

美國的房屋持有者可負擔及穩定計畫

葉德勝 摘譯

摘譯自 2009 年 3 月 4 日美國財政部 “With Detailed Program Requirements, Servicers Can Now Begin ‘Making Home Affordable’ Loan Modifications Relief for Responsible Homeowners”

由於工時減少，失業率節節攀高，收入銳減，恐近 6 百萬戶美國家庭房屋面臨查封拍賣，而房屋一旦進入法拍程序，鄰近區域房價大約會減少 9%，為避免房屋遭受查封拍賣，並協助數百萬計面臨違約之房貸戶能正常還款，美國政府於 2009 年 3 月 8 日提出房屋持有者可負擔及穩定計畫（Homeowner Affordability and Stability Plan 簡稱 HASP），預計協助 7~9 百萬具有還款意願及負責任之房

貸戶，透過房貸換約或以再融資方式適用較低利率，而繼續保有房屋。

本計畫重點有三大主軸，分別為（一）家庭可負擔再融資計畫（the Home Affordable Refinance）；（二）家庭可負擔換約計畫（the Home Affordable Modification）；（三）強化 Fannie Mae 及 Freddie Mac 之市場信心，分述如下：

一、家庭可負擔再融資計畫（the Home Affordable Refinance）

（一）背景

目前房貸利率雖處於歷史低點，惟房價不斷下跌，以致超過 8 成以上高成數房貸之抵押品重估金額不足償還餘欠，無法以轉貸方式適用低房貸利率，因此本計畫擬透過 Fannie Mae 及 Freddie Mac 對其承作或擔保之貸款辦理再融資，以協助有還款意願及負責任之房貸戶適用低利率，預計受惠戶數約 4~5 百萬戶。

（二）措施

1. 本計畫擬針對 Fannie Mae 及 Freddie Mac 目前繳息仍屬正常之房貸戶，由該等機構以再融資方式提供辦理轉貸，使貸款戶適用目前市場低利率。
2. 由於前開政府贊助之機關（GSE）及相關辦理房貸之服務機構對借款個人資料皆有建檔，因此借款人辦理再融資無需再提供書面文件，可減少無謂負擔；該項彈性措施

將縮短債權人及借款人辦理轉貸之時間並節省成本。

預計至 2010 年 6 月底止，可有效減少每戶每年房貸支出數千美元。

(三) 成效

二、家庭可負擔換約計畫 (the Home Affordable Modification)

(一) 背景

由於景氣蕭條，民眾收入大幅減少，以致每月房貸支出占收入高達 4~5 成，惟房價大幅下跌，民眾出售房屋價格不足清償貸款，因此本計畫擬編列 750 億美元預算，由財政部、政府贊助之 Fannie Mae 及 Freddie Mac 等機構 (GSEs)、Federal Housing Administration (FHA)、Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) 及其他聯邦機構共同協助遭逢貧困、收入銳減 (支出增加)、還款衝擊 (payment shock) 而面臨違約房屋遭受拍賣風險之民眾修改契約，將每月還款金額調整為可負擔範圍內，而繼續保有房屋，俾利家庭安全及社區穩定，預計受惠戶數約 3~4 百萬戶。

(二) 資格及審核條件 (Eligibility and Verification)

1. 以 2009 年 1 月 1 日前撥款之房貸為限。
2. 須為首順位抵押權擔保之自用住宅房貸，且未償還本金限額最高為 729,750 美元。
3. 借款人必須提供所得書面資料 (包括經國稅局簽署 4506-T 所得文件)、兩份最近

薪資單及最近繳稅申報書；另必須簽署財務困難聲明書。

4. 透過借款人信用報告及非屬投資之空屋等其他證明文件，以確認不動產為自用住宅使用。

5. 適用於繳息紀錄正常但目前面臨房貸違約立即風險之借款人；或先前曾有繳息延誤之情況，若目前還款正常者，仍可符合本計畫修改貸款契約之資格條件。另高負債房貸戶債務 (包括房貸、汽車貸款及信用卡貸款) 支出金額占總收入比率超過 55% 者，必須先同意加入住宅及都市發展部 (HUD) 債務協商計畫，始得適用本次措施之規定。

6. 房貸契約條件變更時間自即日起至 2012 年 12 月 31 日為止；且每筆貸款僅能辦理一次換約。

(三) 房貸契約變更條件與程序 (Loan Modification Terms and Procedures)

1. 相關房貸服務機構必須於 2009 年 12 月 31 日之前加入該計畫運作，且除非有法律明文規定禁止外，參與本計畫之房貸相關服務機構必須無條件接受所有符合規定房貸戶之申請。

2. 參與單位共同努力減輕民眾每月還款金額 (A Shared Effort to Reduce Monthly Payments) :

(1) 將利率逐步調降接近市場水準，使得每月房貸支出不得超過收入 31%，且降息優惠期間至少持續 5 年以上，以減輕民眾負擔。

(2) 房貸戶每月支出包括本金、利息、土地及房屋等稅賦、水災等保險及社區管理委員會費用等；每月收入包括薪資、執行業務所得、加班費、小費、社會安全救濟金及其他所得。

3. 淨現值測試：

(1) 房貸機構須對瀕臨違約及逾期之貸款，應按有無換約可能兩種情況，辦理淨現值測試 (net present value test)。測試結果若為正數，表示換約後之情境，預期現金流入之淨現值較多，因此必須同意其換約。

(2) 淨現值測試之參數包括折現率、不動產估價方法、房屋折舊假設、查封拍賣成本及借款人再次違約率等假設。

4. 修改契約順序：首先係調降利率（以 2% 為利率底限），其次可申請延長貸款期限為 40 年；甚至可以減免本金。

(四) 建立房貸服務機構與債務人換約誘因與補助之機制

1. 對於辦理換約之業者提供獎勵 (Pay for Success Incentives to Servicers)：本計畫將對協助房貸戶完成換約手續之業者，由財政部提供每件契約 1,000 美元之獎勵金；此外，若

房貸戶換約後仍能按時正常履約，則 3 年內每件每年最高再予補助 1,000 美元。

2. 對於還款繳息履約正常房貸戶之獎勵 (Incentives to Help Borrowers Stay Current)：本方案為鼓勵債務人能持續正常履約還款，將提供 5 年每年 1,000 美元之補助，以直接償還貸款本金方式減輕民眾貸款負擔。

3. 對於可能有違約風險借款人積極辦理換約之獎勵 (Responsible Modification Incentives)：本方案將補助每位民眾 1,500 美元，及金融機構 500 美元，以避免房貸違約逾期進一步擴大。

4. 對於借款人提供房價下跌保險措施 (Home Price Decline Reserve Payment)：為鼓勵金融機構與借款人修改房貸抵押契約，使更多家庭繼續保有房屋，將由主管當局與 FDIC 提出部分保證方案 (partial guarantee initiative)，由財政部提撥約 100 億美元成立保險基金，建立與房屋價格指數連動賠付機制，以提供換約後房價下跌時對債權人有效保護措施，以避免金融機構擔心房價下跌，基於債權確保考量而大量拍賣擔保品。

(五) 明確且具有一致性之房貸換約準則 (Clear and Consistent Guidelines for Loan Modifications)

1. 財政部將在 FDIC 架構上建立整個房貸市場之貸款契約修正準則，俾與各銀行密切合作，並將準則運用於管理當局最新防止房屋拍賣計畫中。

2. 所有接受金融穩定計畫 (Financial Stability Plan) 財務援助紓困之金融機構，皆須嚴格遵守本項一致性貸款契約修正準則。

3. Fannie Mae and Freddie Mac 對其承作或擔保之房貸，亦須遵守前開修正準則。

4. 管理當局將與金融監理機關、聯邦及州政府機構密切合作，監督整個房貸抵押市場是否確實執行該準則。

5. 聯邦政府 (包括 Ginnie Mae、FHA、財政部、FDIC、農業部及退除役官兵輔導委員會) 相關機關辦理承作或擔保房貸案件審核時，應採用本項準則。

(六) 資料透明及可靠性 (Transparency Accountability)

1. 包括要求書面資料及審查，將成為本計畫防止及避免不符資格者欺騙獲得該計畫協助之核心。

2. 房貸服務機構必須不斷蒐集、審查、

更新及發送相關修正資料之適法性，包括借款人之資格條件、審核、鼓勵獎金、財產確認及其他證明文件。

(七) 其他減少房屋法拍及強化社區之綜合性措施

1. 強化財政部、FDIC 及 HUD 監管、報導及每季定期跨部門會議之功能。

2. 當債務人因遭受破產宣告而喪失申請變更契約條件之資格時，本計畫允許法院在債務人能力可負擔範圍內逕行修改房貸契約條件，使其能夠償還貸款本息而繼續保有房屋。

3. 對房屋遭受拍賣被迫承租房屋者，預計提撥 15 億美元協助安置及其他援助；另外提撥 20 億美元成立社區穩定基金。

4. 改進 HOPE 聯盟及 FHA 協商計畫之彈性空間，使更多不動產瀕臨拍賣之借款人得以變更房貸契約及轉貸而繼續保有房屋。

三、強化市場對 Fannie Mae 及 Freddie Mac 之信心

(一) 法源：美國總統於 2008.7.3 簽署之「2008 年住宅暨經濟復甦法案」

(二) 確保抵押市場強度及安全性：由財政部增加注資 Fannie Mae 及 Freddie Mac，俾維持其淨值為正數，提振市場信心，確保房貸抵押市場之強度及安全性，並協助民眾得以維持可負擔之擔保貸款。其中財政部對 Fannie Mae 及 Freddie Mac 之優先股購買額

度，由各別 1,000 億美元提高 2 倍為每家 2,000 億美元。其資金主要來源係 2008 年住宅暨經濟復甦法案 (Housing and Economic Recovery Act 簡稱 HERA)，而非緊急經濟穩定法案 (Emergency Economic Stabilization Act 簡稱 EESA) 及金融穩定計畫 (Financial Stability Plan)。

(三) 促進市場穩定及流動性：財政部

會持續購買 Fannie Mae 及 Freddie Mac 所擔保之有價證券（MSA），以促進市場穩定及流動性。

（四）提高 Fannie Mae 及 Freddie Mac 抵押貸款資產組合之規模：為確保其能夠持續援助房貸市場，財政部擬提高其法定許可負

債金額，藉以增加持有房貸資產組合規模 500 億美元至 9,000 億美元。

（五）援助各州辦理房屋交易融資之服務機構：管理當局將與 Fannie Mae 及 Freddie Mac 共同援助各州辦理房屋交易融資之服務機構。

（本文完稿於 98 年 4 月 13 日；譯者為本行業務局四等專員葉德勝）