

CARES 法案： 房主与房客须知



内容

1. 针对房主

- 1) 住房贷款延期偿付

2. 针对房客

- 1) 驱逐房客禁令

3. 其他金融援助政策

- 1) 经济促进救助支票
- 2) CARES +600/week

如果你是房主： 住房贷款延期偿付政策

住房贷款延期偿付

1. 该计划是什么？

- 该计划允许经济状况受新冠病毒影响的房主**暂时**推迟支付每月的住房贷款
- 借款人可以首次最多申请180天的贷款偿付延期；到期之后最多可再继续申请180天的额外延期，获得总共一整年的偿付延期。
- 但需要注意的是，延期支付**不代表免除**该期间的贷款。借款人须在延期计划到期后还清所拖欠的贷款。
- 在延期偿付阶段，借款方的信用分数**不受影响**
- 在延期偿付阶段，逾期费用也将被免除

住房贷款延期偿付

2. 谁有资格申请？

- 你的住房贷款必须由联邦持有或担保
 - 这包括 房利美 (Fannie Mae), 房地美 (Freddie Mac), 联邦住房管理局 (FHA), 美国退伍军人事务部 (VA) 和 美国农业部 (USDA) 持有或担保的住房贷款
 - 你可以通过贷款服务公司 (你每月偿还贷款的公司) 来确认你的贷款持有者类别
 - 你也可以通过以下网站来查询 房地美 (Freddie Mac) 和 房利美 (Fannie Mae) 旗下的住房贷款
 - 房地美 (Freddie Mac): <https://ww3.freddiemac.com/loanlookup>
 - 房利美 (Fannie Mae): <https://www.knowyouroptions.com/loanlookup>
- 如果你的住房贷款并非联邦持有或担保，你需要联系自己的贷款服务公司，咨询他们是否提供住房贷款延期偿付政策。

住房贷款延期偿付

3. 如何申请

- 通过你的贷款服务公司直接申请；大部分贷款服务公司在其官方网站上都有**开设**申请延期偿付的通道
- 各大贷款服务公司近期来电数量较高，等待时间可能较长
- 申请完成后，**你将立刻**获得延期偿付的资格。**你不需要提供文件资料**来证明自己的财务困难，但有可能被要求提供口头说明
- 申请完成后，请联系你的贷款服务公司，让他们为你提供书面证明。

住房贷款延期偿付

4. 何时申请

- 申请截止日期为**6月30日**。如果贷款已经拖欠120天以上，且房主没有在截止日期前申请延期偿付（或类似的协议），房主将丧失抵押房屋的赎回权。
- 仅在现阶段无力偿还贷款的情况下申请：因为你在政策期间后仍需要支付延期偿付的款项。

注意:

- 不要向任何声称提供贷款咨询的个人或机构汇款。
- 请直接联系你的贷款服务公司，或美国住宅及都市发展部（HUD）认证的免费房屋咨询机构。

住房贷款延期偿付

5. 欠款支付途径

- 不同类型贷款的偿付途径不尽相同。如果借贷者在延期偿付计划结束时无法一次性支付欠款，可以与贷款服务公司讨论其他的偿付途径。

房利美 & 房地美	联邦住房管理局	美国退伍军人事务部	美国农业部
<p>计划性偿付（分期）：(1) 在一段时间内分期偿付欠款。这些欠款将叠加在（每月）正常的贷款偿还账单上</p> <p>贷款合同变更：(1) 每月贷款偿还数额不变，将偿还月份延长。延长时间为拖欠还款的月份数；或者 (2) 将欠款总额加到总贷款应付余额中，并且延长分期贷款总期限</p>	<p>贷款合同变更：在贷款合同结束时一次性付清拖欠的款项</p>	<p>计划性偿付（分期）：(1) 在一段时间内分期偿付欠款。这些欠款将叠加在（每月）正常的贷款偿还账单上</p> <p>贷款合同变更：将欠款总额加到总贷款应付余额中，并且延长分期贷款总期限</p>	<p>计划性偿付（分期）：(1) 在一段时间内分期偿付欠款。这些欠款将叠加在（每月）正常的贷款偿还账单上</p> <p>贷款合同变更：在贷款合同结束时一次性付清拖欠的款项；或者 (2) 将欠款总额加到总贷款应付余额中，并且延长分期贷款总期限</p>

如果你是房客： 驱逐房客禁令

驱逐房客禁令

1. 该计划是什么？

- 财务状况受到新冠影响的，**符合条件的房客**，将受法律保护，在疫情期间不会因拖欠租金而遭到驱逐
- **是否符合条件**，取决于房东所持有的房屋贷款类型，以及房客所居住的住房类型
- 房客有权在新冠疫情期间推迟缴纳租金。但在疫情结束后需要缴清拖欠款项
- 房客需要与房东讨论具体的拖欠租金缴付计划

驱逐房客禁令

2. 谁有资格申请

- 若房客所租住的房屋属于独栋住宅或多户住宅，则该房屋拥有联邦持有或担保的房屋贷款
- 或者，房客居住在联邦扶持型住房中（比如 LIHTC, Section 8 Voucher 等。[点此查看](#)）
 - 你可以通过此网站查询你所居住的房屋是否符合条件：<https://nlihc.org/federal-moratoriums>
 - 请注意：此网站的信息并不完全，目前正持续更新。
- 某些州政府可能出台了各自的驱逐房客禁令政策
 - 请通过此网站查询各州具体政策：<https://evictionlab.org/covid-policy-scorecard/>

3. 政策执行时间

- 从3月27日起的120天

其他经济资助:
经济促进支票 (stimulus check)
& CARES +600/week

经济促进支票

1. 该政策是什么？

- 为了资助因新冠疫情而经济困难的个体和家庭，符合救助资格的个人将收到价值为\$1,200的“经济促进支票”（已婚夫妇则以家庭为单位受领\$2,400）。
- 如果符合救助资格，且有抚养的家属，家庭里每一个17岁以下的受赡养人会收到\$500的额外资助。

经济促进支票

2. 谁有资格接受资助？

- 纳税人
 - 单身，或婚后仍单独报税：调整后总收入在\$99,000以下，即有资格
 - 户主：调整后总收入在\$136,000以下，即有资格
 - 婚后联合报税：夫妇调整后联合总收入在\$198,000以下，即有资格
 - 注意：如果作为单身个体的收入在\$75,000以上，或作为户主收入在\$112,500以上，或作为已婚夫妇联合收入在150,000以上，收入每高出标准\$100，救助支票的金额就下降\$5。
- 非纳税人, 但拥有SSN
 - 如果你有SSN, 可以在以下网站申请经济促进支票:

<https://www.irs.gov/coronavirus/non-filers-enter-payment-info-here>

经济促进支票

3. 如何查询支票到账情况

- 你可以在这里查询到账情况:

<https://www.irs.gov/coronavirus/get-my-payment>

- 支票到账的方式（直接汇款或纸质支票）与你在报税时选择的退税收款方式相同。
- 通过直接汇款到账的支票在四月中旬开始支付。纸质支票则计划在五月上旬开始支付（存在延迟的可能）
- 如果你希望通过直接汇款接收支票，请在上方的“get-my-payment”网址中录入银行信息

经济促进支票

4. ...更多信息

- 如果你还没有在2019年报税，2018年的报税记录将作为计算支票金额的依据。
- 你可以在这里更新地址信息：<https://www.irs.gov/taxtopics/tc157>
- 更多信息详见：

<https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/guide-covid-19-economic-stimulus-checks/>

注意: IRS不会通过电话或邮件取得你的个人信息。谨防诈骗。

CARES +600/week

1. 该政策是什么

- 联邦政府将为新冠疫情期间的失业人员支付每周\$600的失业补助金。这份额外的补助金可以与各州政府原本支付的失业保险金叠加。政策持续到7月1日为止

2. 谁有资格

- 有资格领取失业保险金的个体均有资格
- 在CARES法案之前不具备领取失业保险金资格的自雇人士与独立合同工人也可以申请

3. 如何申请

- 申请流程与失业保险相同
- 各州的申请流程不尽相同。请查询本州政府网站获取详情。

鸣谢

英文原版:

- Jung Hyun Choi – Urban Institute, PhD
- Eul Noh – Freddie Mac, PhD

韩文翻译:

- Jung Hyun Choi – Urban Institute, PhD
- Eul Noh – Freddie Mac, PhD

中文翻译:

- Linna Zhu, University of Southern California, PhD
- Song Qi, California Institute of Technology, PhD

西文翻译:

- Luis F. Alvarez Leon, Dartmouth College, PhD