



## 房地美標準短售交易

更快速和更簡單的短售交易，可以幫助遇到困難的房主避免止贖

您是否想努力保住自己的房屋，但又不符合貸款修改的資格條件？您是否正在考慮賣出物業以避免止贖？如果您的抵押貸款由房地美擁有，您或許可以使用房地美標準短售交易。

短售指按低於抵押貸款餘額的價格賣出物業。透過短售交易，當我們收到賣出物業的收入時，即使其數額低於您所欠的貸款餘額，我們也會解除您物業的抵押貸款留置權。您得到的好處是可以避免止贖和取消您的抵押貸款債務。

房地美標準短售交易具有以下優勢，使短售交易變得更加簡單方便：

- 允許服務商獨立審查您的貸款情況並作出決定，從而加快交易過程（交易商是您向其支付抵押貸款付款的機構）；
- 擴大符合條件的經濟困難的範圍，並放寬若干其他要求，讓更多遇到困難的房主可以參與；
- 接到永久性更換基地（英文簡稱為PCS）命令的軍役人員可以用最少的費用更快地搬出房屋；
- 為某些符合資格條件的房主提供\$3,000的搬家津貼；及
- 清償和解除第一抵押貸款並解除其他抵押貸款債務。

### 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標準短售交易：

- 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.freddie.mac.com/corporate/> 來確定您的貸款由誰擁有）；
- 您已按時支付或拖欠抵押貸款付款，並且：
  - 可以提供證據，證明您遇到符合資格條件的經濟困難（包括接到PCS命令），導致您的生活費增加或收入減少；及
  - 您不符合房地美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；及
  - 未與第三方達成某種計劃或安排，由他們接收您物業的產權，並由他們安排短售，從中收取費用。
- 您已按時支付抵押貸款或者拖欠抵押貸款不到31天，並且您符合以下條件：
  - 該物業是您的主要居所；及
  - 每月債務收入比超過55%（接到PCS命令的軍役人員可豁免這項要求）。
- 您拖欠抵押貸款超過31天（您不必佔用物業）。

在某些情況下，如果您有財務能力，您可能需要在完成短售交易之後支付一筆一次性的款項，或簽署一份新的本票，以支付一部分未付清的餘額。

## 軍役人員享有更大的靈活性

根據房地美標準短售交易，接到永久性更換基地命令的軍役人員享有更大的靈活性，包括：

- 將PCS命令視為符合資格條件的經濟困難；
- 如果您已按時支付抵押貸款或者拖欠抵押貸款不到31天、物業是您的主要居所，並且您是在2012年6月30日之前購買該物業，則可以取消每月債務收入比必須達到55%或以上的要求；及
- 如果物業是您的主要居所，並且您是在2012年6月30日之前購買該物業，則可以豁免完成短售交易所需要的現金繳款/本票繳款要求。

## \$3,000搬家津貼

在完成短售交易時，您或許可以獲得一筆最高\$3,000的津貼，用於支付您的搬家費用。並非所有房主均可獲得這筆津貼，因此請詢問您的房地美服務商瞭解詳情。

## 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](http://www.freddiemac.com/mortgage_help/popup/servicemembers.html?type=popup&height=400)
- 到美國住宅與城市發展部（英文簡稱為HUD）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](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/](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標準短售交易。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短售交易或其他避免止贖的房地美方案，房地美標準短售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。
- 透過短售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標準短售交易的一般資訊，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。