

# 如果你身负房贷、还不出钱来,怎么办?

就算平常谨慎存款理财,也可能因裁员、法律纠纷或生病需要医疗而生活大乱,如果身负房贷,还不出钱来,怎么办?不要惊慌,请定下心来找方法;应采取步骤,尽可能保住房屋,因为一旦进入法拍,信用评级将暴跌,而且随后几年,买屋或租屋都将难上加难。

### 寻求好的建议

应勇于面对,与房贷机构联系,找出最有利的解决之道。城市发展部(The Department of Housing and Urban Development)是另一个求助资源;该机构顾问可帮您了解各种选择,还可针对会影响偿还房贷的各种财务问题提供建议。

求助前,需备妥财务文件,包括薪资单、银行和投资帐户明细表、纳税申报表、房贷资讯以及财务困境的详细声明等等。

### 评估各项选择

可与借贷机构合作,找出解决方案;请考虑重新贷款(refinance)、宽容协议(Forbearance Agreement)、再还款计划(Repayment Plan)、贷款修改(Loan Modification)。

针对重新贷款,假如财务问题还大大严重,可借此争取到更优惠的利率、以及负担

得起的每月还款额,如果房屋有足够资产,甚至可获现金再重新贷款(cash-out refinance loan),取出现金偿还利率更高的信用卡债。

针对宽容协议,适合解决短期财务难题。协议通常载明,只要借款人坚持保有目前贷款,房贷机构不会启动法拍,相对的,可能同意借款人在宽容期内减少或暂停付款,最终还是要补足未付款项。

针对再还款计划,如果已拖欠房贷,可在与银行协商再还款计划,借此,逾期金额将在指定期间内(通常3到6个月)摊还,直到回复常态。

至于贷款修改,财务状况很严重就必须这么做。等于与借贷机构商讨全盘修改现有的房贷,打造更实惠的付款方式,包括调整利率、延长贷款期等。

### 放弃住屋

可通过三种方式进行:寻常出售、短售或自动转让。

针对短售(short sale),假如房贷还款落后,房屋价值小于待还贷款额,这时,借贷机构同意借款人以低于欠款的价格售屋,银行将亏损,但至少可收回大部分款项,比法拍好。



至于自动转让(Deed in Lieu of Foreclosure),是最后选择。等于将财产契约移交借机构,屋主免除房贷义务;可避免冗长且昂贵的法拍过程,又可保有屋主隐私。

### 避免诈骗

财务困境常常使人容易受骗,切勿在没律师建议下签署法律文件,也不要轻信任何建议。

**WELLS FARGO Home Mortgage**

**房贷信息,一谈即有**

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率,并在全美五十个州提供贷款服务

**Cherie Zhou 周澄**  
房贷顾问  
410-591-8299  
cheng.zhou@wellsfargo.com  
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)  
NMLS ID 870803

请注意,大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将提供英文。建议按需提供独立口译员协助。本资料截至印刷当日准确无误,如有更改,恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286有效期至2021年8月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 **资深全职贷款专家**

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款,20+合作银行
- 最好的服务

张宁

专线: 571-278-7081

ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

**Cornerstone Mortgage Services**

**全职贷款专家** NMLS #213599

马州、维州执照

郭静

301-717-6133

Email: jingguogti@gmail.com

专业、耐心、实在 中英文流利

在美国工作二十年的经验,竭诚为您服务!

Married Individuals Filing Joint Returns and Surviving Spouses

Income is Between:	The Tax Due is:
0 - \$18,650	10% of taxable income
\$18,651 - \$75,900	\$1,985 + 15% of the amount over \$18,650
\$75,901 - \$153,100	\$10,462.50 + 25% of the amount over \$75,900
\$153,101 - \$231,350	\$29,752.50 + 28% of the amount over \$153,100
\$231,351 - \$416,700	\$52,222.50 + 33% of the amount over \$231,350
\$416,701 - \$470,700	\$112,728 + 35% of the amount over \$416,700

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. NMLS#213005

彭小萍

Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员彭小萍,及时为您提供最佳贷款及长期免费咨询(专线)301-354-4628 NMLS#213005

(手机)703-585-3672(住宅)301-924-0566

Email: lindap@fortunemortgageco.com  
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com  
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

5-105

**EASTERN**  
TITLE & SETTLEMENT

www.easterntitle.net

- ▲ 服务于马州、维州和DC
- ▲ 过户费用公道
- ▲ 专业律师审阅
- ▲ 提供价格匹配

东方产权过户公司

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852  
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046  
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

中文热线: 240-660-2275

orders@easterntitle.net

30年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划,购房贷款和重新贷款。
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供in-house审核、批准、过户结算等服务。
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 30天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供投资和二套房贷款计划。

※注意:请保证提供所有贷款资料是英文的,贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

请电: 301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)

Roy.Chung@SunTrust.com

1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850

5-009