

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

## Tiêu chuẩn và Điều Kiện Mượn Nợ Xây Dựng

Có hai điểm khác biệt đối với nợ xây dựng. Điểm một, khi người chủ đất cần tiền để xây dựng một kiến trúc từ một ngân hàng để trả tiền vật liệu, lao động đến công ty thầu xây cất và điểm thứ hai, đối với những công ty thầu xây cất lớn, thông thường họ không yêu cầu người chủ đất phải mượn nợ xây dựng nhưng họ đòi hỏi người chủ đất đã hội đủ điều kiện mượn nợ để mua lại kiến trúc vừa hoàn tất bởi chính công ty thầu xây cất chỉ định bởi họ. Công ty thầu xây cất tự chi tiền từ ngân quỹ riêng của họ trong việc xây cất.

Để bảo vệ lượng tiền đã chi ra, các công ty thầu xây cất buộc người chủ đất phải **chứng minh tờ bảo đảm mượn nợ** từ một ngân hàng đã chấp thuận cho người chủ đất mượn nợ xây dựng. Muốn có tờ bảo đảm mượn nợ ấn hành từ ngân hàng, người chủ đất phải làm đơn xin mượn nợ và phải trải qua giai đoạn kiểm chứng trước khi ngân hàng ấn hành tờ chấp thuận cho mượn nợ đã ấn định mức lãi người mượn nợ phải trả, một số ngân hàng đòi hỏi một lượng lệ phí lúc ấn hành tờ bảo đảm cho vay nợ, tờ bảo đảm này **có giá trị ít nhất 9 tháng** hay lâu hơn tùy trường hợp.

Mức lãi người mượn nợ phải trả ấn định trong tờ chấp thuận cho vay nợ đã giữ có giá trị sau lúc kiến trúc đã hoàn tất, nghĩa là mức lãi này sẽ áp dụng dưới hình thức tái tài trợ từ nợ xây dựng sang nợ nhà, bởi vì phí tổn sử dụng trong việc xây cất thường ít hơn giá trị thực sự theo thị trường đương thời của căn nhà mới vừa xây xong. Đối với một số trường hợp, nợ xây dựng chỉ áp dụng để xây dựng kiến trúc không thể dùng để mua thửa đất để xây lên kiến trúc. Ngân hàng chuyên cho vay nợ xây dựng thường chấp nhận một mức lãi rất cao bởi vì ngân hàng cho vay một số nợ nhưng không có gì làm bảo chứng bởi người mượn nợ. Do đó **thời hạn cho vay nợ xây dựng thường ngắn hạn và sẽ tái tài trợ lúc kiến trúc hoàn tất**. Thủ tục tái tài trợ thông thường ký bởi người mượn nợ và ngân hàng trong thời gian kế hoạch xây dựng gần hoàn tất, nếu thời gian xây cất không thể hoàn tất đúng theo ngày đã ấn định, mức lãi lúc tái tài trợ sẽ gia tăng.

Để tránh thủ tục giấy tờ trải qua nhiều giai đoạn, ngày nay một số ngân hàng sẵn sàng cho vay nợ xây dựng dưới hình thức nợ chuyển tiếp. Nợ chuyển tiếp bao gồm hai giai đoạn kể trên nhưng **số nợ sẽ tự động chuyển từ nợ xây dựng sang nợ mua nhà** nhưng không qua thủ tục tái tài trợ kể trên. Mức tối đa của nợ-trên-giá-trị đối với nợ chuyển tiếp giống như nợ mua nhà đã xây.

Trong thời gian xây cất, lượng tiền ứng ra từ ngân hàng để trả tiền công và vật liệu cho công ty thầu xây cất được chia thành 4 giai đoạn:

1. **Giai đoạn Hoàn tất Đáy Nhà:** Đây là lần ứng tiền đầu tiên từ ngân hàng. Trước khi ứng tiền, ngân hàng chỉ định một thanh tra chuyên môn về kiểm soát đáy nhà đến kiến trúc đang xây để kiểm điểm về độ phẳng, độ nghiêng, độ lệch của móng nhà và bảo đảm chất lượng sử dụng trong công việc trảng móng nhà cũng như đúng theo tiêu chuẩn đã ấn định trong bản vẽ đã công nhận bởi chính quyền địa phương.
2. **Giai đoạn Hoàn tất Khung Nhà:** Đây là lần ứng tiền lần thứ nhì từ ngân hàng, sau khi đã kiểm chứng bởi thanh tra xây cất nhà về tình trạng của nóc nhà và vách nhà phần ngoài đúng theo các tiêu chuẩn đã ấn định trong bản vẽ. Những thay đổi nhỏ có thể chấp nhận nhưng những thay đổi lớn cần có sự đồng ý của ngân hàng.
3. **Giai đoạn Hoàn tất Căn Nhà Phần 1:** Đây là lần ứng tiền lần thứ ba từ ngân hàng, sau khi các chi tiết của căn nhà như sàn nhà, vách tường phần trong, trần nhà, cửa ra vô và cửa sổ đã đúng theo các tiêu chuẩn đã ấn định trong tờ bản vẽ và sản phẩm sử dụng đã kiểm chứng bởi thanh tra xây cất nhà.
4. **Giai đoạn Hoàn tất Căn Nhà Phần 2:** Đây là lần ứng tiền cuối cùng, sau khi các chi tiết cuối cùng của căn nhà như màu sơn, lót thảm sàn nhà và điều chỉnh gỗ, đây cũng là giai đoạn chuẩn bị hoàn hảo căn nhà, chuẩn bị để cư ngụ và những đòi hỏi chính thức thực sự để người mua dọn vô ở. Đây cũng là lúc thủ tục tái tài trợ bắt đầu thành hình hay nợ chuyển tiếp bắt đầu có hiệu lực.

Điều kiện mượn nợ xây dựng khác nhau tùy theo ngân hàng người mượn nợ đã chọn. Đối với các ngân hàng chuyên cho vay nợ xây dựng đang hoạt động với chúng tôi có nhiều điểm đặc biệt theo sau:

- Ngân hàng không đòi hỏi công ty thầu cất chứng nhận bản vẽ, chỉ cần có môn bài về xây cất.
- Có năm giai đoạn ứng tiền đến công ty thầu xây cất, tùy cách lựa chọn của người mượn nợ.
- Lúc tái tài trợ, không ấn định về thời gian để trả hết số nợ.
- Phí tổn chỉ trả một lần và rất thấp lúc hoàn tất phối kiểm.
- Mức lời dựa trên Mức Lời Ngắn Hạn cộng 1% trong thời gian xây cất.

## Các Chương Trình Trả Góp Nợ Xây Dựng

### 1. Nợ Tiêu Chuẩn:

#### a. 30-Năm Cố định:

- **Chứng minh Thu nhập/Tài sản:** Số nợ ít hơn \$50,000 phí tổn 1.000%; Số nợ \$50,000 - \$110,000 phí tổn .250%; Số-nợ-trên-giá-trị / Tổng số-nợ-trên-giá-trị hơn 90% phí tổn .375%.
- **Không chứng minh Thu nhập/Chứng minh Tài sản:** Điểm tín dụng 680 – 719 với nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 75% phí tổn .750%; Điểm tín dụng 680 – 719 với nợ-trên-giá-trị hơn 75% phí tổn 1.250%; Điểm tín dụng hơn hay bằng 720 với nợ-trên-giá-trị hơn 75% phí tổn .750%; Điểm tín dụng hơn hay bằng 720 với nợ-trên-giá-trị ít hơn 75% phí tổn .500%.

#### b. 3/1 Thả nổi (Mức nhập= 2.25%; Nấp= 2/6):

- **Chứng minh Thu nhập/Tài sản:** Số nợ ít hơn \$50,000 phí tổn 1.000%; Số nợ \$50,000 - \$110,000 phí tổn .250%; Số-nợ-trên-giá-trị / Tổng số-nợ-trên-giá-trị hơn 90% phí tổn .375%.
- **Không chứng minh Thu nhập/Chứng minh Tài sản:** Không thể sử dụng.

#### c. 5/1 Thả nổi (Mức nhập= 2.25%; Nấp= 5/25) :

- **Chứng minh Thu nhập/Tài sản:** Số nợ ít hơn \$50,000 phí tổn 1.000%; Số nợ \$50,000 - \$110,000 phí tổn .250%; Số-nợ-trên-giá-trị / Tổng số-nợ-trên-giá-trị hơn 90% phí tổn .375%.
- **Không chứng minh Thu nhập/Chứng minh Tài sản:** Không thể sử dụng.

### 2. Nợ Lớn:

#### a. 30-Năm Cố định:

- Không chứng minh Thu nhập với nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 75% phí tổn .250%;
- Không chứng minh Thu nhập với nợ-trên-giá-trị 75.01% - 80% phí tổn .500%;
- Nợ-trên-thu-nhập 45% - 50% phí tổn .500%;
- Nợ-trên-thu-nhập 50% - 55% phí tổn 1.250%;
- Nợ-trên-giá-trị hơn 90% phí tổn .250%;
- Điểm tín dụng 659 – 620 phí tổn .750%;
- Điểm tín dụng 660 – 720 phí tổn .250%;
- Xây nhà phụ thứ hai phí tổn .500%;
- Số nợ từ \$1,000,000 - \$3,000,000 xin điện thoại đến chúng tôi về phí tổn.

#### b. 3/1 Trả Tiền Lời Thả nổi (Mức nhập= 2.250%; Nấp= 3/2/6) :

- Không chứng minh Thu nhập với nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 75% phí tổn .250%;
- Không chứng minh Thu nhập với nợ-trên-giá-trị 75.01% - 80% phí tổn .500%;
- Nợ-trên-thu-nhập 45% - 50% phí tổn .500%;
- Nợ-trên-giá-trị hơn 90% phí tổn .250%;
- Nợ Nhì phí tổn .250%;
- Điểm tín dụng ít hơn 720 phí tổn .250%;
- Số nợ từ \$1,000,000 - \$3,000,000 xin điện thoại đến chúng tôi về phí tổn.

- c. **5/1 Trả Tiền Lãi Thả nổi** (Mức nhập= 2.250%; Nấp= 5/2/5) :
- Không chứng minh Thu nhập với nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 75% phí tổn .250%;
  - Không chứng minh Thu nhập với nợ-trên-giá-trị 75.01% - 80% phí tổn .500%;
  - Nợ-trên-thu-nhập 45% - 50% phí tổn .500%;
  - Nợ-trên-giá-trị hơn 90% phí tổn .250%;
  - Nợ Nhì phí tổn .250%; Điểm tín dụng ít hơn 720 phí tổn .250%;
  - Số nợ từ \$1,000,000 - \$3,000,000 xin điện thoại đến chúng tôi về phí tổn.

### 3. Nợ Điều chỉnh:

- a. **30-Năm Cố định**:
- Nợ-trên-giá-trị 85.01% - 90% phí tổn .250%;
  - Nợ-trên-giá-trị 90.01% - 95% phí tổn 1.000%;
  - Nợ-trên-giá-trị hơn 95% phí tổn 1.500%;
  - Nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 60% giảm .250%;
  - Tổng số-nợ-trên-giá-trị hơn 90% phí tổn .500%;
  - Điểm tín dụng 640 – 659 phí tổn .500%;
  - Điểm tín dụng 620 – 639 phí tổn 1.000%;
  - Điểm tín dụng hơn 720 giảm .250%;
  - Xây 2 đơn vị trên 1 lô đất phí tổn .500%;
  - Xây 3 – 4 đơn vị trên 1 lô đất phí tổn 1.000%;
  - Xây nhà đầu tư phí tổn 1.000%;
  - Không chứng minh Thu nhập phí tổn .375%;
  - Số nợ \$417,000 - \$650,000 phí tổn .250%;
  - Số nợ \$650,000 - \$1,000,000 phí tổn 1.250%;
  - Số nợ từ \$1,000,000 - \$3,000,000 xin điện thoại đến chúng tôi về phí tổn.
- b. **3/1 Trả Tiền Lãi Thả nổi** (Mức nhập= 3.00%; Nấp= 3/2/6) : Giống như chương trình Cố định phần 3.a kể trên, ngoại trừ Tiền trả hàng tháng bao gồm số nợ và tiền lãi giảm .250%.
- c. **5/1 Trả Tiền Lãi Thả nổi** (Mức nhập= 2.75%; Nấp= 5/2/5) : Giống như chương trình Cố định phần 3.a kể trên, ngoại trừ Tiền trả hàng tháng bao gồm số nợ và tiền lãi giảm .250%.

**Tiền trả hàng tháng**, trong thời gian xây dựng, có thể Chỉ Trả Tiền Lãi hay sử dụng Mức lãi Để Dành. Nếu sử dụng mức lãi để dành, nấp của mức lãi sẽ tăng theo thời gian: Nếu **quá 300 ngày, cộng .875%** vô mức đang giữ; Nếu **quá 360 ngày, cộng 1.000%** vô mức lãi đang giữ; Nếu **quá 540 ngày, cộng 1.250%** vô mức lãi đang giữ.

**Điều kiện về giữ mức lãi**: Người mượn nợ có thể giữ mức lãi nhưng không thể sớm hơn 30 ngày trước khi kiến trúc hoàn tất hay 30 ngày lúc mãn hạn của nấp của tiền trả hàng tháng kể trên. Nếu mức lãi ấn định cho kiến trúc hoàn tất thấp hơn mức lãi của nấp trả tiền hàng tháng, người mượn nợ được chọn mức lãi thấp hơn để giữ mức lãi khi thủ tục tái tài trợ bắt đầu. Nếu mức lãi tăng trưởng ngoài thời hạn ấn định, mức lãi phải trả lúc tái tài trợ không thể cao hơn mức lãi của nấp tiền trả hàng tháng.

*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](tel:6192808085) 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)