即時發佈：2016 年 6 月 23 日　　**州長 ANDREW M. CUOMO**

州長 CUOMO 簽署意義深遠的立法以應對閒置及被棄房產的不良影響

該綜合立法方案增強了強制性清算會議並制定了《消費者權利法案》來幫助民眾繼續留在住房中，還成立了社區恢復基金

通過各項措施打擊僵屍房產造成的不良影響，其中包括對銀行和服務商施加止贖前期屋責任以維護僵屍房產；對被棄房產實施電子登記；以及加快閒置及被棄房產的止贖屋處理常式以便能重返市場銷售

州長 Andrew M. Cuomo 今日簽署了立法，以防止房產遭到止贖並抑制「僵屍房產」(Zombie Properties)對社區構成威脅。該法案作為 2016 年立法會議的一部分得以通過，有助於社區的經濟健康與公共安全；另外對那些要不然會存在失去住所風險的房主也是好事。該立法通過加快這些房產的修繕、維修與改造；以及讓本州能夠支援那些面臨抵押物遭到止贖的房主來應對閒置與被棄房產的不良影響。州長將該立法寫進法律，並通過在 Syracuse、曼哈頓和長島舉行的活動走訪了本州及受影響的社區。

「對很多紐約州民眾來說，住房是我們最重要的一筆投資，但是該筆投資會因被忽略及被棄之房產的不良影響而打了水漂，」**州長 Cuomo** 說。「對於我們通過該立法拯救及防止被止贖的每一棟僵屍房而言，我們是在防止整個社區免遭損毀和忽視的腐蝕性影響。我感謝參眾兩院的同仁們看到了這一危機並助力將之轉變成機會，讓民眾能夠實現「有房」的偉大美國夢。」

參議院多數黨領袖 John J. Flanagan 說：「通過大家的共同努力，我們已經通過了一項負責任的措施來應對很多社區中被稱為僵屍房產的被棄及殘破房屋問題。通過這樣做，我們就可扭轉不良影響，保護房產價值並增強未來經濟。我感謝州長 Cuomo 和立法會的同仁們，特別是身為獨立民主會議領袖和我們多數黨聯合會合作夥伴的參議員 Jeff Klein，他們重點關注這一問題，直至我們為紐約州民眾帶來積極成效。」

眾議院議長 Carl Heastie 說：「儘管我們已經採取了穩紮穩打的措施來全面恢復經濟，但是高企的房產止贖率繼續對全州各地的紐約州民眾造成影響。我們必須盡我們所能來幫助民眾保住房屋，保證街區安全。該協定將提供強有力的保護保證來打擊敲竹槓的止贖做法，更快地對這些房產進行轉變以幫助社區躲過止贖，有機會獲得房屋所有權。」

參議院獨立民主會議領袖 Jeffrey Klein 說：「今天對紐約州的每一個社區來說都是勝利。

從 Bronx 到 Buffalo，僵屍房產對全州各個角落都產生了影響，致使周圍房主的房產不景氣與貶值。我力爭讓該法變成現實，如今，銀行將讓被棄房產將處於合法止贖的監禁中。破碎的窗戶、敞開的門和脫落的外牆，這些都不會再損毀我們的社區了，如果銀行不能守法的話，我們的法律會授權金融服務部提起訴訟、開處違法通知並罰款。我感謝州長 Cuomo 為該法案簽字立法，為全州各社區保駕護航。」

參議院民主黨領袖 Andrea Stewart-Cousins 說：「振興與增強我們社區是參議院民主黨和州長 Cuomo 的一項長期優先任務。長期以來，我們社區的建築物一直遭到這些僵屍房產的削弱，如今，我們可以開始向前推進了以確保我們的街區得到保護。強大的街區有助於成就強大的社區。」

該立法中包含多個條款，將有助於防止民眾失去房屋。另外，該立法還解決了未被佔用及維護不善之房產的範圍問題，根據自願報告，這些房產的數量預計超過 6,000 套。依照新法，報告現在變成強制性的了，被棄房屋的數量預計會更多。

該立法中包含多項措施以支援面臨抵押物遭止贖的房主；提高強制性清算會議的效率與完整性；對承受抵押人施加了止贖前期屋維護責任；為閒置及被棄房產制定更快的止贖流程；創建電子版本的閒置房產登記；並制定《消費者權利法案》。具體來說，該立法將：

加強房產遭止贖的預防服務

- 提高強制性清算會議的效率：強制性清算會議於 2010 年成為法律，以放慢止贖速度，讓房主有機會應對止贖問題。自該法推出以來，止贖屋違約判決數量已從 80%降至不到 20%。該立法將進一步面向房主提高清算會議的效率，明確雙方的權利和義務並澄清該流程的運作方式，以便更好地保護面臨房主遭止贖的房主，防止他們失去房屋。
- 制定《消費者權利法案》，告知業主在止贖訴訟方面的權利，以防止民眾失去房屋：在止贖過程中，一些房主會提早騰空住房，因為他們不清楚自己的權利或面臨著騰出壓力。該立法所制定的通知要求將緩解這一混亂狀況並減少因此而被棄的房產數量，明確告知房主所享有的權利。
- 成立社區恢復基金(CRF)，該新工具將讓紐約州抵押貸款機構(SONYMA)能夠為面臨抵押物遭止贖的房主提供支援。CRF 將從其他出借人那裡購買違約的抵押票據並提供有利的抵押貸款修訂以便讓房主留在自己的住房中。CRF 將有能力寬免一筆貸款的一部分本金，讓房產貶值或房主收入下降的地區能負擔得起貸款。

打擊閒置及被棄房產造成的不良影響

- 向銀行和服務商施加止贖前期屋責任以維護閒置及被棄房產：此前，一旦拿到了止贖和銷售判決，銀行或承受抵押人就有責任維護閒置房產，這就會在社區中產生僵屍房產和不良影響。該立法將維護責任施加在承受抵押人身上，前提是承受抵押人瞭解或應當瞭解閒置情況。依照該法，銀行有義務維護住宅房產並保證其安全，前提是銀行有合理理由認為其已閒置和被棄。如若銀行未能這樣做，則會面臨每房產每次違約每天被處以高達 500 美元的民事罰款。

- 加快閒置及被棄房產的止贖流程：針對房主不再想要的善意閒置及被棄房產，該立法為原告提供了一個選擇以加快止贖流程。要想啟動這一流程，原告需要申請述因通知決議，尋求開始對閒置與被棄房產的止贖與銷售進行判決。
- 該立法要求止贖方在拿到止贖判決的 90 天內進入拍賣流程。另外，止贖方還需要採取措施以確保該房產在拿到產權證的 180 天內被重新佔用。
- 對閒置及被棄房產實行電子登記。該立法將加強當地政府和負責房產維護之承受抵押人之間的溝通。
- 遇到住房閒置的情況，CRF 將拿出機制來加快完成止贖流程並與土地銀行、社區發展金融機構(Community Development Financial Institutions)和其他的當地非營利組織來修繕房產並將它們再售給新買家。

州參議員 Diane J. Savino 說：「次貸危機傷害了家庭和社區，我很自豪今天我的成立社區恢復基金的立法成為了法律。在紐約州貸款抵押機構和住房專家委員會的共同努力下，該計畫將對面臨住房遭止贖之家庭的抵押物進行再融資，利用清算基金讓他們留在自己的住房中。社區恢復基金將攜手地方政府、非營利組織和土地銀行來識別並購買聯邦困境池中的房產。另外，本州荒廢的被棄房產拖垮了社區，這些房產也將得以修繕並變成亟需的經濟適用住房。我感謝州長 Cuomo 幫助振興全州各地的社區，並幫助舉步維艱的房主避免房屋遭止贖，同時減少社區中的破落狀況。」

州參議員 David J. Valesky 說：「過去幾年裡，紐約州隨處可見已淪為僵屍房的止贖房屋，多虧了州長 Cuomo 和立法會的同仁們，我們向拔除這些眼中釘邁出了一大步。全州上下，很多街區都處於轉危為安、再度繁榮的關鍵節點，然而，它們卻被這些房產拖了後腿。憑藉該新法，我們已經擁有了所需的工具，從而幫助社區發揮他們的全部潛能。」

眾議員、紐約州眾議院司法委員會(New York State Assembly Judiciary Committee)主席 Helene E. Weinstein 女士說：「我們必須想盡一些辦法來讓銀行負起責任，幫助紐約州民眾繼續留在他們的住房中。遺憾的是，很多被棄的房產繼續成為周圍社區的負擔和眼中釘。該立法中的止贖條款將增強房主在止贖訴訟方面的權利，讓家庭能夠在其住房中住更多時間，並要求銀行及其抵押物服務商維護其組合中的被棄房產，以防止進一步擾動社區。我很讚賞州長 Cuomo 能跟我們一起通過這些房主保護與社區保護提案。」

眾議員 Pamela Hunter 女士說：「僵屍房產給社區帶來了災難，阻礙了新興街區真正地繁榮起來。隨著這些房產變得荒廢、被遺忘，它們不僅令企業不敢對該街區進行投資，還拉低了周圍住房的價值。我們絕對必須擺脫這樣的局面，我感謝州長 Cuomo 之前付出的努力並感謝他領導各方確保該法案變成法律。」

眾議員 Michael Kearns 說：「《Foreclosure Relief Act》已經制定，以幫助應對我們社區自 2008 年出現的僵屍房產危機。要想提高成功的可能性，就需要周圍社區、法院、市政當局和銀行共同參與進來。要想扭轉僵屍房產的不利影響，就需要那些有意消除銀行在我們社區中所造成之不良影響的所有利益相關方參與進來、開展宣傳並強制執行。受僵屍房產影響的各方都必須積極瞭解新法的保護措施，這樣我們才能化解這一危機。我感謝州長 Cuomo 今天為這些法案簽字立法。」

Suffolk 縣縣長 Steve Bellone 說：「從 Smithtown 到 Sag Harbor，未被佔用、維護不善的住房直接削弱了街區和社區的實力。這些僵屍房產將令那些早已受止贖和經濟不穩定拖累的城鎮雪上加霜。我很讚賞州長 Cuomo 和參眾兩院的領袖們能採取果斷的措施來終結僵屍房產所帶來的災難，讓我們的社區日後變得更強大、更安全。」

Onondaga 縣縣長 Joanie Mahoney 說：「被棄的破舊房產不單單是 Onondaga 縣或紐約州中部地區的問題，它們令全州乃至全國的各個社區都痛苦不堪。州長 Cuomo 一馬當先地從多個方面應對僵屍房產問題，該新法將帶來更好的街區，提高全州的生活品質。」

紐約州住房與社區重建局(Homes and Community Renewal, HCR)局長 Jamie S. Rubin 說：「今天對住在遭受僵屍房產不良影響之社區的紐約州民眾和瀕臨房屋遭止贖的房主來說都是意義重大的一天。州長 Cuomo 給紐約州提供了強有力的工具來應對殘害太多社區的閒置房產問題，讓更多住房免於淪為閒置住房和空房。這些法案將幫助家庭留在自己的住房中並消除街區中的被棄房產。這些是為改善紐約州的生活和社區所做的實實在在的投資。」

金融服務部主管 Maria T. Vullo 說：「該開創性立法可緩解紐約州一些城市和鄉鎮的壓力，這些城市和鄉鎮正在遭受缺乏維護之閒置與被棄房產所帶來的惡果。它如今從法律層面規定紐約州的所有銀行和抵押物服務商都有維護義務，另外還制定了更快的止贖流程，進而完善並擴大了 DFS 所制定的最佳實踐。我為州長 Cuomo 和立法會採取果斷行動拍手叫好，並且已經準備好執行法律來對抗這一頑疾。」

用於消除僵尸房產的其他措施

2017 財年預算中投資近 200 億美元來開展全面的全州住房和無家可歸行動計畫。未來五年，這項 100 億美元的住房計畫將會於全州新建和保留 100,000 套經濟適用住房，同時 100 億美元的無家可歸行動計畫將會新建 6,000 張支援性居住床位、1,000 張緊急床位，及許多擴大的無家可歸者服務。

作為州長協助未來購房者和現有房主的持續工作的一部份，該投資包括超過 1 億美元來幫助新購房者購買和改造「僵尸」房產，並協助現有的中低收入房主實施重大維修和改造。這筆撥款是透過紐約州住房與社區重建局撥付，旨在建立新的社區復興計畫(Neighborhood Revitalization Program, NRP)並為全州的非營利組織和市政當局提供資金來改造、修繕和改善住房。

Long Island Partnership, Inc.總裁兼執行長 Peter J. Elkowitz, Jr.說：「我們感謝州長 Cuomo 將解決該影響廣泛的問題視為優先要務。如我們能夠定制一項計畫來消除長島這些空置房產的影響，這便是我們應該做的。這應當是州和地方政府齊心協力為紐約州人民謀福利的方式。DFS 法案，加之 HCR 的社區恢復基金，將會長久地改善許多長島人的生活品質，並重振 Nassau 縣和 Suffolk 縣中的社區。」

Center for NYC Neighborhoods 執行董事 Christie Peale 說：「我們感謝州長和州立法會的領袖們達成了一種能夠幫助全州社區從止贖危機中恢復的方式。藉助社區恢復基金，政策制定者將有新的工具來幫助陷入止贖危機的房主們。同時，針對處理僵尸房產的改革將會幫助那些廢棄房產在近些年不斷蔓延的社區。對於紐約州的房主來說，這些是重大的勝利。」

Home HeadQuarters 執行董事 Kerry Quaglia 說：「一處破損的廢棄房產會影響整個片區，並讓居民和遊客感到沮喪。這些法案為我們提供了所需的工具來糾正這個對我們社區造成負面影響的空置房屋和建築問題。我非常感謝州長 Cuomo 努力解決紐約州上州的僵尸房產問題。」

###

欲知詳情，請造訪 www.governor.ny.gov
紐約州 | Executive Chamber |press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418