

房屋贷款须知 – 办理房屋贷款前应 该向银行提出的关 键问题



An Initiative of

moneysense
money matters made simple

目录

1.	简介.....	3
2.	基本指南.....	3
2.1	需要牢记的内容包括	3
2.2	贷款期限.....	4
2.3	资费类型.....	5
2.4	通知.....	5
2.5	货比三家，选择最合适的配套	6
2.6	贷款经纪人	7
3.	应向银行询问哪些内容	8
3.1	申请资格.....	8
3.2	负担能力.....	8
3.3	贷款价值比 (LTV) 限额.....	11
3.4	利率.....	11
3.5	参考利率.....	13
3.6	有效利率.....	14
3.7	还款.....	15
3.9	抵押物业的保险	18
3.10	提前还款.....	20
3.11	费用和收费	21
3.12	文件及条款与条件.....	21
3.13	再融资	23
3.14	逾期还款.....	24
4.	与您的房屋贷款有关的主要术语表.....	25
5.	附录 A.....	28

1. 简介

对于大多数人而言，购买住宅物业是一生中最昂贵的购买决定，并且需要长期的资金投入。

本指南介绍房屋贷款及房屋贷款再融资的相关信息，适用于在新加坡购买自用或投资住宅物业的人士。

当您到银行申请房屋贷款时，银行必须向您提供房贷资料表。该表列出了房屋贷款的主要特点，并强调将来提高利率时对您每月分期还款可能造成的影响。

您可参阅指南结尾部分，查阅本指南中所使用的主要术语表。

2. 基本指南

2.1 需要牢记的内容包括：

- 您需要考虑能否负担每月分期还款的金额¹。您可以向银行申请“原则上批准”(IPA 或 AIP)，因为在承诺购买物业之前，最好了解可能贷到的款项。请注意，AIP 不具有约束力。在银行完成贷款程序后，最终批准的实际贷款金额可能与 AIP 的金额不同。
- 在承诺任何房产购买之前，需评估您是否满足当前个人房贷总偿债比率² (TDSR) 的要求。如果您打算购买由发展商直接销售的执行共管公寓或建屋发展局的政府组屋，您需符合额外的每月偿还贷款比率 (MSR)³ 的限制要求。详情请参阅章节 3.2。
- 了解贷款价值比 (LTV) 限额，以计算您可向金融机构申请的最高贷款金额。该限额决定了您需要预先支付的现金首付款和/或公积金普通户头 (OA) 储蓄。详情请参阅章节 3.3。
- 在房贷期限内，利率可能升高。请将此因素纳入您对住宅物业负担能力的计算中。
- 如果您在购买住宅物业时使用公积金 (CPF) 储蓄，则请查询您的 CPF 提取限额⁴。
- 如果您曾从发展商/卖家处获得任何利益（如：折扣、回扣、利息支付安排、礼券、补贴或任何形式的激励措施），您必须在贷款申请过程中向银行如实申报。

注意：

- 如果您延误每月分期还款，银行会收取逾期利息。
- 如果您无法支付分期还款，银行可能会收回房屋贷款并收回您的住房用于出售。您将需要承担与收回及出售您的住房相关的所有费用和开支。

¹ 请浏览 MoneySense 网页 (<https://www.moneysense.gov.sg/buying-a-property-how-much-can-you-afford/>)，了解详情。

² 请参阅金融管理局网站 (<https://www.mas.gov.sg/regulation/explainers/tdsr-for-property-loans/calculating-tdsr-thresholds>)。

³ 请参阅金融管理局网站 (<https://www.mas.gov.sg/regulation/explainers/new-housing-loans/msr-and-tdsr-rules>)。

⁴ 请参阅中央公积金局网站 (<https://www.cpf.gov.sg/service/article/how-much-cpf-savings-can-i-use-for-my-property-purchase>) 来确定您的 CPF 提取限额。一旦达到限额，您将必须以现金全额支付每月的分期还款。

- 如果您住房的总售价不足以偿还您的房屋贷款与应付利息，并且您无法补足资金差额，银行可能会提起针对您的破产诉讼。

2.2 贷款期限

- 房屋贷款的期限称为贷款期限或还款周期。
- 借款人的年龄和房产年限可能影响其符合资格的房屋贷款最高金额。通常，年龄较大的借款人可能需要在较短期限内偿还贷款。详情请参阅章节 3.3。
- 若多人联合贷款，则银行将计算所有借款人的收入加权平均年龄，以确定最长贷款期限。通常而言，收入加权平均年龄越大，贷款期限越短。详情请参阅章节 4。

2.3 资费类型

分为两大类：

- 固定利率贷款
- 浮动利率贷款

2.3.1 有何区别？

固定利率贷款	浮动利率贷款
在最初几年里利率固定不变⁵。这也表示在此期间每月分期还款的金额是固定的（假设银行未提供房屋净值抵押贷款/未对同一物业进行进一步放款，您未提前偿还部分贷款，或贷款期限未变更）。固定利率期将在您的房贷资料表和您的房屋贷款协议中列出。 如果您希望您的房屋贷款在最初几年的分期偿还金额具有确定性，这种类型是不错的选择。但请注意，固定利率期的利率可能高于同期浮动利率贷款的利率。 银行不得在固定期限內更改任何已声明为固定的组成部分。如果需要调整非固定组成部分，银行必须提前以书面形式通知您。 在固定利率期之后，利率转变为浮动利率。此后的房屋贷款就按照类似于浮动利率贷款的方式运作。	利率是不固定的，因其以浮动参考利率为基准。参考利率可为银行管理利率（如定期存款基准利率），或互联银行利率（如复合新元隔夜利率 (SORA)）。 当参考利率数值变动时，您的贷款利率将随之调整。如果参考利率数值提高，则您的房屋贷款利率和每月分期还款金额也将提高。如果参考利率数值降低，您的房屋贷款利率和每月分期还款金额也将产生相应的变化，但须受房屋贷款协议中的条款与条件限制。 一般而言，与公开市场指标挂钩或由银行决定的参考利率，会通过增加或减少利差来得出适用的利率。在某些情况下，利差（即折扣或溢价）和参考利率可能会有所变动。银行必须明确披露可能变更您的贷款利率构成因素的具体情况。如果银行对贷款利率构成因素的调整超出房贷资料表和您的房屋贷款协议所列范围，应在变更生效前至少 30 天以书面形式通知您，并尽可能提供适当的安排，减轻影响（例如豁免锁定机制及相关费用）。 想了解更多参考利率和利差变化的详情，及固定利率和浮动利率贷款的注意事项，请参阅章节 3.4 和 3.5。关于变更通知，请参阅章节 2.4。

2.4 通知⁶

2.4.1 银行管理参考利率变更

银行必须提前至少 30 天通知您，然后才能变更银行管理参考利率。

⁵ 请查阅住宅物业贷款资料表和您的房屋贷款协议以了解具体条款。

⁶ 新加坡银行协会 (ABS) 发布的《消费银行业务守则》要求银行，必须在实施任何条款与条件、利率、费用和收费的变更之前发布通知。

2.4.2 变更贷款的条款与条件

当银行变更您现有房屋贷款协议的条款与条件时，应在变更生效前至少 30 天以书面形式通知您，并尽可能为您提供替代方案（例如豁免任何锁定机制和费用）。

在您要求变更房屋贷款协议（例如清偿贷款或进行贷款再融资）时，需要获得银行同意。

当您主动提出变更现有房屋贷款协议时，请向银行咨询需满足哪些通知要求（例如应提前多久通知银行）。

2.5 货比三家，选择最合适的配套

- 将各种房贷配套进行比较，找出最适合您财务状况的配套。
- 请务必仔细评估房贷配套的各项条款，而非仅凭广告、宣传的利率或礼品来做决定，因为房屋贷款是长期的财务负担。
- 应比较以下要点：
 - 贷款利率，包括作为基准的参考利率，即该利率是公开可得的市场指标，还是由银行确定/管理的。
 - 锁定期和费用，特别是部分提前还款和提前还款的罚金
 - 取消违约金
 - 购买任何形式强制性保险的要求
 - 银行是否提供住宅评估费用、法律费用和产权转让或现金回扣（如适用）的补贴。请注意，您必须申报您从卖家或其他方收到的降低物业购买价格的折扣、回扣或其他利益（例如家具礼券和供应商代您支付的印花税）。
- 如果您正考虑再融资，您务必先向您现有的银行确认是否仍在住房贷款锁定期或银行津贴回拨期内。您可查询其他银行提供的现行利率，并与现有银行能为您提供的利率进行比较。

另请注意：全额偿还房屋贷款需提前 2 个月通知（跨行再融资时适用），且需承担跨行再融资的相关费用（如法律费用、房产评估费）。如果您选择向现有银行办理再融资，请确认银行是否收取手续费。

- 尽管房屋贷款的详情可在网上查询，但请务必联系银行获取最新信息，因为网络上公布的内容可能存在时效性差异。

2.6 贷款经纪人⁷

贷款经纪人作为贷款中介，协助消费者整合多家银行的房屋贷款配套。在消费者确定贷款配套后，贷款经纪人将引导其前往相关银行办理。最终承接贷款业务的银行将向贷款经纪人支付推荐费。

银行仍需直接向客户说明贷款配套条款、进行信用评估，并最终决定是否批准房屋贷款。

如果您正考虑委托贷款经纪人办理房屋贷款，请谨记：

- 尽管贷款经纪人可能会向您推荐一种或多种房屋贷款配套，您仍需自行对可选方案进行尽职调查，以确定最适合您的配套。贷款经纪人有义务确保所推荐配套的准确性和有效性。但某些情况下，他们可能无法掌握银行最新推出的配套。如有疑问，请务必直接向银行求证。
- 除了向您展示市场各银行当前提供的贷款配套外，贷款经纪人并非银行代表，因此不得：
 - (i) 推荐或影响您选择特定银行及其配套；
 - (ii) 未经银行事先同意，在其宣传材料中使用任何银行的标识或配套信息；
 - (iii) 提供任何形式的信贷建议或服务，以获取贷款的“原则上批准”（IPA 或 AIP）；
 - (iv) 做出关于银行接受或批准您贷款申请的任何可能性的陈述；和
 - (v) 代表银行对于贷款申请的任何事宜进行协商或达成协议。
- 如果您正在考虑对现有房屋贷款进行再融资，贷款经纪人应告知您该过程中可能产生的额外费用。这些费用包括（但不限于）法律费用、估价费用，以及您现有银行可能收取的罚金和/或追回款项。

在做出最终决定之前，请直接向您现有银行核实是否已脱离锁定期和/或津贴回拨期，并确认涉及的罚金（如果有），切勿仅依赖贷款经纪人的陈述。

- 贷款经纪人不得收集您的个人、就业、收入或其他私人的数据，因此举可能使您面临数据泄露风险。

您应将所有必要的个人资料直接提供给受理房屋贷款申请的银行，而非任何第三方非银行中介机构。

如果您决定通过贷款经纪人提交贷款申请并向其提供此类资料，请确保贷款经纪人已获得您的同意，并确认在保管及处置您的个人资料时遵守《个人资料保护法》。

⁷ 您可直接向您选择的银行咨询抵押贷款事宜，无需通过任何贷款经纪人。

- 您应向银行申报从贷款经纪人获得的任何奖励/礼品，如折扣、回扣或其他利益。在申请房屋贷款时，银行需将此类利益从购买价格或建屋局组屋平台提供的房产估值（针对转售组屋）中扣除，以此确定您符合资格的贷款额度。

请注意，银行对贷款经纪人提供的任何折扣、回扣或其他利益概不负责。此类奖励完全由贷款经纪人提供，与银行的贷款产品及服务无关。

3. 应向银行询问哪些内容

以下是您在决定接受哪个房屋贷款之前应向银行询问的一些重要问题。

3.1 申请资格

3.1.1 申请房屋贷款的资格

银行会审核借款人的多项资格，包括：

- 最低收入
- 最低和最高年龄
- 居留身份
- 是否符合新加坡金融管理局的物业贷款条例和银行的内部信贷要求
- 良好的信贷还款记录
- 稳定的就业和经营历史

3.1.2 如果我是自雇人士或没有固定收入，我有资格申请贷款吗？

您必须证明您具备每月还款的能力，才有资格获得贷款。各家银行将依据其自身的标准对您的资格进行评估。

3.2 负担能力

3.2.1 什么是房贷总偿债比率（Total Debt Servicing Ratio，或 TDSR）框架？

TDSR⁸ 指借款人每月总收入中用于偿还债务（包括所申请贷款）的部分。TDSR 框架要求银行在向借款人提供房屋贷款时要充分考虑到其全部未偿还债务以确保借款人在购房或提取房屋净值时，不会承担过高的财务杠杆，并鼓励借款人降低债务负担，以免因此而受经济条件恶化或利率变动的冲击。请联系银行，确认您目前的 TDSR 上限。

3.2.2 TDSR 上限在什么情况之下对我产生影响？

当您于 2013 年 6 月 29 日或之后申请以下类型的物业贷款时，TDSR 会对您产生影响：

- 任何用于购买物业的贷款；和

⁸ 请参阅金融管理局网站 (<https://www.mas.gov.sg/regulation/explainers/new-housing-loans/msr-and-tdsr-rules>)

- 任何用借款人的物业做担保的贷款

当您进行再融资时，也必须符合 TDSR 的上限，除非：

- 再融资的是您自住房的贷款；或
- 在再融资时您承诺与您的银行签订减债计划 (debt reduction plan)。请向您的银行咨询减债计划的详情。

3.2.3 如何计算 TDSR？

- TDSR 的计算方法如下：

$$\frac{\text{每月总债务}}{\text{每月总收入}} \times 100\%$$

- 在计算您的 TDSR 时，必须将您所有的未偿还债务均计算在内。这些债务包括全部财务债务（例如物业贷款和非物业贷款），如汽车贷款、装修贷款、学生贷款、透支及信用卡信贷等。
- 如果您是某贷款的担保人，在计算您的 TDSR 时，会将该贷款的每月偿还额的至少 20% 计算在内。请向您的银行查询必须计算的最低数额。
- 每月总收入是指您的每月税前收入，包括：
 - 您每月的固定薪酬收入
 - 您在过去 12 个月内从雇主处获得的月平均非固定收入（如佣金、奖金和津贴），须减去估值折扣⁹。
 - 每月租金收入，须减去估值折扣。
 - 某些合格的金融资产¹⁰，可在估值折扣和摊销后计算为“月收入”。
- 每月总收入不包括您的雇主替您缴纳的公积金款项。

3.2.4 我需要向银行提交哪些文件，以便计算我的 TDSR？

您应向银行提交：

- 新加坡国内税务局 (IRAS) 和中央公积金局 (CPF) 出具的最新报表

⁹ 在此方面，“估值折扣”指对可变收入进行的价值削减。

¹⁰ 这可能包括流动资产（如新元现金及硬币、存款等）或其他金融资产（如股票、黄金、结构性存款等）。请向您的银行查询或参阅新加坡金融管理局第 645 号、第 1115 号、第 831 号及第 128 号通告，以获取符合资格的金融资产清单。

- 如果您有每月租金收入，则需提交您（业主）与租户签署的已盖章租赁协议的副本。在您申请房屋贷款时，该协议的剩余租赁期必须至少为 6 个月。
- 您有关以下内容的书面声明：(i) 所有尚欠的贷款债务（如贷款类型、尚欠的贷款金额、每月分期还款金额、适用利率、贷款期限），和 (ii) 申请房屋贷款 12 个月之前的全部月收入来源。
- 银行可能按情况要求您提供更多证明文件，包括（但不限于）工资单和/或工资入账证明。

3.2.5 什么是偿还贷款比率 (MSR)¹¹ 限制？

当借款人为购买由发展商直接销售的执行共管公寓 (EC) 或政府组屋申请房屋贷款时，借款人的每月房贷付款占其总收入的百分比不能超出 MSR 限额的上限。请向您的银行查询您目前的 MSR 限制。

3.2.6 MSR 限制在什么情况之下对我有影响？

当您申请用于购买住房的贷款时，MSR 限制对您有影响：

- 于 2013 年 1 月 12 日或之后批准的政府组屋购买资格或购买政府组屋的选购权书 (OTP)；或
- 于 2013 年 12 月 10 日或之后批准的向发展商购买的执行共管公寓和用于购买公寓的选购权书 (OTP)

如果您为政府组屋的房贷或为处于最低居住年限内 (Minimum Occupation Period) 的执行共管公寓的房贷进行再融资，银行也会计算您的 MSR，除非：

- 您的执行共管公寓或政府组屋属于自住；或
- 您在再融资时承诺与您的银行签订减债计划 (debt reduction plan)。请向您的银行查询减债计划的详情。

3.2.7 如何计算 MSR？

MSR 的计算方法如下：

$$\frac{\text{所有房屋贷款的每月分期还款额}}{\text{每月总收入}} \times 100\%$$

您每月分期还款额应包括以下内容：

- 为购买直接由发展商销售的执行共管公寓或政府组屋所申请的房屋贷款；和

¹¹ 请参阅金融管理局网站 (<https://www.mas.gov.sg/regulation/explainers/new-housing-loans/msr-and-tdsr-rules>)。

- 其他房屋贷款或您所拥有的房屋净值抵押贷款

计算 MSR 每月总收入的方法与 TDSR 的相同。有关此计算方式的更多详情，请联系您的银行。

3.3 贷款价值比 (LTV) 限额

贷款价值比 (LTV) 限额决定了个人向金融机构申请房屋贷款的最高额度。

LTV 指贷款金额占购买价格或房产价值（以较低者为准）的百分比。例如，如果个人借款 75 万新元来购买标价及估值为 100 万新元的房产，则 LTV 为 75%。

借款人可申请的最高房屋贷款额度取决于年龄、贷款期限、房产类型以及是否存在现有房屋贷款。

请向您的银行咨询目前适用的 LTV 限额。

3.4 利率

3.4.1 固定利率贷款配套的利率：

利率能固定多久？随后的利率是否以参考利率为基准？如果是，是以哪种参考利率为基准？

在固定利率贷款配套中，利率是固定的，而且在固定利率期限内不能改变。固定利率期结束后，利率将转为浮动利率，通常会以一种参考利率为基准（请参阅章节 3.5.1）。您可参阅在申请房屋贷款过程中由银行提供的房贷资料表，以了解详情。

请注意，当之后的利率转为浮动利率时，您的银行可能在某些特定情况下会修改/替换：(i) 参考利率的类型（例如银行管理的基准利率），或 (ii) 利差，或 (iii) 同时修改利差及参考利率的类型。这些情况应在您的房贷资料表和您的房屋贷款协议中列出。银行应至少提前 30 天披露这些变更。

3.4.2 浮动利率贷款配套中的利率：

浮动利率贷款配套下的利率通常都以某种参考利率为基准。

浮动利率贷款配套的利率通常包含两个部分：

- 参考利率；和
- 利差

参考利率可以是：

- 银行管理利率，例如定期存款基准利率；或
- 互联银行利率，例如新元隔夜利率 (SORA)

请参阅章节 3.5.1，以了解更多详情。

利差可以是：

- 参考利率的折扣；或
- 参考利率之上的溢价

您的银行可根据您房屋贷款协议的条款与条件，改变利差。

房屋贷款前几年的利差通常以促销利率提供。这可能导致该期间的利息支出较低。此后，利率可能会根据参考利率随时间的变化而浮动。

示例：表格 1

浮动利率房屋贷款	第一年利率	第二年利率	第三年利率	第四年起
配套 1：在参考利率的基础上提供折扣	参考利率减去 3%	参考利率减去 2%	参考利率减去 1%	参考利率
配套 2：在参考利率的基础上增收溢价	参考利率加上 0.25%	参考利率加上 0.5%	参考利率加上 0.75%	参考利率加上 1%

在某些情况下，利差（即折扣或溢价）以及参考利率可能会有所变动。银行必须在房贷资料表和您的房屋贷款协议中明确地披露在具体什么情况下会导致：(i) 参考利率的类型；或 (ii) 利差；或 (iii) 利差和参考利率的变化。银行须至少提前 30 天披露此类变更。

有关可能影响房屋贷款参考利率的因素，请参阅章节 3.5.1。

3.4.3 银行将从何时开始收取房屋贷款利息？

银行将在房屋贷款首次放款之日起开始收取利息。您的银行会通知您房屋贷款发放的日期和您必须支付的每月分期还款金额或利息金额。

请注意，房屋贷款利率的生效日期可能早于贷款发放日期。在此情况下，由于利率周期在贷款发放前已开始，您可能无法享受完整利率周期（例如 12 或 24 个月的报价利率）。

3.5 参考利率

3.5.1 哪些因素会影响房屋贷款的参考利率？银行在贷款期限内更改参考利率的频率是多少？参考利率是特别针对这种房屋贷款的吗？银行在利率更改生效之前，需要提前多久通知我？

通常来说，有两种类型的参考利率：

- 互联银行利率，例如新元隔夜利率 (SORA)
- 银行管理利率，例如定期存款基准利率；或

1) 参考利率以公开市场指标为基准：

通常使用公开市场指标的参考利率不是由任何单个银行决定的。例如复合新元隔夜利率 (SORA) 体现经济状况，而非单个银行的运作状况。

2) 由银行设定的因素所决定的参考利率（通常称为银行管理的基准利率，如定期存款基准利率）；各家银行的参考利率各不相同。在同一家银行，各种房屋贷款配套的参考利率也可能不同。如有需要，您的银行可能会分享有关其设定的参考利率的更多信息（例如历史趋势、范围）。

银行可考虑以下因素，自行确定房屋贷款参考利率：

- 影响银行业务及融资成本的当时市场行情，包括但不限于市场利率、融资成本、信贷成本及获客成本。
- 具体贷款细节，例如：
 - 利率结构（如固定利率或浮动利率）
 - 贷款期限
 - 物业类型
 - 物业发展状况（如已建成或在建）
 - 所需贷款的百分比

银行仅可在特殊且不可预见的状况下调整利率构成。银行必须在房贷资料表和您的房屋贷款协议中明确披露可变更利率构成的具体情况。

如果银行对贷款利率构成的调整超出房贷资料表和您的房屋贷款协议所列范围，银行应在变更生效前至少 30 天以书面形式通知您，并尽可能提供适当的安排，减轻影响（例如豁免锁定机制及相关费用）。

根据《消费银行业务守则》，银行在调整利率构成前须提前（至少 30 天）通知客户，并说明调整原因。但下列情形不适用该通知期：

- i. 与外部公布参考利率挂钩的房屋贷款（例如：复合新元隔夜利率 (SORA)，其中利率确定日期由银行与客户预先确定并共同商定，包括当复合 SORA 低于零时，用于确定适用利率的 SORA 将设定为零（“利率下限”））。

ii. 利率变动符合客户已接受的银行贷款协议书所载每年至次年调整的条款。

3.5.2 应注意利率的哪些特点？它们是否会改变？

某些房屋贷款计划实际上会比第一印象更为复杂。此处列出一些例子：

- 贷款的一部分采用固定利率，而另一部分则采用浮动利率
- 贷款抵消：银行存款账户赚取的利息可用于抵消贷款的应付利息
- 即使贷款计划与浮动利率或负利率挂钩，仍可能收取最低利率（“利率下限”）。

利率下限是指银行对贷款收取的最低利率。即使市场利率跌破该下限，借款人的利率也不会进一步降低，将维持在规定的利率下限水平。

请阅读银行的营销手册、条款与条件以及房贷资料表，以便了解贷款的主要条款。如果变更内容不符合您的需求，请向银行咨询可选方案。

3.6 有效利率

3.6.1 整个贷款期间的有效利率 (EIR)¹² 是什么？

EIR 反映整个贷款期间您每年必须承担的利息成本。EIR 越低，整个贷款期间的利息成本就越低。

EIR 可能高于房屋贷款广告宣传中的利率。

例如，您以下表中的利率计划办理了一笔为期 30 年，金额为 50 万新元的贷款（假定当前参考利率为每年 5%[年率]）：

利率	
第 1 年	参考利率减去 3% = 2%（年率）
第 2 年	参考利率减去 2% = 3%（年率）
第 3 年	参考利率减去 1% = 4%（年率）
第 4 年以后	参考利率 = 5%（年率）

假设以本金每月递减且参考利率没有改变的情况来计算利息，则整个 30 年的 EIR 是每年 4.62%。如果房屋贷款或参考利率没有改变，则您会在整个 30 年期间实际支付每年 4.62% 的利息。

EIR 作为一个通用标准，可让您比较不同利率和期限的房屋贷款配套。在研究不同房屋贷款配套时，您应该比较反映整个房屋贷款期限内的利息成本的 EIR。

可向银行询问您房屋贷款的 EIR。

¹² 在财务术语中，EIR 是根据整个贷款期限内的贷款发放和每月分期还款金额计算出的内部收益率。

3.6.2 EIR 的注意事项:

- EIR 是按照整个贷款期间的现行利率、贷款发放和每月分期还款金额计算。
- 如果您的房屋贷款出现变化（如利率变化），则 EIR 也将跟着发生变化。因此，如果您的房屋贷款出现变化，请向银行查询剩余贷款期间最新的 EIR。
- 对于施工中的物业，由于尚未确定贷款发放时间，因此无法确定 EIR。
- 除了房屋贷款在贷款期限内的 EIR 外，您还可向银行查询仅限锁定期内的 EIR，因为您在锁定期后可以灵活地更改资费配套。

3.7 还款

3.7.1 在房屋贷款的分期还款计划中，按照本金每月递减的方式计算利息是什么意思？

房屋贷款的还款通常以每月分期还款的方式进行。每期的分期还款包含两个部分：(i) 本金偿还和 (ii) 利息支付。

分期还款金额取决于：

- 贷款本金
- 贷款期限
- 利率
- 利息计算方式

常用的利息计算方法均基于本金每月递减。这表示：

- 未偿还本金在扣除每月偿还的本金金额后减少
- 随后月份的利息将根据每月初减少后的未偿还本金计算
- 当月使用的利率是该月份使用房屋贷款的实际成本

3.7.2 每月或每年应支付的分期还款金额是多少？其中，所支付的利息和所偿还的本金各占多少？我能获得有关此贷款的还款时间表吗？

银行在贷款申请过程中提供的房贷资料表中将提供以下详细资料：

- 每月偿还本金和支付利息的金额
- 每年偿还本金和支付利息的金额
- 预估的整个贷款期的还款总额（本金 + 利息）
- 您为每 \$1 贷款所偿还的金额
- 如果利率变动，每月分期还款金额的变动金额

您还可参阅贷款还款时间表（也称为摊销表），了解更多详情。银行将会应您的要求提供贷款还款时间表，无论是纸质的或是电子版。

还款时间表将概述：

- (a) 您在整个房屋贷款期限内每月还款的金额。请使用此表格来评估您是否有能力负担该房屋贷款。
- (b) 每月分期还款中有多少用于偿还本金、有多少用于支付利息，以及整个房屋贷款期限内应支付的利息总额是多少。期限较长的房屋贷款的每月还款金额将低于期限较短的房屋贷款。但是，贷款期限越长或本金越多，您支付的房屋贷款利息就越多。
- (c) 还清房屋贷款所需的时间。如果您使用公积金 (CPF) 储蓄来偿还房屋贷款，由于 55 岁以后 CPF 缴交率降低，因此谨慎的做法是在 55 岁 CPF 提取年龄之前还清您的贷款。

在选择不同的贷款配套时，请务必比较它们的还款时间表。请检查在初始几年提供促销利率或固定利率时的应付利息总额，以及整个房屋贷款期间的应付利息总额。

还款时间表：

- 是否根据现行利率、假定的贷款发放日期、未偿还余额和贷款期限计算？
- 如果您的贷款出现变化（包括适用利率或贷款期限或是两者都出现改变），还款时间表是否会随之修改？一旦您的房屋贷款出现变化，请向您贷款的银行索取更新后的偿还时间表。

如果您希望与银行讨论有关减少应付利息或提前还清房屋贷款的方案，您可考虑：

- 缩短贷款期限
- 通过提早偿还部分或全部贷款本金来减少未偿还的贷款金额度

请查询上述做法是否存在任何费用或罚款。

请参阅章节 3.7.4 和 3.10，了解修改您的每月分期还款金额以及提前还款的相关内容。

3.7.3 银行会提供我的房屋贷款账户报表吗？

银行将为您提供房屋贷款的年度报表，详细汇报下列交易信息：

- 收取的利息
- 已支付的每月分期还款金额
- 已支付的提前还款金额
- 本年度已付利息总额

银行也可应要提供中期报表，不过有些银行可能会收费。

3.7.4 贷款期间我可以变更每月分期还款金额吗？我需要支付任何费用吗？条款与条件有哪些？

有些房屋贷款会允许您在贷款期间变更每月分期还款金额。但是，请勿仅因还款灵活性的诱惑就草率地选择贷款配套。请向银行查询：

- 进行变更是否有费用
- 变更之前所需的最短通知期
- 银行能够接受的最低还款金额

尽管这些事项通常会在房屋贷款协议中列出，但最好事先了解清楚。

3.7.5 如果我提前还清贷款或再融资，我必须偿还贷款配套的任何附加利益吗？

房屋贷款可能会提供其他附加利益，如：

- 法律费用津贴
- 房产估价费津贴
- 现金回扣
- 在有限时间内的免费火灾保险

如果这些利益是在购房的贷款配套内，银行在处理您的购房贷款申请时，必须先从购买价格或建屋局组屋平台所列的房产估值（针对转售组屋）中扣除这些利益，再计算您有资格申请的贷款金额。

不过值得注意的是，如果在银行的条款与条件中规定的特定期限内（也称为“回拨期”）偿还全部房屋贷款，您可能必须偿还所有或部分此类利益。请仔细阅读贷款的条款与条件，了解您正考虑申请的贷款如何操作。

3.7.6 使用银行推荐的律师行或保险公司的服务（即使不提供津贴），是否明智？

一般而言，如果您使用贷款银行推荐的律师或保险公司，您可因规模效益而受益并且所需支付的费用较低。在作出决定之前，您也可比较其他律师行或保险公司的费用或保险金。

如果您想使用自己的律师，您可自行选择，银行将酌情决定是否委任相同或不同的律师。通常情况下，如果双方聘请不同律师，法律费用将相应提高。

大多数银行会因借款人使用非银行推荐的保险公司而向保险公司征收保险行政费。该费用旨在弥补银行因您使用其他保险公司而产生的更高行政成本，而当您使用银行推荐的保险公司时，银行的处理成本会更低。

3.8 过渡性贷款

对于正在出售现有房产并同时购买新房产的购房者，可考虑申请银行的过渡性贷款，以填补从支付新房产首付款和收到现有房产净售款之间的资金缺口。

过渡性贷款是一种短期借款安排（最长不超过 6 个月），需与购房贷款同时申请，且以您持有待售或已售房产为前提条件。过渡性贷款的每月还款仅涉及利息支付，无需偿还本金。预计在过渡性贷款期限结束前还清全部贷款本金。

您可以用现金或公积金 (CPF) 偿还本金金额，但须遵守公积金提取限额的规定。通常情况下，如果在到期日前提前或部分偿还过渡性贷款，则不会收取提前还款费用。

3.9 抵押物业的保险

3.9.1 在我申请房屋贷款时，如果抵押的物业损坏，作为借款人，我有哪些义务？

当您房屋抵押给银行作为房屋贷款的抵押品时，如果物业损坏，您有义务维修/恢复该物业，同时还应继续向银行支付每月的还款。

以下是银行贷款配套中可能包含的保险类型示例：

- 火灾保险
- 抵押权方利益保险 (MIP)

请咨询银行是否需要此类保险，因为它会增加您需要支付的费用。

3.9.2 什么是火灾保险？当我的物业损坏时，它如何保障我？

火灾保险是一种房产保险，涵盖个人房产遭受的损失和损坏。保障范围涵盖火灾和雷击造成的损失及损坏，以及附加风险（如爆炸、暴乱和罢工、恶意行为、洪水等）。

可投保的房产类型包括：

- 私人公寓/住宅公寓
- 有地住宅（例如：独立式洋房、半独立式洋房、排屋、洋房别墅）
- 政府组屋

当您房屋抵押给银行时，银行会要求您购买火灾保险，以在整个贷款期间保障您的房产。保险金额须覆盖房产的全部或公允价值，且保单所载的保险金额必须足以重建该房产。

请注意，银行不会对您选择哪家火灾保险提供商进行限制，但银行可能会对您向非银行推荐的保险公司购买的保险收取行政费。此外，火灾保险附带的任何附加险种均属自愿投保。请特别留意，此类保单必须将您的银行列为抵押权方。

请参阅保险比较表（附录 A），了解详情。

3.9.3 火灾保险与房屋保险有何区别？

火灾保险与房屋保险分别保障您住宅的两个不同方面。

火灾保险涵盖建筑结构的修复与重建费用，而房屋保险则保障房屋内部物品，包括装修工程、固定装置、家具、装饰品、收藏品，甚至珠宝首饰等贵重个人物品。

3.9.4 什么是抵押权方利益保险 (MIP)？

抵押权方利益保险 (MIP) 是保障银行的经济利益。如果您将您的私人公寓或共管公寓抵押给银行，某些银行可能会要求您参保 MIP。MIP 保障所有尚欠的房屋贷款，允许银行在因保险事故（如火灾）而导致房屋受损，并对您的还款能力存有疑虑的情况下，对未偿还款项的索赔。

关于 MIP，银行会为其贷款客户安排保险，而保险金额由银行根据贷款金额确定。

您仍需对尚欠的房屋贷款负责。如果银行对全部尚欠的房屋贷款向保险公司提出索赔，则您需要向保险公司偿还该款项。如果银行对部分尚欠的房屋贷款提出索赔，则您将需要向保险公司偿还该款项并向银行支付剩余部分的尚欠的房屋贷款。

请注意，银行不会对您选择哪家 MIP 提供商进行限制，但银行可能会对您向非银行推荐的保险公司购买的保险收取行政费，而且与 MIP 一起提供的任何额外保险都是可选的。

也有一些银行不需要 MIP。您应向银行查询，以了解更多信息。

3.9.5 物业管理委员会 (MCST) 火灾保险和抵押权方利益保险 (MIP) 有何区别？

您的物业管理公司 (MC) 将参保一份损害保险来保障私人公寓或共管公寓。您的私人公寓或共管公寓单位受该保单（通常被称为 MCST 火险保单）保障。《建筑管理和分层管理章程》要求所有的私人公寓和共管公寓都有 MCST 火灾保险。如果私人公寓或共管公寓单位遭受火灾、雷击、爆炸或保单中规定的任何其他事故，则房屋的物业管理公司将进行 MCST 火灾保险索赔，并用保险收益来修复房屋。MCST 火灾保险的保障范围不包括对您室内的翻新和装修，也不包括室内的物品。

3.9.6 我是否必须同时购买抵押权方利益保险 (MIP) 和火灾保险？

不需要。根据房屋类型，您只需购买其中一种保险即可。请向银行咨询适用于您房屋的必要保险类型。

3.9.7 我能否自行选择保险公司参保火灾保险或抵押权方利益保险 (MIP)？

可以，但必须经您的贷款银行批准。银行可能会收取年度行政费，作为人工处理此类请求所产生的费用。

此外还请注意，如果您的房屋贷款出现会影响本金余额或贷款期限的变化，同样可以调整您的保险范围来反映这些变化。

3.9.8 什么是递减式房贷保险 (MRTA) 和家庭保障计划 (HPS)?

两者皆为可提供房屋贷款保障的保险。

MRTA 是一种定期保险，旨在保障业主因死亡、完全永久性残障 (TPD) 或绝症导致的风险，其赔付金额用于清偿未偿还的贷款。保险金额会随剩余的房屋贷款余额逐年递减，确保受益人无需承担支付剩余贷款的财务负担。申请房屋贷款时，购买 **MRTA** 并非强制要求。

HPS 也是一种定期保险，保障范围涵盖死亡、完全永久性残障或绝症；其保额将随剩余的房屋贷款余额逐年递减。如果业主使用 **CPF** 支付每月分期还款，则必须参保 **HPS**。该计划保障期限至业主年满 65 岁或贷款还清（以较早者为准）。**HPS** 保费将从公积金普通户头中扣除。

3.9.9 我该购买哪种保险来保障房屋贷款？

请参阅下文附录 A 中的保险比较表，了解详情。

3.10 提前还款

3.10.1 锁定期有多长，提前还款有哪些费用？如果我要提前偿还部分或全部贷款，我必须提前多久通知银行？

您可能会希望在尚欠的房屋贷款期间提前还款或还清尚欠的房屋贷款余额。在进行此类还款前，您必须提前通知银行（提前还款需提前一个月通知，还清尚欠的房屋贷款需提前两个月通知）。

若出现以下情况，银行可处以罚款或征收费用：

- 没有提前提供银行足够的通知并还清尚欠的房屋贷款余额或提前还款。
- 在特定时间段（通常称为“锁定期”或“承诺期”）结束之前就还清尚欠的房屋贷款余额或提前还款

在以下时间检查房屋抵押贷款的条款与条件，或查询该银行有关提前还款的规定：

- 办理贷款之前
- 办理贷款之后，想提前还款时

需要注意的是，银行通常有最低提前还款金额的要求，以及提前还款金额须以 \$1,000 的倍数增加。具体条款可能在贷款协议中有所规定。

3.11 费用和收费

3.11.1 房屋贷款所适用的费用和收费有哪些？

可能因以下情况（但不限于）而产生或被征收费用：

- 处理房屋贷款申请
- 在贷款申请获得批准后，却取消贷款计划
- 逾期付款
- 变更贷款期
- 在锁定期内，通过相同或不同的银行为您现有的房屋贷款再融资
- 在锁定期内提前偿还部分或全部房屋贷款，或是提前偿还贷款而没有预先通知银行
- 重组房屋贷款
- 地契文件保管
- 申请贷款结单或其他贷款相关文件
- 使用非银行推荐的保险公司
- 贷款发放时及抵押贷款全额偿还或再融资至其他银行时，律师进行必要的法律/产权转让工作
- 房产估值

向银行查询您感兴趣的房屋贷款适用的费用和收费表格。

3.12 文件及条款与条件

3.12.1 我可获得哪些贷款文件？

银行提供的贷款文件包括：

- 房贷资料表
- 贷款许可信或房屋贷款协议
- 房屋贷款的条款与条件

- 其他文件，如津贴相关或其他声明、费用与收费表

关于贷款文件的注意事项：

- 为了避免误解，请仅以上述所列的官方书面文件（包括电子副本）为准
- 请始终留意房屋贷款利率、费用、条款与条件和附加价值（如：法律津贴）的相关细则
- 请仔细阅读所有文件，然后才签字
- 要求银行职员或律师着重指出您应该特别注意的关键条款
- 如果您不确定条款与条件在什么情况下适用，请寻求解释

3.12.2 我应该注意银行的哪些一般权利？

您应注意以下几点：

- 银行可在贷款许可信或协议中加入审查权条款 (ROR)，该条款允许银行在出现特殊或不可预见情况时单方面修改房屋贷款的条款与条件。

如果包含此类条款，银行在贷款处理阶段必须向您明确披露以下情形：包括可行使审查权条款的情况、变更生效前至少 30 天将发出书面通知，以及条款行使时您的权利或可选方案。

- 银行可要求您偿还全部或部分尚欠的房屋贷款，而无需事先通知您或征得您的同意
- 银行可取消房屋贷款，而无需事先通知您或征得您的同意
- 可能会从您在该银行的储蓄或存款账户中扣除款项，以结清房屋贷款
- 如果两名或多名借款人承担贷款的房屋贷款协议中存在“共同和分别承担责任”条款，若在房屋贷款付清之前，其中一名借款人过世、无法联系或宣告破产，该条款允许银行向其他借款人索取全部尚欠的房屋贷款金额
- 当房屋价值低于尚欠的房屋贷款（这种情况称为“负价值”或“负资产”）时，银行可采取某些行动

请查询贷款文件了解确切的条款与条件，因为各个银行的贷款文件可能有所不同。

3.12.3 如果贷款的书面条款与条件与之前讨论或提供的内容不符，怎么办？

如果您发现任何不一致的地方，请向银行提出此问题。

3.12.4 如果银行对房屋贷款条款与条件提出变更，我存有疑虑，该怎么办？

请务必了解这些变更的原因。如果您不确定这种变更会对您产生什么影响，或者您不满意相关变更，请与银行职员商谈。请在新的条款与条件生效之前这么做。如果银行同意修改其提议的变更，此类修改应以书面形式记录。

3.13 再融资

3.13.1 什么是再融资？如果我决定为贷款再融资，相关的程序有哪些？又有哪些成本？

再融资是指您将现有的房屋贷款更换为新的由同一银行（通常称为重新确定资费）或其他贷款方提供的新房屋贷款。

请在每隔几年审查一次您的房屋贷款，来了解继续现有的资费配套是否更为有利，尤其是在锁定期和银行津贴回拨期（如果有）后。

在与其他银行查实之前，应先向现有贷款的银行询问重新确定资费的可能。请注意，当您为房屋贷款再融资时，房贷总偿债比率 (TDSR) 框架和金融管理局规定的新加坡住宅贷款法规可能适用。因此，您可能需要向银行提交某些特定文件。

再融资之前，您应考虑以下哪种选择对您最为有利：

- 继续现有的房屋贷款配套
- 转换为现有银行提供的不同房屋贷款配套，或
- 办理其他银行提供的再融资房屋贷款配套

询问您现有贷款的银行，是否有以下情况：

- 终止现有的房屋贷款是否产生费用
- 您可将现有的贷款转换为资费更具吸引力的贷款配套，以及这种转换所涉及的费用
- 新的房屋贷款是否存在锁定期，如果有锁定期，锁定期的长度和所涉及的费用

询问向您提供您感兴趣的再融资配套的银行，以了解再融资配套的好处。

比较：

- 您现有贷款配套与您感兴趣的再融资贷款配套的最新还款时间表，并查询应付利息
- 您现有贷款配套与您感兴趣的再融资贷款配套的广告宣传利率和有效利率 (EIR)

请注意，若房屋贷款发生变化，则分期还款金额、利息支付金额和 EIR 都会改变。

在办理再融资住宅贷款配套之前：

- 请阅读条款与条件并了解新配套提供哪些内容
- 在为您的房屋贷款再融资时，请查询您的公积金 (CPF) 住房提取限额。请定期查看中央公积金局网站，了解中央公积金局对房屋贷款的最新规定

3.14 逾期还款

3.14.1 如果我房屋贷款的每月分期还款逾期，会有什么影响？

如果您的每月分期还款逾期，银行可以：

- 宣布“违约事件”并收回贷款
- 向您征收更高的利率
- 通过法律途径向您索取尚欠的房屋贷款或没收抵押品（或两者兼施）以出售您的物业来支付尚欠的房屋贷款余额和未付利息。如果物业销售收益不足以付清尚欠的房屋贷款，银行也可通过法律途径向您索取任何剩余尚欠的房屋贷款款项。
- 提起针对您的破产诉讼

为避免此类情况，您应：

- 不要承诺您负担不起的贷款配套
- 在遇到不可预见的特殊财务状况（例如突然失业）并发现很难支付每月分期还款时，请立即与您的银行联系寻求帮助，而不要等到您逾期还款时才有所行动

如果借款人难以偿还金融机构的房屋贷款，可浏览新加坡银行协会 (ABS) 网站查阅《管理建屋发展局贷款拖欠款项》和《管理私人房产贷款拖欠款项》指南，相关链接如下：

<https://www.abs.org.sg/consumer-banking/consumer-guides>

使用本指南中的信息可帮助您询问重要问题、选择最适合的房屋贷款配套并评估您维持每月分期还款的能力。

4. 与您的房屋贷款有关的主要术语表

主要术语	释义
“原则上批准” (IPA 或 AIP)	这是由银行提供的获批准贷款金额，通常基于借款人的收入和债务的申报情况。它有可能基于，也有可能不基于借款人的信用报告和实际负担能力的评估。因此，它不是一份具约束力的文件，可能会在实际申请过程中接受其他审查，并且一般有效期为 30 天。
公积金提取限额和估价限额	您可使用您的公积金储蓄来支付购买物业的部分费用和贷款还款。但如果您使用银行贷款，则可以使用的公积金储蓄金额有上限。此上限称为公积金提取限额，并会为每套物业设置占估价限额的百分比上限。 估价限额是购买时物业的购买价格或估价（以较低者为准）。举例来说，如果某套公寓的购买价格是\$300,000，而估价是\$330,000，则估价限额是\$300,000。如果提取限额设置为估价限额的120%，则提取限额将为\$360,000。 请参阅中央公积金局网站 (www.cpf.gov.sg) 了解您的公积金提取限额。一旦达到限额，您将必须以现金全额支付每月的分期还款。
取消费	取消费指金融机构在客户接受贷款许可信后，因客户全部或部分取消未提取的贷款额度而收取的费用。此类取消费通常在贷款协议条款中予以明确规定。
收入加权平均年龄 (IWAA)	若多人联合贷款，则银行将计算所有借款人的收入加权平均年龄。 示例： 借款人 A (30 岁)，月收入 \$7,000；借款人 B (50 岁) 月收入 \$3,000。 $IWAA = [(30 \times \\$7K) + (50 \times \\$3K)] / (\\$7K + \\$3K) = 36 \text{ 年}$
逾期费用或滞纳金	这是逾期缴付每月分期还款时应支付的费用。
贷款期限或还款期	贷款期限指房屋贷款的偿还周期，由银行的信用准则和新加坡金融管理局的规定决定。
贷款价值比 (LTV)	这是您可以借到的房屋贷款金额，作为该物业当前市场价值的百分比。 如果该贷款用于购买住宅物业，则为当前市场价值或物业的购买价格（减去您从卖家或任何其他方获得的所有拥有降低物业购买价格效果的折扣、回扣或其他利益），以较低者为准。
锁定期	在此期间，如果您提前偿还部分或全部房屋贷款，或是通过现有银行或其他银行进行再融资，则可能需要征收费用。

主要术语	释义
金融管理局第 632 号通告 (关于住宅物业贷款)	新加坡金融管理局发布的本文件包含了有关以新加坡境内住宅物业进行担保的信贷资金的规定。这些规定涉及贷款价值比 (LTV)、贷款期间、收入加权平均年龄 (IWAA)、禁止纯利息贷款和对折扣、回扣或其他利益的处置以及借款人抵押规定和担保人抵押规定。本通告可从 www.mas.gov.sg 下载
金融管理局第 645 号通告 (关于物业贷款相关的房贷总偿债比率 (TDSR) 的计算)	新加坡金融管理局发布的本文件包含了有关计算以新加坡和海外物业担保的信贷资金的规定。该规则规定了总偿债比率和偿还贷款比率的计算方法。本通告可从 www.mas.gov.sg 下载
抵押或担保	“担保”和“抵押”这两个术语通常可互换使用。 担保是一项保证，即如果贷款违约，物业业主（抵押方）赋予银行处置该物业来偿还贷款的权利。 抵押的定义包含用于确保金额或金额价值的任何物业的任何财产负担。
抵押权方	贷款银行通常是抵押权方。
抵押方	物业业主通常是抵押方。房屋贷款的所有借款人在以下情况中均必须为该住宅物业的抵押方： • 购买于 2013 年 6 月 29 日或之后签发 OTP 的住宅物业的房屋贷款； • 为 2013 年 6 月 29 日或之后签发 OTP 的住宅物业房贷进行再融资； • 2013 年 6 月 29 日或之后申请的房屋净值抵押贷款； • 房屋净值抵押贷款的再融资，原始房屋净值抵押贷款的申请日期为 2013 年 6 月 29 日或之后；和 • 2013 年 6 月 29 日或之后申请的房屋净值抵押贷款再融资，且借款人、抵押方、担保人或任何其他方与原始房屋净值抵押贷款不同。
房屋净值抵押贷款	以借款人在住宅物业中的权益为担保的贷款（也称为定期贷款）。此贷款可通过以下财产担保： • 无产权负担的物业，银行为该物业提供定期贷款，或 • 已有房屋贷款融资的物业，银行基于该物业的当前市场价值减去银行现有的贷款融资余额，以最大贷款价值比 (LTV) 的差异提供额外的定期贷款融资。

主要术语	释义
抵押权方利益保险 (MIP)	抵押权方利益保险 (MIP) 保障银行的经济利益。如果您将您的私人公寓或共管公寓抵押给银行，某些银行可能会要求您参保 MIP。MIP 保障所有尚欠的房屋贷款，并允许银行在因保险事故（如火灾）而导致物业损失并对您的还款能力存有疑虑的情况下提出偿还尚欠的房屋贷款款项的索赔。 您仍需对尚欠的房屋贷款金额负责。如果银行要求偿还全部尚欠的房屋贷款款项提出索赔，则您将需要向保险公司偿还该款项。如果银行要求就部分尚欠的房屋贷款款项提出索赔，则您将需要向保险公司偿还该款项并向银行支付剩余部分的尚欠的房屋贷款金额。您应向银行询问，了解更多信息。
再融资	再融资是指您将现有的房屋贷款配套更换为现有银行或其他贷款方提供的新房屋贷款配套。要进行再融资，必须遵循一定的规则。
重新确定资费	重新确定资费是指您与现有贷款银行更换利率配套。这也视为一种再融资形式，因此同样会受到再融资相关规定的限制。
房贷资料表 ¹³	房贷资料表包含有关房屋贷款的主要特点，并强调未来可能提高的利率对您每月分期还款的影响。 当您向银行咨询办理房屋贷款的资料时，银行必须为您提供房贷资料表。

¹³ 住宅房屋贷款资料表样本可参阅：<https://www.mas.gov.sg/regulation/notices/notice-632a>

5. 附录 A

	火灾保险	物业管理委员会 (MCST) 火灾保险	抵押权方利益保险 (MIP)	递减式房贷保险 (MRTA)	家庭保障计划 (HPS)
这是什么保单？	物业保险，承保个人房产遭受的损失和损坏。保障范围涵盖火灾和雷击造成的损失及损坏，以及附加风险（如爆炸、暴乱和罢工、恶意行为、洪水等）	物业管理公司 (MC) 投保的损害保险，旨在保障已注册为物业管理委员会 (MCST) 物业的私人公寓或共管公寓因火灾、雷击、爆炸或保单中列明的其他事故所造成的损失和损坏。	保障范围涵盖尚欠的房屋贷款余额，如因保险事故（例如火灾）而导致物业受损，并且银行对借款人的还款能力存有疑虑的情况下，银行可以对尚欠的贷款余额要求索赔。	递减式房贷保险的保障额度与尚欠的贷款金额挂钩。该保单为业主提供死亡、完全永久性残障 (TPD) 或绝症保障，赔付金旨在清偿业主尚欠的贷款。	在死亡、完全永久性残障 (TPD) 或绝症情况下，递减式房贷保险提供覆盖尚欠的贷款额度的保障，赔付金用于清偿尚欠的贷款。HPS 专为拥有政府组屋并使用公积金储蓄或现金支付每月还款的公积金会员而设计。保障期限至会员年满 65 岁或还清房屋贷款时止，以较早者为准。
何时可以提出索赔？	发生火灾或其他承保风险时，仅限个人房产遭受的损失与损坏。	个人房产遭受的损失与损坏，例如发生火灾或其他承保风险时。	发生火灾或其他承保风险时，仅限个人房产遭受的损失与损坏，且银行对您的还款能力存有疑虑	死亡、完全永久性残障 (TPD) 或绝症	死亡、完全永久性残障 (TPD) 或绝症
能否通过索赔偿还尚欠的房屋贷款？	否 - 保险将承担修复物业损坏的费用。	否 - 保险将承担恢复建筑结构的费用，通常是恢复至损坏前的状态。	是 - 支付保单中注明的当前保险金额。	是 - 支付保单中注明的当前保险金额。	是 - 支付至保险金额的款项，用于偿还尚欠的房屋贷款金额。
保单的所有者是谁？	抵押方（借款人）	物业管理公司 (MC)	抵押权方（银行）注：保险单是抵押方与保险公司之间的合同。但该保单已转让给银行。	抵押方（借款人）	政府组屋业主
谁可以提出保险索赔？	抵押方（借款人）	物业管理公司将启动索赔程序。物业管理公司将安排房产维修，随后由保险公司进行赔偿。	如果因承保事故导致物业受损且银行对贷款偿还存有疑虑，银行将向保险公司追偿尚欠的房屋贷款金额，借款人随后需要向保险公司偿还该款项。	抵押方（借款人）因完全永久性残障 (TPD) 或绝症而获得赔偿，以及抵押方死亡时的遗产，以适用者为准。	抵押方（借款人）因完全永久性残障 (TPD) 或绝症而获得赔偿，以及抵押方死亡时的遗产，以适用者为准。

本文件中包含的信息仅供参考，不得作为做出任何决定的依据，或作为专业或法律方面的建议。尽管撰写时已尽一切努力来确保本文信息的准确性，但提供此类信息并不表示对本文的信息不会出现不正确或不完整的情况进行任何陈述或保证。对于任何人士因信任本文件中所包含的信息而以任何方式招致或遭受的任何损失或损害，新加坡银行协会（以及可能为本文提供详细内容的各方）概不承担任何责任。