

[服務商的標誌]

[服務商的地址]

[貸款人1的姓名] [貸款人2的姓名]

[日期]

[地址1]

[地址2]

[城市、州、郵遞區號]

參考編號：[貸款編號]

尊敬的[貸款人姓名]：

我們理解，每個人的財務狀況難免會有變化，有時可能影響您履行義務的能力。您最近錯過了抵押貸款的還款，我們對此深感關切，並希望能在您遇到困難的時候伸出援手。

我們隨時可以幫助您——請致電[8XX-XXX-XXXX]聯絡我們

歡迎您與我們討論您在抵押貸款還款方面遇到的問題。我們將研究您可以獲得哪些援助，並討論您需要完成哪些表格和文件，以確定您是否符合避免止贖選項的資格條件。

現有的選項

什麼選項適合您取決於您的個人狀況。如果您提供必要的資訊和文件，說明您目前的處境，我們便可確定您是否符合臨時救濟或長期救濟的資格條件，其中有些抵押貸款選項允許您繼續住在房屋裡，或者要求您搬出房屋，同時避免止贖。請閱讀「關於避免止贖的資訊」（**Information on Avoiding Foreclosure**）頁面，大致瞭解這些選項。

請立刻採取行動，致電[8XX-XXX-XXXX]聯絡我們。您越早作出回應，我們便可更快地判斷您是否符合避免止贖選項的資格條件。

[現在開始

請切記，您需要立刻致電[8XX-XXX-XXXX]聯絡我們——或者採取行動，在月日年之前填寫和交還附件中的「統一貸款人援助表」（**Uniform Borrower Assistance Form**）：[電子郵件地址](#)，[郵寄地址](#)，[傳真](#)。]

其他資源

如果需要其他免費資訊，瞭解如何預防止贖、避免欺詐騙局和獲得認定機構的諮詢服務：

- 瀏覽[服務商的名稱]的網站：[\[服務商的網站\]](#)
- 瀏覽[選擇投資者：房地美網站「我的房屋」（My Home）頁面 www.myhome.freddiemac.com，或房地美網站 www.KnowYourOptions.com]
- 如果想查找住宅與城市發展部（英文簡稱為HUD）認定的現有住房顧問，請撥 (800) 569-4287 聯絡美國住宅與城市發展部，或瀏覽 www.hud.gov/counseling

誠致敬意！

客戶支持團隊

[服務商的名稱]

關於避免止贖的資訊

詳細瞭解避免止贖的選項

下面總結的各種選項或許可以幫助您保住自己的房屋。例如，您或許可以修改自己的抵押貸款，降低每月付款額，使它變得更容易承受。請聯絡我們，以確定您是否符合資格條件。

視您的具體情況而定，您可能無法繼續住在自己的房屋裡。在這種情況下，短售或轉讓產權以避免止贖之契據或許是更好的選擇，總好過房屋被止贖，詳情請參閱下表。

請務必不要拖延，因為如果不採取行動，我們可能會對您的抵押貸款執行止贖程序。

選擇繼續住在房屋裡	概要	優勢
恢復原狀	在特定日期之前一次性支付您所欠的總額。這個選項可在下文所述的債務償還期延展計劃之後實施。	如果您能證明您在將來的特定日期會有足夠的資金，這個選項可以將您的抵押貸款更新到最新狀態，以避免止贖。
償還計劃	在一段延長期內支付逾期的付款，並同時支付例行付款。	這個選項讓您有時間補足遲付款，而不用一次性支付所欠總額。
債務償還期延展計劃	在特定期限內減少抵押貸款付款額，或者不要求支付抵押貸款付款額。	這個選項讓您有時間改善自己的財務狀況，並且有可能等到比目前更好的選項。
修改貸款	如果在「嘗試付款期」(trial period)內按時支付修改過的大致付款額(例如完成三個月的嘗試付款計劃)，則可以修改抵押貸款的條款，使貸款變得更容易承受或更容易管理。	這個選項永久修改您的抵押貸款，讓還款或條款變得更容易管理，對長期或永久性財務困難而言不失為長久之計。
短售	當房屋所欠的債務超過其價值時，您可以賣出房屋，用所得資金清償一部分抵押貸款餘額。	這個選項允許您搬出房屋，而不啟動止贖程序。有時，您或許還可以獲得搬家補貼。
轉讓產權以避免止贖之契據	將物業的所有權轉讓給我們。	這個選擇允許您搬出房屋，而不啟動止贖程序。有時，您或許還可以獲得搬家補貼。

我們想幫助您

您可以採取行動，解決自己的後顧之憂，您的房屋應當由您做主。請撥 [8XXX-XXX-XXXX] 聯絡我們，我們將討論可行的選項，並說明您需要提供哪些表格和文件，以便我們判斷您是否符合避免止贖選項的資格條件。

[在發送「要求貸款人付款通知」時，服務商可將「常見問題」、「謹防止贖援助騙局」資訊、表格 710 和表格 4506T-EZ 包含在內，也可以等到完成信用品質接觸調查（英文簡稱為 QRPC）時再發送此類資訊。如果服務商在發送「要求貸款人付款通知」時未提供「常見問題」和「謹防止贖援助騙局」資訊，服務商必須在其網站上提供此類資訊。]

常見問題

1. 是否需要花錢才能得到幫助？

貸款機構或合格顧問免費提供援助或資訊，幫助您瞭解預防止贖選項，絕不收取費用。但是，有些騙子打著預防止贖的旗號行騙。如果遇到公司或個人聲稱可以幫助您，但要收取費用，請一定謹慎行事，而且除了每月抵押貸款對賬單上列出的公司，或者州援助計劃指定的付款接收公司之外，切勿將抵押貸款的付款發送給任何其他公司。

2. 什麼是止贖？

這是指透過法定程序沒收您的住宅，由抵押貸款公司收回物業，您將被迫搬家。這個過程可能涉及到驅逐，您可能要對自己的第一留置權抵押貸款債務負責，而且您可能最長要等七年之後才可以再次獲得房利美或房地美的貸款。

3. 貸款機構發出錯過付款的通知後，如果我未作回應，是否就會開始執行止贖程序？

貸款機構向您發出付款逾期的通知後，如果您未作回應，貸款機構可根據抵押貸款文件和適用法律啟動止贖程序來處理您的貸款。

4. 如果我拖延的時間太長，並且我的物業已經交給律師執行止贖，我是否仍可聯絡我的貸款機構？

當然可以，越快越好！

5. 如果我的物業被安排在將來的日期止贖出售怎麼辦？

如果貸款機構收到完整的「統一貸款人援助表」及必要的支持文件時離既定的止贖出售日期只剩37個日曆日或以下，則貸款機構不保證能夠及時評估您的狀況，為您尋找別的方法代替止贖，以避免止贖出售。即使貸款機構在房屋出售之前允許您用別的方法代替止贖，但對止贖程序有管轄權的法院（如有）或負責執行出售程序的公共官員可能不會暫停執行既定的出售。

6. 如果我接受別的方法代替止贖，我的物業是否會在止贖出售時被賣出？

否。如果您接受別的方法代替止贖，並遵守所有相關要求，您的物業不會在止贖出售時被賣出。

慎防止贖援助騙局！

騙子已經從面臨財務困難的房主手中騙走了數百萬美元，其手段是許諾立即免除止贖，或者收取諮詢服務費，而HUD提供這些服務是免費的。如果您收到一些好得難以置信的提議、資訊或建議，那它們可能真的是騙局。請保護好您自己、您的處境、您的住房和您的資金，不要給他們可趁之機。**請切記，您得到的幫助是免費的。**

怎樣識別騙局——對有以下行為的公司或個人要多加提防：

- 要您先支付一筆費用，然後由他們與貸款機構合作，可以修改您的抵押貸款、對您的抵押貸款進行再融資或者使其恢復原狀。
- 保證他們可以阻止止贖，或者修改您的貸款。
- 建議您停止向抵押貸款公司付款，而是將錢付給他們。
- 催促您簽字轉讓您的產權過戶契據，或者簽署任何您沒有機會閱讀，並且並不完全明白的文件。
- 聲稱他們可對貸款作出「政府批准」的修改或者「政府官方」修改。
- 要求您在網上或者電話裡披露個人財務資訊，而您之前並未與這個人合作過和/或不認識這個人。

怎樣舉報騙局——方法如下：

- 前往 www.preventloanscams.org，在線上填寫「貸款修改騙局防範網絡」（英文簡稱為LMSPN）的投訴表，並詳細瞭解如何應對騙局。附註：您也可以線下填寫該表格，然後發送到表格背面的傳真號碼/電子郵件/地址（由您自己選擇！）。
- 致電 1(888)995-HOPE (4673)，向顧問說明您遇到的情況，告訴他們您覺得自己遇到了騙局或者您發現有人在行騙。