

# 房主成功指南

如果您无法支付抵押贷款该怎么办？



# 欢迎来到 房主成功指南

困境会带来一些困难，并需要做出一些艰难的决定。

如果您身陷困境，您可能会想到应该支付哪些账单以及您是否还能负担得起住房。如果您在支付抵押贷款上有困难，您的**抵押贷款服务商**可能会提供一些抵押贷款协助选项来帮助您避免止赎。抵押贷款协助可以提供一些选项，让您以能够负担的付款继续拥有住房，或帮助您从您的住房中体面的退出。

至于在支付抵押贷款上有困难时您可以期待什么以及有些什么选择，这本小册子为您提供了一些实用指导。

## 如果我付款晚了会怎样？

按时支付抵押贷款永远是至关重要的。您的付款是在每月的第一天到期。如果晚付，您的服务商可能会向您收取滞纳金，并尝试与您联系。不过还好，只要您在每月15日之前付款，就不会被收取滞纳金。那些您所错过付款的月份，每月都会收取滞纳金。如果您违约拖欠债务（逾期30天以上），还会向您收取额外费用。如果您错过了支付抵押贷款，您的贷款将成为“逾期”。如果您逾期30天未付贷款，您的信用报告可能会显示。信用报告中一次迟付或错过付款可能会降低您的信用评分。

## 免费的专家帮助

您的**抵押贷款服务商**或**HUD批准的住房咨询机构**可以免费为您提供帮助。您越早打电话给您的服务商或住房顾问，您就会有更多的选择。

对那些止赎救援骗局或那些让您付费以避免止赎的人士要当心。点击该链接获取更多有关诈骗的信息，或点击“查找住房顾问”链接 →

## 抵押贷款服务商

您的抵押贷款服务商管理您的抵押贷款账户。服务商接受您的每月定期付款，并会告知您潜在的即将发生的利率变化，如果您使用托管支付，服务商会代表您提交物业税和/或保险金。

如果您在任何时候有支付抵押贷款的困难，您的服务商可以为您提供一些协助选项。

您的抵押贷款服务商可能是也可能不是为您提供抵押贷款的公司。在贷款期限内，抵押贷款从一家服务商转移到另一家服务商是正常现象。

## 抵押贷款 投资者/担保人/保险公司

参与抵押贷款行业的还有投资者、保险公司和担保人。在某些情况下，这些不同实体可能会要求您的服务商遵循某些准则，而这些准则可能会影响到您的服务商可以为您提供的选项。但是，您的抵押贷款服务商知道这些准则，并将与您合作来为您提供账户服务。

投资者是拥有您贷款的公司。投资者可能包括房地美和房利美等私人公司。也可能还有政府机构来保证或承保贷款人和投资者免受违约贷款造成的某些损失。这些政府机构可能包括抵押贷款协会、联邦住房管理局、美国农业部和退伍军人事务部等实体。

<https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/consumer-advisory-dont-fall-for-a-foreclosure-relief-scam-or-bogus-legal-help/>

# 抵押贷款服务商如何帮助您？

如果您在抵押贷款方面遇到困难，您的贷款服务商会尝试了解您的情况。如有困难，您的服务商将会与您一起探索一些抵押贷款协助选项。选项可能包括偿还计划、贷款修改、短售或赎回权替代契约。如果无法达成一项抵押贷款协助解决方案并且帐户仍然存在拖欠的话，则您的住房可能会被取消抵押品赎回权。

## 马上与您的服务商联系！

- ✓ 您的服务商向您发送一份文件列表，您需要提供这些文件用于评估以获得帮助；例如，工资单、银行对账单和授予书（或其他类型的正式文件，证明您可能每月享有的某些福利，例如社会保障）。有些文件可能需要定期更新，因此可能要求提交多次。
- ✓ 您可能需要向您的服务商提供一封“困难声明书”和困难证明。困难声明书应详细陈述，以便服务商可以更好地了解您的处境。
- ✓ 您可能需要签署一些文件，允许服务商审查您的信用报告或获得税收信息，以便确认您所提供的财务信息。

## 这些文件将如何使用？

您的服务商将会使用这些文件来确定您符合抵押贷款协助选项的资格。

**提示：**住房顾问可以就困难声明书为您提供协助并回答任何其他问题。

### 哪些是需要知道的重要日期？

- ⚠ 一旦您认为您无法付款，请立即与您的抵押贷款服务商或住房顾问联系
- 📅 **逾期30天**  
您的服务商可能会将您拖欠贷款的情况上报信用报告公司
- 📅 **逾期36天**  
服务商需要努力与您本人实际联系
- 📅 **逾期45天**  
您的服务商需要为您指派人员来回答您的问题，就可用帮助选项方面为您提供协助，并向您发送一份书面通知
- 📅 **逾期121天**  
除非您有一个有效的降低损失申请材料包，您的贷款可能会交给止赎律师处理。

# 住房顾问可以提供帮助！

HUD批准的住房顾问是一些训练有素的专业人员，他们可以就防止止赎的选项方面为您提供建议。[U.S.Department of Housing and Urban Development \(HUD\)](http://www.hud.gov) 有一个遍布全国各地的住房咨询机构网络。住房咨询有多种语言服务可供选择。“HOPE热线”通过电话 **(888) 995-HOPE (4673)** 每周7天每天24小时提供住房咨询协助。

## 住房顾问可以：



帮助您了解您当前的处境，为您解释您的抵押贷款协助选项，并查看您需要向服务商提供的文件。

可以与服务商联系，帮助您准备申请表并代表您向服务商提交。



帮您做一个预算，以协助您每月支付抵押贷款及其他费用。



提供可能对您有帮助的本地资源的相关信息。

## 如何找到一位住房顾问：



[www.hud.gov/findacounselor](http://www.hud.gov/findacounselor) 或  
<http://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/>



HOPE热线：  
**(888) 995-HOPE (4673)**

有听力和语言障碍的人士可以使用以下 TTY 号码：877-304-9709。

**在您有困难支付抵押贷款时，获得一家HUD批准的住房咨询机构的帮助无需任何费用 — 帮助是免费的！**

# 您可以使用哪些类型的抵押贷款协助选项？

以下是抵押贷款服务商可能会向您提供的抵押贷款协助选项列表。在您第一次填写抵押贷款协助（也称为减轻损失）申请表时，您的服务商必须就您可以利用的所有选项对您进行评估。与您的抵押贷款服务商或住房顾问一起努力找出最适合您的抵押贷款援助选项是非常重要的。如果您在提交第一份申请表之后的任何时间里可以按时支付贷款帐户，您则可以在将来重新申请，并且服务商必须全面审核您的新的申请。

下列计划是房主常用的一般类型的抵押贷款协助解决方案。但是您应该知道，每个抵押贷款服务商和投资者都可以为客户提供不同类型并具有不同资格要求的解决方案。每一种情况和解决方案都是独一无二的；抵押贷款服务商可以为您提供何种选择，取决于您的处境和您的贷款投资者的要求。若需更多信息，请参阅本文件第8页列出的一些有用术语。

这听起来像我的情况吗？		如何进行？
复效计划可能适合于我，如果……	我曾一度有过暂时的经济困难，不能按月支付抵押贷款，但现在我有钱可以支付欠款。	无正式的计划。 只是偿还欠款。
债务延期计划可能适合于我，如果……	我目前处于暂时的经济困境，但在未来几个月里可以恢复到以前的收入水平。例如，我是自然灾害的受害者，需要一些时间来照顾我的住房和家人。	在临时困难期间减少付款。 贷款将会继续累计利息，欠款将在债务延期计划结束时到期。

这听起来像我的情况吗？	如何进行？
<p>还款计划可能适合于我，如果……</p>	<p>我曾错过了几笔付款，但可以在未来几个月里超额支付每月的抵押贷款以便赶上。</p> <p>暂时超额支付，直到能够按时支付抵押贷款债务。</p> <p>还款计划一般在<b>2到6个月</b>之间，但可以更长。</p>
<p>修改贷款计划可能适合于我，如果……</p>	<p>我想保持住房，但我不能负担付款，因为：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 我的婚姻状况发生了变化，如配偶死亡或离婚。</li> <li>● 我挣的钱比以前少了。</li> <li>● 我的开支增加了。</li> </ul> <p>努力将您每月的抵押贷款付款减少到可以承受的数额，并通过将那些未付款项加到您所欠的金额上以便使您能够按时支付贷款。</p> <p>修改贷款可能需要一个三到四个月的试用计划，这需要您在修改贷款之前能够连续地按时付款。</p>
<p>短售屋计划可能适合于我，如果……</p>	<p>我再也付不起每月抵押贷款，并且我所欠的抵押贷款比我的房价还要高。我想卖掉房子，我倾向于自己来处理这件事。</p> <p>如果您的抵押贷款余额超过了您住房的价值，则可用这一选项。</p> <p>您可以与您的服务商一起确定上市价格。</p>
<p>代替没收契据计划也许适合于我，如果……</p>	<p>我再也付不起每月抵押贷款付款。我想要卖掉房子，但不想参与这一销售过程。</p> <p>您可以与您的服务商一起商讨，放弃物业所有权，以换取解除部分或全部抵押贷款债务方面的帮助。</p>

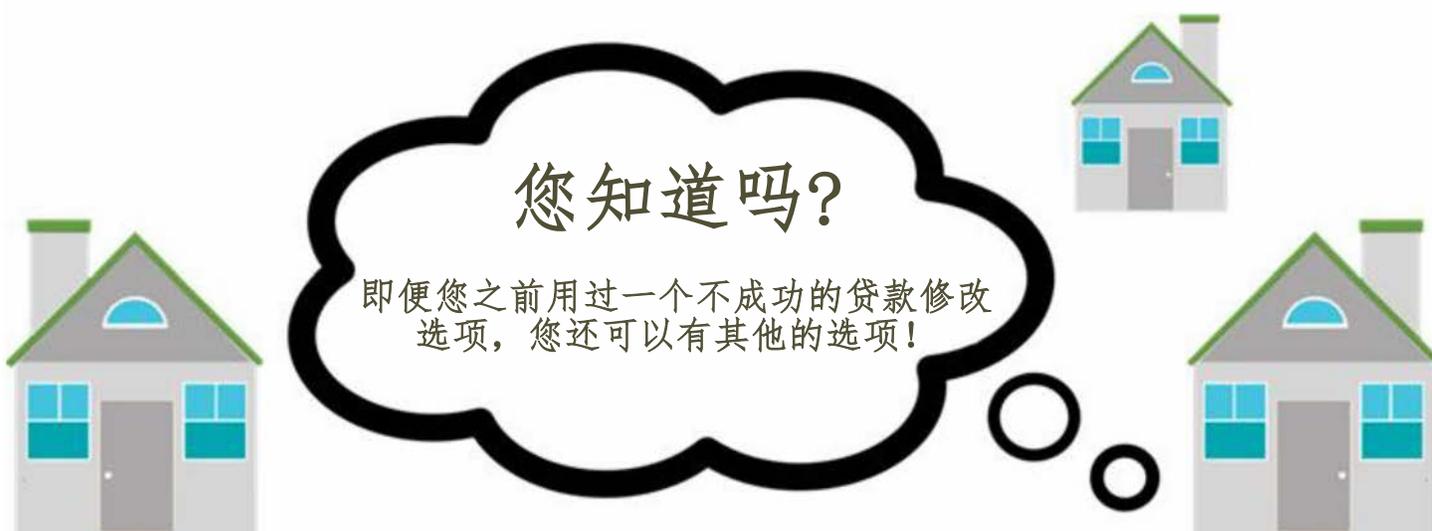
# 精打细算

## 计算您的额外收入

要使您感到在每月抵押贷款付款方面没有压力，重要的是要清楚在您支付每月抵押贷款后您还必须花多少钱来支付其他费用。

税后月收入总额	\$
抵押贷款服务商所建议的每月抵押贷款额	- \$
每月汽车付款	- \$
学生贷款付款	- \$
每月信用卡付款	- \$
其他财务义务	- \$
我每月用于支付生活费用以及任何其他债务和义务的余额。	= \$

这笔钱必须包括您的公用事业、生活用品、儿童保育或子女抚养、健康保险、维修和其他一切费用。如这一余额不够，则应考虑其他选项，如购买一个不太昂贵的住房或还清债务。

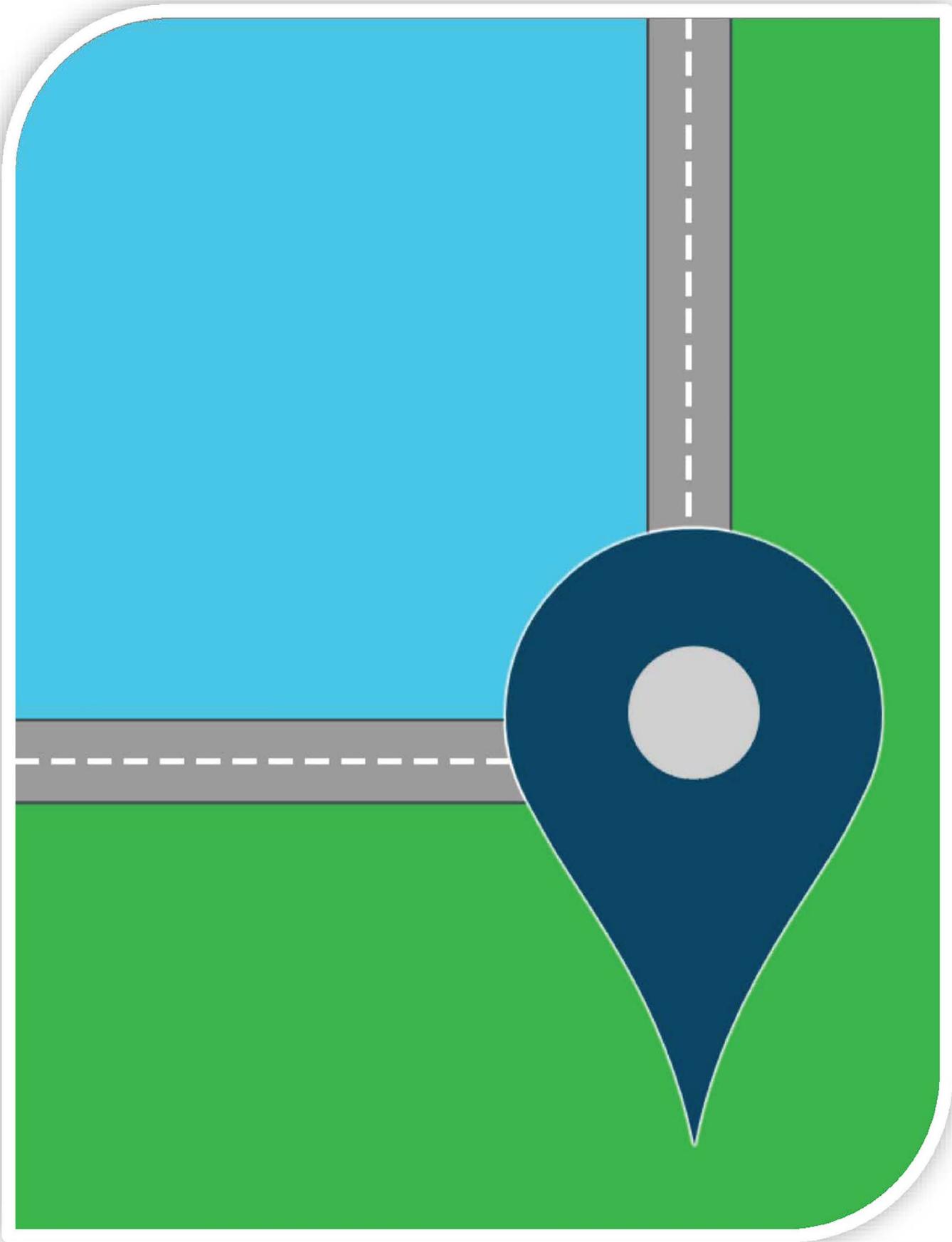


## 一些有用术语

拖欠债务	如定期付款未能在到期日或之前支付，则抵押贷款被视为拖欠或迟付。
违约	当您未能支付任何抵押贷款款项并且持续30天或更长时间的话，则被视为违约。
暂时困难	暂时困难是指将要结束的困难处境，您将在几个月内恢复到以前的收入水平。例如，临时失业或自然灾害。
提高定期付款额	为尽可能获得最大帮助，可能暂时需要一个低初始利率。之后，利率将逐步“增加”，直到达到您的正常标准利率为止。
本金债务延期计划	为实现较低的每月付款，一部分本金被推迟支付并且不计利息。但您必须在贷款结束时支付这一部分。
漂浮式金额	漂浮式金额是您贷款本金余额的一部分，这一部分不是由您预定的每月付款支付。这笔款项在贷款期限结束时支付，可能会或也可能不会累计利息。
期限延期	在您的贷款期限上增加额外月份可能会降低每月付款金额，因为同样的贷款余额会在较长的时间段内分布开来。修改贷款计划的条款可以延长您的贷款期限，但一般不超过40年。

## 公平住房信息

这听起来像我的情况吗？	<p>我相信我的贷款人或抵押贷款服务商违反了《公平住房法》规定基于种族、肤色、宗教信仰、性别、家庭状况、原国籍或残疾状况、或违反了《平等信用机会法》规定基于种族、肤色、宗教信仰、原国籍、性别、婚姻状况、年龄而对我（或与我或我的家庭有关的人士）进行歧视，因为我从公共援助项目中获得收入，或者因为我真诚地行使了《消费者信用保护法》规定的任何权利。<i>那么……</i></p> <p>根据《公平住房法》或《平等信用机会法》(ECOA) 提出投诉可能适合于您。</p>
如何进行？	<p>您可以去该网站向HUD提交公平住房投诉：<a href="http://www.hud.gov/fairhousing">www.hud.gov/fairhousing</a> 或是打电话，<b>800-669-9777</b>，或是拨打失聪人士专用号码，<b>800-927-9275</b>。有关提交《平等信用机会法》投诉的更多信息，请参阅：<a href="https://www.justice.gov/crt/equal-credit-opportunity-act-3">https://www.justice.gov/crt/equal-credit-opportunity-act-3</a>。</p>



Consumer Financial  
Protection Bureau



U.S. Department  
of Veterans Affairs



United States  
Department of  
Agriculture

Rural Development



Chinese