

購買需要修復的房子還是翻新您的房屋？

如果您想為購買需要修復的房屋提供資金，或者為改善您現時的房屋提供資金，聯邦住房管理局 (FHA) 第 203(k) 條的修復抵押貸款保險計畫 (203(k) 計畫) 可能是您的正確選擇。該計畫可透過 FHA 批准的貸方參與。它允許購房者為購房提供資金，或允許房主為當前抵押貸款再融資，將翻新、維修或改建的成本合併為一筆貸款。203(k) 計畫適用於購房者和房主、HUD 批准的非營利組織和政府機構。

符合條件的改善示例

- 修理或更換管道、供暖、空調和電力系統
- 完成廚房和浴室改造
- 修理或安裝新的屋頂、牆板和排水溝
- 為殘疾人士創造無障礙環境
- 建造符合條件的附屬住宅單元 (ADU)
- 將一戶單元轉換為二到四戶單元
- 增建附加設施，裝修閣樓和地下室
- 翻新或建造車庫
- 更換窗戶或地板
- 進行節能升級
- 修復結構損壞

為何選擇 203(k) 計畫？

購房者可能面臨複雜而昂貴的過程，或者被排除在某些房屋修復或改善貸款計畫之外。203(k) 計畫對於想要留在當前房屋並希望或需要進行改善的房主來說也是一個不錯的選擇。

借款人可以獲得購買或再融資所需的資金並在擬議改善完成後根據評估價值進行翻新。房屋裝修貸款通常利率高，還款期限短，或需大額還款。然而，203(k) 計畫提供了一種解決方案，透過為單一、長期、固定或可調整利率的貸款提供保險來幫助借款人，該貸款涵蓋房產的購買和修復。

透過將房產的購買或再融資和修復合併為一筆貸款，而不是典型的建築貸款和兩筆貸款來節省時間。與所有 FHA 保險的抵押貸款一樣，該計畫以其低首付款節省資金。此外，利率可能低於其他形式的融資，如房屋淨值信貸額度或信用卡。

所有標準 203(k) 抵押貸款*都需要 HA 批准的 203(k) 顧問，並且可用於有限 203(k) 抵押貸款*。203(k) 計畫要求在開工前獲得所有建築許可證，並將其張貼在現場進行施工。

*見第 2 頁

資源

如需了解更多 FHA's 203(k) 計畫資訊，請訪問 https://hud.gov/program_offices/housing/sfh/203k/203k--df。

要查找 FHA 批准的 203(k) 貸款人，請訪問 https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/lender/lenderlist 並選中頁面底部的 203(k) 修復抵押貸款保險計畫方塊。

如需更多資訊，請聯繫 HUD 批准的住房諮詢機構。訪問 <http://www.hud.gov/findacounselor> 或致電 (800) 569-4287。

FHA 資源中心

線上 FAQ：www.hud.gov/answers

電子郵箱：answers@hud.gov

電話：(800) CALL FHA (225-5342)

FHA 資源中心可以接聽來自失聰或聽障人士以及有語言或溝通障礙的人士的電話。有關如何撥打無障礙電話的資訊，請訪問：

<https://www.fcc.gov/consumers/guides/telecommunications-relay-service-trs>。

203(k) 計畫貸款類型

標準 203(k)

- 重大修復或維修
- 沒有翻新費用最高限額
- 最低維修費用為 5000 美元
- 需要 FHA 批准的 203(k) 顧問

可用於需要結構維修或重大改造的房屋，包括提高能源效率或幫助保護您的房屋免受自然災害的改善。



有限 203(k)

- 35000 美元以下的非結構性工程
- 維修費用無最低限額
- FHA 批准的 203(k) 顧問是可選的

可用於規模較小的非結構性維修，如小型改造、家居裝修、節能改造、新電器或更換過時的地毯。



符合條件的房產類型

- 單戶房屋
- 帶符合條件 ADU 的單戶房屋
- 二到四戶單元
- 聯排別墅
- 名為房地產的預製房屋，修復不影響結構部件
- 符合條件的公寓單元和現場公寓單元（改進僅限於單元的內部）
- HUD 房屋/房地產擁有的房產
- 主要為住宅的混合用途房產（至少 51%）

將 203(k) 貸款與 FHA 能源和災難計畫相結合的好處

- **節能抵押貸款 (EEM)**，它通過 FHA 保險抵押貸款為節能改善提供融資。好處包括具有成本效益的節能改善，可以降低水電費並幫助房主節省開支。改善工程可能有資格獲得聯邦、州和地方稅收抵免。
- **太陽能和風能技術**，在購買或再融資時通過 FHA 保險抵押貸款為新太陽能係統提供融資。好處包括減少您從公用事業供應商處購買的電量，以及能源系統的付款在抵押貸款期限內分攤。改善工程可能有資格獲得聯邦、州和地方稅收抵免。
- **203(h) 災難受害者抵押貸款保險**，為總統宣布的重大災區 (PDMDA) 的受害者購買或重建單戶房產提供融資。其中一個好處是借款人不需要進行最低要求投資 (MRI)，這相當於 100% 的融資。

有關詳細資訊，請聯繫 FHA 批准的貸方、HUD 認證的住房顧問或房地產專業人士。