

# LMI. 简单说明



加速实现置业目标，  
贷方抵押贷款保险(LMI)助您达成。

# 什么是 LMI?

贷方抵押贷款保险 (Lenders Mortgage Insurance, 简称LMI) 是由贷方购买的一项保险, 用于在购房者或投资者未能按时偿还贷款、且贷方无法收回全部未偿还贷款金额时, 为贷方提供保障。

## LMI如何帮助购房者?

LMI 让购房者无需支付大多数贷方通常要求的20%首付, 也能够购买自住房产或投资房产。

这可以帮助购房者:

1 以低于 20%的首付提早购房

2 尽早开始积累房产净值

3 加强财务稳定性和安全感

## 案例分析: 借助LMI进行投资

一位投资者想购买一处价值60万澳元的房产, 并已存有6万澳元(10%的首付)。

通常, 贷方会要求20%的首付(12万澳元), 外加其他前期费用。

在抵押贷款经纪人的指导下, 该投资者通过使用LMI, 以10%的首付成功购买了该物业。

LMI费用被加入了贷款本金(计入贷款), 增加了贷款总额和贷款还款金额。

通过使用LMI提早购买, 而不是等待攒够20%的首付款, 该投资者得以更早进入房地产市场并开始积累净值。

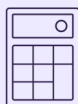


探索更多首付方案  
可使用[Helia的住房首付估算器](#)  
请访问: [helia.com.au](https://helia.com.au)使用估算器

以上示例仅供说明。LMI保护的是贷方, 将LMI费用计入贷款会增加贷款总额和应付利息。结果因情况而异, 且房产价值可能会下跌。资本增值并无保证。

# LMI的费用是多少？

LMI的费用通常为贷款金额的1%至2%，具体取决于首付比例和购房者的贷款金额。



计算LMI费用  
可使用[Helia的LMI费用估算器](#)  
请访问：[helia.com.au](http://helia.com.au)使用估算器

## LMI的支付方式：

### 1 一次性预付

LMI费用可以在贷款放款时一次性预付。

### 2 计入贷款本金

为了降低前期成本，LMI费用可加入贷款本金中，随贷款一起分期偿还。

## Helia 专属优惠——家庭协助计划 (Family Assistance)。

如果家庭成员在贷款放款时替购房者一次性预付LMI，购房者可能有资格获得15%的LMI费用减免。

购房者应向其贷方或抵押贷款经纪人咨询Helia的家庭协助计划。

# LMI的运作方式



LMI 是由贷方安排的，以保障其在购房者未能按时还款且房产出售所得不足以覆盖全部欠款 (包括贷款余额和销售费用) 时的利益。未能偿还的欠款被称为差额。

通过降低贷方的风险，LMI 让购房者可以在首付不足 20% 的情况下购买房产。

## LMI如何支持购房者与贷方

使用了LMI的情况下	
使用较低的首付 (低于20%) 购房	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>购房者:</b> 可仅凭最低5%的首付 (加上额外的前期费用) 提早进入房地产市场</li> <li><b>贷方:</b> 在有LMI保障的情况下, 更愿意接受低首付的住房贷款</li> </ul>
如果财务状况发生变化	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>购房者:</b> 应及早联系贷方寻求困境援助</li> <li><b>贷方:</b> LMI提供商支持贷方的困境计划</li> </ul>
如果购房者未能按时偿还贷款, 并导致房产被出售	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>购房者:</b> 若出现差额, LMI提供商可能会向购房者追偿剩余债务</li> <li><b>贷方:</b> 可从LMI提供商处获得赔付</li> </ul>

有关困境援助的更多信息, 请访问 [helia.com.au](http://helia.com.au)



## 常见问题解答 (FAQs)

### LMI适用于谁?

LMI帮助符合条件的购房者以低于20%的首付提早进入房地产市场,包括首次购房者、投资者、租房投资者、升级换房者和转贷者。

### 为什么要考虑LMI?

过去,LMI被视为一种应避免的额外成本。虽然LMI确实会增加房屋贷款的成本,但如今,许多购房者将其作为一种提早购买房产的方式,而无需等待数年时间积攒更高的首付。

### LMI可以退还吗?

如果购房者在贷款发放后的头两年内还清贷款,可能有资格获得所支付LMI费用的部分退款。

保单时长	退款百分比
少于1年	40%
1-2年	20%

退款资格和金额因保单而异。如果未按时还款或贷款违约,则退款不适用。

### 如果情况发生变化怎么办?

#### 房贷变更

房贷变更是指购房者转贷或与原贷方变更其房屋贷款。

如果购房者仅增加贷款金额(称为Additional Advance(额外贷款)或Top Up(增贷)),则需要支付新的LMI费用。贷方在原始贷款开始时收取的LMI费用会予以抵扣,购房者需要支付差额或最低金额。

如果变更涉及其他更改,例如更换作为房贷担保的物业,则贷方可能会向购房者支付有限的退款。贷方能告知购房者是否可获得退款。

#### 经济困难

如果购房者遇到经济困难,应尽早联系贷方。贷方可提供多种方案,帮助购房者在应对困难时继续保有住房。

#### 免责声明:

贷方抵押贷款保险(LMI)是保护贷方或信贷提供方的保险,而非保护购房者,且不能直接提供给购房者。相关资格标准、条款和条件适用。

本资料说明书中包含的信息为一般性信息,不构成法律、税务、信贷或财务建议,也未针对购房者的具体情况量身定制。购房者在做出任何可能影响其财务状况的决定之前,应考虑自身情况并寻求专业顾问的建议。任何关于报告或数据的引用仅供一般性信息参考,可能不适用于个人的具体情况。

Helia保险有限公司(Helia Insurance Pty Limited,简称“Helia”)不作为信贷提供者提供或从事信贷服务,除非其在提供LMI产品时作为受让人或在代位求偿的情况下作为信贷提供者从事有限的信贷活动。本资料说明书中的信息不涉及与任何特定信贷提供方的信贷合同。