



# 保住您的房屋 避免取消贖回權的建議

OMB 批准号：2502-0584  
(有效期至 2028 年 3 月 31 日)

## 我无法支付我的按揭贷款 — 我该怎么办？

每天，许多人像您一样在为支付下一笔按揭贷款而苦恼。您可以获得帮助；但是，您需要迈出第一步。请立即联系您的按揭贷款服务机构或美国住房与城市发展部（HUD）批准的住房顾问。您的按揭贷款服务机构是负责处理您贷款的公司，也是您每月偿还贷款的对象。

您可以在您的按揭贷款对账单上找到服务机构的联系信息。在您联系他们时，请准备好讨论以下内容：➤  
为什么您无法支付贷款。

- 您的情况是暂时的还是永久的。
- 您的服务机构将提供的选项。
- 如果您不愿意与按揭贷款服务机构交谈，HUD 批准的住房咨询机构可以帮助您了解您的选项，也可以协助您寻找减少其他每月开支的潜在方式。您可以获得免费的止赎预防咨询。在下方“资源”部分，您可以找到关于如何在您所在地区找到 HUD 批准的住房咨询机构的信息。
- 请打开并阅读您从按揭贷款服务机构收到的所有信件。这些信件可能包含关于还款选项的有用信息。之后的信件可能包含重要的法律通知。未阅读这些信件并不能阻止止赎程序的进行。

## 哪些选项可以帮助我保住我的住房？

如果您拥有一笔由 FHA 保险的贷款，您的贷款服务机构有义务为因经济困难而无法偿还按揭贷款的借款人提供协助选项。您的服务机构需要您提供相关信息，以全面评估这些可行的选项。如果您希望保住您的住房，请与您的服务机构沟通，了解可用于保留住房的止损选项。

**暂缓还款计划：**您的服务机构可能会提供一个暂时暂停或减少每月按揭还款的计划，让您有时间渡过财务困难。之后，您可能会获得一个还款计划，让您在一段时间内逐步偿还错过的还款，直到还清欠款。

**止损类住房保留选项：**住房保留选项可以帮助您将贷款恢复至当前状态，并可能通过以下某一种方式降低您的月供，以避免止赎：

- **贷款修改：**贷款修改是对您按揭贷款的一项或多项条款所作的永久性变更。该修改将逾期未还的贷款金额添加到第一笔按揭贷款的本金余额中，并将贷款期限延长至 30 年或 40 年，采用固定利率偿还，从而解决逾期问题。
- **部分追偿：**部分追偿是将逾期未还的按揭贷款金额转为对房产的零利息次级留置权（抵押权）。部分追偿金额无需立即偿还，直到以下情形中的任一发生时才需偿还：最后一笔按揭付款完成、房产被出售、贷款被接手、房产权属发生转移，或进行某些类型的再融资（以最早发生者为准）。
- **贷款修改与部分追偿组合：**此选项结合贷款修改和部分追偿，以解决逾期未还的贷款问题，并可能包括本金减免。
- **还款补助：**还款补助通过部分追偿解决您逾期未还的按揭贷款，并在三年内临时降低您的每月按揭还款金额。

如果要符合上述任一选项的资格，您需要向贷款服务机构提供最新的相关信息，且可能需要同意执行一项为期三个月的还款计划，以证明您的还款意愿，之后方可获得批准。

## 如果我无法保住住房，有哪些选项？

如果您的收入或支出发生了较大变化，即使在贷款服务机构提供的止损类住房保留方案协助下，您仍无法继续支付按揭贷款，您应考虑以下选项。

- **传统出售：**如果您目前房屋的市场价值高于未偿还贷款余额，传统出售可以让您保留房屋净值。建议您咨询持牌房地产专业人士，以协助评估房屋价值并处理销售流程。
- **止赎前出售：**如果房屋的当前市场价值不足以全额偿还贷款，您的贷款服务机构可能会批准符合条件的借款人进行止赎前出售（又称短售），接受低于贷款余额的还款金额。如果您符合特定条件，您可能有资格获得搬迁费用补助。
- **止赎的以契代赎（DIL）：**如果在止赎前出售的市场营销期结束后，您仍无法完成该交易，您可能有资格自愿将房屋产权转让给住房与城市发展部（HUD），以换取免除按揭项下的所有义务。如果您符合特定条件，您可能有资格获得搬迁费用补助。

## 我还需要注意其他事项吗？

**请警惕防止止赎的诈骗行为！**您可能会接触到一些听起来很官方的机构，声称可以快速解决您的按揭贷款问题。这些机构往往会收取费用，指示您不要支付按揭款，或让您将还款交给非贷款服务机构的人员，甚至要求您“临时”将房屋产权转让给他们。请记住——听起来好得不太真实的解决方案，通常就是骗局。以下几点可以帮助您避免落入诈骗陷阱：

1. 永远不要签署您未完全理解的任何文件。
2. 在涉及贷款承担、房屋买卖合同或产权转让的任何交易中，请务必先咨询您的贷款服务机构、经 HUD 认证的住房顾问或律师。
3. 如果您已经无法承担当前的按揭贷款，不要听人劝说而去重新贷款、导致还款金额变得更高。

## 资源

- 寻找经 HUD 认证的住房顾问：  
网址：[https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/hcc/housing\\_counseling/](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hcc/housing_counseling/)  
电话：(800) 569-4287  
TTY/TTD (202) 708-1455
- **FHA 资源中心**  
常见问题解答网站：[www.hud.gov/answers](http://www.hud.gov/answers)  
电子邮件：[answers@hud.gov](mailto:answers@hud.gov)  
电话：(800) CALL FHA (225-5342)  
FHA 资源中心已准备好接听来自聋人、听力障碍人士以及语言和沟通障碍人士的来电。关于如何拨打无障碍电话的信息，请访问：  
<https://www.fcc.gov/consumers/guides/telecommunications-relay-service-trs>。
- **消费者金融保护局（CFPB）**  
网址：<https://www.consumerfinance.gov/about-us/contact-us/>  
电话：(855) 411-2372  
TTY/TTD: (855) 729-2372
- **州消费者保护办公室**  
查找您所在州的消费者保护办公室：<https://www.usa.gov/state-consumer>
- **举报欺诈、浪费和滥用行为**  
网址：<https://www.hudoig.gov/hotline>  
HUD OIG 热线：(800) 347-3735  
TTY/ASCII: (800) 877-8339  
ASCII（美国信息交换标准代码）— 允许 TTY 用户输入他们的对话内容