



加州房地产局  
1651 Exposition Boulevard  
Sacramento, CA 95815  
[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)



## 消费者预警

### 可能的止赎替代方案或选择

无论具体情况如何，如果您无法偿还每月的抵押贷款，您可能会丧失抵押品赎回权。如果您在购买房屋或进行房屋再融资时向出借人借了钱，出借人有权根据您抵押贷款文件中所述的财务条款收取还款。如果您未能支付抵押贷款，则出借人可以强制出售您的房屋以偿还抵押贷款。此过程称为止赎。

虽然止赎的过程让人疲惫不堪，但千万不要什么都不做。其实您可以积极主动地寻求多种可能方案以避免止赎。由于并非所有替代方案或选择都适用，因此需要确定哪种解决方案最适合您所处的情况。在止赎过程中尽早咨询律师可以帮助您确定最适合您的方案，并保护您作为房主的权利。可能的替代方案或选择包括以下几种：

- 贷款修改；
- 再融资：以有着更好条款的新贷款偿还已有贷款；
- 出售您的房屋；
- 实施“卖空”；
- 出租整个房屋；
- 出租个别房间；
- 向您的出借人或其服务代理人提供“丧失抵押品赎回权契据”，或者；
- 房屋净值出售。

本文介绍房屋净值出售，这是避免止赎的一个选择。

房屋净值出售是避免止赎的一种方法，仅适用于仍拥有房屋权益的房主，也就是说，房屋价值超过了其积欠出借人的金额。加利福尼亚州法律包含了对止赎中的住宅不动产的保护。为申请该保护，房产必须有一到四个居住单元，房主必须居住在其中一个单元作为他/她的主要居所，并且该房产必须遵守有效的违约通知书。

房屋净值购买方是指将止赎的房屋用于投资而非实际居住的人士。房屋净值购买方与房屋所有者（必须遵守有效的违约通知书）之间的购销交易，受到加利福尼亚法律中特定条款的约束。该法律也为房屋净值购买方与房主之间所订立的合同内容提供了标准。合同必须包含双方的全部协议，并且必须包括以下内容：

- 房屋净值购买方的姓名，工作地址，以及电话号码；
- 止赎房屋的地址（遵守有效的违约通知书或公开拍卖）；
- 房屋净值购买方对于出售或与出售有关的交易所支付的总对价；
- 房屋净值购买方对您房屋的支付条款进行完整说明，其他对价包括但不限于房屋净值购买方在止赎拍卖之前或之后为您提供的任何性质的服务；
- 房屋所有权转移到房屋净值购买方名下的时间；
- 任何租赁协议的条款；
- 关于您有权取消与净值购买方的交易的通知。取消权在您签订合同之日起的第五个工作日的午夜，或根据信托契约中授予的出售权，在预定出售该物业之日的上午 8 点终止，以先发生者为准。通知所需的格式详见《加利福尼亚民法典》第 1695.3 和 1695.5 节。

房主拥有取消权，只要取消期限没过，交易就无法完成，房屋净值购买方（或您应房屋净值购买方的要求）就不能从房屋净值中再融资或借款。此外，在取消期限到期之前，您不会收到任何权益对价（金钱）。如果您选择取消，则房屋净值购买方必须将原始合同和您可能已经签署的任何其他文件（票据）无条件地退还给您。

禁止房屋净值购买方对您房屋的市场价值、出售后可能收到的净收益（如有）、任何合同条款或任何您签署的文件（票据）的性质作出不实或误导性陈述。您应知悉，如果根据交易条款的规定，任何人发起、进行、谈判或完成任何与您的止赎房屋有关的购销交易属于对于您的不合理的利用，则均属违法，请知悉。

作为拟议的购销交易的一部分，一些房屋净值购买方将允许您在将来的某个日期回购房屋。房屋净值购买方将要求您将房屋产权转让给另一购买者，而您可以继续住在该房屋中，并在将来的某个时刻行使回购的权利。此类购销交易将被认定为是抵押贷款，而非房屋出售，除非房屋净值购买方可以证明系其他情况。

加利福尼亚州的适用法律旨在保护您（房主），使您免受不道德和不诚实的房屋净值购买者的侵害。即使您的房屋没有经历止赎，若有投资者想购买您的房屋净值，您也有意与投资者打交道时，您可能也需要保护。从本文的内容可以看出，法律很复杂，而熟悉房地产交易的律师提供的建议将对您非常有益。

### **出售您的净值 - 小技巧**

- 雇用房地产经纪人可能会有所帮助，但不是必需的。持证的房地产经纪人主要为购房者（购买者）服务，帮助您协商合同条款，并协助完成交易。
- 如果不了解房屋的公平市场价值，那么您可能在交易中受到坑害。一位有见识的房地产经纪人（活跃于您的社区之中）或独立评估师可以帮助您估算房屋的当前公平市场价值。

- 如果买方/购买者请求/要求您签署文件以换取现金付款，则应避免进行私人交易（尤其是不使用独立的第三方托管人）。在加利福尼亚州，持证公共托管方、产权保险公司、承销产权公司以及其他持证或明确豁免许可的托管人，均有权执行托管服务。这些服务包括在购销交易中，向您现有的出借人进行还款。
- 一些不道德的人经常劝房主通过“即时现金”的方式进行非正式交易，或者会使用买方/购买者所称的“销售合同”来购买房主的净值。这种交易可能最终导致财务上的损失。强烈建议您在签订“销售合同”之前（合同中房屋产权仍在您的名下，但房契将在以后的某个日期交付给买方/购买者），先从律师那里获取建议。
- 可能需要花上大量时间才能找到适合您房屋的买家。最好尽早开始营销您的房屋。在此期间，您仍应支付每月的按揭贷款。
- 只要此交易涉及向您的出借人或其服务代理人完全偿清抵押贷款，就不是“卖空”。并且无需事先获得出借人或其服务代理人的许可。但是，作为抵押贷款条款的一部分，可能会收取提前还款罚金，如果您提前还清了抵押贷款，就会向您收取额外费用。您应与您的出借人或其服务代理人协商以免除此费用。如果提前还款罚金违背了适用法律，请向房地产律师寻求帮助。

若您想了解更多关于止赎方案的内容，请通过以下链接访问房地产部的消费者出版物页面：

<https://dre.ca.gov/Publications/>

###

发布日期：2020 年 10 月