



# 房贷修改

自助办理指南

获得您自己的  
房贷修改

您有责任守护自己的  
房产

2020年5月



## 目录

I. 什么是房贷修改？我能否参加？	1
II. 有关房贷修改的法律	3
III. 房主须警惕	5
IV. 与抵押放贷人联系前的准备工作	6
V. 在收到房贷修改文书之后	9
VI. 其它资源	10
VII. 术语表	11



“

新订立的房贷条款旨在帮助您买到安心的住宅，并且在贷款期限内有能力偿还抵押贷款。

”

## 1. 什么是房贷修改？我能否参加？

### 何为房贷修改

房贷修改是指，对您目前的房贷还款周期（期限）、贷款利率或其它条款进行修改。根据情况，可能减少您现有贷款中的一部分本金或延长您的贷款期限。您可能听到过“延期计划”这个词，意思就是修改还贷方式或推迟还贷期限。“房贷修改”或“延期计划”中新订立的条款，旨在帮助您入住新房，并在贷款期限内以符合您经济条件的计划进行还贷。如果您愿意继续还贷并有一定经济来源作为支撑，那么这些工具能帮您不至丧失赎回权。在本指南中，“延期计划”和“房贷修改”属于同义词。

### 我是否有资格享受贷款修改？

- 您必须证明自己有持续而足够的收入，可偿付新订立的还贷方案。如果您没有持续的收入来偿付房贷修改中新订立的还贷方案，那么您的申请很可能遭拒。房贷修改中提出的月还款方案（含财产税保险费）不应高于您月收入的31%。
- 还在处理破产手续的，无法获准房贷修改（除非破产律师建议您来申请）。
- 如果该房产并非您的主要居所，您提出的房贷修改申请或将遭到否决。



## 备选方案

- 向您的抵押放贷人申请“延期计划”。本方案是与抵押放贷人签订一个正式的临时书面合同，让赎回权的丧失过程暂停。这并非完整的房贷修改协议，通常在您暂时无法偿还贷款的时候使用（比如罹患重病或身体严重受伤）。
- 考虑打第二份工来增加收入。
- 咨询破产律师，了解您能采取的所有方案。
- 向当地房地产商咨询短售屋方案。短售屋方案是指：与抵押放贷人达成协议，将房产以低于贷款余额的金额出售。充分知晓短售屋可能带来的消极后果。短售屋的作用只是把房屋卖了偿还贷款，完全无法增加您的信誉。如果您打算在抛出短售屋之后买入另一房产，那么在新申请的贷款中，抵押保险员会将该短售屋视同丧失赎回权。对房产采用多个抵押贷款，可避免短售屋的窘境。
- 如果您觉得自己无力还贷，也不想低价抛售房产或丧失赎回权，可以考虑止赎替代契约。止赎替代契约：您可询问放贷人是否愿意根据现有的赔偿条款或质押权，来拥有您的房产，而非丧失赎回权。请注意，放贷人经过考虑之后，也许会觉得最好是取消您的赎回权，并拒绝与您签订契约。



## 期望

- 虽然您也可以自己拿到房贷修改，但费时费力，也很枯燥。您必须要和抵押放贷人进行长期协商沟通。如有可能，与放贷人的沟通都要以书面方式进行。如果您与放贷人的代表进行电话交谈，请一定要记下他的姓名、谈话的日期和时间、电话号码以及其他信息。
- 房贷修改获批需要若干月，因此您应将所需的信息和文件及时回馈给您的抵押放贷人。  
把所有收到的文件和交付回单都记录在案。
- 您的放贷人可能要求您，请有执照的房地产评估师或房地产经纪人对您的房产进行评估。
- 在收到最终版的房贷修改文书后，房贷修改条款会有一段试验期，一般是若干月。当您按时还贷一段时间后，试验期结束，修改条款长期生效。如果您考虑出售自己的房产，不妨等房贷修改长期生效之后再出售。请房地产律师或房地产经纪人看过您的房贷修改，然后再将该房产挂牌出售。

## II. 有关房贷修改的法律

- 2009年11月，州长阿诺德·斯瓦辛格签署通过了参议院第94号法案，禁止任何个人，包括房地产商、抵押经纪人和律师，在没有完成房贷修改服务的情况下，收取该等服务预付金或定金。如果有人就房贷修改服务向您收取预付费用，请拒绝支付。

- 美国联邦贸易委员会发布的、于2011年1月31日在全美生效的法规指出，抵押减免和援助服务（MARS）提供方——包括住宅抵押贷款止赎权挽回、贷款修改、短售屋、止赎替代契约服务——在房主未和放贷人或贷款服务员签订书面协议的情况下（协议内容包括该等提供方从放贷人或贷款服务员处取得的抵押贷款减免优惠），不得向房主收取或要求服务费用或对价。该法规还要求MARS提供方向消费者提供服务总价，声明与任何政府计划或中介无任何关系，并明确房主可以自主地拒绝放贷人或贷款服务员提供的优惠方案，并且在此情况下无需向MARS提供方支付费用。该法规还禁止MARS提供方传播虚假或误导性信息，禁止他们要求消费者停止与放贷人或贷款服务员的联系。
- 2013年生效的房主权利法案（HBOR）旨在给面临丧失赎回权的借款人和房主提供法规上的保护。比如说，该法案防止“双轨制”的产生，也就是抵押放贷人或抵押服务员一面要取消赎回权，一面还要考虑房主的贷款修改申请。HBOR还要求贷款服务员在与申请人签约的整个过程中，只与某一位联系人联系。如果房贷修改被否决，HBOR要求贷款服务员通过书面方式陈述否决原因，并让申请人向有关方面申请重新考虑，然后再进行取消赎回权的手续。如果您的贷款修改遭否决，请找律师咨询，确保您已经享受了HBOR给予的所有法律保护。



### III. 房主须警惕

- 很多抵押放贷人在收到您的还款后，会转给投资方，因为他们才是贷款的债权人。这个过程叫做“放债”。如果您的抵押贷款方只是服务方，那么请向他们索取投资方的联系方式，因为该贷款的真正债权人是投资方。一般而言，您与服务方就房贷修改达成的协议，必须经过该债权人的同意。
- 要保留自己获得房贷修改的资格，就不可中断现有的房贷还款。否则就会有损您的信用，并且启动止赎权流程。
- 如果您有第一或第二（甚至第三）抵押贷款，您就会有多个抵押放贷人。您必须联系所有的抵押放贷人，然后与他们签订贷款修改。如果您的房屋有多个抵押贷款，那么即使与其中某个抵押放贷人达成房贷修改，其他（多位）放贷人依然可以启动止赎权程序。
- 在信用记录中，短售屋不见得比丧失赎回权更好。并且短售屋无法填补您结欠的差额，让您陷入“债务余额”的窘境。虽然近期税率代码进行了整体变更，短售屋已经不在应税项目之列，但您仍需咨询专业税务人员，了解短售屋可能会涉及哪些税费。
- 如果有人就房贷修改或短售屋服务向您收取预付费用，请拒绝支付并联系加州房地产局，联系电话：(877) 373-4542。
- 请理解，您的放贷人可能不会同意贷款修改。因为您在试图修改您和放贷人早先达成的协议。放贷人没有义务同意您的修改申请，因此贷款修改申请可能遭拒。

## IV. P与抵押放贷人联系前的准备工作

### 步骤一：

在和抵押放贷人联系之前，应当根据《交付抵押放贷人的文件》清单，备齐所需的全部文件。

### 步骤二：

需要确定您房产目前的市值。可以通过多种方法进行，包括：请注意，上述的某些方法是需要付费的。您需要自己做一些功课，

1. 在可靠的房地产估值网站上输入您房产的地址并搜索。
2. 联系当地的房地产经纪人。
3. 联系当地的评估师。

了解您当地提供哪些免费服务。

### 步骤三：

完成上述步骤一和二后，您就有了足够的信息，可以胸有成竹地联系抵押放贷人，游刃有余地与他对话。拨打抵押贷款声明上的客服电话，然后连线损失减轻部、房贷修改部或者赎回权损失预防部（这些都指同一个部门）。听取电话中客服代表的意见，在通话时把所有内容都记在笔记中，还要进行提问。

房主姓名： \_\_\_\_\_

贷款金额： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

### 交付抵押放贷人的文件

在准备所需文件时，使用下列清单进行核对检查。在您提出房贷修改时，抵押放贷人会要求您提供下述信息或其它信息。将清单的副本与所需文件放在一起。在所有副本的所有页面上标注您的识别信息。注意，请提交文件的副本而非原本。

1.  目前的抵押贷款声明
2. 抵押贷款文件原本包括：
  - 债权
  - D信托契约

在下方填入信息：

贷款年限（30年，15年，等等）： \_\_\_\_\_

当前利率： \_\_\_\_\_

可调利率还是固定利率？ \_\_\_\_\_

是否有纯利息还款？ \_\_\_\_\_

是否有期末大额偿到期？  是  否

如果是，何时到期？ \_\_\_\_\_

金额为多少？ \_\_\_\_\_

贷款是否设有预付罚款？  是  否

如果是，金额为多少？ \_\_\_\_\_

（下文见第8页）

(续第7页)

3. 关于您房产的现行市价的信息.

---

---

- 4.  房主在最近两个月的工资单据。
- 5.  房主在最近纳税年度的所有W-2表格（年度工资总结表）或1099表格。
- 6.  房主在最近纳税年度的所得税申报表的全部页面。
- 7.  最近两个月（或更久）的其它收入表格：社保福利函、退休金收入表、年金收入表、收到的离婚子女抚养费（包括法院命令和收据证明），以及其它形式的收入。
- 8.  近期银行对账单的所有页面（显示最近两个月收支情况）。
- 9.  经济困难陈情——由房主撰写、签名并标署日期的个人陈述，表达由于何种经济困难而申请房贷修改。



## V. 在收到房贷修改文书之后

您需要：

1. 理解所有条款包括贷款的种类和期限，新的利率以及还贷方案。
2. 检查并确定您所有的个人信息都是正确的。
3. 如发现错误，立即联系抵押放贷人。
4. 文件上的签名要和房贷修改文书上的完全一致。
5. 对您的签名进行公证（只有在抵押放贷人提出相应要求时才需要进行）。
6. 在把所有文件回寄之前，请留好副本。



## VI. 其它资源

如果在办理房贷修改过程中您还有其它问题或需要更多帮助，请联系下列非盈利机构：

- 美国住房保护基金会 (HPF)  
3033 Excelsior Boulevard, Suite 500  
Minneapolis, MN 55416  
[www.995hope.org](http://www.995hope.org)  
(888) 995-4673  
(612) 230-4020
  
- 美国住房和城市发展部 (HUD) 咨询中心  
[www.hud.gov](http://www.hud.gov)  
(800) 569-4287

欲获取更多消费者出版物，请登录加州房地产局网站：[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov).



## VIII. 术语表

预付金——承诺完成某项服务而实际尚未完成该服务的情况下，收取或索要的任何数额的资金

评估——由评估师对您目前房屋市值出具的书面评估

减去贷款余额——减去一部分贷款余额，因此您需要为房屋偿还的贷款也减少了

期末大额偿还——在抵押贷款即将到期时，有一笔大额资金需要偿还

现行市价——您现在将房产在当地市场出售时能够取得的售房款；买家在当前市场中愿意支付的最高房款

债务余额——将失去赎回权的房屋出售之后，投资方或抵押放贷人所收到的卖房款不足以抵消贷款余额，从而余留一笔未偿清的金额

丧失赎回权——投资方或抵押放贷人在拍卖中出售您的房产，从而偿还您的贷款余额并收回抵押品（您的房产）

抵押保险员——投资方或抵押放贷人的工作人员。他根据您提供的辅助文件来审核您的抵押贷款申请或房贷修改申请，决定您是否有资格获取贷款或房贷修改，并为投资方或抵押放贷人评估放款风险

预付罚款——对借款人预估的罚金。如果借款人在规定的期限之前偿还了抵押贷款，则需要缴纳该等罚金

贷款期限——偿还贷款的期限；抵押贷款的期限一般为15年、30年或40年



加州房地产局官方出版物

加州房地产局

651 BANNON STREET, STE 500, SACRAMENTO, CA 95811

[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

修订日期：2020年5月



PDE\_20-111 