



商业、消费者服务和住房局 • 州长加文•纽森

加利福尼亚州房地产局
博览大道1651号
萨克拉门托, CA 95815
www.dre.ca.gov



消费者警示

针对身处财务困境的加州房主的诈骗警告

随着房主持续受到新冠疫情对财务的影响，针对相关消费者的贷款修改及防止赎诈骗现象也呈增加趋势。

尽管有一些持有执照的合法合格人士和公司，能够修改贷款或帮助防止赎，房地产局（DRE）仍建议房主小心谨慎。

无论是自称防止赎顾问、债务清偿专家、贷款修改专家、抵押贷款修改专家，还是表示拥有其它听起来正式的头衔，实际上许多人并没有执照，部分人假称非盈利、拥有律师的强有力支持，或是与联邦政府及州政府有密切关系。

诈骗的特点和其它危险现象

贷款修改——您和您的贷款人或“贷款服务人”，商定以适合您的财务状况的方式，修改您的房产贷款条款——并非所有房主都能够进行此措施。不幸的是，诈骗者常常假称他们能够保证进行贷款修改，或是能够延期或终止您的房产止赎。他们夸张宣传他们的成功、宣扬他们所谓的专业知识、要求您预先付款，然后拿走您的钱，让您陷入比之前更糟糕的境地。

对于好得令人难以置信的承诺，要小心提防，合理怀疑，从可靠合法的来源获得房产方面的帮助，并且了解以下危险现象：

- ✓ 没有执照的人士或公司。
- ✓ 要求预先支付任何类型的款项（提前付款）。请谨记，一旦诈骗者拿到了您的钱，就有可能逃离消失。
- ✓ 要求向除了您的房产贷款人或服务人以外的人或公司付款。永远只付款给您的贷款人/服务人，不付款给其他人。
- ✓ 承诺或保证成功，比如“我们能挽救您的房产”、“免费咨询”或“保证退款”等等。这类保证都是不合理的。
- ✓ 声称公司拥有强有力的律师后盾——特别是无法说出具体律师或律师事务所时。

- ✓ 要求您向贷款修改人授权一份“委托书”。诈骗者可能使用该委托书，售出您名下的房产。
- ✓ 要求您将房产产权转让给贷款修改人或第三方。诈骗者可能会出售您的全部剩余房产净值。
- ✓ 承诺您可以通过向贷款修改人或某些第三方支付租金，来恢复您的信用记录。
- ✓ 出租/回租诈骗，告诉您将产权转让给第三方，再从此第三方租下该房产，日后将其购回。
- ✓ 声称贷款修改公司将为您申请破产或提出其它轻浮诉讼，来“迫使”贷款人协商贷款修改。
- ✓ 所谓的贷款修改人要求您不必先浏览，就在其填写好的文件上签字，或者直接在空白文件上签字。应该仔细阅读和理解所有您签字的文件。
- ✓ 贷款修改提供商要求您不能联系您的房产贷款人/服务人、律师、会计或非盈利房产法律顾问。
- ✓ 向您建议少交应付款，这样可以提高您获得贷款修改的机会。如果遵循这个建议，您将会面临止赎。
- ✓ 高压销售策略，或警告“您必须今天行动”。
- ✓ 声称公司有政府支持或参与特殊项目。

其它选择

- 免费自行完成： 直接联系您的贷款人，请求进行贷款修改或延期，您和贷款人之后按此执行。详细记录您的通话相关信息，包括您的通话对象、通话内容、您需要做什么以及讨论了哪些优惠方案等等。您可以自行完成，无需任何人的帮助，也不必向别人支付费用。如需了解更多信息，请参见DRE的[常见问题解答——消费者直接与贷款人协商贷款修改](#)。
- 咨询免费法律顾问： 美国住房和城市发展部（HUD）通过其批准的加州非盈利机构，提供免费住宅法律顾问。可访问 [HUD网站](#) ，寻找法律顾问。
- 与持有执照的合法合格人士或公司合作： 您可以聘请一位代表来替您协商。但是，注意您找到的代表需要持有执照、合法合格。请谨记，*任何人*（包括DRE执照持有者和持有执照的律师）要求、收取或募集任何提前付款、聘请费用或者其它任何类型的房产贷款修改或延期服务的预付费，都是不合法的。
 - 拥有抵押贷款发起者许可背书、持有执照的加州房地产经纪人能够执行贷款修改工作，而拥有抵押贷款发起者许可背书、持有执照的房地产销售人员则能在其负

责经纪人的监督下，执行该项工作。[访问DRE网站，查看执照状态。](#)

- 持有执照的加州律师也能执行贷款修改工作，但仅限在其代理范围和过程中提供这些服务。在加州，律师要求、收取或募集任何提前付款、聘请费用或者其他任何类型的房产贷款修改或延期服务的预付费，都是不合法的。[访问加州律师公会网站，查看执照状态。](#)

除了查看执照记录之外，联系[商业改善局](#)等资源，获取投诉记录。

在进行任何签字操作前，先向贷款修改“专家”（DRE执照持有者或持有执照的律师）提问一些问题。询问他们在金融、抵押贷款和房地产领域的经验；他们如何重新协商房产贷款；他们是否持有有效执照；他们是否曾受过职业培训；他们如何获得其工作经验；哪些证据证明他们与您的贷款人成功交流；如何向他们支付酬金；以及他们为您成功协商，达成您能长期可持续还款的贷款修改的流程。

您已遭受诈骗时应该采取的措施

1. 如果涉及DRE执照持有者或从事房地产工作的无执照人士，[向DRE提出申诉。](#)
2. 如果涉及律师或从事律师工作的无执照人士，联系[加州律师公会](#)。
3. 向[加州司法部长](#)提出申诉。
4. 联系您当地的检察官、司法长官或警察。
5. 联系[联邦贸易委员会](#)。
6. 联系[联邦调查局（FBI）](#)。
7. 联系您当地的小额索赔法院，可能只需花费极少费用，法官就能为您快速解决纠纷。

###

签发日期：2021年8月