

FHA 批准的 203(k) 顧問的角色

聯邦住房管理局 (FHA) 的 203(k) 修復抵押貸款保險計畫 (203(k) 計畫) 是針對購房者和房主的翻新計畫。該計畫允許借款人購買房產並在同一抵押貸款或再融資中為其修復提供資金並修復他們目前的房屋。203(k) 計畫對於那些希望改造而不是搬遷或進行節能改進的房主來說也是一個很好的選擇。

顧問在整個修復過程中發揮指導作用，充當房主、承包商和貸款人之間的聯絡人。顧問檢查物業並準備可行性研究、建築證明材料、工作報告、成本估算、圖紙請求、檢查和變更單；並確保所有工作都按照 FHA 要求進行。任何從事 203(k) 項目工作的顧問都必須列在 FHA 批准的 203(k) 顧問名冊上。

203(k) 修復計畫類型

標準 203(k)：為結構維修或重大翻新提供資金；設計用於需要至少 5000 美元維修的房屋；沒有最高翻新成本限制；並要求使用 FHA 批准的 203(k) 顧問。

有限 203(k)：為需要小型翻新或非結構性維修的房屋提供資金，費用不超過 35000 美元。雖然不需要使用 203(k) 顧問，但貸方和房主發現在許多情況下，顧問是該過程的重要補充。

203(k) 顧問在發放貸款前的責任

房產檢查和許可

顧問的首要任務是使用手冊 4000.1 第 II.A.9.e 節中列出的 FHA 35 點清單親自進行現場房產

檢查。顧問必須：

- 解決存在的任何缺陷；
- 證明所有主要系統的狀況、健康和安全性問題以及害蟲；
- 確定滿足 HUD 最低房產要求 (MPR) 或最低房產標準 (MPS) 和當地要求所需的任何維修或改進；並
- 確保在開工前獲得所有所需的建築許可證，並將其張貼在現場進行施工。

資源

203(k) 計畫

有關 203 (k) 計畫的更多資訊，請訪問：

https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/203k

手冊 4000.1

有關以下方面的更多資訊，請參閱 FHA 的《單戶住房政策手冊 4000.1》(手冊 4000.1)：

- 203(k) 顧問 – 第 I.B.2 節。
- 203(k) 修復抵押貸款計畫 – 第 II.A.8.a 節。
- 203(k) 顧問要求 – 第 II.A.9 節。
- 房屋檢查 35 點清單 – 第 II.A.9.e 節。
- 最低房產要求和最低房產標準 – 第 II.A.3.a.ii 節。

要訪問手冊 4000.1，請前往：

https://www.hud.gov/program_offices/housing/Sfh/handbook_4000-1



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和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/tel-ecomunications-relay-service-trs>

可選的可行性研究

如果購房者不確定房屋需要進行的維修及其費用，203(k) 顧問可以完成可選的可行性研究以確定 FHA 要求的維修。當借款人或貸方要求確定 203(k) 項目在財務上是否可行時，顧問必須準備可行性研究。

工作報告和成本估算

顧問必須準備和審查必要的建築證明材料。如果沒有資格準備它們，顧問必須從合格的分包商那裡獲得建築證明材料。具體例子包括但不限於化糞池認證、白蟻報告、地基認證和工程報告。

根據這些資訊，顧問必須準備一份工作報告，說明 35 點清單上的任何工作項目和房主專案建議書上的工作項目。在工作報告中，每個工作項目都必須對房產所在區域進行合理的成本估算，並分別確定人工成本和材料明細成本。工作報告和成本估算必須包括根據專案建議書執行的工作。健康和 safety 問題必須在任何其他工作項目之前得到解決。

203(k) 顧問在發放抵押貸款後的責任

在發送抵押貸款時，貸方託管（保留）指定用於修復的資金。託管成立後，顧問：

- 審查貸方的提款請求，必須檢查工作的完成情況和工藝質量，以確保工作已按照所有法規和條例圓滿完成；
- 讓貸方隨時了解修復的進展情況，包括可能影響項目資格、房主健康和 safety 或停工的任何問題；和
- 審查任何提議的變更，並準備一份變更單供貸方批准（如果要求對工作總結進行變更）。

203(k) 抵押貸款流程

