

## Vai trò của Cố vấn được FHA Phê chuẩn theo 203(k)

Chương trình Bảo hiểm Thế chấp để Cải tạo theo Khoản 203(k) của Cục Quản lý Nhà ở Liên bang (Federal Housing Administration, FHA) (Chương trình 203(k)) là một chương trình cải tạo dành cho cả bên mua nhà và chủ sở hữu nhà. Chương trình cho phép bên vay mua một bất động sản và tài trợ cho việc khôi phục nó trong cùng một khoản thế chấp hoặc tái cấp vốn và sửa chữa ngôi nhà hiện tại của họ. Chương trình 203(k) cũng là một lựa chọn tuyệt vời cho những chủ nhà muốn tu sửa thay vì di chuyển hoặc thực hiện các cải tiến tiết kiệm năng lượng.

Cố vấn đóng vai trò hướng dẫn trong suốt quá trình phục hồi, đóng vai trò là bên liên lạc giữa chủ nhà, (các) nhà thầu và bên cho vay. Tư vấn kiểm tra tài sản và chuẩn bị một nghiên cứu khả thi, triển lãm kiến trúc, lập hồ sơ công trình, dự toán chi phí, lập yêu cầu kiểm tra và thay đổi đơn đặt hàng; và đảm bảo rằng tất cả các công việc được thực hiện phù hợp với yêu cầu của FHA. Bất kỳ Cố vấn nào thực hiện công việc trong dự án 203(k) đều phải được liệt kê trong Danh sách Cố vấn theo Khoản 203(k) được FHA phê chuẩn.

## Loại Chương trình Cải tạo theo Khoản 203(k)

**Tiêu chuẩn theo 203(k):** Tài trợ sửa chữa cấu trúc hoặc đại cải tạo; được thiết kế cho một ngôi nhà cần sửa chữa với trị giá ít nhất \$5,000; không có chi phí cải tạo tối đa; và yêu cầu sử dụng Cố vấn theo khoản 203(k) được FHA phê chuẩn.

**Giới hạn C 203(k):** Tài trợ cho một ngôi nhà cần tiểu cải tạo hoặc sửa chữa ngoài cấu trúc, chi phí không quá \$35,000. Mặc dù không bắt buộc phải sử dụng Cố vấn theo Khoản 203(k), bên cho vay và chủ sở hữu nhà thấy Cố vấn là một bổ sung có giá trị cho quy trình trong nhiều tình huống.

## Trách nhiệm của Cố vấn theo Khoản 203(k)

### Trước khi Chốt Khoản vay

#### Kiểm tra Bất động sản và Giấy phép

Nhiệm vụ đầu tiên của Cố vấn là đích thân thực hiện kiểm tra tài sản tại chỗ, sử dụng Danh sách Kiểm tra 35 điểm của FHA, được liệt kê trong Sổ tay hướng dẫn 4000.1, Phần II.A.9.e. Cố vấn phải:

- Giải quyết mọi thiếu sót đang tồn tại;
- Chứng nhận tình trạng của tất cả các hệ thống chính, các vấn đề về sức khỏe và an toàn, và sâu bệnh;
- Xác định mọi sửa chữa hoặc cải tiến cần thiết để đáp ứng các Yêu cầu Tối thiểu của Bất động sản (MPR) hoặc Tiêu chuẩn Tối thiểu của Bất động sản (MPS) của HUD và các yêu cầu của địa phương; và
- Đảm bảo tất cả các giấy phép xây dựng cần thiết đều được cấp trước khi bắt đầu công việc và niêm yết tại chỗ cho công việc đã thực hiện

## Nguồn lực

### Chương trình theo Khoản 203(k)

Để biết thêm thông tin về Chương trình theo Khoản 203(k), vui lòng truy cập:

[https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/housing/sfh/203k](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/203k).

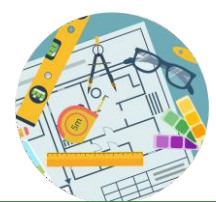
### Sổ tay hướng dẫn 4000.1

Xem *Sổ tay hướng dẫn Chính sách Nhà ở cho Gia đình Đơn lẻ 4000.1* (Sổ tay hướng dẫn 4000.1) để biết thêm thông tin về:

- Cố vấn theo Khoản 203(k) – Phần I.B.2.
- 203(k) Chương trình Thế chấp để Cải tạo – Phần II.A.8.a.
- 203(k) Yêu cầu cho Cố vấn – Phần II.A.9.
- 35- Danh sách Kiểm tra điểm để Kiểm tra Nhà – Phần II.A.9.e.
- Yêu cầu Tối thiểu của Bất động sản và Tiêu chuẩn Tối thiểu của Bất động sản – Phần II.A.3.a.ii.

Để xem Sổ tay hướng dẫn 4000.1, đến:

[https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/handbook\\_4000-1](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/handbook_4000-1).



### TRUNG TÂM NGUỒN LỰC FHA

Hỏi-Đáp Trực Tuyến:

[www.hud.gov/answers](http://www.hud.gov/answers)

Email: [answers@hud.gov](mailto:answers@hud.gov)

SĐT: (800) CALL FHA (225-5342)

Trung tâm Nguồn lực FHA được thiết lập để chấp nhận các cuộc gọi từ bên khiếm thính một phần hoặc toàn phần cũng như những bên gặp vấn đề về ngôn ngữ và giao tiếp, thông tin về cách kết nối điện thoại có tại:

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

## Nghiên cứu về Độ khả thi của Tùy chọn

Nếu bên mua nhà không chắc chắn về những sửa chữa mà căn nhà sẽ cần và chi phí của chúng, Cố vấn theo Khoản 203(k) có thể hoàn thành một nghiên cứu khả thi tùy chọn để xác định những sửa chữa theo yêu cầu của FHA. Khi bên vay hoặc bên cho vay yêu cầu xác định xem dự án 203(k) có khả thi về mặt tài chính hay không, Cố vấn phải chuẩn bị một nghiên cứu khả thi.

## Bảng kê Công trình và Ước tính Chi phí

Cố vấn phải chuẩn bị và xem xét các kiến trúc cần thiết. Nếu không đủ năng lực để chuẩn bị chúng, Cố vấn phải có được các bản thảo kiến trúc từ một nhà thầu phụ đủ năng lực. Các ví dụ bao gồm, nhưng không giới hạn ở, chứng nhận tự hoại, báo cáo mối mọt, chứng nhận nền móng và báo cáo kỹ thuật.

Dựa trên thông tin này, Cố vấn phải chuẩn bị một bản viết công việc đề cập đến bất kỳ hạng mục công việc nào trong Danh sách Kiểm tra 35 điểm và những hạng mục trong đề xuất dự án của chủ nhà. Trên bảng kê công trình, mỗi hạng mục công việc phải có dự toán chi phí hợp lý cho khu vực có tài sản và xác định riêng chi phí nhân công và chi phí vật liệu được chia thành từng khoản. Báo cáo công việc và ước tính chi phí phải bao gồm công việc đang được thực hiện theo đề xuất dự án. Các vấn đề về sức khỏe và an toàn phải được giải quyết trước bất kỳ hạng mục công việc nào khác.

## Trách nhiệm của Cố vấn theo Khoản 203(k) Sau khi Chốt Thế chấp

Khi chốt thế chấp, bên cho vay ký quỹ (giữ lại) các khoản tiền được chỉ định để phục hồi. Sau khi ký quỹ được thiết lập, Cố vấn phải:

- Xem xét yêu cầu rút tiền của bên cho vay và phải kiểm tra công việc để hoàn thành và chất lượng tay nghề để đảm bảo công việc đã được hoàn thành thỏa đáng theo tất cả các quy tắc và pháp lệnh;
- Thông báo cho bên cho vay về tiến độ phục hồi, bao gồm bất kỳ vấn đề nào có thể ảnh hưởng đến tính đủ điều kiện tham gia dự án, sức khỏe và sự an toàn của chủ nhà hoặc ngừng hoạt động; Và
- Xem xét bất kỳ thay đổi được đề xuất nào và chuẩn bị lệnh thay đổi để bên cho vay phê duyệt nếu có yêu cầu thay đổi đối với bảng kê công trình.

## Quy trình Thế chấp theo Khoản 203(k)

