

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 Điều Chỉnh)****- Alter Loan Programs -**

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 điều chỉnh có nhiều ưu điểm như mức lãi phải trả được coi là thấp 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 620 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 nhưng 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 điều chỉnh để mua nhà:

**Mục tiêu của Số Nợ:** Số nợ sử dụng trong việc mua nhà 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:** \$1,000,000 cho 1 đơn vị nhà trên 1 lô đất; \$1,000,000 cho 2 đơn vị nhà trên 1 lô đất; \$1,000,000 cho 3 đơn vị nhà trên 1 lô đất và \$1,000,000 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 cố định theo thời hạn 3-năm, 5-năm hay 7-năm chỉ trả tiền lãi, tùy cách lựa chọn của người mượn nợ, nhưng mức lãi sẽ điều chỉnh theo mức lãi của thị trường đương thời mỗi năm, 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, nếu người mượn nợ chọn chương trình trả mức lãi cố định, thời hạn trả hết số nợ điều chỉnh phải ít nhất 15-năm và không thể hơn 30-năm. Nếu người mượn nợ chọn chương trình mức lãi thả nổi, mức lãi cố định trong thời hạn 3-Năm, 5-Năm hay 7-Năm Chỉ trả tiền lãi. Khi thời hạn cố định mãn hạn, mức lãi sẽ điều chỉnh mỗi 12-tháng cho đến khi trả hết số nợ. Mức chuẩn dựa theo 1-Năm LIBOR, mức nhập của Ngân hàng là 3.000% cho 3-Năm và 2.75% cho 5-Năm và 7-Năm Thả nổi, các nắp bị giới hạn 3/2/6 cho 3-Năm và giới hạn 5/2/5 cho 5-Năm và 7-Năm.

Các Điều Khoản về Số-nợ-trên-giá-trị và Tổng số-nợ-trên-giá-trị: (Áp dụng cho cả hai Cố định và Thả nổi)

1. **Chứng minh Thu nhập và Chứng minh Tài sản:** Số-nợ-trên-giá-trị 100% của giá mua tối đa \$500,000, nhà ở với 1 đơn vị, điểm tín dụng 680, nợ-trên-thu-nhập 40%, lần đầu tiên mua nhà với 6 tháng dự liệu; Nợ 1 là 80% và nợ hai là 20% của giá mua tối đa \$400,000, nhà ở với 1 hay 2 đơn vị, điểm tín dụng 660, nợ-trên-thu-nhập 40%, lần đầu tiên mua nhà với 2 tháng dự liệu và không đòi hỏi phải mua bảo hiểm tiền nhà trả hàng tháng.
  - a. Tài trợ hay tái tài trợ nhưng không lấy tiền ra:
    - **Nhà Ở:**
      1. 1-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 95%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$500,000
      2. 1-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 85%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$650,000
      3. 1-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$850,000
      4. 1-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$1,000,000  
(Điểm tín dụng ít hơn 660, Nợ-trên-giá-trị tối đa 75%)
    - **Nhà Hai:** Chỉ áp dụng cho 1 đơn vị:
      1. Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$650,000
    - **Nhà Đầu Tư:** (Điểm tín dụng cho 1-2 đơn vị ít nhất 700)
      1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$500,000
      2. 1-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%, Số Nợ \$400,000
      3. 1-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 70%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%, Số Nợ \$650,000
  - b. Tái tài trợ nhưng lấy thêm tiền ra (Tối đa \$200,000)
    - **Nhà Ở:**
      1. 1-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$400,000
      2. 1-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 85%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$500,000
      3. 1-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$650,000
    - **Nhà Hai:** Chỉ áp dụng cho 1 đơn vị:
      1. Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%, Số Nợ \$500,000
    - **Nhà Đầu Tư:**
      1. 1 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 85%, Số Nợ \$300,000
      2. 1 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%, Số Nợ \$400,000
      3. 1 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 65%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$650,000
      4. 2-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 65%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 70%, Số Nợ \$400,000
2. **Không Chứng minh Thu nhập và Chứng minh Tài sản:** Điểm tín dụng ít nhất 680. Nhưng 640-679 được chấp thuận nếu số-nợ-trên-giá-trị và tổng số-nợ-trên-giá-trị tối đa là 80%, số nợ phải ít hơn \$400,000, nhà ở với 1 đơn vị, không thể là nhà trong cư xá, áp dụng cho tài trợ hay tái tài trợ nhưng không lấy tiền ra; Nợ 1 là 80% và nợ hai là 20% của giá mua tối đa \$400,000, nhà ở với 1 đơn vị, điểm tín dụng 700, nợ-trên-thu-nhập 40%, với 6 tháng dự liệu, không đòi hỏi phải mua bảo hiểm tiền nhà trả hàng tháng, tiền mặt phải là tiền của người mượn nợ, không thể áp dụng tiền tặng từ thân nhân, nợ hai có thể mượn từ chương trình Nợ Nhì Cố định.
  - a. Tài trợ hay tái tài trợ nhưng không lấy tiền ra:
    - **Nhà Ở:**
      1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 95%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$500,000
      2. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$650,000
      3. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$850,000
      4. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 70%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$1,000,000
      5. 3-4 đơn vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$650,000
    - **Nhà Hai:** Chỉ áp dụng cho 1 đơn vị:
      1. Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%, Số Nợ \$500,000
    - **Nhà Đầu Tư:**
      1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 85%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 85%, Số Nợ \$300,000
      2. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$400,000
      3. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 65%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$650,000
      4. 3-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 65%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 65%, Số Nợ \$400,000

b. Tái tài trợ nhưng lấy thêm tiền ra (Tối đa \$200,000 Nhà ở; \$100,000 Nhà hai hay Nhà Thuê):

- Nhà Ở:

1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$500,000
2. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$650,000
3. 3-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%, Số Nợ \$500,000
4. 3-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 70%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%, Số Nợ \$650,000

- Nhà Hai: Chỉ áp dụng cho 1 đơn vị:

1. Số-nợ-trên-giá-trị 65%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 65%, Số Nợ \$650,000

- Nhà Đầu Tư:

1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$300,000
2. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 65%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 65%, Số Nợ \$400,000
3. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 55%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 65%, Số Nợ \$650,000
4. 3-4 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 55%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 55%, Số Nợ \$400,000

3. Không Chứng minh Thu nhập và Không Chứng minh Tài sản: Điểm tín dụng ít nhất 680.

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

- Nhà Ở:

1. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$500,000
2. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%, Số Nợ \$750,000
3. 1-2 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 70%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%, Số Nợ \$1,000,000

- Nhà Hai: Chỉ áp dụng cho 1 đơn vị:

1. 1 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$500,000
2. 1 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 70%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$750,000

b. Tái tài trợ nhưng lấy thêm tiền ra (Tối đa \$100,000):

- Nhà Ở:

1. 1 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$500,000
2. 1 đơn-vị: Số-nợ-trên-giá-trị 70%, Số Nợ \$750,000

Các Phí Tổng Chung:

1. Các bất động sản không thuộc California phí tổn .250%.
2. Tái tài trợ lấy thêm tiền ra phí tổn .500%.
3. Tài trợ hay tái tài trợ Nhà Hai phí tổn 1.000%.
4. Không chứng minh thu nhập/chứng minh tài sản phí tổn .500%.
5. Không chứng minh thu nhập/Không chứng minh tài sản phí tổn .750%.
6. Nhà có 2-4 đơn vị phí tổn 1.000%.
7. Nhà dùng Đầu tư phí tổn 1.000%.
8. Nhà trong cư xá phí tổn .250%
9. Số Nợ \$650,000 - \$1,000,000 phí tổn .500%;
10. Số Nợ \$1,000,000 - \$1,500,000 phí tổn .875%;
11. Số-nợ-trên-giá-trị hơn 95% phí tổn 1.500%.
12. Số-nợ-trên-giá-trị 90.01% - 95.00% phí tổn 1.000%.
13. Số-nợ-trên-giá-trị 85.01% - 90.00% phí tổn .250%.
14. Tổng số-nợ-trên-giá-trị hơn 90% phí tổn .500%;
15. Điểm tín dụng 620-639 phí tổn .750%.
16. Điểm tín dụng 640-659 phí tổn .375%.

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)