

美國老年人住房指南

使用房屋淨值滿足財務需求

失去配偶或同居者後作出住房決定

失去配偶或同居者可能會影響您的生活的每個方面，包括您的住房決定。在作出任何重大決定之前，花時間哀悼您失去的親人並與可信賴的家人或朋友討論您的情況很重要。但是，當您準備就緒時，本指南可幫助您考慮您的選擇，並確定留在現在的住房中是否對您的情感、身體和經濟都有意義。

本指南提供一般性消費者資訊。這並非法律建議或監管指導。有關如何獲得法律援助的資訊，請參見本指南的「在哪裡尋求幫助」一節。本指南還包括第三方資源或內容的連結或參考資料。本局不為第三方進行背書，也不保證第三方提供的資訊的準確性。其他資源也可能滿足您的需求。

從情感上來說，留在我現在的住房中是正確的決定嗎？

評估您現在的住房是否適合您的情感是您的配偶去世後的一個重要決定。自己或與可信賴的家人或朋友一起探討以下問題。

💡 給自己留出時間適應沒有配偶的新生活。當您悲傷時，您對家的感覺可能會改變。如果可以，慢慢來。

問自己的問題：

- 留在現在的住房中會給我留下有關配偶的美好回憶還是會導致更多的失落感？如果可能，給自己留出時間想清楚，因為您可能會發現您的感受會隨著時間的推移而改變。
- 家人和朋友在身邊重要嗎？
- 如果重要，搬家會更容易還是更難見到家人和朋友？
- 如果我搬家，我可能會有社交孤立感嗎？如果我決定留下來呢？
- 隨著年齡的增長（例如，10 年、15 年和 20 年以後），我對住在現在的住房中的感覺會發生什麼變化？

如果您想搬家，考慮搬到：

- 能夠「重新開始」的地方，例如新房子、共管公寓或公寓
- 提供社交支援的地點，例如與您的孩子、孫輩、家人或朋友在一起或離他們更近，離社交活動或您的信仰社區更近，或搬到退休人社區
- 更安全的住宅或公寓，樓梯較少，安全設施更多
- 熟悉的地點，例如您長大的地方，或者您生命中重要時期居住過的地點
- 老年人社區、持續護理住宅社區 (Continuing Care Residential Community, CCRC) 或輔助生活設施

 如需獲得有關選擇的更多資訊，請閱讀我們的指南「當您的健康狀況發生變化時作出住房決定」

從身體上來說，留在我現在的住房中是正確的決定嗎？

失去配偶後，您的住房可能需要您更多的體力上的維護。即使您現在身體狀況良好，也要考慮您的身體狀況和整體健康狀況將如何隨時間變化。您現在的住房狀況是否能夠滿足您 5 年、10 年、15 年或 20 年後的身體需求？

問自己的問題：

自己或與可信賴的家人、朋友或醫療服務提供者探討以下問題。

	是	否
我的配偶曾經是我的照料者嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我的配偶曾經維護房子和院子嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我自己在住房裡四處走動是否有困難？將來我能做到嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我上下樓梯或進出浴缸有困難嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我的住房有欄杆和扶手嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
是否有讓我難以行走的走廊？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我會發現很難處理日常家務，例如清掃、維護和庭院工作嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我去食品雜貨店購物或辦雜事有困難嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
我是否發現自己難以管理任何必要的藥物？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

如果您對其中一些問題回答「是」，您可能需要考慮如何使您的生活環境更符合您的需求，並在您的社區中找到可以幫助您應對這些挑戰的支援。

如果您想留在現在的住房中：

- 想一想對您的住房進行哪些物理改造可能會讓您更容易留下來，包括樓梯扶手、防滑地毯、入口坡道、扶手或步入式淋浴間或浴缸轉入凳等。
- 查看[美國退休人協會宜居指南 \(AARP HomeFit Guide\)](#)，了解您可能應當考慮的有關逐個房間進行改造的提示。
- 請使用[房屋改造資訊網路 \(Home Modification Information Network\)](#) 查找您所在州潛在的住房改造資金來源，或搜索房屋改造資金來源清單 (Home Modification Funding Sources Inventory)。很多州政府機構還向老年人提供資金支援，使他們的住宅更安全。
- 請向您的醫生詢問向職業治療師諮詢的問題，他們可以幫助您了解需要進行哪些改造。
- 查閱消費者金融保護局 (CFPB) 指南「當您的健康狀況發生變化時做出住房決定」。如果您發現在沒有支援的情況下難以在家中生活，請了解更多關於您的選擇的資訊。

從財務上來說，留在我現在的住房中是正確的決定嗎？

對於很多人來說，失去配偶會導致收入損失。留在現在的住房中可能會造成財務壓力，因為您的抵押貸款或租金付款可能保持不變。儘管一些費用（例如食品費用和醫療費用）可能會在失去配偶後減少，但其他費用可能會隨著時間的推移增加，例如租金或物業稅和房主保險。如果您想留在現在的住房中，您必須能夠支付其中的很多持續費用。請查看 CFPB 的 [向未亡配偶提供的幫助 \(Help for Surviving Spouses\)](#)。在決定哪種住房選擇最適合您目前的財務狀況之前，請花一些時間與可信賴的家人、金融專業人士或 [美國住宅與城市發展 \(HUD\) 批准的住房諮詢機構](#) 人員交談。

問自己的問題：

- 我是否申請了我有權獲得的所有遺屬和受益人福利，例如人壽保險福利、社會安全遺屬福利、401(k)、養老金和其他退休計劃福利？
- 我是否調查過我所在的州是否為支付全部或部分物業稅的老年人提供房地產稅減免？
- 現在我的配偶已去世了，我的收入是多少？我的開支是多少？
- 我需要繼續工作或回去工作才能支付所有費用嗎？
- 我目前和預計未來的住房開支是多少？
- 我的抵押貸款或租金是多少？
- 我需要支付多少物業稅和房主保險？
- 我的住宅將來可能需要哪些維修（例如新屋頂、熱水器、窗戶）？

 制定家庭預算以跟踪收入（例如，薪資和工資、養老金、社會安全金或其他福利）和支出（例如，租金或抵押貸款付款、物業稅、保險、公用事業、食品、休閒和娛樂），以確保您可以支付所有費用。CFPB 擁有可幫助您制定預算的資源，包括可幫助您跟踪收入和支出的工具。

如果您負擔不起留在現在的住房中的費用，請考慮：

- 與專家交談。如果您不知道與誰交談或需要經濟援助，請查閱 CFPB 的網站，[查找住房顧問](#)和/或[信用顧問](#)，討論可提供的選擇。
- 與可以幫助您權衡選擇的可信賴的家人或朋友討論您的需求和願望。
- 聯繫您所在的市或縣政府，了解您是否有資格獲得公用事業稅或房地產稅援助。
- 縮小住房面積，這可能意味著購買或租用更小、更容易負擔的住房。
- 找室友分擔費用 — 有專為成人服務的室友匹配服務。

如果您擁有自己的住房，則可以研究獲得資產淨值的方法。資產淨值是您的物業目前的價值減去您物業的任何現有抵押貸款金額。您可以透過再融資、住房淨值貸款、住房淨值信貸額度或反向抵押貸款獲得住房淨值。重要的是要記住，利用您的住房淨值意味著承擔必須償還的額外債務。如需獲得更多資訊，請參閱 CFPB 指南《[利用住房淨值滿足您的財務需求](#)》。

 在做出這些決定之前，請務必與律師、會計師、財務顧問或 HUD 批准的住房諮詢機構討論您的選擇。

在哪裡尋求幫助

法律援助

法律援助

- **為年齡在 60 歲以上的人士提供免費法律服務如需查找為**
60 歲以上的人士提供的免費法律援助本地專案，請聯繫全國老年護理查找機構 (Eldercare Locator)，電話 (800) 677-1116 或造訪 eldercare.acl.org。
- **為低收入者提供免費法律服務**
透過法律服務公司 (Legal Services Corporation) 查找為低收入者提供的免費法律援助本地專案，請致電：(202) 295-1500 或造訪 lsc.gov/find-legal-aid。
- **有償服務律師**
美國律師協會 (the American Bar Association) 提供關於如何在各州尋找律師、可用法律資源、如何核驗律師是否持有執照、以及如果您與律師之間存有問題時該如何處理等資訊，請致電：(800) 285-2221 或造訪 findlegalhelp.org。

住房諮詢

Department of Housing and Urban Development, HUD) 提供了一份經批准的住房諮詢機構名單，這些機構提供關於購買或租賃房屋、糾正抵押貸款違約、獲得寬限期和避免止贖等方面的建議。經 HUD 批准的住房諮詢機構提供獨立建議，通常向您收取少量費用或免費，請致電 (800) 569-4287 或造訪 consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor。

信用諮詢

大多數信用諮詢師透過實體辦公室、網路或電話提供諮詢服務。美國司法部 (the U.S. Department of Justice) 公佈了一份經批准的信用諮詢師名單。請致電 (202) 514-4100 或造訪以下網站查看該名單：justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111。

會計援助

美國註冊會計師協會 (The American Institute of CPAs) 提供一份當地註冊會計師名單，請致電：(888) 777-7077 或造訪 aicpa.org/forthepublic/findacpa.html。

年人福利

全國老齡委員會 (The National Council on Aging) 發佈了一個免費的福利查看 (Benefits CheckUp) 工具，向老年人介紹他們可能有資格享受的福利。請致電援助熱線 (800) 794-6559 或造訪 benefitscheckup.org。

住房改造

- **家庭防摔倒檢查清單**
美國疾病控制與預防中心 (The Center for Disease Control, CDC) 編寫該檢查單，幫助老年人尋找和修復住宅中的潛在危害。請致電 (800) 232-4636，或查看 [CDC 安全檢查單 \(CDC Check for Safety Checklist\)](#)。
- **宜居指南**
AARP 提供了 100 多條提示和建議，幫助無論年齡多大或處於何種人生階段的人安全舒適地生活。請致電 (888) 687-2277 或查看 [美國退休人協會宜居指南 \(AARP HomeFit Guide\)](#)。
- **房屋改造資訊網路**
在社區生活管理局 (Administration for Community Living) 的支援下開發的各州清單，提供每個州的房屋改造政策、資金來源和計劃。請致電 (213) 740-1364，或查閱房屋改造資訊網路 ([Modification Information Network](#))。



如需瞭解更多 CFPB 資源，請查閱 consumerfinance.gov/olderamericans

聯繫我們



線上

consumerfinance.gov



電話

(855) 411-CFPB (2372)

(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD



郵寄

Consumer Financial Protection
Bureau

P.O. Box 27170

Washington, DC 20038



提交投訴

consumerfinance.gov/complaint