

## 我是否應瞭解 其他事項？

瞭解預防法拍垃圾！可能會有名稱聽起來很正式的組織與您 聯繫，並提供快速方法來解決您的抵押貸款問題。他們通常會收取很龐大的費用，或是要求您「暫時」簽名，以授權他們代理您行事。請記住 - 聽起來太美好的解決方案，通常都是真的。這些預防措施可避免您被垃圾藝術家矇騙：

1. 切勿簽署任何您並不充分瞭解的文件。
2. 在進行與貸款預計、銷售合約或房屋契約轉讓之前，請先諮詢律師、貸款人或是信賴的顧問，或是經 HUD 核准的 房屋諮詢員。
3. 如果您無法負擔目前的抵押貸款，請勿相信繳款金額較高之新貸款的再融資方案。若要尋找您所在區域的 HUD 諮詢員，請致電：**1-800-569-4287 或 TDD 1-800-877-8339。**

## FHA 是什麼？

聯邦住宅管理局是美國住宅暨都市發展部 (HUD) 的一部分。FHA 可為核准的貸款人提供抵押貸款保險，這些貸款人會反過來為全美國和美國屬地的個人及家庭提供抵押貸款融資。FHA 抵押貸款保險可讓核准的抵押權人為符合資格的借款人提供房屋貸款，因為這些借款人可能不符合其他抵押貸款融資的資格。FHA 借款人通常是首次購屋者、中等收入家庭或無法負擔巨額頭期款的人。

若要深入瞭解 FHA 的方案，請造訪：  
[www.hud.gov/fha](http://www.hud.gov/fha) 或聯絡  
FHA 資源中心：  
1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342)

**聯邦保險，無所不在！**

## 保留您的房屋 避免法拍的秘訣



[www.hud.gov/fha](http://www.hud.gov/fha)  
1-800-CALL-FHA  
(1-800-225-5342)



HA – 自 1934 年以來，為數百萬人擁有房屋的美國夢提供保險，進而打造社區

## 幫幫我！我付不出 抵押貸款的款項。

每天都有好幾萬人和您一樣付不出下個月抵押貸款的款項。雖然事情看起來好像希望全無，但我們可以助您一臂之力。但是，您必須先採取第一個步驟！如果您忽略這個問題，則可能會失去房子而導致房屋遭到法拍，可能會影響您的信貸或租任另一間房屋的資格。

### 我該怎麼辦？

1.馬上聯絡您的貸款人。您可以在抵押貸款明細表上找到 聯絡電話號碼。致電時，請準備好說明：

- ✓ 您為什麼付不出。
- ✓ 問題是暫時性或永久性。
- ✓ 與您收入、支出和其他資產（如銀行中的現金）相關的詳細資料。

2.如果您覺得和貸款人談話感到不自在，HUD 核准的房屋諮詢機構可協助您瞭解選項內容。這些服務 完全免費。

3.開啟貸款人寄給您的所有郵件。其中包含還款選項的相關重要資訊 選項。之後的郵件可能包含重要的法律 通知。若未能閱讀郵件內容，可能無法防止 詐騙行為。

4.尋找方法以增加可運用的金額，以支付抵押貸款的款項。您是否可以取消有線電視、盒裝午餐或找個兼職工作？雖然這些行為無法取代您失去的所有收入，但能傳達一個強烈的訊息給貸款人，讓他們知道您是很認真想留住自己的房子。

麼都不做才是最糟糕的事！

## 那些選項能幫助我 留住房子？

根據與貸款人簽訂的保險合約，FHA 提供貸款人必須評估及採取的損失緩解行為，並視需要降低預設貸款的財物損失。您的貸款人需要您提供的資訊，才能完整評估這些選項。如果您想留住自己的房子，請諮詢貸款人關於可用的解決選項，以便留住房子。此處所列選項適用於擁有 FHA 貸款的借款人，而大多數的貸款人會提供類似的解決方案，以便協助您留住房子。

**特殊法拍。**您的貸款人可以暫時減少或中止付款，以便讓你有時間客戶收入縮減的問題。之後，我們可能會為您提供付款方案，以便您能補繳錯過繳費時間的款項，即到您有能力按時繳交貸款為止。可能為正在積極找工作的失業借款人延長寬限期。

**抵押貸款修改。**修改是將預期未繳款項加入負載平衡，來對負載進行進行永久性變更，利率可能變更或可能延長您償還貸款的年數。

**部分索賠。**在「部分索賠」中，借款人會收到第二次付款，金額是實現拖欠貸款所需的金額。在「部分索賠」中，借款人會收到第二次付款，金額是實現拖欠貸款所需的金額。貸款不計算利息，而且不需要償還，直到您繳清第一個抵押貸款或銷售房屋而來。但是，如果您擁有傳統貸款，請詢問貸款人他們是否提供「進階的索賠」。

**FHA 房屋可負擔修改方案 (FHA-HAMP)。**此選項結合了增強行部分索賠和貸款修改。依據 FHA-HAMP，部分索賠貸款不僅包含任何支付抵押貸款所需的任何款項，而且也包含最多可降低 30% 之現有貸款餘額的金額。之後，會修改減少的貸款餘額，將每月抵押

貸款金額降低到經濟實惠的等級。如上所述，部分索賠不計算利息，但在繳清第一個抵押貸款或銷售房屋時，則必須償還款項。

為了符合使用這些選項的資格，您就必須為貸款人提供與收入和支出相關的最新資訊。此外，您的貸款人可能會先要求您同意接受三個或以上月數的付款方案，以展現您的承諾。

## 如果我留不住房子， 還有哪些選項？

如果您的收入或支出已經大幅變更，因而使得您無法依據貸款人提供之解決方案來繼續支付抵押貸款，則應該考量下面的選項。

**法拍前銷售。**有了貸款人的許可之後，您就能出售房屋並在公平市場銷售，即使銷售的金額比您欠債的金額少。如果您符合特定條件，則能符合接收搬遷費用的資格。

**法拍自動轉讓。**作為最後的手段，您可以自願地將財產交回給貸款人。如果您的財產保持乾淨無缺，則符合接收搬遷費用的資格。

任何方案都可能產生所得稅，其可減少您大筆欠債金額，在接受這些解決選項前，請先諮詢稅賦諮詢員。

### 聯絡 FHA

擁有 FHA 保險貸款且苦惱不已的房屋擁有者，可藉由聯絡 HUD 的國家服務中心（電話號碼：(877) 622-8525）來取得協助。聽覺或語言能力受損的人可透過 TDD/TTY 撥打 (800) 877-8339，就能取得這組號碼。

注意垃圾！雖然聽起來美好的不像真的…通常都是真的。  
回報抵押貸款詐騙。請致電 1-800-347-3735。