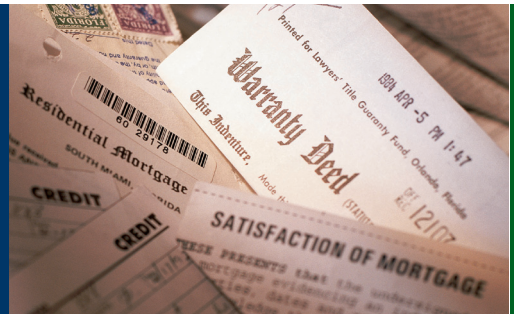


點數的定義



點數是貸款公司在貸款總價格以外另加的預收費用。每一點等於貸款額的百分之一。貸款公司用這筆錢支付與貸款有關的各項費用以及保持較低的利率。一般來說，點數越高，貸款的利率就越低。點數有兩種主要類型。貸款公司可能會收取起始點數 (origination points) 用來支付貸款費用，他們也可能會給借貸人一個支付減息點數 (discount points) 的機會，以便降低貸款利率。

點數會不會上下波動？

會——有時每天都會波動。世界大事、金融消息、股票市場表現和其他因素都會影響到點數的上昇或下降。但點數全由貸款公司決定，而不是由政府或其他法規來決定。借出房屋抵押貸款是一項投資。所以，如果抵押貸款利率降低於其他形式的投資，如股票和債券，投資人就會從抵押貸款市場退出。同時，如果企業需要或政府借貸使貨幣市場處於高需求，房屋抵押貸款的費用通常會升高。貸款公司會用點數來鼓勵借貸，同時又能保住利潤。

點數由誰支付？

依貸款的種類而定。對於FHA貸款來說，通常由買主支付點數或貸款起始費，而減息費則可由買主或賣主支付。而對於VA貸款來說，買主通常支付點數和撥款費 (funding fee)，而賣主支付減息費。最後，對普通的貸款來說，怎麼做都可以：由買主或賣主支付，也可由雙方協商分攤。

由沒有辦法將點數鎖定？

許多普通貸款和FHA貸款的貸款公司都會給貸款人一定的期限讓貸款人可有機會鎖定 (lock-in) 利率，這個期限通常是30天至180天不等。鎖定期越長，貸款公司的風險就越大，貸款人因此要支付更高的費用。VA貸款的點數不能鎖定，而且會隨當前政府定出的利率而上下波動。

點數可否抵稅？

在符合某些條件下，點數在支付的當年可以抵稅。抵押貸款必須是以您的主要住宅做抵押，也就是您大多數時間居住的地方。房屋貸款必須是用於購買或建築自用房屋。點數也必須在HUD1的買賣成交單 (settlement statement) 上清楚列明。另外還有其他條件。即使不符合這些條件，仍然有可能將點數分攤到整個貸款期間，通過分期償還而達到抵稅的目的。如果是重新貸款，原貸款尚未得到抵稅的點數可以在原貸款償清的當年得以抵稅。詳情請向您的稅務專家查詢。

