



預防抵押貸款欺詐

保護您的企業避免抵押貸款欺詐的最好方法

保護您的企業避免欺詐可能是一項艱難的任務。

用種種手法欺騙貸款機構的犯罪者固然很多，但形形色色的欺詐手段似乎也不少。除了健全的融資前品質控制規則之外，嚴格的融資後品質控制計劃也必不可少，這是保護您自己免受欺詐的最好方法之一。

重要資源

- 向房地美反欺詐熱線(800) 4FRAUD 8舉報欺詐行為。
- 瀏覽我們的欺詐預防網站
www.FreddieMac.com/singlefamily/preventfraud/
詳細瞭解各種騙局以及如何識別欺詐的特徵。
- 請閱覽我們《獨戶住宅賣方/服務商指南》(指南)第48章中的品質控制政策。
- 賣方和服務商：請閱覽我們的「排除名單」(Exclusionary List)，列入該名單的機構不得在向房地美出售抵押貸款的過程中履行任何職能，也不得就出售給房地美的抵押貸款提供服務。請參閱指南第51章瞭解該名單適用的情況。
- 瀏覽我們的品質控制資源：
www.FreddieMac.com/dgtq/。

欺詐類型

- **獲取物業的欺詐：**這類欺詐主要由貸款人和/或信貸員實施。他們提供關於就業、收入和資產狀況的虛假資訊，以取得貸款資格。在很多時候，貸款人能夠支付房屋的抵押貸款。
- **獲取利潤的欺詐：**這類騙局往往涉及一群人，他們在欺詐過程中扮演不同的角色。一般而言，這種騙局會涉及多位行業專家，參與者實施騙局是為了獲取高額利潤和/或報酬。

常見的抵押貸款欺詐騙局	
建築商救援騙局	<p>當房地產市場不景氣時，建築商或開發商急於賣出物業，這時便容易發生建築商救援騙局。下面是建築商救援騙局的一些特徵：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築商願意「不計代價」賣出物業。 ● 將買方獎勵包含在銷售價格中，以抬高買價，並採用人為抬高的房屋估值。 ● 銷售房屋不要求支付首付款。 ● 住房與城市發展部第1號（英文簡稱為HUD-1）<i>過戶明細表</i>可能註明將一部分淨收入支付給無關的第三方。 ● 資金來源可疑。 ● 買方通常從外州招募而來。
共管公寓改造救援騙局	<p>共管公寓改造救援騙局與建築商救援騙局類似，當房地產市場不景氣時，開發商急於賣出單位，這時便容易發生共管公寓改造救援騙局。共管公寓改造救援騙局所涉及的公寓改造項目一般位於大型公寓租金下降的地區。房屋估值往往是經過全面翻修後的物業估值。下面是共管公寓改造救援騙局的一些特徵：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 將買方獎勵包含在銷售價格中，以抬高買價，並採用人為抬高的房屋估值。 ● 銷售房屋不要求支付首付款。 ● 根本沒有對公寓單位進行翻修，或者只是進行表面翻修。 ● 買方通常從外州招募而來。 ● HUD-1過戶明細表可能註明將一部分淨收入支付給無關的第三方。 ● 謊報佔用情況，例如買方聲稱物業是業主自住，但其實是用來出租。 ● 估值僅採用標的建築物內同類單位的估值。
（非法）物業炒賣	<p>物業炒賣通常指物業的所有權在很短時間內發生多次變更。非法物業炒賣通常用來人為抬高物業價值，以獲取原本無法獲得的更高貸款金額，並用完物業的虛擬淨值。非法物業炒賣還可用來隱藏物業真實買方或賣方的身份。下面是物業炒賣的一些特徵：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 所有權在很短時間內變更兩次或以上，並且物業價值顯著上升。 ● 過戶兩次或以上，並且幾乎同時完成。 ● 賣方擁有物業的時間很短。 ● 物業賣方不擁有產權。
投資物業騙局	<p>投資物業騙局指一個人或一群人利用合法的投資性買方或虛假買方（straw buyer）購買本地或州外的一宗或多宗投資物業。投資物業騙局往往與建築商救援、共管公寓改造救援以及轉賣地產貶值住宅區中的危困物業相關聯。下面是投資物業騙局的一些特徵：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 向一位貸款人出售多宗物業，並且不要求支付首付款。 ● 將買房交易偽裝成再融資交易，以規避首付款要求。 ● 人為抬高物業估值。 ● 買方通常從外州招募而來。
套現買房	<p>套現買房通常會涉及一次過戶，當物業在市場上很長時間沒有賣出去的時候便容易發生套現買房，這種情況往往是賣方急於出手，卻又找不到合格的買方。於是行騙者可能會向賣方提出一個解決問題的辦法，由他們以高於物業掛牌價格的價格購買物業，但要求賣方同意過戶之後將錢歸還給買方。下面是套現買房的一些特徵：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 房屋可能在市場上很長時間沒有賣出去。 ● 銷售價格明顯高於掛牌價格。 ● 銷售合約可能經過修改，或者可能包含關於向貸款人付款的附錄。 ● 房屋估值可能被人為抬高到銷售價格的水準。
抵押貸款欺詐的特徵	
融資前和過戶後	<ul style="list-style-type: none"> ● 物業賣方是一個企業實體或有限責任公司。 ● 相同的抵押貸款經紀人、估價人和過戶經紀人出現在多次交易中。 ● 貸款人在很短時間內購買多宗物業。 ● 買房交易中的賣方不擁有標的物業的產權。 ● 再融資交易中的貸款人不擁有標的物業的產權，或者擁有產權的時間很短。 ● 資格審查文件的內容不一致，或者有改動痕跡。 ● 未支付房地產佣金。 ● 收取的費用不合理。 ● 向在標的物業中沒有明顯權益或留置權的個人或實體付款。
估價/估值	<ul style="list-style-type: none"> ● 估值日期早於貸款申請或銷售合約的日期。 ● 參與交易的第三方要求進行價值評估。 ● 聲稱標的物業為空置狀態或由租戶居住。 ● 標的物業的銷售價格與可比物業的銷售價格不符，而且標的物業與可比物業不在同一個住宅區。 ● 報告內容不全，例如沒有照片、價格調整沒有佐證、沒有列出以前的銷售價格。 ● 在冊業主不是合約上的賣方或者不擁有產權。
保護您自己避免抵押貸款欺詐	
重要的建議	<ul style="list-style-type: none"> ● 瞭解與您有業務往來的相關各方 ● 為您公司的所有相關員工提供以下資源： <ul style="list-style-type: none"> ● 明確解釋當他們懷疑存在欺詐行為時應該怎麼做。 ● 幫助他們瞭解主要的欺詐類型。 ● 幫助他們瞭解抵押貸款評估過程中的危險訊號及其作用。 ● 提供一份可用資源清單，以幫助他們發現和調查欺詐行為。 ● 給予員工暫停或拒絕可疑交易的權限，直到所有危險訊號解除為止。