



**Test-4-X**

[www.test-4-x.com/realestate](http://www.test-4-x.com/realestate)

United States • Exam

# US Real Estate (National)

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS

**205**

CHAPTERS

**17**

EDITION

**2026-10-18**

© 2026 Test4X. All rights reserved.  
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: [support@test-4-x.com](mailto:support@test-4-x.com)

# Disclaimer

---

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 205 knowledge points • 17 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?

[support@test-4-x.com](mailto:support@test-4-x.com)

# Contents

---

|    |                                                         |    |
|----|---------------------------------------------------------|----|
| 01 | TRID Overview and Coverage                              | 1  |
| 02 | Loan Estimate: Delivery and Content                     | 4  |
| 03 | Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates       | 15 |
| 04 | Closing Disclosure: Delivery and Content                | 20 |
| 05 | Corrected Closing Disclosures                           | 30 |
| 06 | Special Transactions and Post-Consummation Disclosures  | 33 |
| 07 | Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits      | 36 |
| 08 | Points                                                  | 39 |
| 09 | FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers                  | 41 |
| 10 | FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting          | 44 |
| 11 | Home Sale Gain Exclusion: Eligibility                   | 46 |
| 12 | Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting       | 50 |
| 13 | Federal Estate and Gift Tax                             | 54 |
| 14 | Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform                | 56 |
| 15 | Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts | 60 |
| 16 | Fair Housing Act: Enforcement and Remedies              | 63 |
| 17 | Buyer Representation (NAR Settlement 2024)              | 64 |

## CHAPTER 1

# TRID Overview and Coverage

## 1.1 TILA-RESPA综合披露规则的目的

30多年来，联邦法律要求根据TILA和RESPA分别提供披露表格，这些表格内容重叠且令人困惑。《多德-弗兰克法案》指示CFPB将这些抵押贷款披露整合为两份合并表格：贷款估算书（Loan Estimate）和结算披露书（Closing Disclosure）。CFPB于2013年12月31日发布了最终的TILA-RESPA最终规则（通常称为TRID）。

- ✓ 根据联邦法律，CFPB（消费者金融保护局）依据《多德-弗兰克法案》第1032(f)条的授权，整合了TILA和RESPA的披露。
- ✓ 诚信估价单（Good Faith Estimate, GFE）和初始的贷款真实性披露（Truth-in-Lending disclosure）被合并为贷款估算书。
- ✓ HUD-1和最终的贷款真实性披露被合并为结算披露书。
- ✓ 该综合规则由CFPB管理和执行。

## 1.2 贷款估算书与结算披露书的时间要求

TRID 的两份表格有不同的交付时间表。贷款估算书帮助消费者了解贷款的关键特征、费用和风险，并且必须在流程早期交付。结算披露书帮助消费者了解交易的所有最终费用，并且必须在贷款完成之前交付。

- ✓ 根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），贷款估算书必须在消费者提交贷款申请后的第三个工作日或之前提供
- ✓ 根据联邦法律，结算披露书必须在贷款完成前至少三个工作日提供给消费者
- ✓ 贷款完成是指消费者就该贷款承担合同义务的时间，这不一定等同于交割或结算

## 1.3 TILA-RESPA 规则涵盖的交易

TRID 适用于大多数封闭式消费抵押贷款。某些贷款类型被明确排除在覆盖范围之外，考试经常测试哪些贷款不属于该规则范围。

- ✓ 根据联邦法律（CFPB），TRID 适用于大多数由不动产担保的封闭式消费信贷交易
- ✓ TRID 不适用于房屋净值信用额度（HELOC）、反向抵押贷款，或以移动房屋或未附着于不动产的住宅作担保的抵押贷款
- ✓ 2017 年修正案将覆盖范围扩大至以合作单元作担保的封闭式贷款，无论州法律是否将其归类为不动产
- ✓ 该规则通常不适用于非 TILA 项下「债权人」的人所发放的贷款

## 1.4 贷款估算前的活动限制

根据联邦法律（《Z条例》§ 1026.19(e)(2)），TRID规则限制债权人在消费者收到贷款估算并表明继续办理意向之前的某些活动。这些消费者保护措施经常被考查。

- ✓ 在消费者收到贷款估算并表明继续办理意向之前，债权人不得向消费者收取费用（真实的信用报告费除外）
- ✓ 在提供贷款估算之前，债权人不得要求提交用于核实信息的文件
- ✓ 消费者可以以自己选择的任何方式表明继续办理意向，除非债权人要求特定的沟通方式

## 1.5 TRID 下被取代的两份联邦披露表格

30多年来，联邦法律要求根据两部联邦法规分别提交两份披露表格：诚信借贷法（Truth in Lending Act，TILA）和1974年房地产结算程序法（Real Estate Settlement Procedures Act of 1974，RESPA）。由于这些表格内容重叠且用语不一致，《多德-弗兰克法案》指示消费者金融保护局（CFPB）将其整合。其结果就是TILA-RESPA综合披露（TRID）规则，该规则创设了两份新表格：贷款估算（Loan Estimate）和结算披露（Closing Disclosure）。

- ✓ 根据联邦法律，TRID整合了此前由TILA和RESPA分别要求的披露
- ✓ CFPB（一个联邦机构）根据《多德-弗兰克法案》的授权发布了TRID规则
- ✓ TRID以贷款估算（Loan Estimate）和结算披露（Closing Disclosure）取代了较旧的GFE、初始TIL和HUD-1披露

## 1.6 TRID 涵盖和豁免的贷款

贷款估算（Loan Estimate）和结算披露（Closing Disclosure）必须用于大多数封闭式消费者抵押贷款。某些贷款仍然豁免，并继续使用较旧的TILA/RESPA表格：房屋净值信用额度（HELOC）、反向抵押贷款，以及由移动房屋或未附着于不动产（土地）的住宅担保的抵押贷款。该规则也不适用于每年发放五笔或更少抵押贷款的债权人。

- ✓ 根据联邦法律，TRID适用于大多数封闭式消费者抵押贷款。
- ✓ HELOC、反向抵押贷款，以及由移动房屋或未附着于土地的住宅担保的抵押贷款，均豁免于TRID。
- ✓ 该规则不适用于每年发放五笔或更少抵押贷款的个人（而非「债权人」）。

## 1.7 记录保存要求

根据联邦法律，债权人必须在规定期限内保留遵守TILA-RESPA规则的证据。结算披露文件（Closing Disclosure）有其自身的保存要求，并且即使贷款被转让或出售，相关义务仍然持续。

- ✓ 根据联邦法律（Z条例，§ 1026.25），债权人必须保留证明其遵守披露要求的记录
- ✓ 结算披露文件（Closing Disclosure）及相关文件必须在贷款完成后保存五年
- ✓ 记录保存义务在贷款转让或出售后仍然有效

## 1.8 TRID 生效日期与申请触发条件

根据联邦法律，TRID 规则通常于 2015 年 10 月 3 日生效。综合披露必须提供给在该日期当日或之后收到的申请；更早的申请使用较旧的 GFE、HUD-1 和 TIL 表格。

- ✓ 综合披露适用于 2015 年 10 月 3 日当日或之后收到的申请
- ✓ 对于 2015 年 10 月 3 日之前收到的申请，债权人必须使用 GFE、HUD-1 和 Truth-in-Lending 表格
- ✓ 债权人不得对 2015 年 10 月 3 日之前收到的申请使用综合披露

## 1.9 受 TILA 约束但不受 RESPA 约束的贷款

根据联邦法律，某些受 TILA 约束但不受 RESPA 约束的贷款仍受 TRID 综合披露要求的约束。这使此类覆盖范围有别于仅适用 RESPA 的旧规则。

- ✓ 仅用于建筑的贷款须遵守 TRID 综合披露要求
- ✓ 以空置土地或 25 英亩及以上土地作担保的贷款须遵守 TRID 要求
- ✓ TRID 通常不适用于由根据 Z 条例不被视为债权人的个人或实体发放的贷款

## 1.10 变更情况后的修订贷款估算书

当贷款估算书（Loan Estimate）提供后发生变更情况时，债权人可以出具修订贷款估算书。根据联邦法律（《Z 条例》§ 1026.19(e)(4)），债权人必须在收到足以确立该变更情况的信息后三个营业日内送达或邮寄修订贷款估算书，且消费者必须在交割前至少四个营业日收到该修订贷款估算书。在提供交割披露书（Closing Disclosure）之日或之后，不得提供修订贷款估算书。

- ✓ 修订贷款估算书必须在知悉变更情况后 3 个营业日内送达或邮寄
- ✓ 消费者必须在交割前至少 4 个营业日收到修订贷款估算书
- ✓ 在提供交割披露书之日或之后，不得出具修订贷款估算书

## CHAPTER 2

# Loan Estimate: Delivery and Content

## 2.1 贷款估算的一般要求

根据联邦法律（《Z条例》第1026.19(e)条和第1026.37条），债权人必须为大多数由不动产担保的封闭式交易（反向抵押贷款除外）向消费者提供诚信贷款估算。它取代了GFE和初始TIL。

- ✓ 贷款估算通常必须在收到消费者申请后的三个营业日内提供。
- ✓ 贷款估算必须包含对信贷成本和交易条款的诚信估算；如果确切信息未知，则应基于合理可获得的最佳信息。
- ✓ 债权人或收到申请的抵押贷款经纪人可以提供贷款估算。

## 2.2 贷款估算书交付的一般时限

根据联邦法律（TILA/RESPA，由CFPB根据TRID规则执行），债权人必须在收到消费者申请后的第三个营业日或之前，交付或邮寄贷款估算书。还必须在交易完成前的第七个营业日或之前交付或邮寄。

- ✓ 贷款估算书必须在申请后的3个营业日内交付或邮寄
- ✓ 贷款估算书必须在交易完成前的第7个营业日或之前交付或邮寄
- ✓ 7个营业日的等待期适用于初始贷款估算书，但不适用于修订后的贷款估算书

## 2.3 申请的定义（六项要素）

根据联邦法律（TILA/RESPA），当消费者提交构成“申请”的六项信息时，即触发提供贷款估算（Loan Estimate）的义务：(1) 消费者姓名，(2) 收入，(3) 用于信用报告的社会安全号码，(4) 房产地址，(5) 房产价值估算，以及 (6) 所寻求的抵押贷款金额。

- ✓ 一项申请由六项要素构成：姓名、收入、社会安全号码（SSN）、房产地址、估计房产价值和所寻求的贷款金额。
- ✓ CFPB 从 RESPA 先前的定义中删除了旧的“兜底”第七项要素。
- ✓ 信息并非仅仅因为存在于债权人的档案或系统中就算“已提交”。

## 2.4 消费者如何表明继续办理的意向

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），消费者可在贷款估算单交付后，以任何方式（口头、书面、电子邮件或签署表格）沟通，以表明继续办理的意向，除非债权人要求以特定方式进行。沉默绝不构成继续办理意向的表示，债权人必须记录该沟通。

- ✓ 贷款估算单交付后，继续办理意向可以任何方式传达，除非要求以特定方式传达
- ✓ 消费者的沉默不表示其具有继续办理的意向
- ✓ 根据 § 1026.25，债权人必须记录继续办理意向的沟通，以便保存记录

## 2.5 特殊信息手册的交付

根据联邦法律（RESPA 第5条、12 U.S.C. 2604 以及 Z 条例 § 1026.19(g)，由 CFPB 执行），债权人必须向申请由不动产或合作公寓单元担保的消费信贷交易的消费者提供特殊信息手册（“Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide”）。该手册帮助消费者了解房地产交易和结算费用。债权人必须在收到消费者贷款申请后不超过三个营业日内交付或寄出该手册。

- ✓ 特殊信息手册必须在收到贷款申请后的3个营业日内交付或邮寄（§ 1026.19(g)(1)(i)）
- ✓ 适用于由不动产或合作公寓单元担保的消费信贷交易
- ✓ 当前手册为 “Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide”，它取代了 HUD 的结算费用手册

## 2.6 贷款条款表必需披露事项

第1页的贷款条款表披露贷款金额、初始利率、初始每月本金和利息金额、贷款完成后对这些金额的任何调整、贷款是否包含提前还款罚金，以及贷款是否包含气球付款。在「该金额在交割后能否增加？」下，债权人针对每个项目披露是或否；如果为是，则提供详细信息。

- ✓ 贷款条款表披露贷款金额、利率和每月本金和利息
- ✓ 它还披露贷款是否有提前还款罚金或气球付款
- ✓ 每个项目显示该金额在交割后能否增加（是/否）

## 2.7 提前还款罚金与气球付款定义

提前还款罚金是指因在贷款到期前偿还全部或部分贷款本金而收取的费用；它不包括债权人在消费者于交割后36个月内提前偿还全部本金时收取的已豁免第三方费用。气球付款是指超过常规定期还款额两倍的付款。当存在任一特征时，披露文件注明“是”，并给出最高金额及相关日期/期间。

- ✓ 提前还款罚金是指因提前（在到期前）偿还本金而收取的费用
- ✓ 气球付款是指超过常规定期还款额两倍的付款
- ✓ 若存在，披露文件注明最高金额及适用日期或期间

## 2.8 预计付款表内容

贷款估算表中的预计付款表显示消费者在贷款期限内将进行的定期付款的估算金额。根据联邦法律（TILA/RESPA，由CFPB依据Z条例实施），债权人必须披露特定的定期付款组成部分，以便借款人了解付款可能如何变化。

- ✓ 预计付款表必须披露本金和利息、抵押贷款保险、预计托管款项以及预计每月付款总额
- ✓ 即使未使用托管资金支付，也必须显示预计税费、保险和摊派费用
- ✓ 该表说明税费、保险和摊派费用是否会从消费者的托管账户中支付（§ 1026.37(c)(2)）

## 2.9 贷款估算书第2页的四个主要类别

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），贷款估算书第2页披露最多四个类别：对贷款费用和其他费用的诚信分项列示、一个计算结清所需现金表、一个可调付款（AP）表，以及一个可调利率（AIR）表。

- ✓ 贷款费用支付给债权人和债权人在贷款发放过程中要求的第三方服务提供者（§ 1026.37(f)）。
- ✓ 其他费用包括税费、政府登记费以及其他房地产结清付款（§ 1026.37(g)）。
- ✓ AP 表适用于可调月供贷款；AIR 表适用于可调利率贷款。
- ✓ 贷款费用和其他费用的金额四舍五入到最接近的整数美元。

## 2.10 贷款费用的三个子标题

贷款估算表中的贷款费用在三个带小计的子标题下披露，三项小计之和为贷款费用总额。这种编排有助于借款人看出哪些费用可以比价。

- ✓ 这三个子标题是发起费用、您无法比价的服务，以及您可以比价的服务
- ✓ 贷款费用总额 = 三个小计之和（§ 1026.37(f)(4)）
- ✓ 列示项目必须使用能清楚描述该服务的术语，并且对于服务，应按字母顺序排列

## 2.11 贷款估算单上的总成交费用组成部分

在贷款估算单上，总成交费用是总贷款费用、总其他费用与贷款方抵免之和。根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），该数字概述了借款人因该贷款将支付的款项。

- ✓ 总成交费用 = 总贷款费用 + 总其他费用 + 贷款方抵免（§ 1026.37(g)(6)）
- ✓ 贷款方抵免以负数披露，因为会减少借款人的费用。

## 2.12 计算结算所需现金表格结构

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），贷款估算书中的「计算结算所需现金」表格显示估算结算所需现金是如何得出的。估算结算所需现金是表格中披露的其他七项金额之和：总结算费用、融资的结算费用、首付款/借款人资金、定金、给借款人的资金、卖方抵扣，以及调整和其他抵免。

- ✓ 此表中的总结算费用以正数披露，并等于「其他费用」表格的总计（§ 1026.37(h)(1)(ii)）。
- ✓ 估算结算所需现金是表中其他七项金额之和（§ 1026.37(h)(1)(viii)）。

## 2.13 比较表：5 年内、APR 和 TIP

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），贷款估算（Loan Estimate）第 3 页的比较表帮助消费者比较贷款。它披露 5 年内（截至第 60 个月的总支付额和已支付本金）、年百分率（APR）和总利息百分比（TIP）。APR 将贷款期限内的成本表示为比率，并且不是利率。

- ✓ APR 将贷款期限内的成本表示为比率，并且与利率不同（§ 1026.37(l)(2)）。
- ✓ TIP 是贷款期限内支付的总利息，以贷款金额的百分比表示（§ 1026.37(l)(3)）。

## 2.14 签署贷款估算书并非接受

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），消费者无须签署贷款估算书。债权人可以仅为了确认收到而添加签名栏，并使用示范表格中的确切措辞。签名仅确认收到，并不使消费者有义务接受该贷款。

- ✓ 消费者无须签署贷款估算书（§ 1026.37(n)(1)）
- ✓ 如果未使用确认收到表格，则必须出现贷款接受声明，说明消费者不必因为收到该表格或签署了申请而接受该贷款（§ 1026.37(n)(2)）

## 2.15 使用消费者金融保护局的贷款估算表

根据联邦法律，CFPB 提供标准版和示范版贷款估算表。使用是否强制取决于该贷款是否为联邦相关抵押贷款。

- ✓ 对于联邦相关抵押贷款（大多数抵押贷款），贷款估算表是债权人必须使用的标准表格，且需包含所有要素（字体大小、加粗、底纹、下划线）
- ✓ 对于非联邦相关贷款，该表格为示范表格，不必完全按原样使用，但披露内容在内容和格式上必须大体相似
- ✓ 使用适当的贷款估算表样本表格，若填写正确且内容准确，可提供安全港保护

## 2.16 贷款估算内容：贷款成本与其他成本

根据联邦法律（Z条例 § § 1026.37(f) 和 (g)），贷款估算表第2页将收费分为两大类逐项列明。理解这一区别属于考试内容。

- ✓ 贷款成本由消费者支付给债权人和债权人要求提供服务的第三方服务商，通常发生在贷款发起期间。
- ✓ 其他成本包括税费、政府登记费以及在房地产交割过程中涉及的某些其他付款。
- ✓ 贷款估算表上不得使用“N/A”标记；不适用的披露事项应省略或留空。

## 2.17 七个营业日等待期的放弃

根据联邦法律（TILA/RESPA），如果存在真正的个人财务紧急情况（例如即将发生的止赎出售），消费者可以修改或放弃七个营业日的等待期。消费者必须提供一份注明日期、描述该紧急情况并由所有承担主要责任的消费者签署的书面声明。债权人不得提供预先印制的弃权表格。

- ✓ 弃权必须基于真正的个人财务紧急情况
- ✓ 消费者必须提供一份注明日期、描述该紧急情况的书面声明，并由所有承担主要责任的消费者签署
- ✓ 债权人不得提供预先印制的弃权表格

## 2.18 抵押贷款经纪人可交付贷款估算书

根据联邦法律（TILA/RESPA），收到消费者申请的抵押贷款经纪人可以代表债权人提供贷款估算书，从而履行债权人的义务。但是，债权人仍对任何错误或瑕疵承担法律责任，且须遵守记录保存要求。

- ✓ 抵押贷款经纪人可以代表债权人提供贷款估算书
- ✓ 即使由经纪人交付，债权人也对任何错误或瑕疵承担法律责任
- ✓ 经纪人必须遵守3年记录保存要求

## 2.19 推定收到与交付方式

根据联邦法律（TILA/RESPA），如果 Loan Estimate（贷款估算书）并非当面交付，则消费者在其交付或投入邮件后三个工作日被视为已收到。Loan Estimate 可以当面交付、邮寄交付或电子交付（须符合 E-SIGN Act 的消费者同意要求）。

- ✓ 若非当面交付，消费者在邮寄后 3 个工作日被推定收到 Loan Estimate
- ✓ 交付方式可以当面、邮寄或电子方式
- ✓ 电子交付必须符合 E-SIGN Act 关于消费者同意的规定

## 2.20 提供贷款估算前无需验证文件

根据联邦法律（TILA/RESPA），债权人不得将消费者提交验证信息的文件作为提供贷款估算的条件。债权人可以口头询问信息，但在出具贷款估算之前不得要求提供证明文件（例如，购房合同、银行对账单）。

- ✓ 债权人在提供贷款估算之前不得要求提供验证文件
- ✓ 债权人不得表示，如果未提供验证文件，就不会提供贷款估算
- ✓ 在线系统不得仅因为缺少首选的附加信息而拒绝包含六项要素的申请

## 2.21 预批准 / 预资格认定与撤回

根据联邦法律（TILA/RESPA），如果消费者仅提供六项中的五项（例如，没有房产地址），则无需提供贷款估算（Loan Estimate），并且可以签发预批准。一旦提供了全部六项，就必须提供贷款估算。如果消费者撤回，或申请在3个工作日内无法获批，则无需提供贷款估算——但如果交易之后按原始条款成交，则必须提供。

- ✓ 仅提供六项中的五项不会触发提供贷款估算的义务
- ✓ 即使针对预批准/预资格认定申请，提供全部六项也会触发提供贷款估算的义务
- ✓ 如果消费者在3个工作日内撤回，则无需提供贷款估算，但如果交易按原始条款成交，则必须提供

## 2.22 贷款估算函中营业日的定义

根据联邦法律（TILA/RESPA），就交付贷款估算函（Loan Estimate）而言，一个“营业日”是指债权人办公室向公众开放以开展其几乎全部业务职能的任何一天。对于计算收到结算披露（Closing Disclosure）的天数，则适用另一种更精确的定义（除星期日和联邦法定假日外的所有日历日）。

- ✓ 就交付贷款估算函而言，营业日 = 债权人办公室开放以开展几乎全部业务职能的日期
- ✓ 就结算披露而言，营业日 = 除星期日和联邦法定假日外的所有日历日
- ✓ 不得混淆这两种营业日的定义

## 2.23 贷款估算前的书面估算

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），债权人可以在 Loan Estimate 之前向消费者提供估算，但任何涉及消费者特定条款/费用的书面估算都必须在首页顶部显示必需的免责声明：「您的实际利率、付款和费用可能更高。在选择贷款之前，请获取正式的 Loan Estimate。」该声明必须至少为 12 磅字体，并且不得类似于 Loan Estimate 或 Closing Disclosure。

- ✓ 贷款估算前的书面估算必须在首页顶部载明规定的免责声明
- ✓ 免责声明字体不得小于 12 磅
- ✓ 该估算不得在标题、内容或格式上与 Loan Estimate 或 Closing Disclosure（H-26 示范表格）实质性相似

## 2.24 手册要求的例外情况

根据联邦法律（Z 条例，CFPB），在某些交易中不要求提供特别信息手册。对于受 § 1026.40 约束的房屋净值信用额度（HELOC），债权人或抵押贷款经纪人可以改为提供「When Your Home is On the Line」手册。对于并非以购买一户至四户家庭住宅房产为目的的交易，例如再融资、封闭式次级留置权贷款或反向抵押贷款，不需要提供该手册。

- ✓ 对于受 § 1026.40 约束的 HELOC，可以改为提供「When Your Home is On the Line」手册（§ 1026.19(g)(1)(ii)）
- ✓ 再融资、封闭式次级留置权贷款或反向抵押贷款不要求提供该手册（§ 1026.19(g)(1)(iii)）
- ✓ 手册要求适用于购买一户至四户家庭住宅房产

## 2.25 多个申请人与抵押贷款经纪人

根据联邦法律（Z 条例，CFPB），当两人或多人共同申请贷款时，债权人可以仅向其中一人提供一份特别信息手册。如果消费者使用抵押贷款经纪人，则该抵押贷款经纪人必须提供该手册，债权人无需提供。

- ✓ 多人共同申请时，只需提供一份手册（第19(g)(1)-2条注释）
- ✓ 使用抵押贷款经纪人时，经纪人必须提供该手册，债权人免除该义务（§ 1026.19(g)(1)(i)）

## 2.26 网站发布不满足交付要求

根据联邦法律（Z 条例，CFPB），仅将特殊信息手册放在债权人的网站上并不满足交付要求。债权人必须在收到消费者申请后不超过三个营业日内实际交付手册或将手册邮寄。

- ✓ 在网站上发布手册不满足TILA-RESPA规则规定的交付要求
- ✓ 必须在3个营业日内实际交付或邮寄

## 2.27 销售价格与评估价值或估计价值

对于购房抵押贷款，债权人披露该房产的销售价格。如果销售价格中包含动产，则使用该全部价格，而不扣除动产的价值。对于没有卖方的交易（例如再融资或新建房屋），债权人则披露该房产的评估价值或估计价值。

- ✓ 购买交易披露该房产的销售价格
- ✓ 没有卖方的交易披露评估价值或估计价值
- ✓ 必须包含该房产的邮政编码；如果没有地址可用，则使用位置描述

## 2.28 四种贷款用途类别

贷款估算表披露消费者对贷款的预期用途，采用以下四种用途之一：购房（为取得该房产提供融资）、再融资（为以该房产作担保的现有债务进行再融资，即使债权人并非原始持有人或服务商）、建造（为该房产上住宅的初始建设提供融资），或房屋净值贷款（任何其他用途）。

- ✓ 根据联邦法律，贷款用途披露为购房、再融资、建造或房屋净值贷款
- ✓ 即使债权人并非原始债务的持有人或服务商，再融资仍适用
- ✓ 房屋净值贷款是披露任何其他用途的兜底类别

## 2.29 贷款类型：常规、FHA、VA 或其他

贷款估算（Loan Estimate）将贷款类型披露为以下之一：若贷款未经联邦或州政府机构担保或保险，则为常规贷款；若由联邦住房管理局（FHA）保险，则为 FHA；若由美国退伍军人事务部（VA）担保，则为 VA；若由另一个联邦或州机构保险或担保，则为“其他”（附简要说明）。

- ✓ 常规贷款意味着贷款并非由政府保险或担保
- ✓ FHA 意味着由联邦住房管理局保险；VA 意味着由退伍军人事务部担保
- ✓ 带有简要说明的“其他”用于由其他联邦或州机构支持的贷款

## 2.30 利率锁定与到期披露

贷款估算表（Loan Estimate）会表明利率是否已锁定（是或否）。如果在交付时利率已锁定，则必须披露锁定期结束的日期和时间（包括时区）。在每份贷款估算表（Loan Estimate）上，都必须披露估算成交费用到期的日期和时间（包括时区）。

- ✓ 贷款估算表（Loan Estimate）披露利率是否已锁定（是/否）
- ✓ 如果已锁定，则必须披露锁定到期的日期和时间（含时区）
- ✓ 每份贷款估算表（Loan Estimate）都必须披露估算成交费用到期的日期和时间

## 2.31 初始利率未知时的完全指数化利率

如果在消费时初始利率未知（如可调利率贷款），债权人应披露完全指数化利率——即使用消费时的指数值和利差计算出的利率。初始本金和利息还款额也使用该完全指数化利率计算。

- ✓ 当初始利率未知时，应披露完全指数化利率（消费时的指数加利差）
- ✓ 初始本金和利息还款额使用完全指数化利率计算
- ✓ 这适用于初始利率尚未固定的可调利率贷款

## 2.32 后续付款与触发事件

当贷款期限内可能发生某些触发事件时，必须添加额外的列，以显示事件发生后的付款金额。这提醒借款人注意可调利率贷款、只付利息贷款、负摊还贷款和气球贷款的未来付款变化。

- ✓ 触发事件包括本金与利息的变化（例如可调利率贷款）、计划中的气球付款，以及抵押保险的自动终止
- ✓ 预计付款表最多可包含四列
- ✓ 作为最终付款安排的气球付款始终需要单独一列，标题为「最终付款」

## 2.33 预计每月还款总额的计算

对于每一列，预计每月还款总额披露为本金和利息、抵押贷款保险和预计代管费用之和。这为借款人提供了完整的每月住房还款估算。

- ✓ 预计每月还款总额 = 本金和利息 + 抵押贷款保险 + 预计代管费用（§ 1026.37(c)(2)(iv)）
- ✓ 如果不需要抵押贷款保险，披露为“0”；如果不会设立代管账户，则预计代管费用披露为“0”

## 2.34 贷款估算表上的结算费用表

贷款估算表第1页汇总估计结算费用和估计结算所需现金。估计结算费用是第2页的总结算费用，逐项列出贷款费用总额、其他费用总额和贷款方抵免。

- ✓ 估计结算费用包括贷款费用总额加上其他费用总额减去贷款方抵免（§ 1026.37(d)(1)(i)）
- ✓ 第1页的估计结算所需现金与第2页结算所需现金计算表中的金额一致（§ 1026.37(d)(1)(ii)）
- ✓ 对于无卖方的交易，可使用带有「来自/支付给借款人」复选框的替代结算费用表

## 2.35 贷款发放费用和点数

贷款发放费用是消费者为贷款发起和信贷展期而向各债权人和贷款发起人支付的各项费用。为降低利率而支付的点数，既以贷款金额的百分比显示，也以美元金额显示。

- ✓ 点数须以贷款金额的百分比和美元金额披露；如果不收取点数，则两项均留空（§ 1026.37(f)(1)(i)）
- ✓ 通过利率间接支付给贷款发起人的报酬，不得作为贷款发放费用披露
- ✓ 最多可逐项列明13个项目；超过12个项目的部分列为“附加费用”

## 2.36 可选购服务与不可选购服务

不可选购服务由债权人选择的第三方提供；可选购服务允许消费者选择服务提供方。当消费者可以在合理要求下选择服务提供方时，债权人即允许选购。

- ✓ 不可选购服务（例如：评估、信用报告、洪水区判定、贷款人产权保险）——最多披露 13 项，超出部分显示为「额外费用」，且不允许使用附录
- ✓ 可选购服务（例如：虫害检查、土地测量、产权交割代理）——最多披露 14 项，并且贷款估算表可以使用附录列出额外项目
- ✓ 与产权相关的项目必须以「Title -」开头；贷款人产权保险费披露时不得包含任何同时购买折扣

## 2.37 其他费用的四个子标题

其他费用在四个带小计的子标题下披露，合计为其他费用总额。这些费用在很大程度上由政府行为或独立于债权人的借款人义务所确定。

- ✓ 四个子标题为税费及其他政府费用、预付款项、交割时的初始托管付款，以及其他。
- ✓ 其他费用总额 = 四个小计之和（§ 1026.37(g)(5)）
- ✓ 其他费用不得使用附录；超出项目在子标题的最后一行显示为「额外费用」。

## 2.38 转让税与登记费

在「税费及其他政府费用」项下，先披露登记费及其他税费，其次披露转让税。这一区分很重要，因为二者的计算方式不同。

- ✓ 登记费及其他税费是为登记/索引文件而支付的政府费用，不取决于成交价或贷款金额。
- ✓ 转让税以贷款金额或房产成交价为基础计算；州法或地方法律中使用的名称并不具有决定性。
- ✓ 只有由消费者支付的转让税才会在贷款估算表（Loan Estimate）上披露；由卖方支付的税费不予列示。

## 2.39 贷款方抵免与无成本贷款

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），贷款方抵免是债权人向消费者支付的款项，这些款项不用于支付特定费用，并以负数显示。在「无成本」贷款中，用于抵消成交费用的抵免或返还款必须作为贷款方抵免披露，并且必须足以涵盖债权人表示消费者无需支付的项目。

- ✓ 贷款方抵免以负数披露（评论 37(g)(6)(ii)-1）
- ✓ 在「无成本」贷款中，债权人的抵免或返还款必须作为贷款方抵免披露，并且足以涵盖债权人表示不收取费用的项目（评论 37(g)(6)(ii)-2）

## 2.40 可调利率（AIR）表格披露

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），只有在贷款的利率在贷款完成之后可能上升时，才披露 AIR 表格；如果利率不会上升，则不显示。该表披露指数 + 利差、初始利率、最低/最高利率、变动频率以及利率变动限制。

- ✓ 只有在利率可能在贷款完成之后上升时，才披露 AIR 表格（§ 1026.37(j)）
- ✓ 利差以百分比形式披露（例如，将 4.25 加至 LIBOR 显示为 4.25%）（评论 37(j)(1)-1）

## 2.41 计算总利息百分比（TIP）

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），TIP 等于整个贷款期限内支付的总利息除以贷款金额，以百分比表示。示例：一笔 100,000 美元的贷款，总利息为 50,000 美元，则 TIP 为 50%。

- ✓  $TIP = (\text{贷款期限内总利息} \div \text{贷款金额}) \times 100$
- ✓ “5 年后”披露截至首个还款到期日之后第 60 个月末已支付的金额（§ 1026.37(l)(1)）

## 2.42 其他注意事项表内容

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），贷款估算表的其他注意事项表披露评估、承接（后续买方是否可以承接该贷款）、可选的房主保险声明、逾期付款费用、再融资性质、贷款服务意向，以及（对于再融资）止赎后责任保护。

- ✓ 该表披露评估、承接、房主保险、逾期付款、再融资和贷款服务信息（§ 1026.37(m)）
- ✓ 对于再融资交易，包含关于州法律规定的止赎后责任保护的声明（§ 1026.37(m)）

## 2.43 Loan Estimate（贷款估算表）结构与固定行格式

根据联邦法律，Loan Estimate（贷款估算表）是一份三页表格，含有规定数量的行。债权人不得更改行结构。

- ✓ 债权人不得更改费用行数；超额费用应合并，并描述为「附加费用」。
- ✓ 第1页显示一般信息、贷款条款、预计付款和交割费用；第3页显示联系信息、比较和其他考虑事项。
- ✓ 在「您可以自行选购的服务」部分中披露为「附加费用」的服务，可在附录中逐项列明。

## 2.44 撤回或被拒绝的申请

根据联邦法律（Z条例第1026.19(g)(1)(i)节，CFPB），如果债权人在三个营业日期间结束前拒绝消费者的申请，或消费者在该期间结束前撤回申请，则债权人无需提供特别信息手册。

- ✓ 如果申请在3个营业日期间内被拒绝或被撤回，则无需提供手册
- ✓ 适用于债权人拒绝和消费者撤回两种情况（第19(g)(1)(i)-3条注释）

## CHAPTER 3

## Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates

### 3.1 贷款估算的诚信标准

根据联邦法律（TILA/RESPA），贷款估算上的数字必须使用合理可获得的最佳信息以诚信方式作出。诚信的衡量方式是将贷款估算上的估算费用与结算披露上的实际费用进行比较。通常，如果收取的金额超过估算，即不具诚信——无论后来是否发现错误。

- ✓ 诚信通过将贷款估算中的金额与结算披露上的实际费用进行比较来确定
- ✓ 收取高于估算的费用通常不具诚信，即使是由于技术错误或计算错误
- ✓ 向消费者收取低于已披露金额的费用始终具有诚信，不受容差限制

### 3.2 无容差限制的费用

根据联邦法律（TILA/RESPA），如果原始估算基于合理可获得的最佳信息，某些费用可以不受任何容差限制地上涨：预付利息、财产保险费、存入代管/扣押/储备账户的金额、消费者进行比较选购并选择不在债权人书面名单上的供应商所涉及的服务费用，以及房产税／债权人未要求服务的其他第三方费用。

- ✓ 无容差费用：预付利息、财产保险费以及代管/扣押/储备金额
- ✓ 消费者进行比较选购并选择不在债权人名单上的供应商所涉及的服务费用没有容差限制
- ✓ 房产税和非必需服务的第三方费用，如果基于合理可获得的最佳信息，则没有容差限制

### 3.3 百分之十累计容差

根据联邦法律（TILA/RESPA），登记费以及第三方服务费用（未支付给债权人或关联机构，且消费者从债权人的书面清单中自行选购并选定服务提供者）归为一组，适用10%的累计容差。这些费用的总额超出贷款估算书（Loan Estimate）所披露总额的部分不得超过10%，即使单项费用上涨超过10%。

- ✓ 登记费和符合条件的第三方服务费用适用10%的累计容差
- ✓ 这些费用的合计（总和）超出估算总和的部分不得超过10%
- ✓ 只要类别总额保持在10%以内，单项费用可以上涨超过10%

### 3.4 受零容忍约束的费用

根据联邦法律（TILA/RESPA），零容忍费用（在没有变更情况时不得超过贷款估算书）包括：支付给债权人、抵押贷款经纪人或其关联机构且未被另行豁免的费用；当债权人未允许消费者比价时，支付给非关联第三方的费用；以及转让税。

- ✓ 零容忍费用包括支付给债权人、经纪人、关联机构的费用以及转让税。
- ✓ 当消费者未被允许比价时，支付给非关联第三方的费用属于零容忍费用。
- ✓ 零容忍费用只有在存在有效的情况变化或触发事件时才能增加。

### 3.5 交割后对容差违规的补救

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB TRID规则），如果消费者在交割时支付的金额超过贷款估算（Loan Estimate）中披露的金额并超出适用的容差阈值，债权人必须提供更正后的交割披露（Closing Disclosure），并在贷款成立后不迟于60个日历日内通过将超出部分退还消费者来补救该违规。退款不必是现金退款。

- ✓ 债权人必须在贷款成立后不迟于60个日历日内提供更正后的交割披露并进行补救
- ✓ 零容差费用：任何超过披露金额收取的金额都必须退还给消费者
- ✓ 10%累计容差费用：总金额超过披露总额超过10%的金额必须退还
- ✓ 补救可以通过直接退款、本金减免或贷款人抵免（特定或一般）提供

### 3.6 重置容差的六项触发事件

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），债权人仅可在六种特定情形下使用修订后的贷款估算表（Loan Estimate, LE）来重置容差：(1) 情况变化导致某项估算费用增加到超过允许限额；(2) 情况变化影响信用资质或房产价值，使消费者不符合资格；(3) 消费者要求更改信贷条款或结算，导致某项费用增加；(4) 在提供LE之后锁定利率；(5) 消费者在提供LE后超过10个营业日才表示继续办理的意向；以及(6) 新建建筑贷款中，结算延迟超过60天（如果LE已明确说明这一点）。

- ✓ 只有六种特定触发事件允许使用修订后的贷款估算表重置容差
- ✓ 除非同时存在触发重置的情形，否则信息性修订不得用于善意认定
- ✓ 善意认定只能以增加的费用为依据，且仅限于该增加费用确实由修订原因所证明的范围内
- ✓ 债权人必须保留证明符合 § 1026.19(e)的记录

### 3.7 消费者的自主选择权与书面清单

根据联邦法律（TILA/RESPA），如果允许消费者自行选择结算服务，债权人必须在申请后 3 个工作日内提供一份服务提供商书面清单（与贷款估算表分开）。该清单必须为每项服务至少列出一家提供商，并说明消费者可以选择不同的提供商。

- ✓ 当消费者可以自行选择时，必须在申请后 3 个工作日内提供一份服务提供商书面清单
- ✓ 该清单必须为每项服务至少列出一家可用的提供商，并说明消费者可以选择另一家
- ✓ 如果债权人将选择范围限制在其自行选定的清单内，则消费者不被视为可以自行选择

### 3.8 未提供书面名单时的容差

根据联邦法律（TILA/RESPA），如果债权人未能提供书面名单，但消费者被允许自行选择服务商，则相关费用适用10%的累计容差——除非支付给债权人或关联方，此时适用零容差。若错误或遗漏导致消费者无法自行选择，费用将转为零容差。

- ✓ 未提供书面名单（在允许自行选择的情况下）时，费用仍适用10%容差，除非支付给债权人或关联方
- ✓ 支付给债权人或关联方的费用转为零容差
- ✓ 若错误或遗漏导致无法自行选择，该费用将适用零容差

### 3.9 贷款人抵免与诚信

根据联邦法律（TILA/RESPA），贷款人抵免（一般抵免或特定抵免）始终可以增加，但只有在伴随变更情况时才能减少。诚信原则将交割时实际提供的贷款人抵免总额与贷款估算表中披露的金额进行比较；提供少于披露金额的抵免属于零容忍违规。

- ✓ 贷款人抵免始终可以增加，但只有在发生变更情况或触发事件时才能减少
- ✓ 提供少于披露金额的贷款人抵免属于零容忍违规
- ✓ 一般抵免是概括性付款；特定抵免归属于特定费用

### 3.10 何时可以修订贷款估算书

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），债权人通常可以在提供结算披露书之前的任何时间修订贷款估算书，既可以出于诚信目的重新设定容差，也可以更新信息。消费者必须在交割前至少四个营业日收到修订后的贷款估算书。所有修订后的披露文件都必须基于合理可获得的最佳信息。

- ✓ 债权人可以在提供结算披露书之前的任何时间修订贷款估算书
- ✓ 消费者必须在交割前至少四个营业日收到修订后的贷款估算书
- ✓ 所有修订后的披露文件都必须基于合理可获得的最佳信息
- ✓ 债权人通常受原始贷款估算书中金额的约束，并且仅在特定情况下才能重新设定容差

### 3.11 变更情形的定义

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），用于重新设定容忍范围（tolerances）的「变更情形」是指：超出任何一方控制范围的非常事件，或针对消费者/交易的其他意外事件；债权人曾依赖的、针对消费者/交易的具体信息不准确或已发生变化；或债权人在提供披露时未依赖的、针对消费者/交易的新信息。

- ✓ 包括超出任何一方控制范围的非常事件（例如自然灾害）
- ✓ 包括债权人曾依赖的不准确或已变化的信息
- ✓ 包括债权人此前未依赖的新信息
- ✓ 推定债权人已收集六项申请信息，且债权人之后不能声称收到这些信息属于变更情形

### 3.12 影响结算费用的情势变更

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），当情势变更导致估算费用增加到超出适用容差，或对于10%累计容差费用导致总额增加超过10%时，该情势变更会影响结算费用。示例包括损坏房产的自然灾害、产权保险公司停业，或诸如边界纠纷的新信息。

- ✓ 必须导致超出适用容差的增加才符合条件
- ✓ 对于10%累计容差费用，总额必须增加超过10%
- ✓ 示例：自然灾害、产权保险公司倒闭、邻居提出边界主张

### 3.13 消费者要求的修订与诚信

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），当消费者要求更改信贷条款或结算安排，从而导致某项预估费用增加时，债权人可以使用修订后的贷款估算表来重置容差。但是，仅反映容差范围内费用减少或增加的重新披露不会重置容差；债权人必须继续以原始贷款估算表为基准衡量容差。

- ✓ 消费者要求且导致费用增加的更改，允许重置容差
- ✓ 如果更改在容差范围内，仅重新披露不会重置容差
- ✓ 在这些情况下，债权人必须继续以原始贷款估算表为基准衡量容差

### 3.14 利率锁定后修订的贷款估算书

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），如果在提供贷款估算书（Loan Estimate）时利率尚未锁定，则锁定利率可能会改变利率、点数、贷款人抵免额以及其他与利率相关的费用。债权人必须在利率锁定后不迟于三个营业日内提供修订后的贷款估算书。该要求仅适用一次——如果其他费用没有变化，后续的利率锁定延期无需再提供新的修订版LE。

- ✓ 必须在利率锁定后不迟于三个营业日内提供修订后的贷款估算书
- ✓ 必须反映修订后的利率、点数、贷款人抵免额、其他与利率相关的费用以及利率到期日
- ✓ 修订版LE的要求仅适用一次，不适用于后续的利率锁定延期

### 3.15 贷款估算在10个营业日后失效

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），如果消费者在贷款估算交付或邮寄后超过10个营业日才表示继续办理的意向，债权人可以签发经修订的贷款估算，且除10个营业日已过之外无需其他理由。如果债权人自愿延长有效期，则以延长的日期为准。

- ✓ 10个营业日是贷款估算的标准有效期
- ✓ 10个营业日届满后修订费用无需其他理由
- ✓ 自愿延长的有效期（口头或书面）成为具有控制力的有效期

### 3.16 营业日的两种定义

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），有两种不同的「营业日」定义适用。在触发事件发生后三个营业日内提供修订后的贷款估算（Loan Estimate）时，适用一般（标准）定义。在完成交易前的四个营业日期间，适用精确（严格）定义：除星期日和指定的联邦法定公共假日外，所有日历日。

- ✓ 一般/标准营业日定义适用于三个营业日的新披露窗口。
- ✓ 精确（严格）定义（除星期日和联邦假日外的所有日历日）适用于完成交易前的四个营业日期间。

### 3.17 Closing Disclosure 可以重置容差

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），与修订后的 Loan Estimate 一样，当发生情况变化或其他触发事件时，债权人可以使用 Closing Disclosure 或更正的 Closing Disclosure 来重置容差。

- ✓ Closing Disclosure 或更正的 Closing Disclosure 可以重置容差
- ✓ 重置需要情况变化或其他触发事件

### 3.18 付款总额准确性容差

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），在《结算披露》上披露的付款总额，如果少报不超过100美元，或高于应披露的金额，则被视为准确。在某些再融资/止赎情形中，适用单独的撤销权容差。

- ✓ 如果少报不超过100美元，付款总额即为准确（§ 1026.38(o)(1)）
- ✓ 如果付款总额高于应披露的金额，则视为准确
- ✓ 当错误源于融资费用披露不当（错误披露）时，Z条例的融资费用容差也延伸适用于付款总额

## CHAPTER 4

# Closing Disclosure: Delivery and Content

## 4.1 结算披露的一般要求

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），对于需要提供贷款估算且进入结算的贷款，债权人必须提供一份反映交易实际条款和费用的结算披露。该文件整合并取代了 HUD-1 和最终 TIL 披露。消费者必须在交易完成前至少三个工作日收到该文件。如果在交易完成前实际条款发生变化，则需要提供更正后的披露，这可能触发新的三个工作日等待期。

- ✓ 结算披露取代 HUD-1 和最终 TIL 披露
- ✓ 消费者必须在交易完成前至少三个工作日收到该文件
- ✓ 该文件必须按照 § 1026.38 以书面形式载明交易的实际条款和费用
- ✓ 更正后的披露可能触发额外的三个工作日等待期

## 4.2 完成（Consummation）不同于交割（Closing）

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），完成（consummation）在法律上是与交割（closing）或结算（settlement）不同的事件，尽管二者常常同时发生。完成发生在消费者就该贷款对债权人承担合同义务之时，而不是在其对卖方承担义务之时。其发生时间取决于适用的州法律，且《交割披露书》（Closing Disclosure）必须在完成之前至少三个工作日交付。

- ✓ 完成发生在消费者就该贷款对债权人承担合同义务之时
- ✓ 即使完成与交割/结算同时发生，二者在法律上仍是不同的事件
- ✓ 完成何时发生由适用的州法律决定
- ✓ 《交割披露书》（Closing Disclosure）必须在完成之前至少三个工作日交付

## 4.3 三个营业日交付要求

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），债权人负责确保消费者在交易完成前至少三个营业日收到结算披露书（Closing Disclosure）。债权人负责该披露书的内容、交付和时间安排。

- ✓ 消费者必须在交易完成前至少三个营业日收到结算披露书（§ 1026.19(f)(1)(ii)(A)）
- ✓ 债权人依法负责确保符合内容、交付和时间要求（§ § 1026.19(f) 和 1026.38）
- ✓ 提供估算条款的债权人必须本着诚信并尽到应有的勤勉行事

#### 4.4 接收时间规则与邮箱规则

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），如果当面交付，则《结算披露》在提供当日即视为收到。如果通过邮寄或电子方式交付，则推定消费者在发送后三个营业日收到，除非债权人拥有更早实际收到的证据。

- ✓ 当面交付 = 当日收到（§ 1026.19(f)(1)(iii)）
- ✓ 邮寄或电子交付 = 推定在发送后三个营业日收到
- ✓ 债权人可依据更早实际收到的证据

#### 4.5 完成（Consummation）与营业日定义

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），消费者必须在完成（Consummation）前至少三个营业日收到 Closing Disclosure（结算披露）；完成是指消费者在信贷交易中承担合同义务之时（不一定是交割/结算日期）。就 Closing Disclosure 而言，营业日指除星期日和联邦法定假日外的所有日历日。

- ✓ 完成（Consummation）= 消费者在信贷交易中承担合同义务之时（§ 1026.2(a)(13)）
- ✓ 营业日（Closing Disclosure）= 除星期日和联邦法定假日外的所有日历日（§ 1026.2(a)(6)）
- ✓ 对于分时度假（timeshare）交易，Closing Disclosure 必须不迟于完成时收到

#### 4.6 真正的个人财务紧急情况豁免

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），消费者只有在收到《结算披露》（Closing Disclosure）后，因真正的个人财务紧急情况，才能放弃或修改三个工作日的等待期；消费者必须向债权人提供一份注明日期并签署的书面声明，说明该紧急情况。债权人不得提供预先印制好的豁免表格。

- ✓ 仅可因真正的个人财务紧急情况而允许豁免（§ 1026.19(f)(1)(iv)）
- ✓ 消费者必须首先收到《结算披露》，并提供一份由所有主要责任消费者签署的注明日期的书面声明
- ✓ 债权人不得提供预先印制好的豁免表格

#### 4.7 结算披露的目的

根据联邦法律（TILA/RESPA，由CFPB根据Z条例实施的TRID规则），结算披露是一份列明最终贷款条款和结算费用的声明。它是交给借款人的五页表格，必须与之前的贷款估算进行比对。其内容与贷款估算相对应，但会更新以反映在成交时法律义务的实际条款。

- ✓ 结算披露是根据TILA/RESPA（TRID）由CFPB执行的联邦要求表格。
- ✓ 它是一份列明最终贷款条款和结算费用的声明，应与贷款估算进行比对。
- ✓ 金额和条款会更新，以反映在成交时的法律义务。

## 4.8 贷款条款表

根据联邦法律（§ 1026.38(b)），贷款条款表披露贷款金额、利率以及每月本金和利息，并说明这些金额在交割后是否可以增加。它还披露贷款是否设有提前还款罚金或气球付款。该表与贷款估算单中的贷款条款表一致，并更新为最终法律义务。

- ✓ 贷款条款表显示贷款金额、利率以及每月本金和利息。
- ✓ 它披露这些金额在交割后是否可以增加。
- ✓ 它披露贷款是否设有提前还款罚金或气球付款。

## 4.9 计算交割所需现金表

根据联邦法律（§ 1026.38(i)），第 3 页的计算交割所需现金表允许借款人比较贷款估算金额、最终金额，并针对九个项目回答“是否有变化？”，这些项目包括总交割费用、交割前支付的交割费用、首付款/借款人资金、定金、给借款人的资金、卖方抵免、调整及其他抵免，以及交割所需现金。如果某个项目发生变化，交割披露书（CD）必须引导消费者找到变化所在之处。

- ✓ 该表有三列：贷款估算、最终和“是否有变化？”。
- ✓ 贷款估算列的金额四舍五入到最接近的美元，以与 LE 保持一致。
- ✓ 如果总交割费用的增加超过法定限额，必须披露超出的美元金额，并引导消费者查看贷款人抵免（Lender Credit）。

## 4.10 第5页的贷款计算表

根据联邦法律（CFPB《Z条例》§ 1026.38(o)），结算披露文件（Closing Disclosure）第5页披露五项关键贷款数据。年百分率（APR）和总利息百分比（TIP）会根据贷款估算表（Loan Estimate）更新，以反映交割时的条款。

- ✓ 披露付款总额、融资费用、融资金额、APR 和总利息百分比（TIP）
- ✓ APR 是贷款期限内总成本以比率表示——而不是利率
- ✓ TIP 是贷款期限内支付的利息总额占贷款金额的百分比
- ✓ APR 和 TIP 必须更新，以反映交割时的法律义务

#### 4.11 标准结算披露表与示范结算披露表

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），对于受 RESPA 约束的联邦相关抵押贷款（大多数抵押贷款），空白的结算披露（Closing Disclosure）表格是债权人必须使用的标准表格，包括字体大小、加粗、底纹和下划线等所有要素。对于不属于联邦相关抵押贷款的其他受涵盖交易，该表格是示范表格，不必逐字照用，但披露必须包含相同信息，且格式基本相似。使用适当的样本表格并准确填写，可获得安全港保护。

- ✓ 联邦相关抵押贷款必须使用标准结算披露表格，并包含所有格式要素
- ✓ 非联邦相关的受涵盖贷款可使用内容和格式基本相似的示范表格
- ✓ 妥善使用适当的样本表格可获得安全港保护

#### 4.12 结算披露书第 1 页内容

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），结算披露书第 1 页包含一般信息、贷款条款表（贷款金额、利率、每月本金和利息、提前还款罚金、气球付款）、预计付款表以及结算费用表（结算费用和结算所需现金）。

- ✓ 第 1 页披露一般信息、贷款条款、预计付款和结算费用
- ✓ 贷款条款表显示贷款金额、利率、本金和利息、提前还款罚金以及气球付款
- ✓ 结算费用显示结算费用和结算所需现金

#### 4.13 第3页结算披露内容

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），结算披露第3页包含“计算结算所需现金”表和“交易摘要”表，这些表显示与贷款估算相比发生的变化，并概述借款人和卖方在交易中的各方情况（借款人应付金额、已付金额和结算所需现金）。

- ✓ 第3页披露“计算结算所需现金”表（§ 1026.38(i)）
- ✓ 第3页披露借款人和卖方的“交易摘要”表（§ 1026.38(j) 和 (k)）
- ✓ “计算结算所需现金”表将贷款估算与最终数字进行比较，并解释变化

#### 4.14 允许的送达方式

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），《结算披露书》（Closing Disclosure）可以通过当面递交、邮寄或电子方式（包括电子邮件）送达（须遵守《E-SIGN Act》的消费者同意要求）。无论采用何种方式，消费者必须至少在交易完成前三个营业日实际收到该文件。

- ✓ 可当面、邮寄或通过电子方式（包括电子邮件）提供（§ 1026.38(t)(3)(iii)）
- ✓ 电子送达必须符合《E-SIGN Act》（15 U.S.C. 7001 et seq.）
- ✓ 消费者必须在交易完成前至少三个营业日收到该文件（§ 1026.19(f)(1)(ii)(A)）

#### 4.15 结算代理代表债权人交付

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），债权人可以与结算代理签订合同，由结算代理向消费者提供《结算披露书》，并可分担完成该文件的责任。但是，债权人仍对任何错误或缺陷承担法律责任。

- ✓ 债权人可以使用结算代理提供《结算披露书》（§ 1026.19(f)(1)(v)）
- ✓ 即使由结算代理交付，债权人仍对错误或缺陷承担法律责任

#### 4.16 卖方成交披露责任

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），结算代理人须向卖方提供反映卖方交易实际条款的成交披露（Closing Disclosure）。该文件可以是消费者成交披露的副本，也可以是单独的仅限卖方的披露文件。

- ✓ 结算代理人必须向卖方提供反映卖方实际条款的成交披露（§ 1026.19(f)(4)(i)）
- ✓ 卖方可收到买方披露文件的副本，或单独的仅限卖方版本
- ✓ 卖方支付的房地产佣金必须予以披露，不得省略

#### 4.17 向多名消费者交付

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），在可撤销交易中，结算披露文件必须分别提供给每一位拥有撤销权的消费者。在不可撤销交易中，可以提供给任何负有主要责任的消费者。

- ✓ 可撤销交易：每一位拥有撤销权的消费者都必须收到结算披露文件（§ 1026.23）
- ✓ 不可撤销交易：披露文件可以提供给任何负有主要责任的消费者（§ 1026.17(d)）

#### 4.18 卖方披露交付时间

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），结算代理人必须不迟于交易完成之日向卖方提供其《交割披露声明》副本。

- ✓ 卖方必须不迟于交易完成之日收到《交割披露声明》（§ 1026.19(f)(4)(ii)）
- ✓ 针对卖方的三日提前交付要求不适用于卖方副本

## 4.19 贷款估算书与结算披露中的卖方抵免

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），一般卖方抵免出现在《计算结算所需现金》表中；特定卖方抵免（抵销特定费用）可能反映在该费用的总额中，或出现在《结算所需现金》表中。在结算披露中，特定抵免出现在卖方支付栏，一般抵免出现在《计算结算所需现金》和《交易摘要》表中。两份表格之间的抵免存在重大差异时，需要作出声明，引导消费者查看详细信息。

- ✓ 一般卖方抵免在《计算结算所需现金》表中披露；特定卖方抵免可抵销特定费用或出现在《结算所需现金》中
- ✓ 在结算披露中，特定卖方抵免列入卖方支付栏；一般抵免列入《计算结算所需现金》和《交易摘要》
- ✓ 贷款估算（LE）与结算披露（CD）上的卖方抵免存在非四舍五入差异时，需要作出声明，告知消费者查看详细信息
- ✓ 如果贷款估算中遗漏了卖方支付的费用，而该费用之后增加，可能导致善意容忍违规（例如：评估费适用零容忍）

## 4.20 贷款信息部分内容

根据联邦法律（§ 1026.38(a)(5)），Closing Disclosure（结算披露）第1页上的 Loan Information（贷款信息）副标题披露 Loan Term（贷款期限）、Purpose（用途）、Product（产品）、Loan Type（贷款类型）、债权人的贷款识别编号（Loan ID #），以及债权人要求时提供的抵押保险案件编号（MIC #）。这些项目使用与 Loan Estimate（贷款估算）相同的定义，但会更新以反映成交时的条款。

- ✓ Loan Information（贷款信息）披露 Loan Term（贷款期限）、Purpose（用途）、Product（产品）、Loan Type（贷款类型）、Loan ID # 和 MIC #（如要求）。
- ✓ Loan Type（贷款类型）选项包括 Conventional、FHA 和 VA。
- ✓ 这些项目与 Loan Estimate（贷款估算）上的定义相同，但在成交时更新。

## 4.21 贷款费用与其他费用结构

根据联邦法律（§ 1026.38(f)-(h)），第 2 页详列「结算费用明细」（Closing Cost Details），分为贷款费用（Loan Costs）和其他费用（Other Costs），并设有以下栏目：借款人支付（Borrower-Paid，含 At Closing / Before Closing）、卖方支付（Seller-Paid，含 At Closing / Before Closing）以及由他人支付（Paid by Others）。贷款费用包括发起费用（Origination Charges）、借款人未自行比价选择的服务（Services Borrower Did Not Shop For）以及借款人自行比价选择的服务（Services Borrower Did Shop For）。诸如点数（Points）等必填项目即使不需要也不得删除。

- ✓ 第 2 页的栏目为借款人支付、卖方支付和由他人支付，每项均分为 At Closing / Before Closing。
- ✓ 发起费用中的点数（Points）等必填项目即使未被使用也不得删除。
- ✓ 贷款费用和其他费用表在需要时可拆分至第 2a 页和第 2b 页。

## 4.22 预付费用和初始代管付款

根据联邦法律（§ 1026.38(g)），其他费用包括税费和政府收费、预付费用、结算时的初始代管付款以及其他费用。预付费用是在首个预定付款之前支付的款项：房主保险保费、抵押贷款保险保费、预付利息、房产税，以及最多三项额外项目。初始代管付款部分的最后一项是根据《X条例》计算的总调整额。

- ✓ 预付费用包括房主保险、抵押贷款保险、预付利息和房产税（另加最多3项）。
- ✓ 每个预付项目必须显示适用期间和总金额。
- ✓ 结算时初始代管付款中的最后一项是根据《X条例》计算的总调整额。

## 4.23 交易摘要与定金

根据联邦法律（§ 1026.38(j),(k)），交易摘要表显示应由借款人及卖方支付或应支付给借款人及卖方的金额，类似于旧的 HUD-1。定金是根据销售合同支付到托管账户中的款项；如果将其用于抵扣结算费用，则从所示定金中扣除，但对第2页披露的房地产佣金不作扣除。卖方抵免是卖方向消费者提供的一般抵免。

- ✓ 交易摘要披露借款人及卖方的金额，类似于以前的 HUD-1。
- ✓ 定金指根据销售合同支付到托管账户的诚意金。
- ✓ 不得从定金中扣除第2页披露的房地产佣金。

## 4.24 计算借款人的交割所需现金

在《交割披露书》的交易摘要中，借款人的交割所需现金是通过将借款人应付总额与已支付金额相加来计算的。根据联邦法律（TILA/RESPA，由CFPB依据Z条例实施），该披露书会说明借款人必须在交割时带入现金还是收到现金返还。

- ✓ 借款人在交割时应付总额以正数披露
- ✓ 借款人已支付或代借款人已支付的总额以负数披露
- ✓ 该合计数为正数时以「Cash to Close From Borrower」披露，为负数时以「Cash to Close To Borrower」披露；无论哪种情况均以正数显示

## 4.25 结算时应付给卖方的金额

结算时应付给卖方的金额是卖方收到的总额，主要基于销售价格加上调整项和预付项目。这是 CFPB 条例 Z § 1026.38(k)(1) 规定的联邦结算披露要求。

- ✓ 应付给卖方的金额包括房产的销售价格。
- ✓ 包括销售中包含的任何动产的销售价格。
- ✓ 包括调整项以及卖方预付项目调整项（买方欠付的预付项目）。
- ✓ 对于结算披露，预制房屋不被视为动产。

## 4.26 交割时卖方应付款项

交割时卖方应付款项会减少卖方的收益，并包括卖方支付的费用、贷项和清偿款。根据联邦法律（CFPB《Z条例》§ 1026.38(k)(2)），这些金额会从应付给卖方的款项中扣除。

- ✓ 包括超额保证金、卖方在交割时支付的交割费用、卖方贷项
- ✓ 包括第一和第二抵押贷款的清偿款以及其他卖方义务
- ✓ 包括对卖方未付款项的调整（例如，卖方拖欠且应归买方的税款）

## 4.27 计算卖方的成交现金

根据联邦法律（CFPB《Z条例》§ 1026.38(k)(3)），卖方的成交现金是将「应付卖方总额」与「卖方应付总额」相抵后的净额，用以显示卖方在成交时是收到资金还是必须支付资金。

- ✓ 成交时应付卖方总额列为正数；卖方应付总额列为负数
- ✓ 正数总额披露为「应付卖方现金」；负数总额披露为「卖方应付现金」
- ✓ 该总额一律以正数披露

## 4.28 结算披露第4页上的贷款披露

结算披露第4页的「关于本贷款的附加信息」下包含一个贷款披露表，向借款人告知贷款的关键特征。根据联邦《Z条例》§ 1026.38(l)要求。

- ✓ 披露该贷款是否可由未来购买者承继。
- ✓ 披露 Demand Feature（即期付款要求）、逾期付款条款和负摊销可能性。
- ✓ 披露贷款人的部分还款政策，以及借款人正以该房产设定担保权益。
- ✓ 说明借款人可能因未能付款而失去该房产。

## 4.29 托管账户披露

根据联邦法律（CFPB《Z条例》第1026.38(l)(7)条），结算披露书必须披露是否设立托管（预留）账户以及相关金额。如果未设立托管账户，则披露第1年的估计房产成本以及任何托管豁免费。

- ✓ 设立托管账户时：披露第1年的托管和非托管房产成本、初始托管付款和每月托管付款
- ✓ 未设立托管账户时：披露第1年的估计房产成本以及任何托管豁免费
- ✓ 房产成本包括房产税、房主保险、业主协会（HOA）/公寓/合作公寓收费、地租和租赁权益付款
- ✓ 初始托管付款等于第2页所示交割时初始付款的小计

### 4.30 其他披露表

根据联邦法律（CFPB的Z条例§1026.38(p)），其他披露表向借款人告知评估权利、合同详情、止赎后的责任、再融资以及利息的税务抵扣。

- ✓ 披露借款人获得任何评估报告副本的权利。
- ✓ 披露州法律是否保护借款人免于承担止赎后的责任。
- ✓ 披露关于再融资能力和贷款利息税务抵扣的声明。

### 4.31 评估披露要求

根据联邦法律（《Z条例》§1026.37(m)(1)），必须为高定价抵押贷款（Higher-Priced Mortgage Loans）和受《平等信贷机会法》覆盖的贷款提供评估声明，告知借款人必须在交割前至少3天免费提供一份评估报告副本。

- ✓ 高定价抵押贷款（定义见12 CFR 1026.35）和受ECOA覆盖的贷款必须适用
- ✓ 贷款人必须在交割前至少3天免费提供评估报告副本

### 4.32 结算披露书第2页费用明细

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），结算披露书第2页在「结算费用明细」标题下列示贷款费用和其他费用表。贷款费用包括发起费用、借款人未自行选购的服务，以及借款人自行选购的服务。其他费用包括税费/政府收费、预付项目、初始托管付款和其他项目。

- ✓ 第2页在「结算费用明细」下列示贷款费用和其他费用
- ✓ 贷款费用分为发起费用、借款人未自行选购的服务和借款人自行选购的服务
- ✓ 其他费用包括政府收费、预付项目和初始托管付款

### 4.33 替代性偿付与付款表

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），对于无卖方的交易，以及当第一留置权交割披露涵盖整个卖方交易时的同步次级留置权贷款，可用偿付与付款表替代交易摘要表。

- ✓ 无卖方交易可使用替代性偿付与付款表（§1026.38(e)(4)和(t)(5)(vii)(B)）
- ✓ 本金减免（例如，为纠正容差违规）应在交易摘要表或替代性偿付与付款表中披露

#### 4.34 其他费用与贷款方抵免

根据联邦法律（§ 1026.38(g)(4), (h)），「其他」项目包括贷款估算表（Loan Estimate）中不要求列出的费用，例如房地产经纪费、在交割时支付的 HOA/公寓管理费、房屋保修费和房屋检查费。总交割费用（借款人支付）等于所有消费者交割费用减去贷款方抵免。一般贷款方抵免（无论来源如何）均列为贷款方抵免；为解决超额收费而进行的任何冲抵也包括在内。

- ✓ 其他费用包括房地产经纪费、HOA/公寓管理费、房屋保修费和房屋检查费。
- ✓ 总交割费用（借款人支付）= 消费者交割费用减去贷款方抵免。
- ✓ 诚意金定金不影响 CD 上的房地产佣金金额。

## CHAPTER 5

# Corrected Closing Disclosures

## 5.1 触发新的三日等待期的三项变更

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），在交易完成前，只有三项变更会触发新的三个营业日等待期：披露的年百分率（APR）变得不准确、贷款产品变更，或增加提前还款罚金。所有其他变更要求在交易完成时或之前提供更正后的披露，但无需新的等待期。

- ✓ 如果披露的年百分率（APR）变得不准确，则需要新的三个营业日等待期（§ 1026.19(f)(2)(ii)(A)）
- ✓ 如果贷款产品变更，则需要新的三个营业日等待期（§ 1026.19(f)(2)(ii)(B)）
- ✓ 如果增加提前还款罚金，则需要新的三个营业日等待期（§ 1026.19(f)(2)(ii)(C)）
- ✓ 所有其他变更要求在交易完成时或之前提供更正后的披露，无需新的等待期（§ 1026.19(f)(2)(i)）

## 5.2 初始 Closing Disclosure 后的利率锁定

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），如果利率在债权人提供 Closing Disclosure 后锁定，并因此导致费用或条款变得不准确，债权人必须在交割完成时或之前提供更正后的 Closing Disclosure。如果利率锁定使先前披露的 APR 变得不准确，则会触发新的三个工作日等待期。

- ✓ 如果利率锁定使费用或条款变得不准确，则必须提供更正后的 Closing Disclosure
- ✓ 如果利率锁定未导致费用或条款变得不准确，则无需提供更正后的 Closing Disclosure
- ✓ 如果利率锁定使 APR 变得不准确，则必须在交割完成前至少三个工作日提供更正后的披露文件
- ✓ 更正后的披露文件必须基于合理可获得的最佳信息进行更新

## 5.3 所需更正的三个类别

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），当变更导致披露不准确时，必须提供一份包含所有已变更条款的更正后的《Closing Disclosure》（交割披露）。共有三个类别：需要新的等待期的交割完成前变更、不需要新的等待期的交割完成前变更，以及交割完成后的变更。

- ✓ 根据 § 1026.19(f)(2)，更正分为三个类别：交割完成前且需要新的等待期、交割完成前但不需要新的等待期，以及交割完成后。
- ✓ 更正后的《Closing Disclosure》必须包含所有已变更条款。
- ✓ 当发生变更情形或触发事件时，更正后的《Closing Disclosure》可用于重置容差。

## 5.4 APR 不准确与 APR 高报

根据联邦法律（TILA-RESPA、CFPB），APR 的变更是否触发新的等待期，取决于 § 1026.22(a) 下 APR 的准确性。即使 APR 被高报，也可能根据 Regulation Z 被视为不准确，并可能需要新的等待期。

- ✓ APR 准确性依据 § 1026.22(a) 确定，抵押贷款特别规则见 § 1026.22(a)(4)
- ✓ 被高报的 APR 仍可能不准确，并触发新的三天等待期

## 5.5 消费者检查结算披露文件的权利

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），对于除年百分率、贷款产品或增加提前还款罚金以外的变更，债权人无需在成交日前提供更正后的结算披露文件。但是，消费者有权在成交日前一个营业日检查结算披露文件，并且该经检查的披露文件必须反映债权人在检查时已知的任何费用或条款调整。

- ✓ 对于非年百分率、贷款产品或提前还款罚金的变更，更正后的结算披露文件只需在成交日当天或之前提供
- ✓ 消费者有权在成交日前一个营业日检查结算披露文件
- ✓ 经检查的结算披露文件必须反映检查时债权人已知的调整
- ✓ 债权人可以安排结算代理人允许消费者检查结算披露文件

## 5.6 完成后更正的交割披露

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），如果在交易完成后30个日历日期间发生与结算相关的事件，导致披露不准确并改变消费者支付的金额，债权人必须提供更正后的交割披露。更正后的披露必须在债权人收到足够信息后不迟于30个日历日内交付或邮寄。

- ✓ 对于交易完成后30个日历日内发生的、改变消费者支付金额的结算事件，必须提供更正后的交割披露
- ✓ 必须在收到足够信息后30个日历日内交付或邮寄更正后的披露
- ✓ 仅按日计息的变化本身不会触发更正后的交割披露
- ✓ 需要更正的一个示例是登记费与披露金额不同；诸如税费上涨等无关事件不需要更正

## 5.7 笔误与60天更正窗口

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），债权人必须提供更正后的 Closing Disclosure，以修正非数值性笔误，并记录对容差违规的补救，且不得晚于交易完成后60个日历日。错误只有在不影响数值披露或时间/交付要求时才属于笔误。

- ✓ 非数值性笔误必须在交易完成后60个日历日内更正
- ✓ 错误只有在不影响数值披露或时间/交付要求时才属于笔误
- ✓ 指定错误的结算服务提供商属于笔误；错误的房产地址（影响交付）不属于笔误

## 5.8 结算代理为卖方更正的披露

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），如果成交后30天内发生的与结算相关的事件导致披露不准确，并改变卖方实际支付的金额，结算代理必须提供更正的成交披露（Closing Disclosure）。该更正披露必须在收到充分信息后的30个日历日内送达或邮寄。

- ✓ 结算代理必须就更正成交披露，以反映成交后30天内发生的事件所导致的卖方支付金额变化
- ✓ 更正后的披露必须在收到充分信息后的30个日历日内送达或邮寄

## CHAPTER 6

# Special Transactions and Post-Consummation Disclosures

## 6.1 建筑贷款的适用范围

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），凡属于以不动产或合作公寓单元作担保的封闭式消费信贷交易的建筑贷款，均受TILA-RESPA规则约束。开放式（HELOC）、商业用途或非消费性建筑贷款不在覆盖范围内。

- ✓ 以不动产或合作公寓单元作担保的封闭式消费建筑贷款受TILA-RESPA规则覆盖
- ✓ 开放式、商业用途或非消费性建筑贷款不受覆盖

## 6.2 单一交易与两笔交易的披露选项

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），债权人可以将建筑-永久贷款作为一笔交易披露（一份贷款估算和一份结算披露涵盖两个阶段），也可以作为两笔独立交易披露（每个阶段分别有贷款估算和结算披露）。这一选择与是否有一或两次结算无关。

- ✓ 建筑-永久贷款可以作为一笔交易披露，也可以作为两笔独立交易披露。
- ✓ 按两笔交易披露并不要求有两次独立的结算、本票或合同。
- ✓ 即使建筑阶段和永久阶段有独立的结算，也可以按一笔交易披露。
- ✓ 附录 D 提供了估算多次提款的建筑贷款利息的方法。

## 6.3 建筑贷款中贷款估算单的时限

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），对于两笔交易的披露，债权人必须在每一阶段的申请后三个工作日内提供贷款估算单。如果两份申请同时提交，则贷款估算单应在该申请后三个工作日内提供。对永久阶段使用单独的披露，允许在完成交割前60天之前的任何时间提供修订后的贷款估算单。

- ✓ 贷款估算单必须在收到每一阶段申请后的三个工作日内送达或邮寄
- ✓ 如果两个阶段一起申请，则贷款估算单应在合并申请后的三个工作日内提供
- ✓ 永久阶段的单独披露允许在完成交割前60天之前提供修订后的贷款估算单

## 6.4 额外的 TILA-RESPA 披露

根据联邦法律（TILA-RESPA 规则，CFPB），除贷款估算书（Loan Estimate）和成交披露书（Closing Disclosure）外，该规则还影响由债权人和服务商在贷款完成后提供的某些披露，包括托管账户关闭通知（Escrow Closing Notice，§ 1026.20(e)）和部分付款政策披露（Partial Payment Policy Disclosure，§ 1026.39(a) 和 (d)）。其他 Z 条例通知，例如 § 1026.20 项下的利率调整通知，仍可能被要求提供。

- ✓ TILA-RESPA 规则包括托管账户关闭通知（Escrow Closing Notice，§ 1026.20(e)）和部分付款政策披露（Partial Payment Policy Disclosure，§ 1026.39）
- ✓ 除整合披露外，仍可能要求提供 § 1026.20 项下的利率调整通知

## 6.5 托管账户关闭通知的时限与适用范围

根据联邦法律（《Z条例》§ 1026.20(e)，CFPB），对于受该要求约束的贷款，债权人或贷款服务商必须在消费者托管账户被取消前不迟于三个营业日提供托管账户关闭通知。对于与由不动产或住宅的第一留置权担保的封闭式消费信贷交易相关而设立的托管账户，必须在取消该账户之前提供该通知，反向抵押贷款除外。住宅包括移动房屋或合作公寓单元。

- ✓ 托管账户关闭通知必须在托管账户被取消前至少提前3个营业日提供（§ 1026.20(e)(5)）
- ✓ 适用于由不动产或住宅的第一留置权担保的封闭式交易，反向抵押贷款除外
- ✓ 住宅包括移动房屋或合作公寓单元（§ 1026.2(a)(19)）

## 6.6 代管账户关闭通知的必备内容

根据联邦法律（TILA、《Z条例》第1026.20(e)条，由消费者金融保护局（CFPB）执行），当消费者的代管（impound/trust）账户被取消时，债权人和贷款服务商必须提供代管账户关闭通知。该通知必须包含特定的强制性披露，使消费者了解失去代管账户的后果，尤其是其现在必须直接支付房产税和房主保险。

- ✓ 通知必须披露代管账户关闭的日期，说明该账户也可称为 impound 或 trust 账户，并说明关闭原因。
- ✓ 通知必须警告，如果没有代管账户，消费者必须直接支付所有房产费用（税款、房主保险），可能每年需以一至两笔大额付款支付。
- ✓ 通知必须包含「Cost to you」（您需承担的费用）表格，逐项列出所收取的任何「Escrow Closing Fee」（代管账户关闭费）。
- ✓ 通知必须说明未能支付房产费用的后果，并提供电话号码以获取更多信息。

## 6.7 托管账户关闭通知的送达时间

根据联邦法律（《Z条例》§ 1026.20(e)(5)，CFPB），托管账户关闭通知的送达时间取决于消费者是否请求取消，还是因其他原因被取消。确定收到通知时适用邮箱规则。

- ✓ 如果消费者请求取消，消费者必须在账户关闭前至少3个营业日收到通知。
- ✓ 如果因任何其他原因取消，消费者必须在账户关闭前至少30个营业日收到通知。
- ✓ 根据邮箱规则，如果未当面送达，消费者被视为在通知寄出或交付后3个营业日收到通知。
- ✓ 营业日指除星期日和特定联邦法定公共假日外的所有日历日（用于《结算披露》的“特定”营业日定义）。

## 6.8 建筑贷款的价值披露

根据联邦法律（TILA/RESPA、CFPB），债权人披露的是销售价格还是价值，取决于该交易是否涉及卖方以及销售价格是否已知。有卖方时，披露合同销售价格；无卖方时（例如，消费者已拥有该土地），如果存在评估，则披露评估价值，否则披露估计价值。

- ✓ 在卖方交易中，披露合同销售价格；如果在贷款估算（LE）上未知，则披露估计价值/评估价值
- ✓ 在无卖方交易中，如果存在评估，则披露评估价值，否则披露估计价值
- ✓ 在 Closing Disclosure（结算披露）上，披露用于批准该信贷交易的价值；如果改良被用于批准，也包括改良
- ✓ 如果债权人没有自己的估算，可在申请时使用消费者提供的估算

## 6.9 托管账户关闭通知的格式要求

根据联邦法律（《Z条例》§ 1026.20(e)(4)，CFPB），托管账户关闭通知必须符合特定格式标准，以确保对消费者清晰且醒目，并仿照《Z条例》附录H中的H-29表格。

- ✓ 披露信息必须清晰且醒目，采用合理易懂的形式，并且易于引起注意
- ✓ 必须以至少10磅字体书写
- ✓ 必须集中排列在一页文件的正面，与其他材料分开，并与H-29示范表格实质相似

## CHAPTER 7

# Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits

## 7.1 住房抵押贷款利息扣除的债务限额

根据联邦法律（《国内税收法典》，由美国国税局（IRS）管理），纳税人可就有限金额的合格债务扣除住房抵押贷款利息。当前限额为前 750,000 美元（夫妻分别申报为 375,000 美元）的债务。对于 2017 年 12 月 16 日之前发生的购置债务，适用更高的 1,000,000 美元（夫妻分别申报为 500,000 美元）限额。

- ✓ 当前购置债务扣除限额为 750,000 美元（夫妻分别申报为 375,000 美元）
- ✓ 2017 年 12 月 16 日之前发生的债务适用更高的 1,000,000 美元（夫妻分别申报，即 MFS，为 500,000 美元）限额
- ✓ 这些美元限额适用于主住房和第二套住房的合并抵押贷款

## 7.2 房屋净值贷款利息限制

根据联邦法律，房屋净值贷款或房屋净值信用额度的利息只有在贷款所得用于购买、建造或大幅改善作为该贷款担保的房屋时，才可扣除。如果贷款所得用于其他目的（例如偿还汽车贷款或个人开支），则无论该债务何时产生，利息均不可扣除。

- ✓ 房屋净值贷款利息只有在贷款所得用于购买、建造或大幅改善作为担保的房屋时才可扣除
- ✓ 该贷款必须由纳税人的主要住所或第二住所（合格住所）提供担保
- ✓ 无论该债务何时产生，此限制均适用

## 7.3 扣除住房抵押贷款利息的条件

根据联邦法律，住房抵押贷款利息是指就由主要住所或第二住所作为担保的贷款所支付的任何利息。要扣除该利息，纳税人必须提交 1040/1040-SR 表格并在附表 A 中逐项列明扣除，且该抵押贷款必须是以纳税人拥有所有权的合格住房作为担保的债务。借款人和贷款人双方都必须有偿还该贷款的意图。

- ✓ 纳税人必须在附表 A（1040 表格）中逐项列明扣除
- ✓ 抵押贷款必须是以纳税人拥有所有权的合格住房作为担保的债务
- ✓ 借款人和贷款人双方都必须有偿还该贷款的意图

## 7.4 三类可全额扣除的利息

根据联邦法律，如果抵押贷款属于以下三类之一，则所有抵押贷款利息均可全额扣除：（1）受祖父条款保护的债务，即在1987年10月13日或之前取得的债务；（2）1987年10月13日之后、2017年12月16日之前发生的住房购置债务，总额不超过100万美元（已婚单独申报为50万美元）；或（3）2017年12月15日之后发生的住房购置债务，总额不超过75万美元（已婚单独申报为37.5万美元）。

- ✓ 受祖父条款保护的债务（1987年10月13日或之前）可全额扣除，无金额上限
- ✓ 2017年12月16日之前的住房购置债务上限为100万美元（已婚单独申报为50万美元）
- ✓ 2017年12月15日之后的住房购置债务上限为75万美元（已婚单独申报为37.5万美元）

## 7.5 住宅购置债务的定义与限额

根据联邦法律，住宅购置债务是指在1987年10月13日之后取得、用于购买、建造或大幅改善合格住宅，并以该住宅作为担保的抵押贷款。对于2017年12月16日之前获得担保的债务，限额为1,000,000美元（MFS为500,000美元）；对于2017年12月15日之后获得担保的债务，限额为750,000美元（MFS为375,000美元）。这些限额会因祖父条款债务而减少。

- ✓ 住宅购置债务必须用于购买、建造或大幅改善合格住宅
- ✓ 2017年12月16日之前的限额为1,000,000美元（MFS为500,000美元）；2017年12月15日之后的限额为750,000美元（MFS为375,000美元）
- ✓ 购置债务限额会因祖父条款债务而减少（但不低于零）

## 7.6 担保债务要求

根据联邦法律，抵押贷款利息只有在债务为担保债务时才可扣除。担保债务是指纳税人签署一份文书（抵押、信托契据或土地合同），使该住宅作为该债务的担保，在违约时可用该住宅清偿该债务，并且该债务根据适用的州/地方法律进行登记或以其他方式完善。

- ✓ 该文书必须使该住宅成为债务偿还的担保。
- ✓ 在违约情况下，该住宅必须能够清偿该债务。
- ✓ 该债务必须根据州/地方法律进行登记或以其他方式完善。

## 7.7 合格住宅的定义

根据联邦法律，合格住宅是纳税人的主要住宅或第二住宅。住宅包括具备睡眠、烹饪和厕所设施的房屋、公寓、合作公寓、活动房屋、房屋拖车或船。纳税人一次只能拥有一处主要住宅。

- ✓ 住宅必须具备睡眠、烹饪和厕所设施才能符合条件
- ✓ 纳税人在任何同一时间只能拥有一处主要住宅
- ✓ 对主要住宅或第二住宅以外的住宅所支付的利息，仅可为了商业或投资目的而扣除

## 7.8 再融资的住宅购置债务

根据联邦法律，用于再融资住宅购置债务的担保债务被视为住宅购置债务，但仅以再融资前旧抵押贷款本金的余额为限。任何未用于购买、建造或重大改善该住宅的额外金额不属于购置债务。

- ✓ 再融资购置债务仅在旧抵押贷款剩余本金范围内符合条件
- ✓ 未用于改善住宅的额外现金提取不属于住宅购置债务
- ✓ 再融资债务必须仍由合格住宅作为担保

## 7.9 祖父债务

根据联邦法律，在1987年10月14日之前取得的抵押贷款（且在1987年10月13日以该住宅作为担保，并在之后持续以该住宅作为担保）属于祖父债务。祖父债务的全部利息均可全额扣除，无论贷款所得款项如何使用，但祖父债务金额会减少住宅购置债务限额。

- ✓ 祖父债务在1987年10月13日及之后由合格住宅提供担保
- ✓ 贷款所得款项的使用方式对祖父债务而言无关紧要
- ✓ 祖父债务的利息可全额扣除，但会减少购置债务限额

## 7.10 第二住房出租使用规则

根据联邦法律，未挂牌出租的第二住房即使没有个人使用，也可被视为合格住房。如果一年中部分时间用于出租，纳税人还必须将其作为住房使用超过14天，或超过其按公平租金出租天数的10%，以较长者为准；否则，该房产将被视为出租房产，而非第二住房。

- ✓ 未出租的第二住房无需在年度内有任何个人使用即可符合条件
- ✓ 如果出租，必须使用超过14天，或超过出租天数的10%，以较长者为准
- ✓ 每年只能将一套第二住房视为合格第二住房

## 7.11 抵押贷款被视为用于购买/建造住房

根据联邦法律，由合格住房担保的抵押贷款即使其贷款收益并未直接用于购买/建造/改善，仍可被视为购置债务，前提是该住房是在取得抵押贷款前后90天内购买的，或者该抵押贷款是在建造/改善工程完成前24个月内或完成后90天内取得的。

- ✓ 在抵押贷款前后90天内购买的住房可被视为购置债务
- ✓ 在完工后90天内取得的抵押贷款可涵盖完工前24个月内发生的费用
- ✓ 购置债务限于住房成本加上重大改良

## CHAPTER 8

# Points

## 8.1 点数 (Points) 的定义与一般规则

根据联邦法律，点数是借款人为获得住房抵押贷款而支付的费用（也称为贷款发起费、最高贷款费用、贷款折扣或折扣点数）。由于点数是预付利息，一般规则要求在其贷款期限内按比例扣除，而不是在支付当年一次性全额扣除。

- ✓ 点数可称为贷款发起费、贷款折扣或折扣点数
- ✓ 一般规则：点数是预付利息，应在贷款期限内按比例扣除
- ✓ 借款人被视为支付了卖方为借款人抵押贷款支付的任何点数

## 8.2 支付当年全额扣除贷款点数

根据联邦法律，如果满足全部九项测试，贷款点数可在支付当年全额扣除，包括：贷款由主要住宅担保，支付贷款点数在该地区是既定商业惯例，贷款点数不超过该地区常规标准，采用现金收付制会计方法，该贷款用于购买或建造主要住宅，并且贷款点数按本金百分比计算并在结算单上清楚列明。

- ✓ 贷款必须由纳税人的主要住宅担保，并用于购买或建造该主要住宅
- ✓ 支付贷款点数必须是既定惯例，且不得超过该地区常规标准
- ✓ 贷款点数必须按本金百分比计算，并在结算单上清楚列明

## 8.3 第二住宅与再融资的点数

根据联邦法律，由第二住宅担保的贷款所支付的点数不能在支付当年全额扣除——必须在贷款期限内分期扣除。同样，为再融资抵押贷款支付的点数通常不能在支付当年全额扣除，但与主要住宅重大改良相关的部分可以全额扣除。

- ✓ 第二住宅的点数必须在贷款期限内扣除，而不是在支付当年扣除
- ✓ 再融资点数通常在贷款期限内扣除
- ✓ 如果满足测试1至6，用于重大改良主要住宅的贷款点数可以全额扣除

## 8.4 服务收费不是点数

根据联邦法律，贷款机构为特定服务收取的费用不属于可扣除的利息或点数。这些费用包括评估费、VA 融资费、抵押贷款保险费、公证费，以及抵押票据或信托契据的准备费用。

- ✓ 服务费用（评估费、公证费、VA 融资费）不能作为点数扣除
- ✓ 这些金额不能在支付当年扣除，也不能在贷款期限内扣除
- ✓ 点数必须是预付利息，而不是为特定服务支付的款项

## 8.5 卖方支付的贷款点数

根据联邦法律，卖方支付的贷款点数（包括贷款安排费）被视为由买方支付。买方必须用卖方支付的贷款点数减少房屋的计税基础，并且可以扣除这些点数。卖方不能将其作为利息扣除，但应将其视为出售费用，减少已实现金额。

- ✓ 买方将卖方支付的贷款点数视为自己支付，并用该金额减少房屋计税基础
- ✓ 卖方不能将卖方支付的贷款点数作为利息扣除——它们属于出售费用
- ✓ 如果满足所有“在支付年度允许扣除”的测试，买方可以在支付年度扣除卖方支付的贷款点数

## CHAPTER 9

# FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers

## 9.1 受预扣税约束的外国人

根据联邦法律（IRS），对来源于美国的收入（包括处置美国不动产权益（USRPI））的预扣税仅适用于外国人，而不适用于美国人。外国人包括非居民外国人、外国公司、外国合伙企业、外国信托和外国遗产。确定收款人/卖方是外国人还是美国人，是判断房地产交易中是否需要进行预扣税的关键。

- ✓ 只有当收款人/转让人是外国人时，才适用预扣税；美国人免于预扣
- ✓ 非居民外国人是指不是美国公民或居民外国人的个人
- ✓ 居民外国人（绿卡测试或实质居留测试）被视为美国人，不适用非居民预扣税

## 9.2 预扣代理人的责任

根据联邦法律（IRS），预扣代理人对应预扣的任何税款承担个人责任，独立于外国人士自身的纳税义务。在房地产中，这使买方/受让人（或其代理人）负责在向外国卖方购买时进行预扣。未能预扣会使该代理人承担税款、利息和罚款。

- ✓ 预扣代理人对应预扣的全部税款承担个人责任
- ✓ 该责任独立于外国人士的美国纳税义务
- ✓ 如果预扣代理人未能预扣，且外国人士未缴税，则双方均须承担税款、利息和罚款

## 9.3 房地产相关付款的联邦预扣税率

根据联邦法律（IRS 第515号出版物，图表C），除非税收协定降低税率，否则向外国人支付的款项适用特定的法定预扣税率。房地产考试考生应了解与FIRPTA相关的税率和一般默认税率。与美国贸易或业务没有实际联系的美来源收入的一般税率为30%。

- ✓ 处置美国不动产权益（USRPI）的预扣税率为15%（某些实体分配为21%）
- ✓ 根据第1446(f)条处置合伙企业权益的预扣税率为10%
- ✓ 所有其他应预扣的美来源收入的默认预扣税率为30%
- ✓ 租金（不动产收入）属于FDAP收入，需按30%预扣，除非被视为ECI或根据税收协定降低

## 9.4 处置 USRPI 时的 FIRPTA 预扣税

根据联邦法律（FIRPTA，第1445条，由IRS执行），外国人（转让方）处置美国不动产权益（USRPI）须缴纳所得税预扣税。受让人（买方）负责查明卖方是否为外国人；若转让方为外国人且买方未预扣税款，买方可能对该税款承担个人责任。

- ✓ 根据IRC第1445条，FIRPTA适用于外国人处置USRPI的行为
- ✓ 受让人/买方必须确定转让方是否为外国人
- ✓ 如果卖方为外国人且买方未预扣税款，买方可能对该税款承担责任
- ✓ 外国人是指非居民外籍个人，或未选择按美国国内实体待遇处理的外国公司、合伙企业、信托或遗产

## 9.5 FIRPTA 预扣税率与实现金额

根据联邦法律，受让人必须就外国人在处置中实现的总额扣除并预扣税款。FIRPTA 的一般预扣税率为 15%。实现金额等于支付的现金（仅本金）、所转让其他财产的公平市场价值，以及受让人承担或该财产所负担的任何负债之和。

- ✓ FIRPTA 的一般预扣税率为实现金额的 15%
- ✓ 实现金额 = 支付的现金 + 其他财产的公平市场价值 + 承担的负债
- ✓ 若由美国人与外国人共同拥有，实现金额按各转让人的出资比例进行分配

## 9.6 FIRPTA 住宅例外与降低税率

根据联邦法律（FIRPTA，IRC 第1445条），对已实现金额的一般预扣税率为15%。较低税率仅适用于受让人购买该房产用作住宅的情形：如果已实现金额为300,000美元或以下，则无需预扣；如果超过300,000美元但不超过1,000,000美元，税率降至10%；超过1,000,000美元则适用全额15%。要使用住宅例外，受让人必须为个人，并有明确计划在转让后的前两个12个月期间内，每个期间中该房产被使用的天数里至少50%居住在该房产。

- ✓ FIRPTA一般预扣税率为已实现金额的15%
- ✓ 购买住宅，已实现金额300,000美元或以下：无需预扣
- ✓ 购买住宅，已实现金额超过300,000美元至1,000,000美元：适用降低后的10%税率
- ✓ 已实现金额超过1,000,000美元，或房产并非作为住宅取得：15%
- ✓ 住宅例外要求受让人为个人，并有明确计划在转让后的前两个12个月期间内，每个期间中该房产被使用的天数里至少50%居住在那里

## 9.7 作为有效关联收入的房地产租金收入

根据联邦法律（IRS 第515号出版物），FDAP收入可能与美国的贸易或业务有效关联，也可能不相关。外国人可以选择将来自美国房地产的租金收入视为有效关联收入（ECI），这会改变预扣税处理方式。当外国业主出租美国房地产时，这一点很重要。

- ✓ 有效关联收入（ECI）包括房地产租金，前提是外国业主选择将该收入视为与美国的贸易或业务有效关联
- ✓ 若提供有效的W-8ECI表格，选择视为ECI的租金通常免于标准30%的第3章预扣税

## 9.8 USRPI 定义

根据联邦法律，USRPI 是对位于美国或美属维尔京群岛的不动产享有的权益（非以债权人身份享有的权益），包括对矿井、油井或自然矿床的权益以及某些相关动产。它还包括对一家美国国内公司的权益，除非能够证明该公司在适用期间内从未是美国不动产控股公司（USRPHC）。

- ✓ USRPI 包括对位于美国的不动产享有的、非以债权人身份取得的权益。
- ✓ USRPI 包括对一家美国国内公司的权益，除非该公司在适用期间内从未是 USRPHC。
- ✓ 与不动产使用相关的某些动产（例如农业机械）可以构成 USRPI。

## CHAPTER 10

# FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting

## 10.1 FIRPTA 预扣税的例外情形

根据联邦法律，受让人在若干情况下无需根据 FIRPTA 进行预扣，最重要的是转让人提供非外国人身份证明时。该证明须在伪证罪处罚下签署，必须声明转让人不是外国人，并包括转让人的姓名、美国纳税人识别号（U.S. TIN）以及家庭/办公地址。非外国人身份证明包括 W-9 表格。其他重要例外包括 30 万美元住宅例外、公开交易股票、实现金额为零、IRS 签发的预扣证明，以及政府实体收购。

- ✓ 如果转让人在伪证罪处罚下证明其非外国人身份，并提供姓名、美国纳税人识别号（U.S. TIN）和地址（包括 W-9 表格），则无需预扣
- ✓ 如果 USRPI 转让的实现金额为零，则无需预扣
- ✓ 如果买方收到 IRS 预扣证明，免除预扣，则无需预扣
- ✓ 如果受让人实际知道该证明是虚假的，则该证明无效
- ✓ 转让人可以将该证明交给合格替代人（例如，交割代理或受让人的代理人）

## 10.2 代理人或合格替代人的责任

根据联邦法律，如果代理人或合格替代人收到非外国人身份证明，并且实际知悉该证明是虚假的（或知道某公司是外国公司），则代理人必须通知受让人，否则代理人将对该税款承担责任。代理人的责任限于从该交易中获得的报酬。

- ✓ 实际知悉证明虚假的代理人必须通知受让人，否则须对该税款承担责任
- ✓ 代理人或合格替代人的责任限于从该交易中赚取的报酬
- ✓ 某些文书性行为（登记、打字、传送文件）不会使某人成为代理人

## 10.3 使用 8288 和 8288-A 表格进行 FIRPTA 申报

根据联邦法律，受让人必须使用 8288 和 8288-A 表格来申报并缴纳因收购 USRPI 而预扣的任何税款。8288 表格通常必须在转让日期后的第 20 天或之前提交。转让人和受让人的美国纳税人识别号（U.S. TIN）都必须包含在内。IRS 会在 8288-A 表格的 B 联上加盖印章，并将其转交给转让人，以便转让人在美国纳税申报表中申请抵免。

- ✓ 受让人使用 8288 和 8288-A 表格申报并缴纳 FIRPTA 预扣税
- ✓ 8288 表格通常必须在转让日期后的第 20 天或之前提交
- ✓ 转让人和受让人的美国 TIN 都必须出现在表格上
- ✓ 如果转让人缺少 TIN，则不会签发加盖印章的 8288-A 表格 B 联
- ✓ 1099-S 表格通常由结算代理人用于申报该销售

## 10.4 FIRPTA 预扣证明

根据联邦法律，因处置 USRPI（美国不动产权益）而预扣的金额，可通过 IRS 出具的预扣证明减少或免除。受让人、受让人的代理人或转让人均可申请该证明。IRS 通常在收到包含所有当事方 TIN 的完整申请后 90 天内作出处理。提出申请的转让人必须在转让日当天或之前书面通知受让人。

- ✓ IRS 出具的预扣证明可以调整（减少）FIRPTA 应预扣金额
- ✓ 受让人、受让人的代理人或转让人可以申请预扣证明
- ✓ IRS 通常在收到包含所有 TIN 的完整申请后 90 天内对申请作出处理
- ✓ 提出申请的转让人必须在转让日当天或之前书面通知受让人
- ✓ 证明可用于减少预扣、免除收益税，或达成附担保的纳税协议

## 10.5 不确认与税收协定通知例外

根据联邦法律，如果转让方发出书面通知，说明因《国内税收法典》中的不确认条款或美国税收协定而无需确认收益或损失，则无需预扣税款。通知副本必须在转让日期后的第20天或之前提交至奥格登服务中心。

- ✓ 转让方必须提供书面不确认通知，以避免预扣税款
- ✓ 通知副本必须在转让后20天内提交给美国国税局（奥格登服务中心）
- ✓ 如果仅部分收益不予确认，则此例外不适用

## CHAPTER 11

# Home Sale Gain Exclusion: Eligibility

## 11.1 第121条 房屋出售资本利得免税额

根据联邦法律（《国内税收法典》第121条、美国国税局第523号出版物），出售主要住所的纳税人可从收入中排除最高250,000美元的资本利得。已婚夫妇联合报税时最高可排除500,000美元。该排除仅适用于主要住所，纳税人对被排除的金额无需缴纳资本利得税。

- ✓ 单身纳税人出售主要住所时，最多可排除250,000美元的资本利得
- ✓ 已婚夫妇联合报税时，最多可排除500,000美元的利得
- ✓ 该排除仅适用于纳税人的主要住所（主要居所）

## 11.2 所有权与使用（居住）要求

根据联邦法律（IRC 第 121 条），要符合最高免税额资格，纳税人必须通过资格测试。所有权测试要求纳税人在出售前 5 年中至少拥有该住房 24 个月（2 年）。居住测试要求纳税人在过去 5 年中至少将该住房作为主要住所使用 24 个月（730 天）；这些月份不必连续。对于已婚夫妇联合申报，只需一方满足所有权要求，但每位配偶必须分别满足居住要求，才能获得完整的 500,000 美元免税额。

- ✓ 所有权测试：在出售前最近 5 年中至少拥有该住房 2 年
- ✓ 居住测试：在最近 5 年中至少将该住房作为主要住所居住 2 年（730 天）
- ✓ 24 个月的居住时间不必连续
- ✓ 已婚联合申报：只需一方满足所有权要求，但双方都必须满足居住要求才能获得完整的 500,000 美元

## 11.3 回溯要求——每2年一次

根据联邦法律（《美国国内税收法典》第121条），纳税人只能在任意2年期内申报一次该免税待遇。如果纳税人在当前出售前的2年期内没有出售另一处住房并就该住房的出售申报该免税待遇，则满足回溯要求。

- ✓ 该免税待遇在任何2年期内只能申报一次
- ✓ 如果在过去2年内没有出售其他住房并申报该免税待遇，则满足回溯要求

## 11.4 主要住所的定义

根据联邦法律（IRS Pub. 523），该免税规定仅适用于出售主要住所。个人在同一时间只能拥有一处主要住所。如果纳税人拥有或居住在不止一处住所，则通过「事实与情况」测试来确定主要住所，最重要的因素是纳税人花费时间最多的地方。许多住房类型都符合条件，包括独栋住宅、产权公寓、合作公寓、移动房屋和船屋。

- ✓ 个人在同一时间只能拥有一处主要住所
- ✓ 纳税人花费时间最多的地方是「事实与情况」测试中最重要的因素
- ✓ 产权公寓、合作公寓、移动房屋和船屋都可以符合主要住所的条件

## 11.5 确定房屋的出售日期

根据联邦法律，出售日期决定资格。如果收到 1099-S 表格，出售日期显示在第 1 栏。如果未收到 1099-S 表格，出售日期为产权转让日期与所有权的经济负担和利益转移给买方的日期两者中较早的日期。

- ✓ 如果收到 1099-S 表格，出售日期显示在第 1 栏
- ✓ 如果没有 1099-S 表格，出售日期为产权转让与所有权经济负担/利益转移两者中较早的日期

## 11.6 该免税额的自动取消资格

根据联邦法律，如果纳税人在过去5年内通过同类财产交换（第1031条）取得该房产，或者纳税人须缴纳弃籍税，则该免税额不适用。若存在任一情形，该出售不符合该免税额的资格。

- ✓ 在过去5年内通过第1031条同类财产交换取得的房产不符合资格。
- ✓ 须缴纳弃籍税的纳税人不能使用该免税额。

## 11.7 未亡配偶 500,000 美元免税额

根据联邦法律，如果住房在配偶去世后 2 年内出售，未亡配偶在出售日期前未再婚，且配偶双方在出售前 2 年内均未对另一处住房申请过该免税额，并且满足 2 年所有权和居住测试（计入已故配偶的时间），则未亡配偶可以申请 500,000 美元的免税额。

- ✓ 住房必须在配偶去世后 2 年内出售
- ✓ 未亡配偶在出售日期前不得再婚
- ✓ 已故配偶的所有权和居住期计入测试

## 11.8 工作、健康或不可预见事件的部分豁免

根据联邦法律（IRC 第 121 条），未通过完整资格测试的纳税人，如果出售房屋的主要原因是工作地点变更、健康问题或不可预见事件，仍可申请部分（减少的）豁免。与工作相关的搬迁符合条件，前提是新工作地点距离该房屋比旧工作地点至少远 50 英里。健康原因搬迁和符合条件的不可预见事件（死亡、离婚、一次妊娠多胎、失业、意外事故）也符合条件。

- ✓ 对于符合条件的因工作、健康或不可预见事件而搬迁，可享受部分豁免
- ✓ 与工作相关的搬迁：新工作地点距离该房屋必须比先前工作地点至少远 50 英里
- ✓ 符合条件的不可预见事件包括死亡、离婚、一次妊娠多胎、失业以及意外事故/毁损

## 11.9 计算部分豁免限额

根据联邦法律，部分豁免限额的计算方法是：取（1）居住时间、（2）所有权时间或（3）自上次使用豁免以来的时间三者中最短者，然后将该期间除以730天（或24个月），再乘以250,000美元。对于已婚联合申报，配偶双方分别计算，然后将结果相加。

- ✓ 使用居住期、所有权期或自上次使用豁免以来的期间三者中最短者
- ✓ 将最短期间除以730天（或24个月），再乘以250,000美元
- ✓ 已婚联合申报时，配偶双方分别计算，并将两个结果相加

## 11.10 护理机构时间计入居住要求

根据联邦法律，如果纳税人因身体或精神原因无法自理，并且在出售前5年内将该住房作为主要住所使用至少12个月，则在持牌护理机构（如疗养院）度过的时间计入2年居住要求。

- ✓ 如果纳税人变得无法自理，则只需在5年期内有12个月的实际居住时间。
- ✓ 在州许可的护理机构中的时间计入2年居住要求。

## 11.11 军事/外交服务人员对5年测试期的暂停

根据联邦法律，统一军种（Uniformed Services）、外交服务（Foreign Service）、情报界或和平队（Peace Corps）的成员，在符合资格的官方延长期服役期间，可暂停5年测试期，最长可达10年。暂停期与测试期合计不得超过15年。符合资格的延长期服役要求：服役地点距住所至少50英里（或居住在政府宿舍），且期限超过90天或为不定期。

- ✓ 对于符合资格的延长期服役，5年测试期最多可暂停10年
- ✓ 暂停期加上5年测试期合计不得超过15年
- ✓ 符合资格的延长期服役要求在距住所至少50英里处或政府宿舍驻扎

### 11.12 与住宅一同出售的空地

根据联邦法律，如果纳税人拥有该空地并将其作为住宅的一部分使用，两笔销售彼此相隔2年内发生，且两笔销售均通过资格测试或符合部分优惠条件，则毗邻住宅的空地出售可被视为住宅出售的一部分。两笔销售被视为一笔交易，因此该豁免仅适用一次。

- ✓ 毗邻空地只有在作为住宅的一部分被拥有和使用时才符合条件
- ✓ 土地出售和住宅出售必须彼此相隔2年内发生
- ✓ 两笔销售被视为一笔交易，豁免仅适用一次

## CHAPTER 12

# Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting

## 12.1 计算房屋出售的收益或损失

根据联邦法律，收益或损失等于实现金额减去调整后计税基础。实现金额为售价减去销售费用。正数结果为收益；负数结果为损失。个人住宅的损失不可扣除，但出售所得无需缴税。

- ✓ 实现金额 = 售价 - 销售费用
- ✓ 收益或损失 = 实现金额 - 调整后计税基础
- ✓ 出售个人主要住宅的损失不可扣除

## 12.2 计税基础的调整 — 改良与修缮

根据联邦法律，计税基础包括购买价格加上某些过户费用以及资本改良的费用，这些改良需增加价值、延长使用寿命或使房屋适应新用途。日常修缮和维护（粉刷、修补漏水、填补裂缝）不会增加计税基础，除非作为大规模翻新的一部分。可计入的过户费用包括律师费、登记费、测量费、转让税/印花税以及房主产权保险；与贷款相关的费用（点数、评估费、信用报告费）不计入计税基础。

- ✓ 增加价值或延长使用寿命的资本改良会增加计税基础
- ✓ 日常修缮和维护不会增加计税基础（除非作为更大规模翻新的一部分）
- ✓ 可计入的过户费用：产权/律师费、登记费、测量费、转让税/印花税、房主产权保险
- ✓ 点数、评估费和信用报告等融资费用不计入计税基础

## 12.3 继承财产的计税基础（递增计税基础）

根据联邦法律（《国内税收法典》第1014条），继承住宅的计税基础通常为被继承人死亡之日（或替代估值日）的公平市场价值。对于共同拥有的财产，尚存配偶的计税基础变为被继承人所占一半的公平市场价值加上尚存配偶在其一半中的原始计税基础。在实行夫妻共同财产制的州，当一方配偶死亡时，夫妻共同财产的全部公平市场价值成为整个财产的计税基础。

- ✓ 继承财产获得等于死亡之日公平市场价值的递增计税基础
- ✓ 尚存联权共有人的新计税基础 = 被继承人所占一半的公平市场价值 + 尚存方在其一半中的原始计税基础
- ✓ 在实行夫妻共同财产制的州，一方配偶死亡时，全部公平市场价值成为整个财产的计税基础

## 12.4 折旧回收会减少免税额

根据联邦法律（IRC 第121条和第1250条），1997年5月6日之后因商业或租赁用途而计提（或可允许计提）的折旧所对应的收益不能享受免税额，必须作为未回收的第1250条收益在4797表格上申报。即使房屋出售符合免税条件，这一规定仍然适用；免税额绝不涵盖折旧回收部分。

- ✓ 1997年5月6日之后计提（或可允许计提）的折旧不能享受免税额，并属于未回收的第1250条收益
- ✓ 折旧回收在4797表格上申报，与可免税收益分开列报
- ✓ 即使纳税人从未申报折旧，计税基础也必须按可允许计提的折旧减少

## 12.5 2008年后的非合格使用限制收益排除

根据联邦法律（IRC 第121(b)(5)条），2008年之后归属于“非合格使用”期间的收益——即该房产未用作主要住所的期间——不能予以排除。非合格使用收益按未使用天数与持有总天数的比例分摊，并作为资本利得征税。重要的是，在房屋最后一次作为主要住所使用之日之后（出售之前）的任何期间都不属于非合格使用，因此，在出售前出租曾作为主要住所的房屋通常不会产生非合格使用。

- ✓ 2008年后归属于非合格使用的收益不可排除
- ✓ 非合格使用收益 = 总收益 × (未使用天数 ÷ 持有总天数)
- ✓ 主要住所使用最后一日之后（出售之前）的时间不计入非合格使用
- ✓ 折旧收益单独计算，不计入非合格使用分摊

## 12.6 何时必须申报房屋销售

根据联邦法律，如果纳税人存在无法完全排除的应税收益，收到 1099-S 表（即使没有应税收益），或纳税人选择申报而非排除该收益，则必须在纳税申报表（Form 8949 和 Schedule D，即 8949 表和附表 D）中申报房屋销售。如果以上情况均不适用，且未进行单独的业务计算，则无需申报该销售。

- ✓ 如果存在无法完全排除的应税收益，则须申报该销售
- ✓ 如果收到 1099-S 表，即使没有应税收益，也须在 8949 表中申报该销售
- ✓ 纳税人可以选择申报（而非排除）收益，并可在 3 年内撤销该选择

## 12.7 卖方融资构成分期付款销售

根据联邦税法（IRS 第 523 号出版物、6252 表），当卖方通过持有本票、抵押贷款或其他财务协议为买方购房提供融资时，该交易通常被视为分期付款销售。这允许任何不符合免税条件的收益随着款项收取而分期申报，而不是全部在出售当年申报。

- ✓ 卖方融资（持有本票或抵押贷款）通常构成分期付款销售
- ✓ 不符合免税条件的收益可在收到款项时按分期基础申报
- ✓ 任何可追回的折旧收益必须在分期付款销售当年全额申报，不得分摊
- ✓ 使用 6252 表申报分期付款销售收入

## 12.8 申报不可排除的资本利得

根据联邦税法（IRS），出售住宅所获得的任何不可排除的收益，必须在 Form 8949 和 Schedule D (Form 1040) 上申报。该交易属于短期还是长期，取决于住宅的持有时间，这会影响适用的资本利得税率。

- ✓ 不可排除的利得需在 Form 8949 和 Schedule D (Form 1040) 上申报
- ✓ 根据持有期限，在 Form 8949 的第 I 部分（短期）或第 II 部分（长期）中申报
- ✓ 超过可排除金额的利得按适用的资本利得税率征税
- ✓ 收到 Form 1099-S 后，必须将该交易在 Form 8949 上申报

## 12.9 房地产税扣除的按比例分摊

根据联邦税法，房地产税由买方和卖方根据各自在不动产纳税年度内拥有该房产的天数按比例分摊。卖方可以将其所有权期间对应的部分作为附表A的分项扣除进行扣除。转让税、印花税和类似费用不可扣除，但卖方可以将其作为销售费用处理（或买方将其计入成本基础）。

- ✓ 房地产税按拥有天数分摊；销售日期不计入卖方
- ✓  $\text{扣除额} = \text{全年房地产税总额} \times (\text{拥有天数} \div 365 \text{或} 366)$
- ✓ 转让税和印花税不可扣除；卖方将其作为销售费用处理，买方将其计入成本基础
- ✓ 如收到1099-S表，应以实际已缴税款为起点，减去第6栏所示的买方分摊份额

## 12.10 配偶或前配偶之间的房屋转让

根据联邦法律，在离婚协议中向配偶或前配偶转让房屋（或份额）通常不产生确认的收益或损失。受让人可以将转让方配偶的持有期计入所有权测试，但必须独立满足居住要求。（例外：如果配偶是非居民外侨，则可能产生收益或损失。）

- ✓ 离婚中向配偶或前配偶的转让通常是不确认收益、不确认损失的交易
- ✓ 受让人可以计入另一配偶的持有时间，但必须单独满足居住测试

### 12.11 居住区域内的商业用途与独立于居住区域的商业用途

根据联邦法律（Reg. 1.121-1），如果商业/出租部分位于住宅的居住区域内（例如，设在某个房间内的家庭办公室），则无需对收益进行分摊，且该出售无需在表格4797上申报（折旧回收除外）。如果商业/出租部分独立于居住区域（例如，复式住宅、带楼上公寓的商店或农场），则必须对收益进行分摊，且商业部分通常不可排除，除非纳税人在过去5年中至少有2年也将该部分用作住所。

- ✓ 居住区域内的商业用途无需在住宅与商业之间分摊收益
- ✓ 独立建筑物或单元中的商业用途需要分摊，并需在表格4797上申报
- ✓ 独立的商业部分不可排除，除非该部分在过去5年中有2年被用作住所

## CHAPTER 13

# Federal Estate and Gift Tax

## 13.1 2026年基本免税额提高

「Working Families Tax Cuts Bill」 (WFTC, 又称「One Big Beautiful Bill Act」, OBBBA) 于2025年7月4日签署成为法律, 为第119-21号公法, 其修订了《国内税收法典》IRC § 2010(c)(3) 项下的联邦法律, 将2026年度的基本免税额提高至15,000,000美元。这是个人在免缴联邦遗产税和赠与税的情况下可以转移的金额 (生前通过赠与或去世时通过遗产)。这是由IRS管理的联邦法律, 在全国范围内适用。

- ✓ 根据联邦法律 (IRC § 2010(c)(3), IRS), 2026年的基本免税额为15,000,000美元
- ✓ 该提高由「Working Families Tax Cuts Bill」 (第119-21号公法) 制定, 于2025年7月4日签署

## 13.2 按死亡年度确定的联邦遗产税基本免税额

联邦遗产税采用与死者死亡年度挂钩的基本免税额, 并通过 706 表 (美国遗产税和隔代转移税申报表) 申报。免税额随时间提高: 13,610,000 美元 (2024 年)、13,990,000 美元 (2025 年) 和 15,000,000 美元 (2026 年)。低于该门槛的遗产通常无需缴纳联邦遗产税。这是由 IRS 管理的统一联邦规则。

- ✓ 根据联邦法律 (IRS, 706 表), 遗产税免税额以被继承人死亡年度为准
- ✓ 2024 = 13,610,000 美元; 2025 = 13,990,000 美元; 2026 = 15,000,000 美元
- ✓ 706 表是联邦遗产税申报表; 联邦免税额不存在各州差异

## 13.3 未使用配偶免税额的可携带性

自2011年1月1日起, 根据联邦法律, 有配偶健在的死者遗产可选择将死者的任何未使用基本免税额转移给健在配偶 (可携带性)。该选择必须在为已故配偶及时提交的联邦遗产税申报表 (706表) 上作出。这使健在配偶能够有效合并双方的免税额。

- ✓ 根据联邦法律 (IRS), 健在配偶可以继承已故配偶未使用的免税额 (可携带性)
- ✓ 可携带性选择必须在及时提交的706表遗产税申报表上作出
- ✓ 对于2011年1月1日或之后去世的死者, 可携带性适用

### 13.4 联邦赠与税年度免税额

根据联邦法律，赠与人每年可向每位受赠人赠与不超过年度免税额的金额，而无需缴纳联邦赠与税，也不会占用任何终身基本免税额。每位受赠人的年度免税额为 18,000 美元（2024 年）和 19,000 美元（2025 年和 2026 年）。在房地产中，当赠与财产或部分权益时，这一点具有相关性。赠与税通过 709 表申报。

- ✓ 根据联邦法律（IRS，709 表），年度赠与税免税额按每位受赠人、每年计算
- ✓ 2024 年 = 18,000 美元；2025 年 = 19,000 美元；2026 年 = 每位受赠人 19,000 美元
- ✓ 在年度免税额范围内的赠与不会消耗终身基本免税额

### 13.5 非公民配偶的年度赠与免税额提高

根据联邦法律（IRC § § 2503 和 2523(i)(2)，由 IRS 执行），向非美国公民配偶作出的赠与可享受高于标准每位受赠人金额的年度赠与免税额，因为无限婚姻扣除不适用于非公民配偶。对于 2026 日历年，向非公民配偶赠与的前 194,000 美元（未来权益赠与除外）不计入应税赠与。当配偶向非公民配偶转让不动产权益时，这一点很重要。

- ✓ 对于 2026 年，向非公民配偶赠与的前 194,000 美元不计入应税赠与
- ✓ 这一更高的免税额取代了非公民配偶适用的标准每位受赠人 19,000 美元金额
- ✓ 未来权益赠与不符合此项免税额的条件

## CHAPTER 14

# Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform

## 14.1 《多德-弗兰克法案》下CFPB的设立

《多德-弗兰克华尔街改革与消费者保护法案》（Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, Pub. L. No. 111-203）第十章设立了消费者金融保护局（Bureau of Consumer Financial Protection, CFPB），作为联邦监管、规则制定和执法机构，负责针对与大多数消费者金融产品和服务（包括抵押贷款）相关的不公平、欺骗性、滥用或其他被禁止的行为。联邦贸易委员会（FTC）对消费者金融产品的大部分规则制定权被移交给CFPB，而FTC保留其全部执法权和部分规则制定权。

- ✓ 《多德-弗兰克法案》第十章将联邦CFPB确立为消费者金融产品和服务的规则制定者和执法者
- ✓ CFPB针对不公平、欺骗性、滥用或其他被禁止（UDAAP）的行为
- ✓ FTC的大部分规则制定权被移交给CFPB；FTC保留其执法权和部分规则制定权
- ✓ 这是在全国统一适用的联邦法律——绝不要将其归于州法规或州机构

## 14.2 TILA 与 RESPA 抵押贷款披露的整合

根据联邦法律，Dodd-Frank 规定改进财务披露，包括整合《诚实借贷法》（TILA）和《房地产结算程序法》（RESPA）所要求的抵押贷款披露。这一整合促成了 CFPB 的 TRID（TILA-RESPA 综合披露）规则，产生了住宅抵押贷款交易中使用的 Loan Estimate（贷款估算书）和 Closing Disclosure（结算披露）表格。

- ✓ Dodd-Frank 强制要求整合 TILA 和 RESPA 的抵押贷款披露
- ✓ 该整合通过 CFPB 的 TRID 规则实施（Loan Estimate 和 Closing Disclosure）
- ✓ 这些是适用于全国范围的联邦披露要求

## 14.3 第十四章下的抵押贷款改革修正案

根据联邦法律，多德-弗兰克法案第十四章修订了《贷款真实性法》（TILA）、《平等信贷机会法》（ECOA）以及其他消费者金融法律，以防止与抵押贷款相关的滥用行为，并提高负责任且可负担的抵押贷款信贷的可获得性。该章涉及基于报酬的激励、不当引导、歧视、高成本抵押贷款、抵押贷款服务、最低联邦贷款标准和评估。

- ✓ 第十四章修订 TILA 和 ECOA，以防止与抵押贷款相关的滥用行为
- ✓ 它禁止不当引导、歧视以及滥用、不公平、欺骗性或掠夺性行为
- ✓ 它规范贷款发放人基于报酬的激励和高成本抵押贷款
- ✓ 这些是联邦标准，在全国范围内统一适用

## 14.4 最低贷款标准与还款能力

根据联邦法律，第十四编（Title XIV）为抵押贷款确立了联邦最低贷款标准，构成了还款能力/合格抵押贷款（ATR/QM）框架的基础。贷款机构必须合理、善意地判定借款人具备偿还抵押贷款的能力。符合合格抵押贷款标准的贷款可获得某些法律保护。

- ✓ 第十四编（Title XIV）确立了构成ATR/QM规则基础的联邦最低贷款标准
- ✓ 贷款机构在发放抵押贷款前必须合理判定借款人的还款能力
- ✓ 符合既定标准的合格抵押贷款可获得免于责任的法律保护

## 14.5 抵押贷款发起人的注意义务与执照许可

根据联邦法律（《贷款真相法》，经《多德-弗兰克法案》第十四编修订，由消费者金融保护局（CFPB）执行），所有抵押贷款发起人对借款人负有注意义务。发起人必须按要求具备适当资格、注册并获得执照，且必须遵守规范其运营的联邦法规。这确立了适用于全国范围的抵押贷款发起人（MLO）行为联邦标准。

- ✓ 联邦法律对所有抵押贷款发起人施加注意义务（15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § 1402）
- ✓ 抵押贷款发起人必须按要求具备适当资格、注册并获得执照
- ✓ 发起人必须遵守监管其运营的联邦法规

## 14.6 还款能力（Ability-to-Repay, ATR）要求

根据联邦法律（TILA、Dodd-Frank § 1411、CFPB），债权人不得发放住房抵押贷款，除非其基于经核实的信息合理确定借款人有能力偿还该贷款。该确定必须考虑借款人的信用记录、当前收入、预期收入及其他相关因素。这是联邦核心的还款能力（ATR）规则。

- ✓ 债权人在发放住房抵押贷款前，必须合理确定借款人的还款能力（15 U.S.C. § 1639(c)、Dodd-Frank § 1411）
- ✓ 该确定必须基于信用记录、当前收入、预期收入及其他因素
- ✓ 作为联邦最低标准，适用于全国范围的住房抵押贷款

## 14.7 合格抵押贷款的还款能力推定

根据联邦法律（《多德-弗兰克法案》第1412条，美国消费者金融保护局CFPB），某些列举类别的抵押贷款带有借款人具有还款能力的推定。这些合格贷款构成合格抵押贷款（QM）框架的基础，使贷款机构获得安全港保护或符合还款能力规则（Ability-to-Repay）的合规推定。

- ✓ 某些类型的抵押贷款带有还款能力推定（《多德-弗兰克法案》第1412条）
- ✓ 这些合格贷款构成联邦合格抵押贷款（QM）类别
- ✓ 联邦监管机构（CFPB）决定哪些抵押贷款符合资格

## 14.8 HOEPA 高成本抵押贷款定义

根据联邦法律（TILA/HOEPA、15 U.S.C. § 1602、Dodd-Frank § 1431、CFPB），抵押贷款是否被归类为“高成本”，取决于其利率超出平均优质报价利率（APOR）的程度。若第一抵押贷款的利率高于 APOR 超过 6.5 个百分点，即符合条件；若次级（第二）抵押贷款的利率高于 APOR 超过 8.5 个百分点，并满足其他列举阈值，也符合条件。高成本抵押贷款会触发 HOEPA 下更严格的联邦保护。

- ✓ 若第一抵押贷款利率超过平均优质报价利率 6.5 个百分点以上，即属于高成本（Dodd-Frank § 1431）
- ✓ 若第二/次级抵押贷款利率超过 APOR 8.5 个百分点以上，即属于高成本
- ✓ 该分类会触发联邦法律下额外的 HOEPA 消费者保护

## 14.9 HOEPA 对气球付款和掠夺性条款的禁止

根据联邦法律（HOEPA, 15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § § 1432–1433, CFPB），高成本抵押贷款受严格禁令约束。禁止气球付款迅速增加，致使预定还款额变为先前还款平均额的两倍。债权人也不得建议或鼓励对先前贷款违约、收取高额滞纳金、加速债务到期、为提前还款费用/罚金/点数/费用提供融资，或通过设计贷款来规避这些要求。

- ✓ 在高成本抵押贷款中，禁止气球付款增长至先前付款平均额的两倍（Dodd-Frank § 1432）
- ✓ 债权人不得建议或鼓励对先前贷款违约（Dodd-Frank § 1433）
- ✓ 债权人不得为提前还款费用、罚金、点数或费用提供融资，也不得设计贷款以规避这些规则

## 14.10 FTC对房屋估价的执法角色

根据联邦法律，第XIV编涉及估价，并赋予FTC在房屋估价方面新的执法角色。这支持估价独立性要求，保护抵押贷款交易中估值的完整性。

- ✓ 第XIV编赋予FTC对房屋估价新的联邦执法角色
- ✓ 该法案涉及估价，以促进抵押贷款中的估价独立性

## 14.11 被禁止的提前还款罚金

根据联邦法律（《多德-弗兰克法案》第1414条，CFPB），对于受涵盖的住房抵押贷款，某些类型的提前还款罚金是被禁止的。这限制了债权人在借款人提前还清贷款时向其收取费用的能力，从而保护消费者免受掠夺性罚金结构的侵害。

- ✓ 根据联邦法律（《多德-弗兰克法案》第1414条），某些提前还款罚金是被禁止的
- ✓ 限制适用于受涵盖的住宅抵押贷款

### 14.12 ATR 下的借款人救济与欺诈例外

根据联邦法律（15 U.S.C. § 1640、Dodd-Frank 法第 1413 条），债权人违反最低抵押贷款标准时，借款人可援引该违反作为抗辩，以抵销或追回损害赔偿。但是，若借款人在获取抵押贷款时实施欺诈，则债权人无需承担责任（Dodd-Frank 法第 1417 条）。

- ✓ 借款人可将联邦最低标准的违反用作抗辩，以抵销或追回损害赔偿（Dodd-Frank 法第 1413 条）
- ✓ 若借款人在获取抵押贷款时实施欺诈，债权人无需承担责任（Dodd-Frank 法第 1417 条）

## CHAPTER 15

# Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts

## 15.1 《公平住房法》下的联邦受保护类别

联邦《公平住房法》（1968年《民权法案》第八编），由HUD的公平住房与平等机会办公室执行，禁止在住房方面基于七个受保护类别进行歧视。家庭状况保护涵盖与父母或法定监护人同住的18岁以下儿童的家庭、孕妇以及正在获得未成年人监护权的人。考生必须记住所有七个类别。

- ✓ 七个联邦受保护类别是：种族、肤色、民族血统、宗教、性别、家庭状况和残疾
- ✓ 家庭状况包括18岁以下儿童、孕妇以及正在获得未成年人监护权的人
- ✓ 该法是由HUD执行的联邦法律，在全国统一适用

## 15.2 受涵盖的住房与豁免

根据联邦法律，《公平住房法》涵盖大多数住房，但存在某些有限的豁免。然而，禁止歧视性广告的规定适用于所有住房，即使该房产在其他方面享有豁免。

- ✓ 豁免可能适用于业主自住且不超过四个单元的建筑物
- ✓ 无经纪人参与而出售或出租的单户住房可能获得豁免
- ✓ 由宗教组织和私人俱乐部运营且仅限会员入住的住房可能获得豁免
- ✓ 禁止歧视性广告的规定即使对在其他方面享有豁免的住房也适用

## 15.3 住房出售和出租中的禁止行为

根据联邦《公平住房法》，任何人不得在住房出售或出租中基于受保护群体采取特定的歧视性行为。这包括诱导性引导（steering）、恐吓性抛售（blockbusting），以及拒绝提供房地产服务，例如多重上市服务（MLS）。

- ✓ 不得基于受保护群体拒绝出租或出售、拒绝协商，或使住房无法获得
- ✓ 不得设定不同的条款、条件或特权，或提供不同的服务或设施
- ✓ 不得虚假否认住房可供查验、出售或出租
- ✓ 禁止恐吓性抛售（blockbusting，即通过暗示某个受保护群体正在迁入来说服房主为获利而出售）
- ✓ 不得拒绝给予与住房出售或出租相关的服务（如MLS）的访问权或会员资格

## 15.4 抵押贷款中的禁止行为

联邦《公平住房法》禁止在抵押贷款中基于受保护群体进行歧视，涵盖包括评估和贷款购买在内的全部贷款活动。

- ✓ 不得基于受保护群体拒绝发放抵押贷款或拒绝提供贷款信息
- ✓ 不得设定不同的条款或条件，例如利率、点数或费用
- ✓ 不得在评估房产时进行歧视
- ✓ 不得拒绝购买贷款或为购买贷款设定不同条款

## 15.5 其他禁止行为：干扰与广告

除了销售、租赁和贷款之外，联邦《公平住房法》还规定，恐吓或干扰公平住房权利、发布歧视性声明，以及在房主保险中进行歧视均属违法。

- ✓ 不得威胁、胁迫、恐吓或干扰任何行使公平住房权利或协助他人行使该权利的人
- ✓ 不得制作、印刷或发布任何表明歧视性偏好或限制的声明
- ✓ 广告禁令甚至适用于原本可获得豁免的单户住宅和自住业主住房
- ✓ 不得基于受保护类别拒绝或歧视房主保险承保

## 15.6 合理改造与合理便利

根据联邦《公平住房法》，住房提供者必须允许残障人士进行合理改造，并为其提供合理便利。改造（实体变更）由租户承担费用；便利则是对规则、政策或服务的变更。残障保护也延伸至有残障记录或被视为有残障的人士。

- ✓ 提供者不得拒绝允许租户自费对住宅或公共区域进行合理改造
- ✓ 房东可要求租户在搬离时将物业恢复至原状（在合理情况下）
- ✓ 提供者不得拒绝在规则、政策、做法或服务方面提供合理便利
- ✓ 示例：禁止养宠物的政策必须允许导盲犬；如为通行所必需，必须提供指定停车位
- ✓ 该法不保护对他人的健康或安全构成直接威胁的人，或目前使用非法药物的人

## 15.7 老年人住房豁免

根据联邦《公平住房法》，符合资格的老年人住房可免于因家庭状况歧视而承担责任，并可合法拒绝有未成年子女的家庭。考生必须了解「55岁或以上」的要求。该豁免并不免除基于其他受保护群体的歧视。

- ✓ 获豁免的老年人住房可合法拒绝向有未成年子女的家庭出租/出售
- ✓ 符合条件的情形包括：州/联邦老年人计划，或有意且仅由62岁及以上人士居住，或为55岁及以上人士运营
- ✓ 对于「55岁或以上」豁免：至少80%的单元必须至少有一名55岁或以上的居住者
- ✓ 必须公布/遵守表明有意作为55岁及以上住房运营的政策，并遵守HUD的年龄核验规则
- ✓ 该豁免并不防止基于种族、肤色、宗教、性别、残疾或原国籍的歧视

## 15.8 新建多户住宅建筑的无障碍要求

根据联邦法律，拥有四套或以上单元且在1991年3月13日之后首次入住的多户住宅建筑，必须满足指定的无障碍设计与施工要求。

- ✓ 适用于拥有四套或以上单元且在1991年3月13日之后首次入住的建筑
- ✓ 设有电梯的建筑中，所有单元都必须满足无障碍要求（无障碍通道、控制装置、为安装扶手而加固的浴室墙面、可使用的厨房和浴室）
- ✓ 没有电梯的建筑中，要求仅适用于底层单元
- ✓ 这些联邦要求不取代更严格的州或地方无障碍标准

## 15.9 性别歧视包括性取向和性别认同

联邦《公平住房法》列出了七个受保护类别：种族、肤色、宗教、原国籍、性别、家庭状况和残疾。自2021年2月11日起，HUD的公平住房与平等机会办公室（Office of Fair Housing and Equal Opportunity）将《公平住房法》对性别歧视的禁止解释为包括基于性取向和性别认同的歧视，并适用最高法院在Bostock诉Clayton County案（2020年）中的推理。HUD接受并调查指控此类歧视的投诉，并据此执行该法。性取向和性别认同并未作为单独词语被加入该法规；保护是通过「性别」一词的含义实现的。许多州和地方也将其明确列为自己公平住房法下的受保护类别。来源：HUD FHEO备忘录，〈Implementation of Executive Order 13988 on the Enforcement of the Fair Housing Act〉，2021-02-11；Bostock v. Clayton County, 590 U.S. 644 (2020)。

- ✓ 自2021年2月11日起，HUD将联邦《公平住房法》中的「性别」解释为包括性取向和性别认同
- ✓ HUD接受并调查基于性取向或性别认同歧视的公平住房投诉
- ✓ 该法规仍列出七个受保护类别；保护通过「性别」的含义实现（Bostock推理），而非新增一个列出的类别
- ✓ 许多州和地方公平住房法将性取向和性别认同增列为明确受保护类别

## CHAPTER 16

# Fair Housing Act: Enforcement and Remedies

## 16.1 向HUD提出投诉及时限

根据联邦法律，认为自己的公平住房权利受到侵犯的人可以通过在线、信函或电话方式向HUD提出投诉。考生必须了解一年的行政投诉提交期限。

- ✓ HUD投诉必须在所指控的歧视行为发生或结束之日起一年内提出
- ✓ 投诉可以通过在线、信函或电话方式向最近的HUD办公室提交
- ✓ 投诉应列明投诉人、被投诉人、涉及的住房、所指控的违规行为以及相关日期

## 16.2 HUD 调查、调解与执法

在投诉提交后，HUD 会进行调查以确定是否存在合理理由，提供调解，并可能进入行政法官听证或联邦民事审判。考生应理解执法路径和可用的救济措施。

- ✓ HUD 必须为双方提供通过自愿调解协议解决投诉的机会
- ✓ HUD 进行调查，若发现歧视，则发布合理理由裁定和正式指控
- ✓ 当事人在正式指控发出后有 20 天时间选择由 HUD 行政法官主持的听证或联邦民事审判
- ✓ 行政法官（ALJ）可判给实际损害赔偿、禁令或衡平法救济、律师费以及向 HUD 支付的民事罚款；联邦法院可判给惩罚性赔偿

## 16.3 私人诉讼选择与两年期限

根据联邦《公平住房法》，受侵害人可以在联邦法院提起私人民事诉讼，该诉讼可以独立于HUD投诉，也可以在HUD投诉之外另行提起。考生应区分私人诉讼的两年期限与HUD投诉的一年期限。

- ✓ 私人民事诉讼可在最近一次歧视行为发生之日起两年内提起，无论是否已先向HUD提交投诉
- ✓ HUD处理投诉所花费的时间不计入两年期限
- ✓ 如果投诉人签署了HUD调解协议，或HUD行政法官（ALJ）听证已经开始，则不得提起私人诉讼
- ✓ 司法部长可就住房歧视的模式或做法在联邦法院提起诉讼

## CHAPTER 17

## Buyer Representation (NAR Settlement 2024)

### 17.1 带看前签订书面买方代理协议

根据全美房地产经纪人协会® (NAR) 和解协议所要求的全国性执业变更，自2024年8月17日起生效，与买方合作的MLS参与者必须在该买方看房之前，与该买方签订书面买方代理协议，无论是亲自看房还是线上看房。协议必须说明买方经纪人将获得的具体报酬金额或费率，以客观且非开放的方式表述，并披露经纪人佣金并非由法律规定，且完全可协商。买方经纪人不得就经纪服务收取超过与买方约定金额的报酬。向买方经纪人提供的报酬要约不得再在MLS上展示；报酬仍可在MLS之外协商，卖方仍可在MLS上提供让步（例如成交费用抵扣），只要这些让步不以向买方经纪人付款为条件。来源：NAR和解协议（Burnett诉NAR），执业变更自2024-08-17起生效；nar.realtor/the-facts。

- ✓ 自2024-08-17起，MLS参与者在与买方看房（亲自或线上）之前，必须持有一份已签署的书面买方代理协议
- ✓ 书面协议必须以客观且非开放的方式说明具体报酬金额或费率，并披露佣金完全可协商且并非由法律规定
- ✓ 买方经纪人不得收取超过买方协议中约定金额的报酬
- ✓ 买方经纪人报酬要约不得再在MLS上展示；可在MLS之外协商
- ✓ 卖方让步只有在不以使用买方经纪人或向其付款为条件时，才可出现在MLS上