

2021年8月16日

## 避免止赎的可行方案或选择

如果您无法支付抵押贷款月供，就可能面临止赎。当您购买房产或进行房产重贷款时，您向贷款人借款，并达成偿还贷款本金和利息的协议。贷款人有权根据您的抵押贷款文件条款，要求您还款。如果您未能支付抵押贷款，贷款人可以要求拍卖您的房产，来偿清您的抵押贷款应付金额。这个过程称为止赎。

如果您收到贷款人或贷款机构关于已经启动止赎流程的通知，您必须立即采取措施。坐视不理、忽视通知，是效果最差的应对措施。

有很多可行避免止赎方案，由您决定选择哪个方案并执行。因为（根据具体情况来说），部分选择优于其它选择，所以您应该花一些时间来了解各种可行避免止赎措施。在初期就咨询律师，也可以帮助您选择最适合您、能够最有力保护您的房主权利的方案。可行方案包括：

- 修改贷款
- 重贷款——通过较优惠的新贷款，来偿清您之前的贷款
- 出售您的房产
- 进行“卖空”
- 出租您的整个房产
- 出租房间
- 向您的贷款人或其服务人提供“契约代替止赎”
- 房产净值拍卖

### 房产净值拍卖

本报告重点介绍房产净值拍卖。

房产净值拍卖是一种避免止赎的方案，仅适用于其房产净值，即房产的价值，超过应支付给贷款人的金额的房主。

房产净值销售合同法案（“法案”）保护面临止赎的房主，不会被借助错误信息、恐吓威胁或其它不合理的商事惯例，来诱导房主以低于公平市价的价格售出房产的购买人所欺骗。为了有资格获得“法案”的保护，1) 房产必须包括一到四个居住单元；2) 房主必须将其中一个单元作为主要居住地；以及 3) 必须已经收到针对该房产的违约通知。

“法案”还提供收到有效违约通知的房主与房产净值购买人（购买止赎房产作为投资而非用于居住的人士）之间的买卖合同，包括某些特定信息。合同中必须包括双方达成的完整协议，以及以下信息等：

- 房产净值购买人的姓名、公司地址和电话号码
- 当前止赎房产的地址
- 房产净值购买人对于此拍卖将支付的对价购买总价
- 有关房产净值购买人的支付方式，以及其它考虑因素，包括但不限于房产净值购买人表示在止赎拍卖之前或之后，将为您提供的任何性质的任何服务，等各项条款的完整说明
- 房产将转交给房产净值购买人的时间
- 任何租赁协议的条款
- 请注意您有权取消对于某位净值购买人的房产销售

取消权的截止时间为，您签署销售合同当天后第五个工作日午夜，或根据信托契约中授予的拍卖权，而安排拍卖该房产的当天早上八点钟，以先到为准。（可在《加利福尼亚州民法典》的1695.3和1695.5章节中找到所需通知格式。）

房主有取消权，而买卖交易不能结束，在取消期结束前，房产净值购买人（或您在其请求下）不能基于房产净值进行重贷款或借款。另外，在取消期结束前，您也不会收到任何针对净值的对价（金钱）。如果您决定取消，那么原始合同和您签署的其它所有文件（契约）都必须还给您，房产净值购买人不提任何条件。

禁止房产净值购买人对于以下内容作出不真实或误导性陈述：1) 您的房产的市价；2) 售出房产后您将获得（如存在）的净收入金额；3) 任意合同条款；或 4) 您签署的任何文件（契约）的性质。

当有人发起、介入、协商或完成任何涉及您的止赎房产的买卖交易，如果按照交易条款，那个人违背良心侵害您的利益，这些都是违法的。

作为买卖交易的一部分，某些房产净值购买人可能会为您提供在未来某个日期，购回您的房产的机会。例如，房产净值购买人可能要求您将房产产权转让给另一位买家，以此交换

留在您的房产中的权利，并提供购回选择。除非房产净值购买人有相反的证明，否则此类交易被认为是抵押贷款而非房产拍卖。

即使您的房产未面临止赎，在考虑与一位希望购买您的房产净值的投资者进行买卖交易时，您可能也需要保护。法律是复杂的，您应该咨询了解房地产交易的律师。

### 销售您的房产净值——快速提示

- 聘请一位房地产经纪人可能会有所助益，但并非必需。持有执照的房地产经纪人能够招揽买家（购买人），帮助协商合同条款，辅助完成结账程序。
- 如果不知道您的房产的公平市价，您就可能会遭遇不遵守职业道德的商业活动。一位知识渊博的房地产经纪人（就职于您的社区附近）或一位独立估价师能帮助您估算您的房产的当前公平市价。
- 当买家/购买人请求/要求您签署文件，改为现金支付时（特别是不使用独立第三方托管机构时），避免私人交易。
- 有些不遵守职业道德的人常常试图劝说房主完成非正规交易，所谓提供“立即到账现金”，或者使用“销售合同”（一份产权仍在您名下，稍后某个时间将契约给予买家/购买人的合同），购买房主的房产净值。这种交易最终会导致经济损失，且不受法律保护。强烈建议先进行法律咨询，再签订“销售合同”。
- 可能需要相当长的时间才能找到您房产的买家。尽早开始宣传您的房产。在此期间，您需要保持支付您的抵押贷款月供。
- 只要交易中包括向您的贷款人或其服务人完全偿清抵押贷款，这就不是“卖空”。您无需得到贷款人或其服务人的事先许可。但是，可能会有提前还款罚金，也就是说，在您的贷款条款中规定，如果您提前还清抵押贷款，需要支付额外费用。您应该与您的贷款人或其服务人协商，来免除此费用。某些提前还款罚金是法律所禁止的，咨询房地产律师，能够帮助保护您的权利。

更多关于避免止赎方案的资源，请访问 [DRE消费者出版物页面](#)。

###