接受的最低还款金额

尽管这些事项通常会在房屋贷款协议中列出,但最好事先查明。

11a. 我需要申报发展商或其他机构提供的折扣、减免或任何其他利益吗?

您必须申报从发展商或其他机构提供的降低房屋购买价格可降低物业购买价格的所有折扣、减免或任何其他利益,无论您在何时收到这些折扣、减免或任何利益。举例来说,家具礼券和发展商替您支付的印花税都属于申报的内容。

11b. 该贷款提供哪些附加利益?如果我提前还清贷款或再融资,我必须偿还这些附加利益吗?

房屋贷款可能会提供其他附加利益,如:

- 法律费用津贴

- 房产估价费津贴
- 在有限时间内的免费火灾保险

但是,如果这些利益是在房屋贷款配套内,银行需要在计算您申请的贷款限额时从购买价格中扣除这些利益。

不过值得注意的是,如果在银行的条款与条件中规定的期限之前偿还全部房屋贷款,您可能必须偿还所有或部分此类利益。请仔细阅读贷款的条款与条件,了解您正考虑申请的贷款如何操作。

11c. 使用银行推荐的律师行或保险公司的服务(即使不提供津贴),是否明智?

一般而言,如果您使用贷款银行推荐的律师或保险公司,您可因规模效益而受益并且所需支付的费用较低。在作出决定之前,您也可比较其他律师行或保险公司的费用或保险金。

可要求银行批准您使用非银行推荐的律师,但请注意法律费用可能更高。大多数银行会因借款人使用非银行推荐的保险公司而向保险公司征收保险管理费。

抵押物业的保险

12a. 在我申请房屋贷款时,如果抵押的物业损坏,作为借款人,我有哪些义务?

当您房屋抵押给银行作为房屋贷款的抵押品时,如果物业损坏,您有义务维修/恢复该物业,同时还应继续向银行支付每月的还款。如果该房屋是在物业管理委员会(MC ST)注册的物业,您可能需要参保抵押权方权益保险。如果该房屋不是MC ST注册的物业,则银行可能要求您在现有的火灾保险中加入抵押权益条款,以保障其在抵押物业中的经济利益。

12b. 什么是抵押权方利益保险(MIP)?

抵押权方利益保险(MIP)是保障银行的经济利益。如果您将您的私人公寓或共管公寓抵押给银行,某些银行可能会要求您参保MIP。MIP保障所有未偿还的住宅贷款,允许银行在因保险事故(如火灾)而导致房屋受损,并对您的还款能力存有疑虑的情况下,对未偿还款项的索赔。

您仍需对未偿还金额负责。如果银行对全部未偿还款项提出索赔,则您需要向保险公司偿还该款项。如果银行对部分未偿还款项提出索赔,则您将需要向保险公司偿还该款项并向银行支付剩余部分的未偿还贷款。

请注意,银行不会对您选择哪家MIP提供商进行限制,而且与MIP一起提供的任何额外保险都是可选的。

也有一些银行不需要MIP。您应向银行查询,以了解更多信息。

12c. 物业管理委员会(MCST)火灾保险和抵押权方利益保险(MIP)有何区别?

您的物业管理公司(MC)将参保一份火灾保险来保障私人公寓或共管公寓。您的私人公寓或共管公寓单位受该保单(通常被称为MCST火险保单)保障。《建筑管理和分层管理章程》要求所有的私人公寓和共管公寓都有MCST火灾保险。如果私人公寓或共管公寓单位遭受火灾,则房屋的物业管理公司将进行MCST火灾保险索赔,并用保险收益来修复房屋。MCST火灾保险的保障范围不包括对您室内的翻新和装修,也不包括室内的物品。

MIP具有不同的目的,它旨在保障银行的经济利益。它保障房屋贷款的未偿还部分并允许银行在因保险事故(如火灾)而导致房屋受损和对您的还款能力存有疑虑的情况下,对还未偿还款项提出的索赔。保险公司根据保单条款,向银行支付未偿还的房屋贷款。然后,借款人必须向保险公司支付该款项。

因此,不存在双重保险。

12d. 为什么我必须参保抵押权方权益保险(MIP)?

如果您将私人公寓或共管公寓抵押给银行,某些银行可能会要求您必须参保MIP。但是,也可能有银行不需要您参保MIP。

此外,与MIP共同提供的其他保险均为可选。因此建议您在不同的银行之间进行比较,选择最适合您需求的房屋贷款配套。

12e. 我能否自行选择保险公司参保抵押权方利益保险(MIP)?

可以,但必须经您的贷款银行批准。可能会按年征收管理费。这很大程度上是因为保险续订申请需要人工处理。

此外还请注意,如果您的房屋贷款出现会影响本金余额或贷款期限的变化,同样可以调整您的保险范围来反映这些变化。

提前还款

13. 锁定期有多长,提前还款有哪些费用?如果我要提前偿还部分或全部贷款,我必须提前多久通知银行?

能会希望在房屋贷款期间一次性还清贷款(或提前偿还部分贷款)。在此情况下,您必须在还款前通知银行。

若出现以下情况,银行可处以罚款或征收费用:

- 提前还款之前未履行通知义务
- 在特定时间段(通常称为“锁定期”或“提前还款期”)结束之前就还清贷款余额
- 在锁定期内提前还款,导致未偿还本金低于规定的最低金额
- 符合房屋贷款协议中提前还款的处罚条款

在以下时间检查房屋抵押贷款的条款与条件,或查询该银行有关提前还款的规定:

- 办理贷款之前
- 办理贷款之后,想提前还款时

需要注意的是,银行通常有最低提前还款金额的要求,该金额通常为\$10,000起,以\$1,000的倍数增加。

费用和收费

14. 房屋贷款所适用的费用和收费有哪些?

以下项目可能会收费:

- 处理房屋贷款申请
- 在贷款申请获得批准后,却取消贷款计划
- 逾期付款
- 变更贷款期
- 在锁定期内,通过相同或不同的银行为您现有的房屋贷款再融资
- 在锁定期内提前偿还部分或全部房屋贷款,或是提前偿还贷款而没有预先通知银行
- 重组房屋贷款

向银行查询您感兴趣的房屋贷款适用的费用和收费表格。

文件及条款与条件

15. 我可获得哪些贷款文件?

银行提供的贷款文件包括:

- 住宅物业贷款资料表
- 贷款许可信或房屋贷款协议
- 房屋贷款的条款与条件
- 其他文件,如津贴相关或其他声明、费用与收费表

关于贷款文件的注意事项:

- 为了避免误解,以书面文件为准。请尽可能获取书面文件
- 请始终留意房屋贷款利率、费用、条款与条件和附加价值(如:法律津贴)的相关细则
- 请仔细阅读所有文件,然后才签字
- 要求银行职员或律师着重指出您应该特别注意的关键条款
- 如果您不确定条款与条件在什么情况下适用,请寻求解释

16. 我应该注意银行的哪些一般权利?

您应注意以下几点:

- 银行可要求您偿还全部或部分未偿还的房屋贷款,而无需事先通知您或征得您的同意
- 银行可取消房屋贷款,而无需事先通知您或征得您的同意
- 可能会从您在该银行的储蓄或存款账户中扣除款项,以结清房屋贷款
- 如果两名或多名借款人承担贷款的房屋贷款协议中存在“共同和分别承担责任”条款,若在房屋贷款付清之前,其中一名借款人死亡、失踪或宣告破产,该条款允许银行可向其他借款人索取全部未偿还金额

- 当房屋价值低于未偿还贷款(这种情况称为“负价值”或“负资产”)时,银行可采取某些行动

请查询贷款文件了解确切的条款与条件,因为各个银行的贷款文件可能有所不同。

17. 如果贷款的书面条款与条件与之前讨论或提供的内容不符,怎么办?

如果您发现任何不一致的地方,请向银行提出此问题。

18. 如果银行对房屋贷款条款和条件提出变更,我存有疑虑,该怎么办?

您请务必了解进行这些变更的原因。如果您不确定这种变更会对您产生什么影响,或者您不满意有关的变更,请与银行职员洽谈。请在新的条款与条件生效之前这么做。如果银行同意其对条款与条件所拟议的变更的任何修改,此类修改应以书面形式记录。

再融资

19. 什么是再融资?如果我决定为贷款再融资,相关的程序有哪些?又有哪些成本?

再融资是指您将现有的房屋贷款更换为新的由同一银行(通常称为重新确定资费)或其他贷款方提供的新房屋贷款。请在每隔几年审查一次您的房屋贷款,来了解继续现有的资费配套是否更为有利,尤其是在锁定期后。在与其他银行联络之前,应先向现有贷款的银行询问重新确定资费的可能。请注意,当您为房屋贷款再融资时,总偿债率(TD SR)框架和金融管理局规定的新加坡住宅贷款法规可能适用。因此,您可能需要向银行提交某些特定文件。

再融资之前,您应考虑以下哪种选择对您最为有利:

- 继续现有的房屋贷款配套
- 转换为现有银行提供的不同房屋贷款配套

- 办理其他银行提供的再融资房屋贷款配套

询问您现有贷款的银行,是否有以下情况:

- 终止现有的房屋贷款是否产生费用
- 您可将现有的贷款转换为资费更具吸引力的贷款配套以及这种转换所涉及的费用
- 新的房屋贷款是否存在锁定期,如果有锁定期,锁定期的长度和所涉及的费用

询问向您提供您感兴趣的再融资配套的银行,以了解再融资配套的好处。

比较:

- 您现有贷款配套与您感兴趣的再融资贷款配套的最新还款时间表,并查询应付利息
- 您现有贷款配套与您感兴趣的再融资贷款配套的广告宣传利率和有效利率(EIR)

请注意,若房屋贷款发生变化,则分期还款金额、利息支付金额和EIR都会改变

在办理再融资住宅贷款配套之前:

- 请阅读条款与条件并了解新配套提供哪些内容
- 在为您的房屋贷款再融资时,请查询您的公积金(CPF)住房提取限额。请定期查看中央公积金局网站,了解中央公积金局对住房的最新规定

逾期还款

20. 如果我房屋贷款的每月分期还款逾期,会有什么影响?

如果您的每月分期还款逾期,银行可以:

- 宣布“ 违约事件” 并收回贷款
- 向您征收更高的利率
- 通过法律途径向您索取未偿还的贷款或没收抵押品(或两者兼施)以出售您的物业来支付未偿还贷款余额和未付利息。如果物业销售收益不足以付清未偿还贷款,银行也可通过法律途径向您索取任何剩余未偿还款项
- 提起针对您的破产诉讼

为避免此类情况,您应:

- 不要承诺您负担不起的贷款配套
- 在遇到不可预见的特殊财务状况(例如突然失业)并发现很难支付每月分期还款时,请立即与您的银行联络寻求帮助,而不要等到您逾期还款时才有所行动

使用本指南中的信息可帮助您询问重要问题、选择最适合的房屋贷款配套并评估您维持每月分期还款的能力。

与您的房屋贷款有关的主要术语表

主要术语	释义
“原则批准”(AIP)	这是由银行提供的获批准贷款金额,通常基于借款人的收入和债务的申报情况。它有可能基于,也有可能不基于借款人的信用报告和实际负担能力的评估。因此,它不是一份具约束力的文件,可能会在实际申请过程中接受其他审查,并且一般有效期为30天。
公积金提取限额和估价限额	<p>您可使用您的公积金储蓄来支付购买物业的部分费用和贷款还款。但如果您使用银行贷款,则可以使用的公积金储蓄金额有上限。此上限称为公积金提取限额,并会为每套物业设置占估价限额的百分比上限。</p> <p>估价限额是购买时物业的购买价格或估价(以较低者为准)。举例来说,如果某套公寓的购买价格是\$300,000,而估价是\$330,000,则估价限额是\$300,000。如果提取限额设置为估价限额的120%,则提取限额将为\$360,000。</p> <p>请参阅中央公积金局网站(www.cpf.gov.sg)了解您的公积金提取限额。一旦达到限额,您将必须以现金全额支付每月的分期还款。</p>
收入加权平均年龄(IWAA)	<p>若多人联合贷款,则银行将计算所有借款人的收入加权平均年龄。</p> <p>示例: 借款人A(30岁),月收入\$7,000;借款人B(50岁)月收入\$3,000。 $IWAA = [(30 \times \\$7K) + (50 \times \\$3K)] / (\\$7K + \\$3K) = 36 \text{ 年}$</p>
逾期费用或滞纳金	这是逾期缴付每月分期还款时应支付的费用。
贷款期限或还款期	贷款期限由银行的信用准则和新加坡金融管理局的规定决定。
贷款价值比(LTV)	<p>这是您可以借到的房屋贷款金额,作为该物业当前市场价值的百分比。</p> <p>如果该贷款用于购买住宅物业,则为当前市场价值或物业的购买价格(减去您从卖家或任何其他方获得的所有拥有降低物业购买价格效果的折扣、减免或其他利益),以较低者为准。</p>

主要术语	释义
锁定期	在此期间,如果您提前偿还部分或全部房屋贷款,或是通过现有银行或其他银行进行再融资,则可能需要征收费用。
金融管理局第632号通告 (关于住宅物业贷款)	新加坡金融管理局发布的本文件包含了有关以新加坡境内住宅物业进行担保的信贷资金的规定。这些规定涉及贷款价值比(LTV)、贷款期间、收入加权平均年龄(IWAA)、禁止纯利息贷款和对折扣、减免或其他利益的处置以及借款人抵押规定和担保人抵押规定。本通告可从 www.mas.gov.sg 下载
金融管理局第645号通告 (关于物业贷款相关的总偿债率[TDSR]的计算)	新加坡金融管理局发布的本文件包含了有关计算以新加坡和海外物业担保的信贷资金的规定。该规则规定了总偿债率和每月偿还贷款比率的计算。本通告可从 www.mas.gov.sg 下载
抵押或担保	<p>“担保”和“抵押”这两个术语通常可互换使用。</p> <p>担保是一项保证,即如果贷款违约,物业业主(抵押方)赋予银行处置该物业来偿还贷款的权利。</p> <p>抵押的定义包含用于确保金额或金额价值的任何物业的任何财产负担。</p>
抵押权方	贷款银行通常是抵押权方。
抵押方	<p>物业业主通常是抵押方。房屋贷款的所有借款人在以下情况中均必须为该住宅物业的抵押方:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 用于购买于2013年6月29日或之后签发O TP的住宅物业的房屋贷款; • 与2013年6月29日或之后签发O TP的住宅物业有关的再融资;
房屋净值抵押贷款	<p>以借款人在住宅物业中的权益为担保的贷款(也成为定期贷款)。此贷款可通过以下财产担保:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 无产权负担的物业,银行为该物业提供定期贷款;或 • 已有房屋贷款融资的物业,银行基于该物业的当前市场价值减去银行现有的贷款融资余额,以最大贷款价值比(LTV)的差异提供额外的定期贷款融资。

主要术语	释义
抵押权方利益保险(MIP)	<p>抵押权方利益保险(MIP)保障银行的经济利益。如果您将您的私人公寓或共管公寓抵押给银行,某些银行可能会要求您参保MIP。MIP保障所有未偿还的住宅贷款,并允许银行在因保险事故(如火灾)而导致物业损失并对您的还款能力存有疑虑的情况下提出偿还未偿还款项的索赔。</p> <p>您仍需对未偿还金额负责。如果银行要求偿还全部未偿还款项提出索赔,则您将需要向保险公司偿还该款项。如果银行要求偿还部分未偿还款项提出索赔,则您将需要向保险公司偿还该款项并向银行支付剩余部分的未偿还贷款金额。您应向银行询问,了解更多信息。</p>
再融资	再融资是指您将现有的房屋贷款配套更换为现有银行或其他贷款方提供的新房屋贷款配套。要进行再融资,必须遵循一定的规则。
重新确定资费	重新确定资费是指您与现有贷款银行更换利率配套。这也视为一种再融资形式,因此同样会受到再融资相关规定的限制。
住宅房屋贷款资料表	住宅房屋贷款资料表包含有关房屋贷款的主要特点,并强调未来可能提高的利率对您每月分期还款的影响。当您向银行咨询办理房屋贷款的资料时,银行必须为您提供住宅房屋贷款资料表。
新元银行同业拆息率(SIBOR)	银行之间互相借款的利率。新加坡银行协会在每个工作日上午11点公布SIBOR。每个固定期都有一个SIBOR,例如,3个月的SIBOR每3个月确定1次。
新元掉期利率(SOR)	SOR是SIBOR加上银行根据一个公式公布的贷款成本。

本文件中包含的信息仅供参考,不得作为做出任何决定的依据,或作为专业或法律方面的建议。尽管撰写时已尽一切努力来确保本文信息的准确性,但提供此类信息并不表示对本文的信息不会出现不正确或不完整的情况进行任何陈述或保证。对于任何人士因信任本文件中所包含的信息而以任何方式招致或遭受的任何损失或损害,新加坡银行协会(以及可能为本文提供详细内容的各方)概不承担任何责任。