

## [貸款機構的標誌]

## [貸款機構的地址]

[貸款人 1 的姓名] [貸款人 2 的姓名]

[地址 1]

[地址 2]

[城市、州、郵遞區號]

[日期]

參考編號：[貸款編號]

主旨： 針對您最近錯過的抵押貸款付款，請與我們聯絡

尊敬的[貸款人姓名]：

您最近錯過了抵押貸款付款，身為您的抵押貸款之貸款機構，我們對此深感關切，並希望能提供協助。請與我們聯繫，我們可以研究哪些現有的選項可幫助您重回正軌。我們的目的是根據您的困難，與您一起找出最佳選項。請務必立即行動。拖延的時間越久，可供選擇的選項可能越少。

我們想要幫助您 - 請聯絡我們

[8XX-XXX-XXXX]  
[貸款機構的名稱]

### 可能獲得抵押貸款援助

- 我們可回答您有關抵押貸款的問題，並根據您個人的困難，探索各種選項。
- 我們可判斷您是否符合援助資格，包括繼續住家中或搬出房屋並避免止贖的選項（見下方關於避免止贖的資訊以獲得大略的介紹）。

[請務必於年月日前聯絡我們，或填妥並交回附件的抵押貸款援助申請，包括申請書要求的必要文件。]

如何得到幫助 - 您可以透過下列方法聯絡我們

- 電話：(8xx-xxx-xxxx) 或傳真：(8xx-xxx-xxxx)
- 郵寄：[貸款機構的郵寄地址]
- 電子郵件：[貸款機構的電子郵件地址]
- 線上瀏覽：[貸款機構的網址]

### 其他資源

如果您目前面臨經濟困難，您也許能申請您所在州的住宅金融局、其他州或地方政府機構提供的抵押貸款援助。

住房與城市開發部（英文簡稱為 HUD）認定的住房諮詢機構可免費提供關於預防止贖的資訊和債務管理資訊、州或地方政府可能提供的抵押貸款援助方案之相關資訊，以及翻譯或其他語言協助，如果需要此類機構的名單，請聯絡以下聯邦政府機構之一。

- 美國住房與城市開發部（英文簡稱為 HUD）：(800) 569-4287 或  
[www.hud.gov/counseling](http://www.hud.gov/counseling)
- 消費者金融保護署（英文簡稱為 CFPB）：(855) 411-2372 或  
[www.consumerfinance.gov/mortgagehelp](http://www.consumerfinance.gov/mortgagehelp)

有關避免止贖的其他資訊，包括對軍事人員的援助，也可瀏覽房利美的[消費者網站](#)。房利美是您抵押貸款的所有人。

感謝您及時留心此事。 我們隨時幫助您處理拖欠的抵押貸款。

誠致敬意！

客戶支持團隊

[貸款機構的名稱]

## 關於避免止贖的資訊

根據您的困難，這些是您可能可用的選項。有些選項能幫助您繼續住家中並幫助您按時支付抵押貸款，有些選項可讓您搬出房屋同時避免止贖。我們可回答您對這些選項可能有的問題，包括一般合格的必要條件。

繼續住在家中的選項	概要	優勢
恢復原狀	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 以一次總付金額支付所有逾期未付金額。</li><li>▪ 若您現在有足夠資金償還，可用此選項。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 可立即讓您的抵押貸款恢復到按時支付。</li></ul>
償還計劃	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 在一段延長期內支付所有逾期未付金額，並同時支付正常的月支付額。</li><li>▪ 如果您的收入比抵償正常的每月付款額還要多，可用此選項。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 紿您一段時間，讓您的抵押貸款恢復到按時支付的狀態，而無須以一次總付金額支付。</li></ul>
支付延期	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 將二至六筆逾期本金和利息付款以及若干其他金額延遲為在抵押貸款到期償還的無息應付款項，或於財產出售或轉讓、抵押貸款再融資或付清計息未付本金餘額較早發生時支付。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 推遲償還逾期本金和利息以及若干其他金額，讓您的抵押貸款恢復到按時支付，而不會變更其他抵押貸款條款。</li><li>▪ 這些金額不收取利息。</li></ul>
債務償還期延展計劃	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 在特定期限（例如六個月）內減少付款額，或不要求付款額。在此期間，您的抵押貸款拖欠的債務將增加。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 讓您有時間改善財務狀況並有機會符合其他選項的資格，例如於完成債務償還期延展計劃後修改貸款。</li></ul>
修改貸款	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 根據新的條款修改付款額。</li><li>▪ 您需要成功完成三個月的嘗試付款計劃。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 永久修改您的抵押貸款，可讓您按時支付抵押貸款。</li><li>▪ 旨在讓您的付款或條款更容易管理；通常可使每月付款額較低。</li></ul>
搬出房屋的選項	概要	優勢
傳統銷售（連同產權銷售）	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 出售您的財產。</li><li>▪ 銷售的收入用於償還抵押貸款債務和以該物業擔保的任何其他債務。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 一旦所有債務和過戶費已支付，則保留銷售所得的超額收入。</li><li>▪ 這個選項允許您搬出房屋，避免止贖。</li></ul>
短售	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 出售您的財產。</li><li>▪ 當您的抵押貸款所欠的債務超過房屋價值時，銷售的收入用於償還一部分抵押貸款餘額。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 這個選項允許您搬出房屋，避免止贖。</li><li>▪ 可能獲得遷移基金。</li><li>▪ 可能免除您在所有權轉讓之後剩餘的抵押貸款債務，但可能產生稅務後果——請諮詢您的稅務顧問。</li></ul>

抵押貸款解除（轉讓保有土地及房產以替代取消回贖權之契據）	■ 將財產的所有權轉讓給我們，以免除部份或全部的抵押貸款債務。	■ 若您無法賣出房屋，這個選項能讓您搬出房屋，避免止贖。 ■ 可能獲得遷移基金。 ■ 可能免除您在所有權轉讓之後剩餘的抵押貸款債務，但可能產生稅務後果——請諮詢您的稅務顧問。
------------------------------	---------------------------------	---

【在發送「要求貸款人付款通知」時，貸款機構可將「常見問題」、「謹防止贖援助騙局」資訊、表格 710 和表格 4506T-EZ（如適用）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。如果貸款機構在發送「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，貸款機構必須在其網站上提供此類資訊。】

## 常見問題

### Q1.是否需要花錢才能得到幫助？

- 否。您的抵押貸款之貸款機構或合格住宅融資機構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。
- 除了每月抵押貸款對帳單上列出的公司，切勿向任何其他公司支付抵押貸款的付款。
- 針對騙局或者有人聲稱可以幫助您，但要收取費用的狀況，請務必謹慎小心（見**謹防止贖援助騙局！**以獲得更多資訊）。

### Q2.什麼是止贖？

- 止贖是指經過法定程序失去您的房屋，由抵押貸款的貸款機構或第三方在止贖出售時取得房屋。

### Q3.止贖會有什麼後果？

- 您必須搬出房屋或將被要求搬出房屋。
- 您可能最長要等七年才能再次獲得房利美或房地美的抵押貸款。
- 您本人與任何其他列於抵押貸款的貸款人之信用可能遭受負面影響。

### Q4.抵押貸款的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？

- 如果您忽視抵押貸款的貸款機構發出的通知，您的抵押貸款的貸款機構可能根據抵押貸款文件和適用法律的授權，對您的抵押貸款啟動止贖程序。

### Q5.如果我拖延太久，並且我的財產已經進入止贖程序，我仍應該聯絡我的抵押貸款的貸款機構嗎？

- 當然是，越快越好！如果您希望保留您的房屋，請立即連絡您的抵押貸款的貸款機構。
- 您也可聯絡住房與城市開發部（英文簡稱為 HUD）認定的住房顧問（見第 1 頁的**其他資源**），並要求包含您本人、住房與城市開發部（英文簡稱為 HUD）認定的住房顧問和您的抵押貸款的貸款機構進行三方通話，以討論您的困難。
- 住房與城市開發部（英文簡稱為 HUD）認定的住房顧問也可提供免費的債務管理建議。

### Q6.如果我的財產已被安排止贖出售，我還可以獲得抵押貸款援助的評估嗎？

- 可以，但請務必盡快與您的貸款機構聯絡，以討論可能的選項。如果抵押貸款的貸款機構收到您完整的「抵押貸款援助申請」時離既定的止贖出售日期只剩 37 個日曆日或更少時間，則不保證貸款機構能夠及時評估您的貸款援助以避免止贖出售。
- 即使您的抵押貸款的貸款機構在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政府官員可能無法暫停執行既定的出售。

### Q7.如果我接受別的方法代替止贖，我的財產是否會在止贖出售時遭售出？

- 否。如果您接受止贖避免選項，並遵守其相關要求，您的財產不會在止贖出售時遭售出。

### Q8.如果我因死亡、離婚或依法分居等因素而取得財產的所有者權益，該怎麼做？

- 請盡快聯絡我們。我們隨時幫助您為這些事件進行調整，並提供有關抵押貸款付款對象的資訊。請聯絡我們獲取需要的文檔清單，以確認您的身分和財產的所有者權益，並討論下一步行動。

## 慎防止贖援助騙局！

騙子已經從面臨財務困難的屋主手中騙走了數百萬美元，其手段是許諾立即免除非止贖，或者收取諮詢服務費。而住房與城市開發部（英文簡稱為 HUD）認定的諮詢機構提供這些服務是免費的。如果您收到一些好到難以置信的提議、資訊或建議，那它們可能真的是騙局。如果您有任何疑慮，請聯絡您的抵押貸款的貸款機構。請小心提防，別讓騙子圖利於您、您的處境、您的住房和您的資金。請記住，您的抵押貸款的貸款機構對騙局導致的付款損失不負責任。 請切記，您得到的幫助是免費的。

**如何識別騙局**——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，然後由他們與抵押貸款的貸款機構合作協調，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，或者修改您的抵押貸款。
- 建議您停止向抵押貸款的貸款機構付款，轉而將錢付給他們。
- 催促您簽字轉讓您的產權契據，或者簽署任何您沒有機會閱讀，並且並不完全瞭解的文件。
- 聲稱他們可對抵押貸款作出「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揭露個人財務資訊，而您之前並未與這個人合作過和/或不認識這個人。

**如何舉報騙局**——方法如下：

- 到 <https://www.consumerfinance.gov/complaint/> 提交投訴並獲得如何應對的資訊。
- 致電(888) 995-HOPE (4673)，向顧問說明您遇到的情況，告訴他們您認為自己被騙或者您發現有人在行騙。