

## 普遍存在的房地产诈骗类型

房屋所有权的梦想仍然是洛杉矶县许多居民最重要的目标之一。拥有一个家或拥有一家企业是自豪和安全的源泉，并能为自己的财务增长提供机会。不幸的是，房地产诈骗可以通过一个简单的伪造签名或“快速致富计划”来窃取这些梦想。这类犯罪可能对其受害者产生严重、持久的影响。

肆无忌惮的人可以通过个人和公共信息做出不可思议的事情，从相对轻微的违规行为到令人厌恶的令人难以置信的骗局。

虽然任何人都可能成为其中一个骗局的牺牲品，但房地产诈骗者最关注的群体通常是老年人，已经丧失抵押品赎回权的房主，以及低收入人群。

以下是全国范围内普遍存在的房地产诈骗类型的一组示例（绝不包括所有内容）。当然，可能存在完全合法的房地产交易，其情况与下面概述的欺诈类似。

- **丧失抵押品赎回权：**这些公司瞄准抵押贷款支付背后的人，其抵押贷款公司已开始取消抵押品赎回权诉讼程序。这些公司告诉绝望的贷款持有人：如果借款人向救援公司实施“临时”所有权转让，他们（救援公司）可以挽救他们的房屋。这些公司承诺借款人可以在临时所有权转让期间留在家里并支付租金 - 他们声称这是“回租”。这些“救援公司”通常会在获得真正所有者的头衔后出售房屋。由于救援公司声称这是一个回租，他们通常只向业主支付最低金额，这很少反映出如果他们在市场上出售房产，业主将会做出什么。与此同时，业主仍然在支付他们家的原始抵押贷款。
- **抵押贷款：**这些计划在相对较短的时间内为借款人提供抵销贷款的方式（例如，在不到一年的时间内根除抵押贷款）。他们说服借款人存在漏洞，允许借款人逃离抵押贷款，这些公司对这种所谓的“服务”收取额外费用。
- **权益撤取：**当想要购买大额抵押贷款的买方说服卖方重新将房屋重新列入特别高的金额（例如，原始金额的两倍）时，就会发生权益撤取，以便买方可以获得更大的抵押贷款来自他/她的银行。在这些情况下，买方通常会取出较大的抵押贷款，向卖方支付房屋的原始要价，并与其他借出的资金一起消失。因此，房子通常最终会丧失抵押品赎回权。
- **股权欺诈：**这是老式的盗窃行为。这种情况下的犯罪人实际上获得了受害者的个人信息，并将此信息用于抵押贷款或贷款发放文件。此外，罪犯在契约上伪造受害人的姓名，并从有关财产中窃取其权益。
- **欺诈性贷款来源：**当房地产专业人士帮助不合格的买家获得购买拥有 FHA 保险抵押贷款的房屋所需的资金时，就会发生这种情况。在这种情况下，房地产专业人士向潜在的购房者承诺，他们将有资格获得比购房者偿还能力大得多的抵押贷款，并且通常会伪造官方文件以协助购房者获得这些房产。
- **土地欺诈：**当公司通过邮寄和电话清单获取有关潜在购房者和卖家的信息时，就会发生这种情况。然后公司进行直接邮件和电话营销活动，如果卖家同意从公司购买土地，则承诺巨额利润和礼物。这些公司有时以 1000 美元或 2000 美元的价格收购未经批准的最近购买的占地，然后以高达 50,000 美元的价格向毫无戒心的买家出售。
- **租赁欺诈：**当一个人向当地法院提交虚假的“贷款满意”文件时，就会发生租赁欺诈。为了提交这份文件，承租人必须伪造所有者的签名，银行官员的签名和银行印章。该文件显示房屋没有任何负担，并且犯罪分子可以自由地从房产上获得新的贷款（他/她这样做）。他们通常很快就会消失。

有关房地产欺诈的更多信息，包括有关反向抵押贷款的信息，请访问洛杉矶县消费者和商业事务部网站：<http://dcba.lacounty.gov/wps/portal/dca/main/home/yourhome/owningyourhome>