

## 美國農業部農村發展署

表RD 3550-23  
(修訂 07-20)

表格批准  
OMB 號碼 0575-0172

### 申請人指導指南

---

本申請人指導指南總結了申請人在被確定有資格獲得單戶家庭住房直接貸款後應該了解的資訊。於該機構作出貸款決定之前，您需要觀看該局的在綫申請人指導視頻。該視頻在 <https://www.youtube.com/watch?v=XxobzC24FfU&feature=youtu.be>。觀看視頻後，您需要簽署並將此表交回處理貸款申請的農村發展局（RD）辦公室。倘不能觀看視頻，請聯絡您的農村發展辦公室，以獲得進一步的指示。

#### 第一部分：計劃資訊

##### A. 權利

**機會平等。**美國農業部（USDA）是個平等機會的提供者、雇主和貸款人。

**上訴。**申請人有權對他們受到不利影響的計劃行政行為提出上訴。

##### B. 檢查

獲得購買或維修貸款的申請人有責任進行財產檢查，以保護自己的利益。當貸款用於購買或再融資現有住房時，為核實所有主要系統是否足夠，申請人必須聘請國家許可的檢查員進行全屋檢查，並說明住房是否符合該機構在以下方面的標準：白蟻和其他害蟲（這可能與全屋檢查分開）；管道、水和污水；供暖和供冷；電氣系統；以及結構是否健全。檢查報告必須是份符合專業驗房師協會最低標準的綜合文件。當一個國家沒有檢查員執照時，合格的、獨立的、第三方的檢查員可以進行檢查並提供必要的證明。RD是一個貸款機構，不會保證房產的價值或狀況。

*根據1995年的《減少文書工作法》，除非有有效的OMB控制號碼，否則機構不得進行或贊助，亦不要求個人對資訊收集作出回應。此資訊收集的有效OMB控制號碼是0575-0172。完成這項資訊收集工作所需的時間估計平均為30分鐘，包括審查說明、搜索現有數據來源、收集和維護所需數據、完成和審查資訊收集工作的時間。*

## C. 成交

**首付。**申請人的非退休資產倘超過本署規定的門檻，就必須將多餘的金額用於購買和維修交易。

*[本節適用於適用於住宅房地產結算程序的貸款]。*

**結算服務提供者。**在貸款方面，申請人將獲得一份書面的結算服務供應商名單，這些供應商的費用已為該機構所知。該名單將包含房屋檢查員、產權/成交代理等服務的供應商。申請人可以選擇不在此名單上的供應商；但是，申請人要負責研究與其他選擇相關的費用。貸款估算書上會披露清單上的供應商的結算服務費用，該估算書將在該機構收到完整申請後的三（3）個工作日內提供。

**產權保險。**申請人一般必須確保產權保險，但在極少數情況下，可以使用律師的產權意見。產權公司或律師必須是該機構可以接受的。

**成交代理人/律師。**申請人必須選擇一個該機構可以接受的成交代理人。申請人有權選擇法律顧問來代理與此交易有關的所有事務。成交代理人/律師將被要求完成認證，並在獲得貸款結清授權前通知該機構。無論貸款是否結清，申請人都要負責支付所有結清代理和/或律師的費用。

**結算費用。**申請人、賣方或雙方都要負責支付貸款結算時的結算費用。典型的費用包括：解決產權問題、產權摘要、文件印章、稅務監督服務、貸款人的產權保險單、業主的產權保險單、評估費、公證費、記錄費用、土地測量、律師費和申請包裝費。申請人還必須向托管賬戶支付初始存款。

**文件錯誤和遺漏。**借款人同意在收到文件後的十天內執行、確認、初始化並將要求的文件交付給貸款方或過戶代理人，否則支付貸款方所承受的所有費用，包括合理的律師費。

## D. 持續的義務

**與NFAOC合作。**國家財務和會計業務中心（NFAOC）的部分使命是提供服務和諮詢，以幫助客戶成功成為房主。

NFAOC（以前稱為客戶服務中心或CSC）提供各種各樣的服務，包括付款處理、托管/稅款/保險管理、付款補貼資格評估和最後付款。

**客戶服務：**對於一般的貸款服務問題，請致電1-800-414-1226並準備好您的貸款號碼。

**付款。**定期付款必須在到期日或之前進行，在全額預定付款之前不會被應用。定期付款必須在到期日或之前進行，在全額預定付款之前不會被應用。倘由於任何原因不能按時付款，借款人應立即與NFAOC聯絡，電話為

1-800-793-8861。然而，通知並不能阻止借款人被徵收滯納金。倘借款人希望進行最後一次付款，借款人應聯絡NFAOC以獲得清償聲明。

**付款選項。** 借款人有許多選擇，可以及時向NFAOC付款，其中包括：

- **預授權借記（PAD）：** PAD是一項免費服務，允許借款人在每月的同一天從其支票或儲蓄賬戶中自動提取付款。
- **網絡訪問：** 借款人可以透過登錄<http://rdhomeloans.usda.gov>註冊電子認證ID，在網上訪問他們的抵押貸款。
- **客戶發起的付款（CIP）：** CIP是項免費服務，允許房主透過電話從他們的支票或儲蓄賬戶中扣除資金，並應用於他們的抵押貸款賬戶。請致電1-800-414-1226，選擇選項1。請準備好您的銀行路綫和銀行賬戶號碼。
- **郵寄：** 付款可以郵寄到USDA, RD, NFAOC, 郵箱790170, 聖路易斯，63179-0170。請在支票或匯票上寫上您的USDA帳戶號碼。
- **西聯快速收款和Money Gram：** 這兩種方式都可供借款人用於支付每月的抵押貸款。需要收取相應的費用。貸款結算後，您會收到NFAOC的資訊指南，其中有關於這些選項的其他細節。

**逾期付款。** 借款人倘沒有在付款日期的15天內全額付款，將被收取滯納金。這筆費用是您的本金和利息支付的一個百分比，或國家法律授權的其他金額。

**非足夠的資金。** 借款人需要為任何因資金不足而退回的支票支付費用。

**稅收和保險的托管。** 借款人一般需要建立托管賬戶，除非該賬戶由或將由其他貸款方托管；該機構沒有取得房產的擔保權益，或該機構的總負債低於\$1.5萬。托管賬戶由NFAOC代表借款方保管，用於支付稅款和保險。擁有托管賬戶的借款人除支付本金和利息外，每月還支付一筆款項，存入托管賬戶，用於支付未來的稅款和保險費。當稅款和保險費到期時，該機構將用借款方托管賬戶的資金支付。

**保險。** 借款方有責任在整個貸款期限內獲得並持續保持危險保險。倘借款方的保險被取消，該機構可以為借款方購買保險，並從借款方的賬戶中扣除保險費用。倘在貸款結算時或隨後在貸款有效期內，房產被確定位於特別洪水危險區（SFHA），亦需要購買洪水保險。倘房產位於SFHA，貸款發行人將使用RD3550-6表通知借款人，即特殊洪水災害、洪水保險購買要求和聯邦救災援助可用性的通知。倘不能獲得洪水保險，該房產就沒有資格獲得聯邦財政援助。倘貸款或補助金等於或超過改進開始前結構的市場價值的50%，或發生損壞，504條維修計劃的申請人/借款人必須獲得洪水保險。

**房產維護。** 借款人有責任在整個貸款期間維護其房產。倘確定您的房財產需要維修，而您又沒有資格獲得後續的維修貸款，本機構可以預付資金，以支付保護政府利益所需的維修費用；本機構透過從借款人的賬戶中扣除，收回預付款項。未能保護該機構的安全是一種非貨幣違約，可能導致取消贖回權。更多資訊請聯絡當地的RD辦公室。

**節約能源。** 節省能源成本可以使借款人定期支付貸款的能力大為改觀。公用事業公司和縣推廣辦公室可能會建議如何節約能源。

## E. 服務選擇

**諮詢。** 對於在履行每月貸款支付義務方面遇到困難的借款人，可以進行信用諮詢。借款人可致電1-800-793-8861，獲得代表的諮詢。

**承諾支付協議。** 承諾支付是您和NFAOC諮詢顧問之間作出的支付安排的堅定承諾，以使賬戶在規定的時間內實現流動。

**拖欠解決協議。** 倘賬戶出現拖欠，借款人可以同意每月支付額外的金額，除了預定的付款外，使賬戶在兩（2）年內或剩餘的貸款期限內（以較短者為準）達到流動。

**休止期。** 倘借款人因無法控制的收入損失，暫時無法繼續按期支付貸款而不至於過度損害其生活水平，繼續個人占用房產的借款人可以申請延期付款，最長時間為兩（2）年。倘獲得批准，暫停協議的資格將被定期審查，並可能被取消。當借款人能夠恢復按期付款或暫停協議到期時，貸款將被重新攤銷，包括暫停期間推遲的金額。倘借款人沒有還款能力，暫停期間產生的全部或部分利息可以被免除。

**重新攤銷。** 在某些資格要求下，本金、利息、錯過的付款和其他費用被滾入新的餘額，並修改每月付款時間表，也稱為“貸款修改”。

## F. 維修、需要批准的行動、再融資要求和未經授權的援助

**建築缺陷的賠償——（僅502貸款）。** 政府可以為建築中的重大缺陷（由該機構發起的建築貸款）支付費用，這些缺陷不是由建築商修復的。缺陷通常是由承包商拒絕修復的不良工藝造成的，或者是修復不充分。倘承包商不履行他/她的義務，機構可以尋求取消承包商的資格。借款人必須在借款人簽署最終檢查報告之日起18個月內向現場辦事處提出索賠。

**後續貸款。**後續貸款可以作為最初購買房產的一部分，或與假設相結合，也可以在貸款期限內向現有借款人提供，以幫助支付房產的維修或改善。

**需要機構批准的行動。**借款人在採取可能影響財產安全價值的行動之前，必須獲得本機構的批准。需要該局批准的主要行動包括：貸款的排序、礦產租賃、部分解除擔保、租賃擔保房產和承擔債務。

**利用私人信貸進行再融資——（僅適用於502貸款）。**機構信貸不是為了取代傳統信貸。對您獲得私人融資的能力的定期審查將在成交後進行。倘該機構認為您能以該地區的現行利率和條件獲得私人信貸，會要求您申請，倘得到貸款人的批准，您將接受足以全額支付機構債務餘額的貸款，但遞延收回除外。

**未經授權的援助。**未經授權的援助包括任何未經授權或受援者不符合條件的貸款、支付補貼或贈款。可以對賬戶進行調整，以糾正收到的未經授權的援助，任何不適當的補貼將由借款人償還。借款人倘根據故意提供的虛假資訊獲得未經授權的援助，以獲得福利，則有可能失去貸款，被禁止參與聯邦福利項目，並受到民事和刑事起訴。

## G. 特殊義務

**支付補貼 -（僅502貸款）。**符合條件的申請人可能有資格獲得支付補貼，以減少他們的每月付款。接受支付補貼的借款人的收入將至少每年審查一次，以確認借款人的資格並調整補貼金額。借款人必須親自占用房產，並且在家庭中的成年成員更換或獲得工作、家庭狀況發生變化或收入增加超過百分之十（10%）時，必須通知本機構。

**重新獲得補貼 -（僅適用於502貸款）。**重新獲得付款補貼是在貸款還清時計算的。在某些條件下，當借款人用私人信貸對該機構的貸款進行再融資或以其他方式全額支付貸款時，可以推遲收回。當借款人不再居住在該房產或轉讓所有權時，應收回補貼。

## 第二部分認證

**鉛基油漆的危害。**我/我們明白，倘我/我們選擇購買的房屋是在1978年以前建造的，那麼它有可能含有鉛基油漆。

**氬氣。**我/我們明白，氬是一種自然產生的放射性氣體，當它在建築物中積累到足夠的數量時，可能會對長期接觸它的人造成健康風險。我/我們明白，關於氬氣和氬氣測試的其他資訊可以從縣或州的公共衛生單位獲得。

**環境要求。**我/我們明白，倘原子能機構對本項目的環境影響分析中確定了任何措施，以避免或減少項目建設或運營對環境的不利影響，我/我們將負責實施這些措施。

**成交代理人/律師的選擇。**我/我們被告知，我/我們有權選擇法律顧問來代表我/我們處理本交易中與貸款結束有關的所有事務，我/我們負責所有的法律費用。我/我們明白，在被授權完成貸款之前，該結帳代理人/律師將被要求向本機構提供某些證明。

**融資貸款費用。**我/我們被告知，我/我們可以為以下費用提供資金。

- 評估費
- 稅務監督費
- 初始托管押金
- 房屋所有權教育課程

**完整和準確的資訊。**我/我們證明，就我/我們所知，在援助申請和證明文件中提交的資訊是正確的。我/我們明白，倘不能充分披露準確和真實的財務資訊，可能會導致現在或將來的計劃援助被拒絕或終止。我/我們還明白，根據《美國法典》第18篇第1001條款的規定，任何人故意偽造、隱瞞或掩蓋重要事實，或作出虛假、虛構或欺詐性的陳述或記錄，都可能被處以罰款或不超過五（5）年的監禁，或兩者並罰。

**拖欠債務的收款政策。**我/我們已被告知以下關於拖欠聯邦政府的債務的收款政策。

聯邦政府作為抵押貸款人，根據《債務催收改進法》和相關法規，有權對抵押貸款所產生的任何欠聯邦政府的債務採取行動。這種行動包括，但不限於以下方面。

- (1) 向信用報告機構報告借款人的拖欠情況。
- (2) 在沒有付款的期間，評估額外的利息和罰款費用。
- (3) 評估費用，以支付政府為借款人的賬戶提供服務所產生的額外行政費用。
- (4) 抵消在其他聯邦計劃下對借款人的欠款。
- (5) 將借款人的賬戶轉給債務追收機構、私人追收承包商或美國司法部；
- (6) 扣押借款人的工資，倘借款人是現任或退休的聯邦雇員，則抵消借款人的工資，或公務員的退休福利；
- (7) 將借款人的債務移交給美國財政部，以抵扣任何欠付給借款人的所得稅退款金額；  
以及
- (8) 向國內稅務局報告任何因此而注銷的借款人的債務，作為應稅收入。

此外，該機構可以取消其抵押貸款，並在法律允許的範圍內尋求缺額判決。當確定符合聯邦政府的利益時，所有這些行動都可以用來收回任何欠款。

**承認**

透過簽署本文件，我/我們承認我/我們已經完整地觀看了網上的申請人指導視頻，倘我/我們無法觀看視頻，我/我們已經從處理貸款申請的RD辦公室獲得了指示。

申請人 \_\_\_\_\_ 日期 \_\_\_\_\_

申請人 \_\_\_\_\_ 日期 \_\_\_\_\_