

再貸款

再貸款只是用另一筆貸款代替您現有的貸款。您可以向您現在的放貸方申請再貸款，也可以向另一個借貸方申請。

重要內容，敬請注意：申請貸款是一個重大的財務決定，因此您應該花些時間考慮各種選擇並四處打聽一下。

為何要再貸款？

考慮再貸款的原因有很多，包括在房屋抵押貸款上省錢、借更多錢、在其他貸款上省錢、或者因為您遇到了財務困難。只要您在計算時認真考慮了再貸款的實際成本，那麼再貸款不失為一個省錢妙招。但是再貸款也有一些缺點。如果您因為財務困難而再貸款，那麼風險會非常大，因此您應該先尋求建議。

讓我們的特別按揭計劃為您省錢！

有些公司試圖說服已經辦理了房屋按揭的人通過特別的按揭計劃來省錢，這些計劃有時也叫做**減債計劃(debt reduction plan)**或**最低按揭(mortgage minimisation)**計劃。

這些計劃千差萬別，但它們通常會使借款人再貸款捲入信用額度房屋抵押貸款或抵銷帳戶，它們通常還會使用信用卡，而且必定要求向銷售計劃者支付高昂的費用。

一般來說，這些計劃的高成本會讓人得不償失，它們的利率高於最基本的房屋抵押貸款，如果您用信用卡過度消費，它們還會讓您陷入財務困境。如果您希望在房屋抵押貸款上省錢，最可靠的方法是提高您現有貸款的還款額度，或者申請利率較低的再貸款，而不是利率更高的再貸款！

債務合併與債務協定

將您的所有貸款合併為一個個人貸款可能會有幫助，特別是當您肯定自己不會產生更多債務時。但是，許多人反映很少有放貸方願意合併他們的債務。一些聲稱提供債務合併的公司實際上是在銷售**債務協定(Debt Agreements)**（依照《破產法案》第九部分的規定）。**債務協定(Debt Agreements)**的成本可能很高，許多債務協定都會使人走向**破產(Bankrupt)**。在您考慮債務協定之前，尋求獨立的建議是非常重要的。

為了將債務併入您的房屋抵押貸款以及/或者由於您無法按時償還房屋抵押貸款而申請再貸款。

陷入財務困境會讓人非常緊張。如果您拖欠房屋抵押貸款，您可能很難和您的放貸方協商，他們可能威脅收回您的房產。即使您想方設法償還了房屋抵押貸款，其他債主也會給您壓力，看起來最容易的方法就是為您的房屋抵押貸款申請再貸款，並合併您的債務，這樣才能逃過債主們的逼迫。

在您申請再貸款前，請考慮下列問題：

- 您在拿您的房產冒險 — 如果您不能償還這筆貸款，您將失去您的房產！
- 您將失去其他一些選擇，例如放棄您的汽車（用於汽車抵押貸款），或者和您的信用卡公司協商，看是否能減輕債務或制定還款計劃。
- 為您的信用卡欠款申請再貸款（舉例）也許能解決您的問題（至少能解燃眉之急），但是它通常並不能為您省錢，而且也無法防止您以後背上更沉重的債務（當您努力提高房屋抵押貸款的還款額時更是如此）。
- 再貸款通常會產生成本。如果您現在有財務困難，而且能夠和現在的債權人商定一份還款計劃，那麼您最好不要考慮再貸款。如果您無法通過協商來達成一份還款計劃，請尋求財務顧問的幫助。
- 當心最後貸款人 — 請參看“**掠奪式房屋抵押貸款**”（**Predatory Mortgage Lending**）。

合併信用卡欠款 — 事實真相

將信用卡欠款併入房屋抵押貸款未必能省錢

雖然房屋抵押貸款的利率一般大大低於信用卡利率，但房屋抵押貸款的還款期很長，因此整個貸款期內您仍將支付更高的利息。您還必須考慮再貸款的成本。如果您申請再貸款只是為了省錢，那麼提高信用卡的還款額比再貸款更好了。如果您考慮再貸款的原因是無力還款或減輕債務，請尋求建議！

合併信用卡欠款的人往往會背上更多信用卡欠款

根據海外調查發現，將信用卡欠款併入房屋抵押貸款的借款人往往會擔負更多信用卡欠款，這與信用卡合併的初衷完全背道而馳。因此，如果您必須合併，請停止使用您正在還款的信用卡。最好的建議還是不合併和立刻還清現有的信用卡欠款。

掠奪式房屋抵押貸款

有些放貸者善於算計身陷絕境的借款人。這些放貸者經常在廣告中打出“信用度差 — 不要緊”，或者“執達官上門了”等口號。最終貸款人不難識別：他們提供的貸款期限非常短（一般是 1 年或 2 年）；您要支付大筆經紀人費用；您將被要求簽署一份文件，聲明該貸款用於商業或投資目的，儘管事實並非如此；當您申請再貸款後，各種附加費會使貸款額大幅提高。

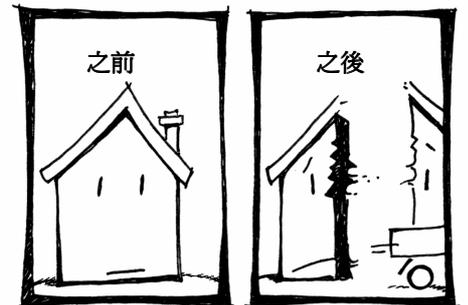
由於再貸款會使貸款額大幅提高，您在還款時可能遇到困難。這可能令您失去房產，當您還清高額貸款後，您的錢也將所剩無幾（如果還能剩下）。

那麼，您該怎麼做呢？首先，尋求建議，越早越好！您也許可以和您現在的放貸方進行協商。如果您已身處絕境，那麼把房產賣掉也許更好，為了在房屋中多住一年而申請再貸款會讓您背上更沈重的負債。

伊萊與莉絲的故事

伊萊和莉絲獲得了 17 萬元的房屋抵押貸款。當伊萊被公司裁員後，他們拖欠了還款。伊萊終於找到了新工作，但放貸方說他們拖欠還款的時間太長，如果他們不在 14 天內還清所有拖欠款，他們將收回並出售房屋。

莉絲看到一則為財務困難者提供貸款的廣告。經過努力，伊萊和莉絲為他們的貸款獲得了再貸款，但是卻為此支付了 26000 多元，其中包括原有貸款的執行成本。而且新貸款的利率高出許多，由於莉絲懷孕了並很快將停止工作，他們再一次陷入困境。他們賣掉了房子，但現在他們的貸款餘額變成了 20.5 萬元，而且由於滯納利息的緣故每天還在增加。伊萊後悔一年前沒有賣掉房子，那樣還可以將剩下的 3.5 萬元存入銀行帳戶。



獲得幫助

財務諮詢

Credit and Debt Hotline(信貸熱線電話): 提供信息，並推薦給財務顧問，由其幫助在您未能按時還款時提供建議、和您的債權人協商或者把您推薦給其他有關服務機構：
1800 808 488

法律建議

Consumer Credit Legal Centre (NSW) Inc.(消費者貸款法律中心(新南威爾士州) Inc.)為在消費者貸款方面出現困難的人士提供免費的法律建議：**(02) 9212 4111**

Law Access(法律援助)將幫助致電者尋找相關的資訊和服務，以解決他們在法律方面的問題和疑問
1800 806 913

其他

Financial Ombudsman Service(財務巡視官服務): 受理您與財務機構或放貸方的糾紛：**1300 780 808**

Australian Securities and Investment Commission(澳大利亞證券與投資委員會):
1300 300 630

翻譯與傳譯服務

這項服務是免費的，您可以打電話申請一名翻譯，以幫助您向上述服務部門解釋您遇到的問題。其電話號碼為：
13 14 50

該專案的版權歸 Consumer Credit Legal Centre (NSW) Inc. 所有，2006。這一系列的其他情況介紹可訪問網站 www.cclcnsw.org.au，或撥打電話 **(02) 9212 4216** 索取。