房地美轉讓產權以避免止贖的標準交易

更快速和更簡單的轉讓產權以避免止贖的交易，在沒有其他辦法避免止贖時，可以幫助遇到困難的房主體面地放棄房屋和避免止贖

您是否正在努力避免止贖，但由於無法透過貸款修改來減少抵押貸款付款，導致您不能繼續住在房屋裡？您是否曾嘗試賣出物業，但沒有成功？

如果這些避免止贖的方案都不適合您，您或許可以嘗試另一種解決方案，只要您的抵押貸款是由房地美擁有，您可以採用房地美轉讓產權以避免止贖的標準交易來避免止贖。透過轉讓產權以避免止贖的標準交易，交易過程更加簡單方便，使合格房主可以更快地搬出物業，並避免止贖。

什麼是轉讓產權以避免止贖的交易？透過轉讓產權以避免止贖的交易，房主自願將物業（即房屋和土地）的適銷完全產權轉讓給抵押貸款的擁有人，以解除其抵押貸款債務。

房地美轉讓產權以避免止贖的標準交易具有以下優勢，使這種避免止贖的方案變得更加簡單方便：

- 將批准權限委派給服務商（您向其支付抵押貸款付款的機構），從而加快決策過程；
- 放寬資格條件，使更多的房主可以參與，無論他們拖欠債務狀況如何；及
- 為符合若干條件的房主提供最高$3,000的遷移補助。

您是否符合資格條件？

如果符合以下條件，您便可以使用房地美轉讓產權以避免止贖的標準交易：

- 您的抵押貸款由房地美擁有（使用我們的貸款查詢工具 https://ww3.freddiemac.com/corporate/來確定您的貸款由誰擁有）；
- 您向房地美服務商提交填好的貸款人回應文件*，在文件中說明您的財務狀況；
- 您已按時支付或拖欠抵押貸款付款，並且：
  - 可以提供證據，證明您因為生活費增加或收入減少而遇到符合資格條件的經濟困難（例如貸款人、主要掙錢者或次要掙錢者去世，貸款人/共同貸款人或受撫養家庭成員的長期殘障、終身殘障或嚴重疾病），或以前在第7章破產案中被免除債務；
  - 可以將物業的適銷完全產權轉讓給房地美；
  - 您不符合貸款修改的資格條件，或者您符合貸款修改的資格條件，但由於您需要搬出房屋，因此您無法接受貸款修改；
  - 您曾嘗試透過房地美標準短售交易賣出物業，但沒有成功。
- 此外，如果您已按時支付抵押貸款或者拖欠抵押貸款不到31天，則您必須符合以下條件：
  - 該物業是您的主要居所；及
  - 每月債務收入比超過55%（接到永久性更換基地[英文簡稱為PCS]命令的軍役人員可豁免這項要求）。

在某些情況下，如果您有財務能力，您需要在完成轉讓產權以避免止贖的標準交易之前支付一筆一次性的款項，或在轉讓產權以避免止贖的標準交易完成之後簽署一份新的本票，以支付一部分未付清的餘額。

* 請詢問房地美服務商或住宅與城市發展部（英文簡稱為HUD）認定的住房顧問，瞭解需要哪些文件來完成貸款人回應文件。

Freddie Mac
We make home possible®

軍役人員享有更大的靈活性

根據房地美轉讓產權以避免止贖的標準交易，接到永久性更換基地（英文簡稱為PCS）命令的軍役人員享有更大的靈活性，包括：

- 如果基地所在地點與抵押物業相距超過50英里，則PCS命令可視為符合資格條件的經濟困難；
- 此外，如果物業是您的主要居所，並且是在2012年6月30日當天或之前購買：
  - 豁免每月債務收入比必須達到55%或以上的要求；及
  - 豁免任何現金繳款或本票繳款要求。

請瀏覽我們的「軍役人員抵押貸款救濟選項」（Mortgage Relief Options for Service Members）頁面 http://www.freddiemac.com/mortgage_help/military_assistance.html 獲取更多的資訊、工具和資源。

房主遷移補助

在完成房地美轉讓產權以避免止贖的標準交易時，您或許可以獲得一筆最高$3,000的補助，目的是協助您遷移。

如果您不需要為交易繳款，並且您的房屋位於康涅狄克州、哥倫比亞特區、伊利諾州、馬里蘭州、麻薩諸塞州、紐澤西州、紐約州或賓夕法尼亞州，您或許還可以獲得一筆新的貸款人附加獎勵，其數額最高為$7,000。

並非所有房主均可獲得遷移補助和/或貸款人附加獎勵，因此請詢問您的房地美服務商瞭解詳情。接到PCS命令的軍役人員不能獲得遷移補助，因為政府會幫助他們支付搬家的費用。

請注意，物業必須空置，並且打掃乾淨，否則將從遷移補助中扣除清潔和維修的費用。

$6,000的第二抵押貸款津貼

如果您的物業有第二抵押貸款或其他次級抵押貸款，房地美最高可向其他抵押貸款持有人支付$6,000，讓他們免除您的債務，並解除留置權。這樣，您可以毫無牽連地搬出物業。

如需更多資訊

- 如果想確定您的抵押貸款是否由房地美擁有，請使用我們的貸款查詢工具 https://ww3.freddiemac.com/corporate/。
- 聯絡您的服務商。您的每月對賬單或還款存根上應當可以找到他們的電話號碼和郵寄地址。
- 在這裡查閱「軍役人員」的定義：http://www.freddiemac.com/mortgage_help/popup/servicemembers.html?type=popup&height=400
- 到美國住宅與城市發展部的網站 http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/index.cfm 查找您所在地區HUD認定的免費非營利諮詢機構的名單，您可以登門拜訪他們或者給他們打電話，請他們幫助您獲得關於避免止贖的資訊和援助。
- 聯絡房地美貸款人幫助中心或網路參與者：http://www.freddiemac.com/mortgage_help/who_to_contact_for_help.html#helpcenters，HUD認定的非營利住房諮詢人員將提供免費、保密的財務諮詢服務，幫助您獲得關於避免止贖的資訊和援助。
- 瀏覽房地美「抵押貸款幫助資源中心」（Mortgage Help Resource Center）：http://www.freddiemac.com/homeownership/mortgage_help/，查找有用的建議、工具和教育資源，包括關於與服務商打交道時需要做哪些事情的資訊。這個頁面還包含「預防止贖的講座」（Foreclosure Prevention Workshops）的連結，該講座由您所在州的社區組織主辦，另外該頁面還包含其他有用的資源。

腳註：

- *房地美不直接提供房地美轉讓產權以避免止贖的標準交易。房地美服務商將與您一起確定您是否符合資格條件。*
- *如果您已經與房地美服務商著手進行現有的轉讓產權以避免止贖的交易或其他避免止贖的房地美方案，房地美轉讓產權以避免止贖的標準交易應當對您沒有影響。如果您收到服務商的邀請，或者已經著手實施解決方案，您應當繼續進行目前的行動。*
- *透過轉讓產權以避免止贖的交易取消債務可能產生稅務後果。請諮詢您的稅務顧問，討論潛在的稅務後果。*

備註：本傳單旨在提供關於房地美轉讓產權以避免止贖的標準交易的一般資訊，並非全面的概要。此類交易可能有許多其他具體的條款、條件和限制。請聯絡房地美服務商瞭解關於這項計劃及資格條件的詳細資訊。

出版編號918 ■ 2015年2月