



為屋主提供服務，
保護屋主

常見問題： 有關消費者就貸款修改直接與貸款人 合作時的提示

有關借款人計劃就貸款修改事宜直接與貸款人聯絡之重要建議： 貴在堅持。這些貸款人以及(貸款)服務方通常都是大型機構，有數百，甚至上千名雇員。無論何時，當致電貸款人時，都要作好長時間通話的準備(差不多需要一個小時左右)。不要使用行動電話或於辦公期間致電。要像對待重要的商務會晤一樣。準備好紙和筆，以及貸款資訊。致電時，無需將自己的全部情況告訴第一個接聽電話的辦事人員。這個人很可能是位一級客戶服務代表，大多數情況下，他只想向您催收欠款。告訴他們，您打電話是要申請貸款修改。需要轉接到「損失減輕」、「資產」或「法拍防止」部門(或者特定貸款人處理貸款修改及/或為破產的借款人提供貸款修改服務的部門。)最好的策略是，告訴第一個接聽電話的辦事人員，您想要修改貸款，請他將電話轉接到合適的部門。一旦其告訴該部門的名稱，務必記下來！詢問該部門是否有直撥號碼。如果有的話，記下來！然後問其是否可以將電話轉到該部門。轉接後，直接告訴該部門接聽電話的人員，您想瞭解修改貸款事宜，並詢問對方是否處理該事務的部門。如果回答是，在向其講述自己的情況前，先詢問其姓名、聯絡電話號碼及分機號碼(大多數貸款人都有多個分機號碼，所以要圓滑些。而且要堅持 - 如果問不到分機號碼，下次致電時便很難聯絡到同一個人。)此外，還應詢問主管的姓名及分機號碼，以便有任何問題、擔憂或積極的意見時，知道該聯絡誰。通電話的人可能不願意把全部這些資訊告訴您，但是盡力獲取。當然，務必將獲得的所有資訊記錄在那張紙上，因為會時常用到這些資訊。您現在終於可以跟適當的人來討論您的情況了(順便提一下，截至此時為止，您可能已經通話 20 分鐘)。開始說明自己的情況。注意聆聽他們的答覆，並記下您需要提供的文件、郵遞地址及格式等。然後，陳述自己的情況，努力讓貸款人同意修改貸款。務必詢問對方會有什麼結果、需時多久，以及今後該怎樣與其溝通聯絡等。

常見問題中的答案通常為一般回答。為陳述您自己的情況，應向獲得許可，且經驗豐富的人士尋求專業的法律、不動產及/或財務建議。

問：申請修改貸款時，需要向貸款人提供哪些資料？



為屋主提供服務，
保護屋主

答：以下是貸款人要求提供的典型資訊清單，但並非包括所有資訊。貸款人提供給您的《財務資訊表》範本，見本文後附件。此表可以協助您收集貸款人要求的典型資訊。

1) 當前抵押貸款對帳單及以下資訊：

- 抵押貸款餘額
- 每月還款額
- 當前利率
- 逾期還款
- 逾期還款金額

2) 原始抵押貸款文件及以下資訊：

- 貸款期限 (30 年、15 年等)
- 利率
- 固定利率還是可調利率？
- 僅還利息？
- 最低或部份還款額低於本金加利息金額？
- 是否有應付的期末大額還款？何時？
- 是否有提前還款罰金？

3) 物業資訊：

- 是否您的主要住所？第二套房產？投資物業？
- 購買價格
- 當前價值
- 資產淨值金額 (如果有)
- 物業簡介
- 可比銷售，出售中物業
- 該物業目前是否在售？



為屋主提供服務，
保護屋主

4) 收入及資產資訊：

- 工資存根、W2 表格、1099 表格、津貼或補助函、退休及養老金收益對帳單、年金對帳單、已收子女撫養/生活費證明、納稅申報單副本、若為自雇經營則應出具損益表、自有不動產一覽表、股票及共有基金組合報表、銀行對帳單，以及其他收入證明。

5) 抵押貸款還款記錄：

- 來自貸款人的函件
- 信用記錄
- 艱苦境況及證明 (如果有的話)

6) 有關還貸能力的資訊：

- 財務狀況 – 評估以下內容：
 - 當前收入、可用資產、經常性支出
 - 房債與收入比率 (DTI)。

問：我能支付的按揭還款額是多少？

答：將目前還款額與收入進行比對。按揭還款額佔收入多大比例？如果高於 31%，計算總收入的 31% 為多少金額。

- 在存在其他債務的情況下，能負擔起這麼大的金額嗎？如果可以，
 - 該物業是否為「自住」，是幾室？1 至 4 室？
 - 貸款金額是否少於 \$729,750？
 - 如果收入或支出方面出現變動，是否就負擔不起當前還款額？
- 您的還款金額是否可以低至總收入的 31%？
 - 計算更長的貸款期限 (40 年)？
 - 計算更低的利率。
 - 計算一下將可調利率變為固定利率。



為屋主提供服務，
保護屋主

- 計算短時期內利息還款金額。
- 計算減少的貸款餘額。
- 是否有逾期還款？
 - 貸款人可能會收取逾期還款滯納金。
 - 貸款人可能將逾期還款滯納金加入到貸款餘額中。
 - 貸款人可能將該還款延期較短時間。

問： 如果仍無法負擔較低的每月還款會怎樣？

答： 貸款人可能允許借款人以低於物業實際價值的價格出售。或者，貸款人可能接管物業契約及鑰匙。

問： 除了法拍還有其他選擇嗎？

答： 除了法拍還有幾個其他選擇。必須經過深思熟慮，因為各種情況可能會很不同，並且務必得到貸款人的批准。以下是每項的簡單描述：

貸款延期/正式延期： 貸款延期計劃是指您與貸款人簽訂的還款協議。貸款人將審查您的每月收入及支出證明。制定書面計劃，列明您貸款帳戶的全額月供，以及應付滯納金部份。或者，會允許將所有逾期還款及費用加到抵押貸款最後月供中，您可以如往常一樣還款，無應付滯納金。計劃的目的在於允許您在一定時間內對您的違約進行補救，恢復抵押貸款，同時可讓您維持每月正常的生活支出。

修改： 在一定情況下，投資商可能允許將逾期金額附加到貸款餘額，暫時減少利率及/或每月還款額，以協助您補救違約情況並恢復您的信用狀態。必須符合修改條件。換言之，如果降低了您的貸款利率，即降低了您的每月還款額，您必須有足夠的收入來支付新的抵押還款金額以及每月的支出。

拋售/法拍前賠本拋售： 當抵押人因工作變動或其他人生變故，再無力負擔房貸時，常常會選擇此項。在這種情況下決定出售您的房屋很困難，另外由於房地產市場上的波動，一旦出售房屋，可能導致您喪



為屋主提供服務，
保護屋主

失資產淨值，甚至是賠本。拋售可能發生在欠款超過房物價值的情況下。投資商的批准會根據您的財務狀況及房屋目前的市值而定。

轉讓地契代替法拍： 一旦已經確定無力負擔房貸，並且不希望進行行銷或者法拍，可以主動將物業轉讓給投資商/貸款人。貸款人可能需要確認他們是否為該物業的唯一留置權擁有方，同時可能需要對物業進行現場巡檢。



為屋主提供服務，
保護屋主

以下為財務資訊表範本，在向貸款人提交貸款修改申請時會用到：

範本 – 財務資訊表

借款人資訊： 貸款編號： _____

抵押人 _____ 社會安全號碼

家庭電話號碼 _____ 工作電話號碼

物業地址 _____

通訊地址 _____

共同抵押人 _____ 社會安全號碼

家庭電話號碼 _____ 工作電話號碼

通訊地址 _____

家庭成員數 _____

每月收入資料

<u>描述</u>	<u>抵押人</u>	<u>共同抵押人</u>	<u>總計</u>
-----------	------------	--------------	-----------



為屋主提供服務，
保護屋主

薪水淨額	\$ _____	\$ _____	\$ _____
淨輸出 (O/T)	\$ _____	\$ _____	\$ _____
佣金	\$ _____	\$ _____	\$ _____
獎金	\$ _____	\$ _____	\$ _____
SSI	\$ _____	\$ _____	\$ _____
贍養費/子女撫養費	\$ _____	\$ _____	\$ _____
總計	\$ _____	\$ _____	\$ _____

雇傭資訊

工作地點

工作年限?

抵押人 _____

地址 _____

共同抵押人 _____

地址 _____

支出

每月債務	月供金額	應付餘額	逾期? 月數
抵押	\$ _____	\$ _____	_____
第二留置權	\$ _____	\$ _____	_____
其他抵押	\$ _____	\$ _____	_____
贍養費	\$ _____	\$ _____	_____
子女撫養費	\$ _____	\$ _____	_____



為屋主提供服務，
保護屋主

子女看護 \$ _____ \$ _____ _____

貸款

汽車 \$ _____ \$ _____ _____

家居/家電 \$ _____ \$ _____ _____

財務公司 \$ _____ \$ _____ _____

財務公司 \$ _____ \$ _____ _____

分期付款 \$ _____ \$ _____ _____

信用卡

Visa \$ _____ \$ _____ _____

萬事達卡 \$ _____ \$ _____ _____

American Express \$ _____ \$ _____ _____

_____ \$ _____ \$ _____ _____

_____ \$ _____ \$ _____ _____

_____ \$ _____ \$ _____ _____

_____ \$ _____ \$ _____ _____

公共事業

電 \$ _____ \$ _____ _____

供暖/燃氣 \$ _____ \$ _____ _____

電話 \$ _____ \$ _____ _____

飲用水/污水處理 \$ _____ \$ _____ _____

保險

自住房主 \$ _____ \$ _____ _____

汽車 \$ _____ \$ _____ _____

健康 \$ _____ \$ _____ _____

人壽 \$ _____ \$ _____ _____

牙科 \$ _____ \$ _____ _____

捐贈

教堂 \$ _____ \$ _____ _____

慈善機構 \$ _____ \$ _____ _____



為屋主提供服務，
保護屋主

應付款

聯合會	\$ _____	\$ _____	_____
HOA	\$ _____	\$ _____	_____
俱樂部	\$ _____	\$ _____	_____
其他	\$ _____	\$ _____	_____

醫療 (保險未包括內容)

醫生/牙醫	\$ _____	\$ _____	_____
住院	\$ _____	\$ _____	_____
藥品	\$ _____	\$ _____	_____

汽車

汽油	\$ _____	\$ _____	_____
維修	\$ _____	\$ _____	_____
每月停車費	\$ _____	\$ _____	_____

食物

家庭	\$ _____	\$ _____	_____
學校/工作餐	\$ _____	\$ _____	_____

衣物

購買新衣服	\$ _____	\$ _____	_____
乾洗	\$ _____	\$ _____	_____
制服	\$ _____	\$ _____	_____

其他

零用錢	\$ _____	\$ _____	_____
有線電視	\$ _____	\$ _____	_____
俱樂部/運動/業餘愛好	\$ _____	\$ _____	_____
娛樂	\$ _____	\$ _____	_____
休假	\$ _____	\$ _____	_____
禮品	\$ _____	\$ _____	_____
IRS 留置權	\$ _____	\$ _____	_____
_____	\$ _____	\$ _____	_____
_____	\$ _____	\$ _____	_____



為屋主提供服務，
保護屋主

總支出： \$ _____ \$ _____ \$ _____

概述：

總收入： \$ _____

總支出： \$ _____

差額： \$ _____



為屋主提供服務，
保護屋主

銀行資訊

支票帳戶

儲蓄帳戶

銀行名稱 _____

帳號 _____

餘額 \$ _____

\$ _____

IRA \$ _____

>股票/債券 \$ _____

401K \$ _____

年金 \$ _____

資產

	估值	欠債金額	淨值
房產	\$ _____	\$ _____	\$ _____
其他不動產	\$ _____	\$ _____	\$ _____
汽車	\$ _____	\$ _____	\$ _____
製造商/型號	\$ _____	\$ _____	\$ _____
汽車	\$ _____	\$ _____	\$ _____
製造商/型號	\$ _____	\$ _____	\$ _____
支票帳戶	\$ _____	\$ _____	\$ _____
儲蓄帳戶	\$ _____	\$ _____	\$ _____
輪船	\$ _____	\$ _____	\$ _____
人壽保險現金價值	\$ _____	\$ _____	\$ _____
收藏	\$ _____	\$ _____	\$ _____
電腦	\$ _____	\$ _____	\$ _____
珠寶	\$ _____	\$ _____	\$ _____
IRA	\$ _____	\$ _____	\$ _____
401K	\$ _____	\$ _____	\$ _____
股票/債券/定期存單	\$ _____	\$ _____	\$ _____



為屋主提供服務，
保護屋主

其他投資 \$ _____ \$ _____ \$ _____

本人/我們承認上面所提供的財務資訊為本人 / 我們的財務狀況真實聲明。 本人理解，貸款人會選擇透過要求查看信用報告來驗證這些資訊，
並且本人同意授權貸款人採取此行動。 本人理解，任何已經進行的法律訴訟都將在得到批准的查驗完成後方可取消。

遞送日期：2009 年 _____ 月 _____ 日

抵押人

共同抵押人

最後建議： 檢查上表，確保資訊正確無誤。 簽名並署上填報日期。 複印遞送的每份文件以備查閱。