

Công-ty Tài Trợ Địa- ốc

**NorthWind Mortgage**

Phone: (619) 280-8085 Fax: (619) 280-6249

Email: [ngocdsc@sbcglobal.net](mailto:ngocdsc@sbcglobal.net)Website: [www.esd-realestate.com](http://www.esd-realestate.com)

4232-A University Ave. San Diego, CA 92105

## Chương Trình Nợ Nhà (Nợ Tiêu Chuẩn)

### - Conforming Loan -

Nhằm mục tiêu giúp một người có cơ hội làm chủ một căn nhà, chính phủ phổ biến và khuyến khích các ngân hàng chuyên cho vay nợ nhà các chương trình cho vay nợ mua nhà ấn định bởi chính phủ. Có ba chương trình cho vay nợ nhà theo tiêu chuẩn của chính phủ hiện nay: 1) Nợ Tiêu Chuẩn; 2) Nợ Lớn; và 3) Nợ Điều Chỉnh.

Đây là chương trình nợ dành cho những ai muốn mua nhà dùng để ở, mua nhà hai hay mua nhà để đầu tư và số nhà xây trên một lô có từ một đến bốn đơn vị. Ngoại trừ việc mua, chương trình này được áp dụng cho những ai đang là chủ nhà và có ý muốn tái tài trợ trên số nợ còn đang thiếu với mục tiêu lấy thêm tiền ra hay chỉ muốn giảm xuất mức lãi trên số nợ còn thiếu, rút ngắn hay xin thêm thời hạn trả hết số nợ.

Chương trình nợ tiêu chuẩn có nhiều ưu điểm như mức lãi phải trả được coi là thấp nhất trong tất cả chương trình nợ, nếu người mượn nợ chứng minh thu nhập và tài sản hay mức lãi cao hơn một chút nếu áp dụng chương trình không chứng minh thu nhập nhưng chứng minh tài sản. Đối với một số trường hợp, vì hoàn cảnh đặc biệt, người mượn nợ có thể áp dụng chương trình không chứng minh thu nhập và không chứng minh tài sản nhưng mức lãi, vì lý do đó, sẽ cao hơn. Trở ngại chính của chương trình nợ tiêu chuẩn là người mượn nợ phải có số điểm tín dụng ít nhất 680 hay cao hơn khi áp dụng chứng minh thu nhập và tài sản. Đối với những ai muốn áp dụng chương trình không chứng minh thu nhập nhưng chứng minh tài sản hay không chứng minh thu nhập và không chứng minh tài sản, người ấy vẫn có thể mượn được số những phí tổn để có món nợ tùy theo số điểm tín dụng và số-nợ-trên-giá-trị của người mượn nợ. Theo sau là các tiêu chuẩn và điều kiện mượn nợ tiêu chuẩn để mua nhà:

**Mục tiêu của Số Nợ:** Số nợ sử dụng trong việc mua nhà dùng để ở, nhà hai hay nhà đầu tư. Tái tài trợ vì lý do muốn giảm mức lãi hay thời hạn trả hết số nợ hay tái tài trợ vì lý do lấy thêm tiền ra trên căn nhà đang làm chủ.

**Số Nợ Tối Đa:** \$417,000 cho 1 đơn vị nhà trên 1 lô đất; \$533,850 cho 2 đơn vị nhà trên 1 lô đất; \$645,300 cho 3 đơn vị nhà trên 1 lô đất và \$801,950 cho 4 đơn vị nhà trên 1 lô đất.

**Các Mức Lãi Trả Góp trên Số Nợ:** Mức lãi thay đổi theo thời hạn trả hết số nợ và mức lãi thay đổi nếu người mượn nợ muốn chỉ trả tiền lãi trên số nợ hay trả số nợ cộng tiền lãi trên tiền trả tiền nhà hàng tháng. **Mức lãi thông thường thuộc dạng cố định**, nghĩa là mức lãi không thay đổi trong thời hạn trả hết số nợ. Người mượn nợ có thể yêu cầu trả mức lãi theo dạng **mức lãi thả nổi**, nghĩa là mức lãi chỉ cố định theo thời hạn 1-năm, 2-năm, 3-năm, 5-năm hay 7-năm, tùy cách lựa chọn của người mượn nợ, nhưng mức lãi sẽ điều chỉnh theo mức lãi của thị trường đương thời mỗi 6-tháng hay 1-năm sau khi thời hạn cố định đã mãn, tùy cách lựa chọn của người mượn nợ, mức điều chỉnh này sẽ liên tục cho đến khi người mượn nợ trả hết số nợ.

**Thời Hạn Trả Hết Số Nợ:** Tùy cách lựa chọn của người mượn nợ, thời hạn trả hết số nợ tiêu chuẩn phải ít nhất 11-năm và không thể hơn 40-năm đối với mức lãi cố định.

Các Điều Kiện về Số-nợ-trên-giá-trị và Tổng số-nợ-trên-giá-trị của Nợ Tiêu Chuẩn:

1. **Chứng minh Thu nhập và Chứng minh Tài sản:**

a. **Tài trợ hay tái tài trợ nhưng không lấy tiền ra:**

- **Nhà Ở:**
  1. 1 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 100%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 100%.
  2. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 95%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%.
  3. 3-4 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%. Số điểm tín dụng phải ít nhất 680.
- **Nhà Hai:** Chỉ áp dụng cho 1 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 95%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%. Số điểm tín dụng phải ít nhất 680.
- **Nhà Đầu Tư:**
  1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%.
  2. 3-4 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%. Số điểm tín dụng phải ít nhất 680.

b. **Tái tài trợ nhưng lấy thêm tiền ra (Không giới hạn lượng tiền lấy ra):**

- **Nhà Ở:**
  1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%.
  2. 3-4 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 70%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 70%. Số điểm tín dụng phải ít nhất 680.
- **Nhà Hai:** Chỉ áp dụng cho 1 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%. Số điểm tín dụng phải ít nhất 680.
- **Nhà Đầu Tư:**
  1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 85%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 85%.
  2. 3-4 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 70%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 70%. Số điểm tín dụng phải ít nhất 680.

2. **Không Chứng minh Thu nhập và Chứng minh Tài sản:**

a. **Tài trợ hay tái tài trợ nhưng không lấy tiền ra:**

- **Nhà Ở:**
  1. 1 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 95%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Điểm tín dụng 700;
  2. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị Không Áp dụng, Điểm tín dụng 680;
  3. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Điểm tín dụng 700, Nếu số-nợ-trên-giá-trị bằng hay ít hơn 75%, Điểm tín dụng 680;
  4. 3-4 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%. Số điểm tín dụng phải ít nhất 720, Nếu số-nợ-trên-giá-trị bằng hay ít hơn 75%, Điểm tín dụng 700.
- **Nhà Hai:** Chỉ áp dụng cho 1 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị Không Áp dụng, Số điểm tín dụng phải ít nhất 680.
- **Nhà Đầu Tư:**
  1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Điểm tín dụng 720, Nếu số-nợ-trên-giá-trị bằng hay ít hơn 75%, Điểm tín dụng 680.
  2. 3-4 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%. Số điểm tín dụng phải ít nhất 720, Nếu số-nợ-trên-giá-trị bằng hay ít hơn 75%, Điểm tín dụng 700.

b. **Tái tài trợ nhưng lấy thêm tiền ra (Không giới hạn lượng tiền lấy ra):**

- **Nhà Ở:**
  1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị Không Áp dụng, Điểm tín dụng 720, Nếu số-nợ-trên-giá-trị bằng hay ít hơn 70%, Điểm tín dụng 680.
  2. 3-4 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị Không Áp dụng, Số điểm tín dụng phải ít nhất 720, Nếu số-nợ-trên-giá-trị bằng hay ít hơn 70%, Điểm tín dụng 700.

- **Nhà Hai:** Chỉ áp dụng cho 1 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị Không Áp dụng, Số điểm tín dụng phải ít nhất 720, Nếu số-nợ-trên-giá-trị bằng hay ít hơn 70%, Điểm tín dụng 680.
  - **Nhà Đầu Tư:**
    1. 1 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị Không Áp dụng, Điểm tín dụng 720, Nếu số-nợ-trên-giá-trị bằng hay ít hơn 70%, Điểm tín dụng 680.
    2. 2 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 70%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị Không Áp dụng, Số điểm tín dụng phải ít nhất 680.
3. **Không Chứng minh Thu nhập và Không Chứng minh Tài sản:** Chỉ áp dụng trong việc mua hay tái tài trợ nhưng không lấy thêm tiền ra dùng cho Nhà Ở với 1 đơn vị, Số-nợ-trên-giá-trị 95%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Điểm tín dụng 700; Không thể sử dụng mức lãi thả nổi với 6-tháng dự liệu cho tiền trả hàng tháng bao gồm tiền trả cho số nợ, tiền lãi, thuế và bảo hiểm.

#### Các Phí Tổng Chung:

1. Các bất động sản không thuộc California phí tổn .250%;
2. Số Nợ \$50,000 - \$110,000 phí tổn .250%;
3. Số Nợ ít hơn \$50,000 phí tổn 1.000%;
4. Số-nợ-trên-giá-trị hay Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90.01% - 95.00% phí tổn .375%;
5. Giữ mức lãi hơn 30-ngày phí tổn .250%;
6. Trả 10-năm tiền lãi trong thời hạn trả hết nợ của 30-năm phí tổn 1.375% đối với nhà Ở với 1 đơn vị và chứng minh thu nhập/chứng minh tài sản.
7. Tái tài trợ lấy thêm tiền ra:
  - Số-nợ-trên-giá-trị 70.01% - 80.00% phí tổn .500%;
  - Số-nợ-trên-giá-trị 80.01% - 90.00% phí tổn .750%.
8. Nhà Đầu Tư:
  - Số-nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 75% phí tổn .750%;
  - Số-nợ-trên-giá-trị 75.01% - 80.00% phí tổn 1.250%;
  - Số-nợ-trên-giá-trị 80.01% - 90.00% phí tổn 1.750%.
9. Không Chứng minh Thu nhập và Chứng minh Tài sản:
  - Điểm tín dụng hơn hay bằng 720, số-nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 75% phí tổn .500%;
  - Điểm tín dụng hơn hay bằng 720, số-nợ-trên-giá-trị hơn 75% phí tổn .750%;
  - Điểm tín dụng 680-719, số-nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 75% phí tổn .750%;
  - Điểm tín dụng 680-719, số-nợ-trên-giá-trị hơn 75% phí tổn 1.250%;
  - Số-nợ-trên-giá-trị hơn 90% phí tổn .250%.
10. Đối với các chương trình nợ 3% tiền mặt, không cần tiền mặt hay người mượn nợ muốn tránh trả tiền bảo hiểm tiền nhà hàng tháng phí tổn là 1.500% nếu số-nợ-trên-giá-trị và tổng số-nợ-trên-giá-trị hơn 90% chỉ áp dụng cho chương trình 30-năm cố định.

Những điều kiện để mượn được số nợ rất khác biệt tùy thuộc trên nhiều yếu tố của mỗi tập hồ sơ nợ đối với mỗi chương trình nợ. Xin gọi số (619) 280-8085 hay tuyến-thư đến [ngocdsc@sbcglobal.net](mailto:ngocdsc@sbcglobal.net) để biết chính xác về mức lãi trong ngày.

Cám ơn quý vị đã viếng thăm tuyến giới [www.esd-realestate.com](http://www.esd-realestate.com)