

如何避免房子被銀行收回並保護您的房屋淨值

很多房主現在都可能面對他們以前未曾想過的處境 - 自己的房子可能馬上被銀行收回。其實從2000年以來，房子因貸款問題被銀行收回的比率上升了超過百分之五十。如果您面臨房子被銀行收回的風險，請考慮以下這些方法並聯繫您當地的社區服務機構 (Neighbor- Works[®] organization) 或其它「房屋城市發展署」授權的房屋顧問機構來幫您拯救自己的房子。

如果我已經沒有按期支付一期貸款應該怎麼做？

打電話尋求幫助。如今有超過半數的人都沒能在還款期限到期後打電話給銀行尋求幫助。

請撥打HOPE熱綫1-888-995-4673。HOPE熱綫是一條服務全國的免費熱綫，它通過「房屋城市發展署」授權的非盈利顧問機構為您提供免費的諮詢和顧問服務避免您的房子被銀行收回。熱綫旨在幫助房主避免房子被銀行收回的風險。熱綫全天開放並用20種不同語言提供顧問服務。

請聯繫一家可靠的，「房屋城市發展署」授權的非盈利購房顧問機構或信用顧問機構。這些機構可以為您提供一系列的服務，包括面對面的個人理財服務。各地有超過100家「房屋城市發展署」授權的社區服務機構 (Neighbor- Works[®] organization)。請點擊www.findaforeclosurecounselor.org查詢您家附近的「房屋城市發展署」授權的社區服務機構 (Neighbor- Works[®] organization)

當您知道無法按時還款時請儘快聯繫您的貸款機構。不能按時償還1次或2次還款的房主比已經有很多款項到期的房主更有可能保住家園。

協商解決方法。貸款機構只有通過每月收取您所償還的貸款本金加利息後才能賺到錢，不能靠收回您的房子賺錢。如果您把自己的狀況告訴銀行並提出您可以接受的還款計劃來進行暫時的緩解，也許您可以找到幾個適合您的還款方式。

如果無法還款，我有什麼解決方法？

寬限還款：用這種方式可以短期延遲還款，目的在於同時尋求能按時還款的其它方法。

以後補上：雖然您已經不能按時還款，但是能保證在特定的日期繳付一大筆還款來補上。

再還款計劃：如果您的貸款賬戶已經過期，但現在您有能力還款，貸款機構可能會同意讓您補上那些欠款，一般是通過把過期款項的一定比例加到以後的每月還款當中，直到您過去所欠的款項全部繳清。

更改您的還款金額：貸款機構可以通過更改您的還款金額來延長貸款期限 (或逐步減少還款額度)。其中一種解決方法是把過期的款項加入現有的貸款中然後用較長期限來還清這些過期款。

出售房子：如果無法補上過期欠款，貸款機構可能會同意暫時不執行收回房子，給您一些時間賣掉自己的房

Working Together for Strong Communities


NeighborWorks[®]
AMERICA

子。

把房子交回給貸款機構: 貸款機構可能會同意您把房子交回 - 並解除債務。然而，這樣做對您的信用記錄有不好的影響，雖然沒有房子被銀行收回影響嚴重。貸款機構可能會要求您先用一段時間出售房子，然後才同意此解決方法。如果還有其它抵押權在這個房子上，那麼這個方法就不可行。

我如何保護房子的淨值？

如果解決方法聽起來像假的，那麼它一般就是假的。如果在沒有專業人士幫助的情況下出售您的房子，請小心那些試圖讓您儘快達成交易的買家。小心以下的這些騙局：

小心所謂的拯救房子被銀行收回的騙局。 在這種騙局中，一個“買家”會提出幫您解除財務困難，答應在房子出售后保證幫您還清貸款或給您一大筆現金。這個“買家”還會要求您馬上搬出並把房契轉到他/她的名下。然後一段時間內“買家”會收租而且不會幫您還款，接著貸款機構會來收回房子。請記住，把房契轉給他人並不代表能夠解除您的貸款債務。

虛假顧問機構。 有些所謂的“顧問機構”可能會為您提供某種收費服務。您可以免費接受他們提供的很多服務，例如與貸款機構商談新的還款計劃，進行房子收回之前的出售工作。如果您對收費服務有任何疑問，請致電您當地的社區服務機構（Neighbor- Works[®] organization）。請在您付費或簽署任何文件之前致電諮詢。

購房時如何降低房子被銀行收回的風險？

利用當地的社區服務機構（Neighbor- Works[®] organization）提供的購房前顧問服務

購房者能通過先瞭解情況再購房來避免以後可能發生的問題。能夠保證房子不被收回的房主都瞭解他們的房貸條款以及他們真正能負擔的數額。瞭解這些知識也能幫購房者鑒別騙人的賣家或貸款機構。經過高品質購房知識培訓和顧問服務的購房者無法還款的可能性要相對低30%。

您可以通過當地政府或屬於社區服務機構（Neighbor- Works[®] organization）部分的非盈利機構獲得免費的購房前顧問服務。

避免預付罰金和大額尾付金還款。 根據北卡羅萊納大學的調查，如果購房者通過帶有預付罰金和大額尾付金還款的產品進行重新貸款，他們的房子更可能被銀行收回。這項調查也發現預付罰金把房子被銀行收回的風險增加了20%，帶有大額尾付金還款的貸款相對沒有的貸款產品而言，其導致房子被銀行收回的風險要高46%。請保護您的房屋淨值 - 這是需要時間來積累的財富。

積極維護房子的狀況。 社區服務機構（Neighbor- Works[®] organization）能提供房屋維護和維修以及整修的顧問服務，能幫您為房子增值。很多情況下因為緊急維修和不可靠的工程承包商使得房主面臨房子被銀行收回的僵局。

Working Together for Strong Communities


NeighborWorks[®]
AMERICA