



CALIFORNIA DEPARTMENT OF REAL ESTATE PUBLIC NOTICE

2025 年 1 月 17 日

公告

敦促野火發生地點附近的洛杉磯物業業主舉報以低於公平市價購買其物業的購買要約

加州，薩克拉門托——2025 年 1 月 14 日，州長 Newsom 針對最近肆虐大洛杉磯地區多個社區的南加州大火發布了 [N-7-25 號行政命令](#)（命令）。

火災發生後，屋主、企業財產業主和宗教領袖都表示收到主動提出的購買其財產的要約，在多數情況下，報價價格都遠低於緊急情況發生前的公平市價。雖然業主有權出售自己的財產，但受到火災影響的業主，尤其是可能失去家庭住宅或企業的業主，可能容易受到剝削，不法之徒從而透過這場災難獲利。如果您收到購買要約，您認為報價看似低於您的財產在最近一次野火前的價值，請向 DRE 報告，網址為 [LAFires@dre.ca.gov](mailto:LAfires@dre.ca.gov)。

N-7-25 行政命令摘要

該命令禁止以低於 2025 年 1 月 6 日房地產或房地產權益的公平市價，主動提出購買或獲取房地產權益的請求，從而保護受火災影響地區的房地產業主免受掠奪性房地產投機者的侵害。該命令適用於下列郵遞區號內的房地產。此禁令有效期至 2025 年 4 月 14 日（星期一）。任何違反該命令的人可被判輕罪，最高罰款 1,000 美元和/或監禁六個月。

該命令不禁止任何人出售其財產（如果他們希望出售）。

該命令涵蓋的物業包括以下郵遞區號中的物業：90019、90041、90049、90066、90265、90272、90290、90402、91001、91040、91104、91106、91107、93535 和 93536。

這些郵遞區號涵蓋了大洛杉磯地區受近期火災影響特別嚴重的地區，例如 Altadena、Pacific Palisades、Pasadena、Mid-Wilshire、Eagle Rock、Barrington、Mar Vista、Malibu、Topanga、Santa Monica、Sunland、Lancaster、Culver City 和 Mar Vista 的部分地區。

什麼是購買要約？

購買要約是向不尋求買家的業主提出的報價請求，可能包括對未上市或以其他方式刊登出售廣告的物業提出的報價。主動報價可能通過各種方式向業主發出，如短信、電子郵件、電話或郵件。提出報價的人可能聲稱自己是準買家或代表買家。

提出要約的人可能會將自己描述成幫助陷入財務困境的人、投資者、房地產經紀人或仲介、投資者代表，或是手頭有現金、在任何狀況下都會購買任何財產的人。

當您查看要約時，您可能會注意到出價上的價格似乎比您估計您的房產在最近野火之前的價值還要低。

如果您在 2025 年 1 月 6 日之後遇到類似的情況，則提出要約的人可能違反了 N-7-25 行政命令。

不合法、不公平或欺詐的行為會是什麼樣子？

- 出價的人或說他們代表買家的人威脅說，您將來可能沒有資格獲得保險，所以您應該把您的物業賣給他們或他們的買家。
- 此人承諾全額現金、快速成交、無麻煩交易、成交前預支現金、全額支付任何留置權、低佣金或無佣金，或者如果您將物業賣給他們或他們的買家，就有機會避免法拍。儘管這些承諾很誘人，但請記住，與您談話的買方或其代表並沒有考慮到您的最佳利益，他們可能試圖利用您的情況。同樣重要的是要記住，在未來三個月內主動提出的任何低於您的財產在火災前價值的出價都是違反行政命令的。
- 主動出價的人在回答您的問題時含糊不清。
- 物業出價遠低於您的物業在火災前的價值。即使您的財產受到損壞或毀壞，您也必須花時間請專業人士幫助您判斷財產的價值。同樣重要的是要記住，在未來三個月內，任何主動提出的出價如果低於您的財產在火災前的價值，都是違反行政命令的行為。

如果您收到某人主動提出的要約，其價格似乎低於您認為您的物業在最近的野火之前的價值，或有其他不公平或欺詐的感覺，請發送電郵至 LAFires@dre.ca.gov 向 DRE 報告。

請慢慢評估出價。

該命令保護業主對其物業作出決定的能力，使其免受壓力和脅迫，這些壓力和脅迫可能來自積極和主動提出的購買您物業的要約。請記住，該命令僅與主動提出購買您財產的要約有關，並不干涉您出售或轉讓財產的能力或權利。

在接受出售您財產的要約之前，您應花時間做出明智的決定，並考慮諮詢其他人，以確定出售是否符合您的最佳利益，以及如果符合，以何種價格、在何種條款和條件下出售。在您決定如何處理您的物業之前，重要的是要記住，如果您在大火之前出售房屋，您會考慮哪些因素：

- 您將有時間研究您的財產的價值，以便您能以一個您能接受的價格將其出售，並將有能力償還任何貸款和留置權（如抵押貸款）。
- 在出售/代管結束前，您仍需繼續支付按揭貸款。
- 您可能會收到並考慮其他不同條款和條件的出價。
- 您將出售給最能滿足您作為賣方的財務需求的買方。
- 如果這是您的選擇，您應該會聯絡房地產經紀人協助您進行銷售，和/或請律師審閱銷售協議。

相關資源

如果您的財產在最近的大火中受到損壞或毀壞，而您又不確定下一步該如何處理您的財產，您可以利用許多其他資源。

您的貸款人/貸款服務機構

如果您有按揭貸款，您應該聯絡您的按揭貸款人／貸款服務機構，了解他們可能會為您提供幫助的計劃，例如暫時延遲付款。

如果您透過聯邦或州計劃獲得貸款，請聯繫計劃機構，了解他們可能會為您提供幫助的計劃。這些機構包括：

- [房利美](#)
- [房地美](#)
- [美國住房和城市發展部](#)
- [聯邦緊急事務管理署](#)

您的保險提供商

如果您的財產受到破壞，而您又投保了火險，您應該聯絡您的保險提供商，以了解有關重建索賠的資訊。

如果您對您的保險有疑問或與您的保險公司有糾紛，請致電 1-800-927-4357 聯絡加州保險局。加州保險局也在此提供幫助野火災民的資源：[幫助近期野火災民的資源](#)

房屋顧問

HUD 認可的房屋顧問可以提供租房、信用問題、避免止贖等方面的建議。請撥打 1-800-569-4287 聯絡 HUD，尋找您附近的房屋諮詢機構，或訪問其網站：[住房諮詢 | HUD.gov / 美國住房和城市發展部 \(HUD\)](#)

法律援助

當地的非營利性法律援助服務機構或許可以提供額外的資源資訊或法律協助。

- 洛杉磯法律援助基金會：[洛杉磯火災緊急情況 - LAFLA](#)：洛杉磯法律援助基金會
- 洛杉磯地區小型企業法律援助計劃：[洛杉磯地區小型企業所有者法律援助計劃 - 小型企業發展](#)

美國謝絕來電計劃

您可以透過謝絕來電計劃（National Do Not Call Registry）登記您的電話號碼，以避免接聽無必要的促銷電話。如果您的電話號碼已經登記，您也可以報告無必要的電話。如需更多資訊，請訪問 www.donotcall.gov。

持證承包商

如果您已經到了可以開始維修或重建的階段，請確保您要僱用的承包商是在承包商州執照委員會（Contractors State License Board）領有執照的承包商。

https://www.cslb.ca.gov/media_room/disaster_help_center/。

如何報告違規

如果您收到主動提出的購買您物業的要約，而您認為該要約可能違反行政命令，請發送電子郵件至 LA Fires@dre.ca.gov 向 DRE 投訴。我們要求您提供您的姓名、聯絡資訊、房產地址、向您提出要約的人的相關資訊，以及有關主動要約的資訊。您也可以透過 oag.ca.gov/report 向檢察長辦公室舉報違規行為。

DRE 如何評估違規報告

收到查詢或違規報告後：

- DRE 會立即回覆，並附上收件回條及您可使用的資源清單。
- 如果投訴涉及 DRE 執照持有人，DRE 會指派一名特別調查員進行快速調查，並會與總檢察長及／或當地執法部門合作進行執法工作。
- 如果投訴不涉及 DRE 執照持有人，DRE 會立即將此事轉介至檢察總長，並將轉介事宜通知投訴人。

違反 N-7-25 行政命令的行為可能會由 [加州檢察長辦公室](#) 和您當地的地區檢察長執行。

xxx

房地產局（Department of Real Estate, DRE）是執行房地產法（Real Estate Law）、細分土地法（Subdivided Lands Act）以及度假所有權和分時渡假權法案（Vacation Ownership and Timeshare Act）的監管機構。DRE 監督約 434,000 名執照持有人的執照。該局的使命是通過發牌、規管、教育和執法來保障和促進房地產事務方面的公眾利益。消費者保護是其最優先的任務。如需更多資訊，請訪問：www.dre.ca.gov。

