

Mua một Ngôi nhà Cần Cải tạo hoặc muốn Cải tạo Ngôi nhà của Quý vị?

Nếu quý vị muốn tài trợ cho việc mua một ngôi nhà cần cải tạo hoặc cải tiến tài chính cho ngôi nhà hiện tại của mình, thì Chương trình Bảo hiểm Thế chấp để Sửa chữa theo Mục 203(k) của Cục Quản lý Nhà ở Liên bang (FHA) (Chương trình theo mục 203(k)) có thể là lựa chọn phù hợp cho Quý vị. Chương trình này có sẵn thông qua các tổ chức cho vay được FHA phê chuẩn. Nó cho phép người mua nhà tài trợ cho việc mua nhà hoặc chủ nhà tái cấp vốn cho khoản thế chấp hiện tại, kết hợp chi phí cải tạo, sửa chữa hoặc tu sửa thành một khoản vay duy nhất. Chương trình theo mục 203(k) dành cho người mua nhà và chủ sở hữu nhà, các tổ chức bất vụ lợi được HUD phê chuẩn và các cơ quan chính phủ.

Ví dụ về những Cải tiến Hợp lệ

- Sửa chữa hoặc thay thế hệ thống ống nước, sưởi ấm, điều hòa không khí và điện
- Tu sửa hoàn thiện nhà bếp và phòng tắm
- Sửa chữa hoặc lắp đặt tấm lợp, vách ngăn và máng xối mới
- Tạo khả năng tiếp cận cho người khuyết tật
- Xây dựng một đơn vị nhà ở phụ đủ điều kiện (Accessory Dwelling Unit, ADU)
- Chuyển đổi căn hộ một gia đình thành căn hộ hai đến bốn gia đình
- Tạo bổ sung, hoàn thiện gác xép và tầng hầm
- Cải tạo hoặc xây dựng nhà để xe
- Thay cửa sổ hoặc sàn nhà
- Nâng cấp hiệu quả năng lượng
- Sửa chữa hư hỏng kết cấu

Tại sao lại nên chọn Chương trình theo Mục 203(k)?

Người mua nhà có thể phải đối mặt với một quy trình phức tạp và tốn kém hoặc bị loại khỏi một số chương trình cho vay nhất định để phục hồi hoặc cải tiến. Chương trình theo Mục 203(k) cũng có thể là một lựa chọn tuyệt vời cho chủ nhà muốn ở lại ngôi nhà hiện tại của họ và muốn hoặc cần cải tiến.



Người vay **có thể nhận được số tiền cần thiết** để mua hoặc tái cấp vốn và cải tạo dựa trên giá trị được thẩm định sau khi cải tiến được đề xuất hoàn thành. Các khoản vay cải thiện nhà thường có lãi suất cao, thời hạn trả nợ ngắn hoặc thanh toán bong bóng. Tuy nhiên, Chương trình theo Mục 203(k) đưa ra một giải pháp giúp người vay bằng cách bảo đảm một khoản vay duy nhất, dài hạn, có lãi suất cố định hoặc có thể điều chỉnh, bao gồm cả việc mua lại và phục hồi tài sản.



Tiết kiệm thời gian bằng cách kết hợp cả việc mua hoặc tái cấp vốn và cải tạo tài sản thành một khoản vay duy nhất thay vì cho vay xây dựng thông thường với hai khoản vay. Chương trình giúp tiết kiệm tiền với khoản trả trước thấp, giống như tất cả các khoản thế chấp được FHA bảo hiểm. Ngoài ra, tỷ lệ có thể thấp hơn so với các hình thức tài trợ khác, chẳng hạn như hạn mức tín dụng hoặc thế tín dụng vốn chủ sở hữu nhà.



Cần có Tư vấn viên theo Mục 203(k) được FHA phê chuẩn cho tất cả các Khoản Thế Chấp theo Tiêu Chuẩn của Mục 203(k)* và có thể được sử dụng cho các Khoản Thế Chấp theo Giới Hạn của Mục 203(k)*. Chương trình theo Mục 203(k) **yêu cầu phải có tất cả các giấy phép xây dựng** trước khi bắt đầu công việc và niêm yết tại chỗ công việc đang được thực hiện.

*Xem Trang 2

Nguồn lực

Để biết thêm về chương trình 203(k) của FHA, hãy truy cập https://hud.gov/program_offices/housing/sfh/203k/203k--df.

Để tìm Người cho vay 203(k) được FHA phê chuẩn, hãy truy cập https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/lender/lenderlist và đánh dấu vào ô Chương trình Bảo hiểm Thế chấp để Sửa chữa theo Mục 203(k) ở cuối trang.

Để biết thêm thông tin, hãy liên hệ với cơ quan tư vấn nhà ở được HUD phê chuẩn. Hãy truy cập <http://www.hud.gov/findacounselor> hoặc gọi (800) 569-4287.

TRUNG TÂM NGUỒN LỰC FHA

Hỏi đáp Trực tuyến:

www.hud.gov/answers

Email: answers@hud.gov

Điện thoại: (800) CALL FHA (225-5342)

Trung tâm Nguồn lực FHA sẵn sàng tiếp nhận các cuộc gọi từ những người bị điếc hoặc nghe kém, cũng như những người bị khuyết tật về khả năng nói hoặc giao tiếp. Thông tin về cách thực hiện cuộc gọi điện thoại để tiếp cận có tại: <https://www.fcc.gov/consumers/guides/telecommunications-relay-service-trs>.

Loại Vay mượn theo Chương trình theo Mục 203(k)

Tiêu chuẩn theo Mục 203(k)

- Cải tạo hoặc sửa chữa lớn
- Không giới hạn chi phí cải tạo tối đa
- Chi phí sửa chữa tối thiểu là \$5.000
- Cần có Tư vấn viên được FHA phê chuẩn theo Mục 203(k)

Có thể được sử dụng cho ngôi nhà cần sửa chữa cấu trúc hoặc tu sửa lớn, bao gồm các cải tiến để tăng hiệu quả sử dụng năng lượng hoặc giúp bảo vệ ngôi nhà của quý vị khỏi thiên tai.



Hạn chế theo Mục 203(k)

- Xây dựng phi công trình đáng kể lên đến \$35.000
- Không có số tiền tối thiểu cho chi phí sửa chữa
- Tùy chọn sử dụng Tư vấn viên được FHA phê chuẩn theo Mục 203(k)

Có thể được sử dụng cho những công việc sửa chữa ít tốn kém hơn mà không mang tính chất cấu trúc như tu sửa nhỏ, cải tiến nhà cửa, cải thiện hiệu quả năng lượng, thiết bị mới hoặc thay thế thảm đã cũ.



Loại Bất động sản Hội đủ điều kiện

- Nhà ở một gia đình
- Nhà ở một gia đình có ADU hội đủ điều kiện
- Căn hộ hai đến bốn gia đình
- Nhà phố
- Nhà tiền chế được coi là bất động sản, khi việc cải tạo không ảnh hưởng đến các bộ phận kết cấu
- Các đơn vị chung cư đủ điều kiện và các đơn vị chung cư tại chỗ (các cải tiến được giới hạn ở nội thất của đơn vị)
- Nhà ở/Bất động sản thuộc sở hữu của HUD
- Tài sản sử dụng hỗn hợp chủ yếu là nhà ở (ít nhất 51%)

Lợi ích của việc Kết hợp Khoản vay theo Mục 203(k) với các Chương trình Năng lượng và Thiên tai của FHA

- **Thế chấp Tiết kiệm Năng lượng (Energy Efficient Mortgages, EEM).** Cung cấp tài chính cho các cải tiến hiệu quả năng lượng với khoản thế chấp được FHA bảo hiểm. Các lợi ích bao gồm cải thiện hiệu quả năng lượng tiết kiệm chi phí có thể làm giảm hóa đơn tiện ích và giúp chủ nhà tiết kiệm tiền. Những cải tiến có thể hội đủ điều kiện nhận các khoản tín dụng thuế của Liên bang, tiểu bang và địa phương.
- **Công nghệ Năng lượng Mặt trời và Gió.** Cung cấp tài chính cho một hệ thống năng lượng mặt trời mới với khoản thế chấp được FHA bảo hiểm tại thời điểm mua hoặc tái cấp vốn. Các lợi ích bao gồm giảm lượng điện bạn mua từ nhà cung cấp dịch vụ tiện ích của bạn và thanh toán cho hệ thống năng lượng được trả đều trong thời hạn thế chấp. Những cải tiến có thể đủ điều kiện nhận tín dụng thuế liên bang, tiểu bang và địa phương.
- **Bảo hiểm Thế chấp cho Nạn nhân Thiên tai theo Mục 203(h).** Cung cấp tài chính để mua hoặc xây dựng lại tài sản của một gia đình cho các nạn nhân của Khu vực Thảm họa Lớn do Tổng thống Tuyên bố (Presidentially-Declared Major Disaster Area, PDMDA). Một trong những lợi ích là bên vay không bắt buộc phải thực hiện Khoản đầu tư Bắt buộc Tối thiểu (Minimum Required Investment, MRI), tương đương với việc tài trợ 100 phần trăm.

Liên hệ với người cho vay được FHA phê chuẩn, cố vấn nhà ở được HUD chứng nhận hoặc chuyên gia bất động sản để biết thêm thông tin chi tiết.