

# 協助您的 抵押貸款

提供可用選項給受到影響的房主包含遭遇 COVID-19 大流行或其他困難而難以支付抵押貸款的情況。

---

若您正面臨與 COVID-19 大流行相關的經濟困難或其他困難，且難以支付抵押貸款，您或許有資格獲得抵押貸款援助。

有幾種解決方案可望協助您繼續住在家中並幫助您按時支付抵押貸款。萬一您無法繼續住在家中也有一些解決方案可避免喪失抵押品贖回權。

## 困難是指什麼？

困難的例子包括失業、收入減少、住宅費用上漲、離婚或分居、長期殘障或終身殘障、嚴重疾病、房主死亡、主要工資勞動者或次要工資勞動者死亡、遠程僱員調動或自然災害。

COVID-19 導致的經濟困難包括失業、正常工作時數減少、貸款人/共同貸款人或受撫養的家庭成員生病而影響房主抵押貸款每月付款額的支付能力。

## 暫時困難和長期困難是什麼？

暫時困難是預期六個月內可解決的事件或狀況，而長期困難的期間則超過六個月。您需要告知貸款機構有關您的困難，以便決定協助您的最佳選項。

## 我的貸款機構是誰？

您的貸款機構是您支付抵押貸款每月付款額的公司。

## 繼續住在家中的選項

即使您尚未錯過抵押貸款付款，如果您擔心有可能拖欠抵押貸款，現在就開口求助。根據您的情況，您可能可用下列的選項。其中某些選項，您可能需要填寫[抵押貸款援助申請](#)。

## 繼續住在家中的選項（續）\*

	概要	好處
債務償還期延展計劃	<ul style="list-style-type: none"><li>在特定期限內（例如六個月）減少付款額，或不要求付款額。在此期間，喪失抵押品贖回權程序將推遲或延展，但您的抵押貸款拖欠時間將增加。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>讓您有時間解決困難。</li><li>您可選擇立刻支付所有逾期未付金額或採用短期償還計劃 - 如果您能力可及。或者，您的狀況將接受評估是否適用其他房屋保留選項，像是支付延期或抵押貸款修改。</li></ul>
恢復權利	<ul style="list-style-type: none"><li>一筆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>如果您能力可及，可立即讓您的貸款狀態回到按時支付。</li></ul>
償還計劃	<ul style="list-style-type: none"><li>支付展延期間的逾期未付金額以及正常的月支付額。</li><li>如果您的收入比抵償正常的每月付款額還要多，可能可用此選項。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>讓您經過一段時間後支付額外月支付額來抵償逾期未付金額，恢復到按時支付抵押貸款。</li></ul>
支付延期	<ul style="list-style-type: none"><li>推遲償還逾期本金和利息的付款以及其他逾期未付金額，使該等逾期付款與金額改於抵押貸款到期日、付清日、財產出售或轉讓等日期中較早者到期。</li><li>如果您可以繼續支付抵押貸款每月付款額，可能可用此選項。</li><li>如果需要抵償未列入延付的代管數額，您的每月付款額可能增加。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>推遲（延付）逾期未付金額的償還，立即讓您的抵押貸款恢復到按時支付，且沒有變更其他抵押貸款條款。延付的逾期未付金額不收取利息。</li></ul>
修改貸款	<ul style="list-style-type: none"><li>永久變更您抵押貸款中的部份條款，像是利率或抵押貸款期限，以修改您的每月付款額。</li><li>可能要求您支付三個月的試付計劃，以確保您負擔得起新的付款。</li><li>如果您無法繼續支付目前的抵押貸款付款，可能可用此選項。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>永久修改您的抵押貸款條款，使您更能維持支付，且每月付款額通常減少，可讓您按時支付抵押貸款。</li></ul>

\* 您的信用等級分數可能受到多種因素影響。根據協助受 COVID-19 影響消費者的聯邦法律《冠狀病毒援助、救濟和經濟安全法案》（英文簡稱為 CARES 法案）的規定，遭受 COVID-19 影響的消費者得適用特別信用報告。如果消費者獲得融通，像是債務償還期延展，並支付融通要求的款項（如果有），那麼消費者之前未拖欠債務的帳戶，將列報為按時支付貸款。如果您對付款活動產生何種報告，以及對您的信用等級分數的種種潛在影響有疑問，應與貸款機構討論。

## 搬出住宅的選項

搬出房屋固然很難接受，但如果其他解決方案都無法讓您繼續住在家中，這可能是最佳選項。您的貸款機構應該能夠回答您有關下列選項的所有問題。

	概要	好處
急售	<ul style="list-style-type: none"><li>出售住房並清償您的貸款但賣房收入不足以償還抵押貸款的欠款總額。</li><li>可能產生稅務後果 — 請諮詢您的稅務顧問。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>搬出房屋，而不必面臨喪失抵押品贖回權。</li><li>您可能符合遷移基金資格獲得搬家協助。</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	<ul style="list-style-type: none"><li>將您房屋的所有權轉讓給擁有抵押貸款的公司，以免除您的抵押貸款債務。</li><li>可能產生稅務後果 — 請諮詢您的稅務顧問。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>搬出房屋，而不必面臨喪失抵押品贖回權。</li><li>您可能符合遷移基金資格獲得搬家協助。</li></ul>

---

## 想瞭解更多資訊？

有關抵押貸款援助的其他資源：

- 房利美 [KnowYourOptions.com](http://KnowYourOptions.com)（英文網頁）
- 房利美 [fanniemae.com/heretohelp/kyo](http://fanniemae.com/heretohelp/kyo)（英文網頁）
- 房地美 [#HelpStartsHere](https://www.fhfa.gov/help-starts-here)（英文網頁）
- 房地美 [My Home®](http://MyHome.com)（英文網頁）

## 語言協助

您可以透過我們的電話聯絡中心，以及美國住房與城市開發部（英文簡稱為HUD）核定的住房諮詢機構獲得資源，協助您瞭解選項。您可以在 [HUD.gov/counseling](http://HUD.gov/counseling)（英文網頁）取得住房與城市開發部認定的住房諮詢人員機構名單：

1. 選擇您附近的「housing counseling agency」，然後選擇您所在的州。
2. 如需查找所在區域內使用您偏好語言的住房諮詢機構，請選擇「Click here to narrow your search」，然後選擇語言。
3. 或者致電 800--569--4287 聯繫 HUD，協助查找諮詢機構。

您還可以在以下網站取得住房諮詢機構的相關資訊：[consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor](http://consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor)。

更多有關 COVID-19 援助和避免喪失抵押品贖回權的資訊，請瀏覽 [cfpb.gov/housing](http://cfpb.gov/housing)，此為美國政府的官方網站。

此外，多種語言版本的資源請至：[fhfa.gov/mortgagetranslations](http://fhfa.gov/mortgagetranslations)。

