抵押贷款申请人须知

作为住宅抵押贷款的申请人，您有权：

- **比较和协商**不同抵押贷款经纪人和贷款机构的费用，以获取最适合您的贷款方案。
- **要求抵押贷款经纪人**解释其在抵押贷款流程中的职责。
- **了解抵押贷款经纪人**从您和贷款机构处获得的报酬金额。
- **获得贷款条款和条件的清晰、真实解释**，包括：
    - 所提供贷款是固定利率还是可调利率抵押贷款；
    - 贷款是否可以转让或再融资；
    - 每月还款的具体金额；
    - 任何预计的第三方托管支付；
    - 最终的年化利率（APR）。
- **在申请贷款后三个工作日内**（且在您同意贷款并支付任何费用之前）收到一份估算，详细列明所有贷款和结算费用，包括但不限于：
    - 贷款申请费；
    - 产权调查和保险费；
    - 贷款机构律师费；
    - 房产评估费；
    - 检查费；
    - 登记费；
    - 滞纳金；
    - 转让税；
    - 点数和贷款发起费；
    - 第三方托管账户余额。
- **了解贷款申请人可以自行选择哪些服务**。
- **在贷款交割前**获得信用咨询。

本手册根据《纽约州银行法》第 35 条编制并发布

- **决定是否**为部分点数或费用融资。
- **拒绝购买**任何抵押贷款的信用保险。
- **由独立持证专业人士**评估房产，并收到评估报告的副本。
- **不受欺骗性营销行为**的影响。
- **索取**美国消费者金融保护局（CFPB）的《您的住房贷款工具包》手册。
- **在交割时**收到以下文件，以及根据联邦和纽约州法律要求提供的其他所有文件：
    - 贷款估算或诚信估算（具体取决于您申请的贷款类型）；
    - 交割披露声明。
- **了解哪些押金和费用**在取消贷款协议后不予退还。
- **以书面形式**获知贷款申请被拒绝或有条件批准的原因。
- **如果是再融资**，可在交割后三天内通过向抵押银行或金融机构提交书面通知取消贷款。
- **在交割前三天**收到交割披露声明。
- **以公平公正的方式**解决任何贷款纠纷。
- **贷款审批决定**不得基于种族、肤色、国籍、宗教、性别、家庭状况、性取向、残疾或是否依赖公共援助收入。
- 如果您认为抵押贷款经纪人或任何其他受 DFS 或 CFPB 监管的实体在办理抵押贷款过程中违反了相关规则、法规或法律，**向美国纽约州金融服务局（DFS）或**美国消费者金融保护局（CFPB）**投诉**。

可通过电话或在线提交**向** CFPB 或 DFS 投诉：

- 美国消费者金融保护局（CFPB）：www.CFPB.gov/complaint 或致电 (855) 411-2372（听障专线：(855) 729-2372），服务时间为美国东部时间周一至周五上午 8 点至晚上 8 点。
- **美国纽约州金融服务局（DFS）**：www.DFS.ny.gov/complaint 或致电(800) 342-3736，服务时间为美国东部时间周一至周五上午 8:30 至下午 4:30。

如果您认为房地产经纪人在协助购房过程中违反了相关规则、法规或法律，可向纽约州州务卿办公室投诉。可通过电话或在线提交向纽约州州务卿办公室投诉：

- 纽约州州务卿办公室（**DOS**）：www.DOS.ny.gov/file-consumer-complaint 或致电(800) 697-1220，服务时间为美国东部时间周一至周五上午 8:30 至下午 4:30

本手册根据《纽约州银行法》第 35 条编制并发布