

我還應該注意什麼？

謹防取消贖回權騙局！可能會有一些名字聽起來很正式的組織與您聯系，為您的抵押貸款問題提供快速解決方案。他們通常收取高額費用或要求您「暫時」將您的契約交給他們。請記住——那些聽起來過於美好的解決方案通常都是不真的。這些預防措施將幫助您避免被騙子利用：

1. 切勿簽署任何您不完全理解的文件。
2. 在進行任何涉及貸款轉讓、銷售合同或房產證書轉讓的交易之前，請諮詢律師、您的貸方或可信賴的顧問，或 HUD 批准的住房顧問。
3. 如果您無法承擔當前的抵押貸款，請不要被說服將其轉為具有更高還款額的新貸款。
要查找您所在地區的 HUD 顧問，請致電：
1-800-569-4287 或 TDD 1-800-877-8339。

FHA 是什麼組織？

聯邦住房管理局隸屬於美國住房和城市發展部 (HUD)。FHA 向經批准的貸方提供抵押貸款保險，而這些貸方又為美國和各地區的個人和家庭提供抵押貸款融資。FHA 抵押貸款保險使經批准的抵押權人能夠向符合條件的借款人提供住房貸款，而這些借款人可能沒有資格獲得其他抵押貸款融資。FHA 借款人通常是首次購房者、中等收入家庭或無力支付大額首付款的人。

您了解更多關於 FHA 計畫的資訊，請訪問：
www.hud.gov/fha 或聯繫 FHA 資源中心：
1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342)

聯邦保險，時刻守護！

保住您的房屋 避免取消贖回權的建議



www.hud.gov/fha
1-800-CALL-FHA
(1-800-225-5342)

幫幫我！我無法支付抵押貸款。

每天都有成千上萬的人和您一樣遇到難以支付下一筆抵押貸款的困境。儘管事情看起來毫無希望，但可以獲得幫助。但是，您需要邁出第一步！如果您忽視這個問題，您可能會因被取消贖回權而失去您的房屋，這可能會影響您獲得信貸資格或租用其他房屋的能力。

我應該怎麼辦？

1. 立刻聯繫您的貸方。您可以在抵押貸款對賬單上找到聯繫電話號碼。在您致電時，請準備好說明：

■// 無法償還貸款的原因。

■// 問題是暫時的還是長期的。

■// 有關您的收入、支出和其他資產（如銀行現金）的詳細資訊。

2. 如果您不願意與您的貸方交談，HUD 批准的住房諮詢機構可以幫助您了解您的選擇。這些服務是免費的。

3. 查看貸方發送給您的所有郵件。它包含有關還款選項的重要資訊。後續的郵件可能包含重要的法律通知。不閱讀郵件不會阻止取消贖回權行動。

4. 想辦法增加您用於支付抵押貸款的金額。您能取消有線電視、自備午餐或找一份兼職工作嗎？雖然這些行動可能無法彌補您所有的收入損失，但它們會向您的貸方發出強烈的信息，表明您是認真對待保住房屋。

沒有比什麼都不做更糟糕的了！

哪些選擇可以幫助我保住的房屋？

FHA 規定，作為其與貸方簽訂的保險合同的一部分，貸方必須評估並在適當時採取減輕損失的措施，以減少違約貸款的財務損失。您的貸方需要您提供資訊來全面評估這些選擇。如果您希望保住您的房屋，請與貸方討論可行的保留房屋的解決方案選項。雖然這裡列出的選項是為擁有 FHA 保險貸款的借款人提供的，但大多數貸方都提供類似的解決方案計畫，旨在幫助你保住房子。

特殊暫緩償還。 您的貸方可能會暫時減少或暫停您的還款，讓您有時間克服導致您收入減少的问题。然後，您可能會被提供一種還款計畫，以便您逐步償還欠款，直到您追上還款進度。對於正在積極尋找工作的失業借款人，可以延長寬限期。

抵押貸款調整。 調整是對您的貸款的永久性更改，透過它可以將逾期還款添加到您的貸款餘額中，可以更改利率或可以延長您必須還清貸款的年限。

部分索賠。 在部分索賠中，借款人獲得第二筆貸款，其金額足以使拖欠的貸款恢復正常。該貸款是免息的，在您還清第一筆抵押貸款或出售房屋之前不需要償還。此選項僅適用於擁有 FHA 保險貸款的借款人。但是，如果您有常規貸款，請詢問您的貸方是否提供「提前索賠」。

FHA-房屋可負擔調整計畫 (FHA-HAMP)。 此選項將增强的部分索賠與貸款調整相結合。根據 FHA-HAMP 計畫，部分索賠貸款不僅包括將您的抵押貸款還款金額恢復正常所需的金額，

還可能包括將現有貸款餘額減少最多 30% 的金額。減少的貸款餘額將被調整，以將您每月的抵押貸款還款額度降低到可負擔的水平。如上所述，部分索賠貸款是免息的，但必須在您還清第一筆抵押貸款或出售房屋時償還。

要獲得這些選項中的任何一個的資格，您需要向您的貸方提供有關您的收入和支出的最新信息。此外，您的貸方可能會要求您同意三個月或更長時間的還款計畫，以證明您的承諾，然後才能批准調整或部分索賠。

如果我無法保住我的房屋，我有什麼選擇？

如果您的收入或支出發生了重大變化，以致於即使您的貸方提供了一項解決方案，您也無法繼續償還抵押貸款，您應該考慮以下選擇。

取消贖回權之前出售。 在獲得貸方許可的情況下，您可以將房屋以公平市場價出售，即使您從銷售中獲得的金額低於您所欠款項。如果您滿足某些條件，您可能會有資格獲得搬遷費用。

取消贖回權的替代契約。 作為最後的手段，您可以自願將您的房產歸還給您的貸方。如果您讓房產保持乾淨且完好無損，您可能會有資格獲得搬遷費用。

任何減少債務的計畫都可能產生所得稅後果，所以在接受這些解決方案之前，請諮詢稅務顧問。

聯繫 FHA

有 FHA 保險貸款的困難房主可以透過致電 (877) 622-8525 聯繫 HUD 的國家服務中心獲得幫助。有聽力或語言障礙的人士可以透過 TDD/TTY 撥打 (800) 877-8339 接通此號碼。