

# 给房屋所有者的住房援助

本指南目的是帮你了解作为房屋所有者在面临与住房所有权相关的财务忧虑, 或作为个人在家里有便利性挑战时, 有哪些联邦资源和服务可以供你使用。



请把你智能手机的相机对准这个二维码(QR)来查看本指南的数字版本。

该资源指南是为[走向退休](#)生活历程下的“提高老年人获得决策支持的机会”项目编写的。

本指南在[总统管理委员会](#)指导下编写, 尤其得到了白宫管理和预算办公室、联邦总务管理局的支持, 资金来自拨给联邦政府优先目标的款项, 这些款项是为了落实精心选择的生活历程项目, 以支持总统管理议事日程。总统管理议事日程中的第二个优先事项聚焦通过设计、建设并管理为重大[生活经历](#)提供横跨各联邦机构的出色、平等和安全的联邦服务和[客户体验](#)。

本指南将七家联邦机构的资源和福利信息加以综合, 以支持老年人就医疗保健、财务、住房及营养做出知情决策的能力。

本指南综合了以下联邦各部和局的专业知识及资料:

- 美国卫生与公众服务部下的社区生活局
- 美国农业部
- 美国卫生与公众服务部下的联邦医疗保险 (Medicare) 和联邦医疗补助 (Medicaid) 服务中心
- 消费者金融保护局
- 白宫管理和预算办公室下的美国数字服务局
- 美国住房与城市发展部
- 美国财政部下的国税局
- 社会保障局

## 本指南解答以下问题

### 住房抵押贷款 的月供与止赎

- 我支付不起房贷的月供。能跟谁谈这事呢?(第 4 页)
- 我支付不起房贷月供,我的房贷服务商能帮我吗?(第 5 页)
- 反向抵押贷款是什么?适合我吗?(第 6 页)
- 我的房子已被止赎 -我该怎么办?(第 7 页)

---

### 便利和安全

- 我出于便利和安全目的,想请求对居住空间做出改变,作为租客我有什么选择?(第 8 页)



本指南从高层次回答这些问题,并帮你指出采取行动或了解更多信息的联邦资源。



HUD 是美国住房与城市发展部的简称

给房屋所有者的住房援助:抵押贷款的月供与止赎

## 我支付不起房贷的月供。能跟谁谈这事呢？

美国住房与城市发展部批准的住房咨询机构可以为有财务忧虑的房屋所有者提供援助。美国住房与城市发展部批准的住房咨询机构在国家、州和地方层面超过 1500 家。

住房顾问能够：

- 确定你是否有资格参加任何计划或得到额外帮助
- 帮助你了解房贷商帮你避免止赎的各种选项，并确定哪个选项可能最适合你
- 指导你走过与房贷商以及任何其他计划合作并填写和提供必要材料的流程。
- 帮助你应对可能致使你难以支付月供的预算、信用卡债务或其他财务问题，这些帮助是免费或几乎免费的。

### 资源

寻找一个美国住房与城市发展部批准的住房顾问：

使用美国住房与城市发展部的“寻找顾问”工具找一家全国、本州或当地的美国住房与城市发展部批准的住房咨询机构并与住房顾问进行交谈。

访问：[HUD.gov/findacounselor](https://www.hud.gov/findacounselor)

致电：1-800-569-4287

致电：有听力或言语障碍的人们请拨打 TTY 202-708-1455。



请把你智能手机的相机对准这个二维码 (QR) 来查看本指南的数字版本。  
第 4 版 2023 年 12 月



给房屋所有者的住房援助:抵押贷款的月供与止赎

## 我支付不起房贷月供, 我的房贷服务商能帮我吗?

很多房贷服务商都有帮助人们避免止赎的计划。房贷服务商可能会请你填写一个房贷援助申请。

联系你的房贷服务商时, 请做好解释以下事项的准备:

- 你为什么支付不起房贷月供
- 支付不起是临时还是永久性的
- 关于你收入、开销以及其他资产(比如银行里现金)的详细信息
- 你是否是军人并收到了驻扎点永久性变更(PCS)的命令。提及最后一点很重要, 因为军队命令你搬家, 可能使你有资格享受减轻损失的各项选择。

### 资源

给你的房贷服务商打电话:

给你的建议和忠告将因你独特境况和房贷服务商的不同而不同。

在你房贷服务商的网站上寻找联系信息。



请把你智能手机的相机对准这个二维码(QR)来查看本指南的数字版本。  
第4版 2023年12月



给房屋所有者的住房援助:抵押贷款的月供与止赎

## 反向抵押贷款是什么? 适合我吗?

HUD 是美国住房与  
城市发展部的简称

反向抵押贷款是由房子担保的贷款,贷款的偿还  
延迟到借款人不再住在房子里为止。

最常见的反向抵押贷款类型是在联邦住房局 (FHA) 的住房  
净值转化抵押贷款 (HECM) 计划下提供的。要有资格拿到  
住房净值转化抵押贷款 (HECM) 计划,你必须参加美国住  
房与城市发展部批准的住房咨询。住房咨询会帮你了解反  
向抵押贷款的原理,贷款过程中你应当预期什么,以及选择  
贷款机构时要考虑什么。

住房顾问可能会问你以下问题,来决定住房净值转化抵押  
贷款 (HECM) 计划是否适合你:

- 你年龄是否在 62 岁或以上?
- 你房子净值有多少?
- 你每月额外需要多少钱?
- 你计划在自己房子里住多久?

### 资源

寻找美国住房与  
城市发展部认证  
的住房顾问:

使用美国住房与城市发展部  
的“寻找顾问”工具找一家全  
国、本州或当地的美国住房与  
城市发展部批准的住房咨询机  
构并与住房顾问进行交谈。

访问: [HUD.gov/  
findacounselor](https://www.hud.gov/findacounselor)

致电: 1-800-569-4287

致电: 有听力或言语障碍的人  
士请拨打 TTY 202-708-1455。



请把你智能手机的相机对准这个二维码 (QR) 来查看本指南的数字版本。  
第 4 版 2023 年 12 月



HUD 是美国住房与城市发展部的简称

给房屋所有者的住房援助:抵押贷款的月供与止赎

## 我的房子已被止赎 - 我该怎么办?

取决于你的境况,你也许可以保住房子或者达成一个维持你未来信用状况的替代方案。

你应做的第一件事是联系你的房贷服务商来决定你有什么样的可能选择。美国住房与城市发展部批准的住房顾问也可以通过打开你与房贷服务商之间的沟通渠道帮你走过止赎流程,而且也许能够要求额外时间来审核你的处境并协商出一个解决方案。



如果你的止赎在即或法律文件已送达你,你可能还需咨询律师。

### 资源

寻找美国住房与城市发展部批准的住房顾问:

搜索美国住房与城市发展部数据库来找美国住房与城市发展部批准的住房顾问:

访问: [HUD.gov/findacounselor](https://www.hud.gov/findacounselor)

致电: 1-800-569-4287

致电: 有听力或言语障碍的人士请拨打 TTY 202-708-1455。

寻找本州的律师:

消费者金融保护局 (CFPB) 提供网站链接帮你寻找律师和各州的法律援助信息。

访问: [consumerfinance.gov/ask-cfpb/how-do-i-find-an-attorney-in-my-state-en-1549](https://consumerfinance.gov/ask-cfpb/how-do-i-find-an-attorney-in-my-state-en-1549)



请把你智能手机的相机对准这个二维码 (QR) 来查看本指南的数字版本。  
第 4 版 2023 年 12 月



给房屋所有者的住房援助: 便利和安全

## 我出于便利和安全目的需要对房子做出改变, 我有什么选择?

考虑住房改造的房屋所有者, 可能有资格通过联邦住房局 (FHA) 的203(K)住房改造抵押贷款保险计划得到联邦住房局 (FHA) 保险的抵押贷款或者联邦住房局(FHA)房地产改善贷款保险计划下的第I章贷款。

FHA 是联邦住房局的简称。

### 资源

了解更多有关联邦住房局 (FHA) 203(k)计划的信息:

阅读关于203(k)住房改造抵押贷款保险计划的内容。

**访问:** [hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/203k](https://hud.gov/program_offices/housing/sfh/203k)

联系联邦住房局 (FHA) 资源中心:

联系联邦住房局 (FHA) 资源中心来解答你的问题。

**致电:** 800-CALLFHA (800-225-5342)

**致电:** 有听力或言语障碍的人士请拨打联邦信息传递服务 TTY 800-877-8339。

使用老年照护资源定位工具来寻找当地资源:

老年照护资源定位是社区生活局提供的一个工具, 使用你的邮编来连接你和当地资源来提供住房、水电煤气、交通、食品、医护以及照护支持。

**访问:** [eldercare.acl.gov/Public/Index.aspx](https://eldercare.acl.gov/Public/Index.aspx)

**致电:** 1-800-677-1116



请把你智能手机的相机对准这个二维码 (QR) 来查看本指南的数字版本。  
第 4 版 2023 年 12 月