

Công-ty Tài Trợ Địa- ốc

NorthWind Mortgage

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

Email: ngocdsc@sbcglobal.netWebsite: www.esd-realestate.com

4232-A University Ave. San Diego, CA 92105

Tài Trợ và Tái Tài Trợ Nhà Nổi & Nhà Ráp
Mobile & Manufacture Homes Financing & Refinance
(Chỉ áp dụng cho các tiểu bang: California, Oregon và Washington)

Nhà Nổi: Giá nhà đối với những căn nhà xây theo tiêu chuẩn ấn định bởi chính phủ hiện nay, chỉ một số ít có đủ điều kiện mua. Ngoại trừ nhà nổi, dựa theo luật địa ốc nếu một nhà nổi **chưa có giấy chứng nhận móng nhà** nghĩa là chưa đóng sát vào đất, **nhà nổi chỉ là động sản** và không thể là bất động sản; Nếu một người vì hoàn cảnh tài chánh không cho phép nhưng muốn đầu tư bất động sản, cách duy nhất là mua nhà nổi.

Giá trị của nhà nổi không tăng trưởng nhanh như nhà tiêu chuẩn nhưng vẫn tăng trưởng theo thời gian, dù muốn dù không vẫn sinh lời lúc bán thay vì trả tiền thuê hàng tháng đến các chủ chung cư để có nơi sinh sống. Bởi vì tính chất của nhà nổi không thể là bất động sản, do đó hầu hết các ngân hàng chuyên cho vay nợ mua bất động sản không thể cho vay nợ để mua nhà nổi và theo đó không thể xin tái tài trợ trên nhà nổi đang làm chủ. Nếu một người cần một số nợ để mua nhà nổi, cách duy nhất là làm **xin đơn xin mượn nợ dưới hình thức nợ cá nhân từ một ngân hàng phổ thông**, các hiệp hội tín dụng hay nơi ngân hàng, người mượn nợ đã có tương mục ngân phiếu và tiết kiệm.

Tùy theo thị trường địa phương, giá bán của nhà nổi thường rất thấp, do đó đã tạo cơ hội cho những ai muốn đầu tư bất động sản. Nhưng nếu một người muốn sinh lời nhiều hơn trên lượng vốn đã đầu tư, **mua nhà ráp là cách đầu tư bất động sản sinh lời nhiều hơn khi so sánh với mua nhà nổi.**

Nhà Ráp: Nhà ráp còn gọi là nhà tiền chế, nhà khung, nhà tiện nghi và nhiều tên khác, nhưng đều mang ý nghĩa là **loại nhà xây không đúng theo tiêu chuẩn** đã ấn định bởi chính phủ về sàn nhà, vách tường, trần nhà và nhiều tiêu chuẩn khác. Hiện nay chỉ một số ít ngân hàng hội đủ tiêu chuẩn của chính phủ khi cho vay nợ hay tái tài trợ nhà ráp. Phần trình bày theo sau là những tiêu chuẩn và điều kiện để giúp một người có cơ hội làm chủ một căn nhà ráp hay có thể xin tái tài trợ trên căn nhà ráp đang làm chủ:

Điều kiện Chung: Số nợ không thể nhiều hơn \$417,000 và **chỉ áp dụng cho 1 đơn vị**; Người mượn nợ phải lấy tên chủ quyền dưới hình thức chủ quyền hoàn toàn, **không thể chủ quyền thuê**; Nhà ráp có chiều ngang ít nhất 22 bộ; Diện tích tối thiểu là **600 bộ vuông**; Người mượn nợ không thể mua lại mức lãi; Giá trị của nhà ráp đã ấn định ít nhất 12 tháng; Không thể sử dụng nợ nhì hay các loại nợ phụ nhưng có thể sử dụng nợ nhì đang có; Người định giá phải hoàn tất mẫu đơn định giá **FNMA 1004-C**; Không thể sử dụng số nợ dùng để mua nhà ráp để đầu tư, cũng như không thể xin tái tài trợ trên nhà ráp đã cho thuê; Không thể chuyển từ nợ một sang nợ nhì trong tương lai; Không thiếu hay trễ đóng lượng tiền dự liệu cho thuế đất và bảo hiểm; Không đòi hỏi phải trả hết một lần trên số nợ còn đang thiếu; Đòi hỏi phải mua **bảo hiểm tiền trả hàng tháng ở mức cao hơn** đối với nợ mua nhà tiêu chuẩn; Các nhà ráp **không thể xây trước năm 1976**; Móng nhà của nhà ráp có thể thuộc Tiêu chuẩn I hay II của chính phủ được chấp thuận.

Điều kiện về Hồ sơ Nợ: Chỉ áp dụng cho người mượn nợ **chứng minh thu nhập và chứng minh tài sản.**

Điều kiện về Thời hạn Trả Nợ: Nợ nhà ráp được trả góp trong thời hạn từ 11 đến 30 năm. Tùy cách lựa chọn của người mượn nợ về thời hạn trả nợ, mức lãi sẽ điều chỉnh theo thời hạn trả nợ nhưng ở mức cố định.

Điều kiện về Phí tổn: Số nợ \$50,000 - \$100,000 phí tổn .250%; Số nợ ít hơn \$50,000 phí tổn 1.000%; Nợ-trên-giá-trị hơn 90% phí tổn .500%; Tái tài trợ và lấy thêm tiền ra phí tổn .250%; Điểm tín dụng hơn hay bằng 680 phí tổn giảm .375%; Giữ mức lãi hơn 30 ngày phí tổn .250%; Nhà ráp không thuộc California phí tổn .250%.

Điều kiện về Mức Lãi:

- **Từ 21 đến 30 năm:** Mức lãi hôm nay **7.250%** cố định.
 - Tài trợ mua hay tái tài trợ không lấy tiền ra:
 - Nhà đang ở với 1 đơn vị:
 - Nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Điểm tín dụng ít nhất 660.
 - Nhà Hai với 1 đơn vị:
 - Nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Điểm tín dụng ít nhất 660.
 - Tái tài trợ và lấy thêm tiền ra: Không thể áp dụng.
- **Từ 16 đến 20 năm:** Mức lãi hôm nay **7.000%** cố định.
 - Tài trợ mua hay tái tài trợ không lấy tiền ra:
 - Nhà đang ở với 1 đơn vị:
 - Nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Điểm tín dụng ít nhất 640.
 - Nhà Hai với 1 đơn vị:
 - Nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Điểm tín dụng ít nhất 640.
 - Tái tài trợ và lấy thêm tiền ra: Nhà đang ở với 1 đơn vị: Nợ-trên-giá-trị 65%; Tổng số-nợ-trên-giá-trị 65%; Điểm tín dụng ít nhất 640; Chỉ cho phép tái tài trợ trên món nợ đã hơn 180 ngày.
- **Từ 11 đến 15 năm:** Mức lãi hôm nay **6.750%** cố định.
 - Tài trợ mua hay tái tài trợ không lấy tiền ra:
 - Nhà đang ở với 1 đơn vị:
 - Nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Điểm tín dụng ít nhất 620.
 - Nhà Hai với 1 đơn vị:
 - Nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Tổng số-nợ-trên-giá-trị 95%;
 - Điểm tín dụng ít nhất 620.
 - Tái tài trợ và lấy thêm tiền ra: Nhà đang ở với 1 đơn vị: Nợ-trên-giá-trị 65%; Tổng số-nợ-trên-giá-trị 65%; Điểm tín dụng ít nhất 620; Chỉ cho phép tái tài trợ trên món nợ đã hơn 180 ngày.

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 để biết chính xác về mức lãi trong ngày.

Cám ơn quý vị đã viếng thăm tuyển giới www.esd-realestate.com