



企业、消费者服务和房屋中介 • 局长 GAVIN NEWSOM

GAVIN NEWSOM
加州房地产局

1651 Exposition Boulevard

Sacramento, CA 95815

www.dre.ca.gov



消费警示

为陷入财务困境的加州房主提供防欺诈警示

随着冠状病毒(COVID-19)传播以及抗疫斗争的深入，房主开始感受到由此带来的财务影响。贷款修改和丧赎权挽回骗局可能会再次浮出水面，将目标对准弱势消费者。

他们自称是丧赎预防顾问、债务结算专家、贷款修改专家、抵押贷款修改顾问，或是顶着其他官方或重要头衔，但他们其实是因为前所未有的疫情而出现的骗子和骗子公司。他们中的大多数不具备营业执照、却使用高大上的头衔、诈称非营利机构、有律师团队背书或属于联邦和州政府的关联机构。

虽然有些个人和公司执有贷款修改或丧赎挽回业务的营业执照，属合法有资质的机构，但加州房地产局 (DRE) 建议所有房主必须小心谨慎地对待他们。

什么是贷款修改或延期

由于当前的经济形势，您可能无法支付抵押贷款，或者您可能会丧失抵押品赎回权。这种情况下，您就会可能选择贷款修改或延期。

贷款修改或延期是指您和您的贷款出借人、或代表出借人的“贷款服务商”，同意修改您房屋贷款协议中的一个或多个条款。这些被修改的条款可能是降低利率、延长偿还贷款的时间、减少或推迟部分还款，或者是对贷款条款的任何其他修改。

成功的贷款修改或延期，目的是根据您当前的财务状况，为您当前的家庭贷款作出持续的调整，从而保住您的房子。

但是，并非每位房主都能获得贷款修改。许多贷款出借人有自己的贷款修改或延期政策。如果您的财务状况符合他们的政策，在对您的财务困境备案后，可以给予您贷款修改。如果您不符合贷款出借人的贷款修改或延期政策，就不可能给予您贷款修改。

这就是骗子们行骗的切入点。他们常常会虚假地声称并承诺帮您完成贷款修改、延期或停止丧赎。他们对自己经办业务的成功率夸大其词，宣称自己掌握专业知识，向您收取定金，骗取您的金钱，最终使您的财务状况比以前更糟。请记住，过于动听而不切实际的言辞，往往就是谎言。

如何保护自己以免受骗

A. 自己行动，有效省钱：直接与您的贷款出借人联系，申请贷款修改或延期，这对您和您的贷款出借人都有好处。详细记录您的通话、通话人、通话内容、该做的事项、对于出价的讨论等等。这些都可以自己做，不需要任何人的帮助，也不需要向任何人支付费用。

B. 免费的咨询顾问：如果您无法自行协商贷款修改，或者如果您不愿进行协商。那么美国住房和城市发展部(HUD)批准的位于加利福尼亚州的非盈利机构，可向您提供免费的住房咨询服务。访问www.hud.gov即可找到这些非盈利咨询机构。

C. 与合法的、有执照的、有资质的个人或公司合作：如果您无法自行协商贷款修改并不想使用HUD提供的免费顾问，您可聘请一名代表来替您进行协商。但是，在这点上需小心谨慎，您所聘请的代表必须是合法的、有执照的、有经验和受过训练的人士。请记住，任何人（包括本局授权的人员或律师）为提供住房贷款修改或延期服务，而收取任何预付金、预付聘金或任何形式的预付补偿款，都是不合法的。

1. 具有抵押贷款发起人许可背书的、受到加州许可的房地产经纪人的，可以执行贷款修改工作；而具有抵押贷款发起人许可背书的、受到许可的房地产销售人员，可以在其负责经纪人的监督下执行贷款修改工作。

您可以登录DRE网站www.dre.ca.gov进行查询，以确保您所聘请的代表执有执照，并查询其从业记录。

2. 加州注册律师也可以进行贷款修改工作，但前提是律师只能在其代理过程和范围内提供贷款修改服务。

您可登录加州律师协会的网站www.calbar.ca.gov查阅律师会员记录，并查询他们的从业记录。在加州，律师索要、收取任何预付款或保留费或任何其他类型的住宅贷款修改或延期服务的预付款补偿均属非法。

除了查看他们的许可证记录之外，还可访问www.bbb.org网站联系商业改善局等机构，看看他们是否收到过对该个人或公司的任何投诉。

在您签署任何文件之前，向贷款修改“专员”(无论是本局授权的人员还是授权律师)询问问题。询问他们：在财务、抵押贷款和房地产方面有何经验；如何对房贷进行重新谈判；如何获得执照；是否受过训练；如何获得经验；有何证据证明他与您的贷款出借方进行了成功交易；如何收取服务费用；以及如何通过谈判成功达成一个长期的、可承受的、可持续的修改方案。

D. 欺诈迹象和其它危险信号

- ✓ 无执照的个人或公司。
- ✓ 索取任何形式的定金（预付款）。请记住，骗子一拿到您的钱，就会立马消失。

- ✓ 向您做出承诺或保证，如“我们可以拯救您的家庭”、“免费咨询”或“退款保证”等。而这些保证都是不可能兑现的。
- ✓ 声称自己是律师背书的公司，但这些律师或公司没有受到鉴定。他们可能只是用一个律师的名字给您看一下。
- ✓ 要求您将“授权书”授予贷款修改人。骗子可能会利用您的授权把您的房子卖掉。
- ✓ 要求您将房屋所有权转让给贷款修改人或第三方。这是一个骗局，他们将剥夺您家中剩下的所有财产。
- ✓ 承诺您可以通过向贷款修改人或第三方支付租金来修复您的信用记录。
- ✓ 租赁/租回骗局，会告诉您将房屋所有权转让给第三方，从该方租赁房屋，然后再买回来。
- ✓ 指示您对某人或某公司进行支付，而不是向您的房屋贷款出借人或服务商进行支付。始终向您的贷款出借人/服务商进行支付，不向任何其他人/机构进行支付。
- ✓ 声称贷款修改公司将申请破产或提起其他无关的诉讼，从而达成“强迫”贷款出借人作出贷款修改。
- ✓ 所谓的贷款修改人要求您在他们填写的文件上签字，却又不让事先审查条款；或让您在空白文件上签字。仔细阅读并理解您签署的所有文件。
- ✓ 贷款修改服务提供者要求您不得与您的房屋贷款出借人或服务商、律师、会计师或非营利房屋顾问进行联系。
- ✓ 建议您不按期还款，以此获得贷款修改的机会。如果您听信这种建议，您将走上丧失抵押品赎回权的不归路。
- ✓ 高压销售策略或警告“您必须今天行动”。
- ✓ 声称自己的公司有政府支持，或有机会参与特殊项目。

我们在此不可能列举出所有欺诈危险信号，因为在实际情况中，骗子会随时应变，花样百出。请保持警惕，小心谨慎，持怀疑态度，并使用可靠、合法的来源来做好自己的功课。

如果您被骗了，请联系以下机构：

1. 如涉及本局许可的执业人或无执照的房地产从业者，请访问www.dre.ca.gov网站联系本局。
2. 如涉及律师或无执照的执业者，请访问www.calbar.ca.gov联系加州律师协会。

3. 通过以下链接联系加州总检察长: <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>
4. 联系您当地的地方检察官、治安官或者警察
5. 通过www.ftc.gov联系联邦贸易委员会
6. 通过www.fbi.gov联系联邦调查局
7. 联系您当地的小额索赔法庭, 在那里您可以通过法官快速而廉价地解决纠纷。

###

发布日期 : 2020年4月