

## QUY TRÌNH NỘP ĐƠN TỪNG BƯỚC

1. Tham dự Hội Thảo Người Mua Nhà Lần Đầu. Gọi số 510-238-7486 để ghi danh tham dự cuộc hội thảo do Thành phố tổ chức hàng tháng hoặc liên lạc với một trong các cơ quan tư vấn ghi trong tờ thông tin này.
2. Liên lạc với một viên chức phụ trách cho vay cộng đồng tại một trong các Tổ Chức Cho Vay Tham Gia Chương Trình của chúng tôi bên dưới để biết quý vị có đủ điều kiện tham gia chương trình hay không, để quyết định giá mua nhà và để xin chấp thuận trước cho quý vị vay thế chấp mua nhà.
3. Chọn một đại diện môi giới bất động sản (Nhân viên môi giới bất động sản).
4. Tìm nhà.
5. Ký hợp đồng mua nhà.
6. Hoàn tất hồ sơ xin vay với một bên cho vay tham gia chương trình bằng cách cung cấp cho họ một bản sao của hợp đồng mua nhà.
7. Bên cho vay thiết kế gói hồ sơ vay của quý vị và giữ trước ngân khoản chương trình MAP.
8. Thành Phố Oakland chuyển ngân khoản cho giao dịch. Ngân khoản được giao theo nguyên tắc ai đến trước hưởng trước, chỉ sau khi người mua đã ký hợp đồng và khoản vay hội đủ điều kiện được thiết kế.
9. Bên cho vay nộp đơn xin vay cho Thành Phố Oakland.
10. Thành Phố Oakland kiểm tra xác nhận tình trạng hội đủ điều kiện và cấp thư đồng ý cho vay.
11. Thành phố điều phối thủ tục hoàn tất hồ sơ vay và cấp vốn vay với bên cho vay thứ nhất và bên bảo chứng.

### Các Bên Cho Vay Tham Gia Chương Trình

Academy Mortgage  
All California Mortgage / American Pacific Mortgage  
Bank of America  
Bay Equity Home Loans LLC  
Citywide Home Loans  
Guaranteed Rate, Inc.  
Guild Mortgage  
HomeStreet Bank  
Mason McDuffie Mortgage Corp  
Meriwest Mortgage / MyHomeGateway  
Mountain West Financial, Inc.  
Opes Advisors, Inc.  
Patelco Credit Union  
RPM Mortgage, Inc.  
Self Help Federal Credit Union  
Union Bank  
Wells Fargo Home Mortgage

## HỘI THẢO TƯ VẤN CHO NGƯỜI MUA NHÀ

Thành Phố Oakland cung cấp các cuộc hội thảo tư vấn miễn phí hàng tháng cho người mua nhà. Các cuộc hội thảo này được tổ chức nhằm giải đáp các thắc mắc và giúp quý vị biết được quý vị đã sẵn sàng mua nhà hay chưa. Gọi số 510-238-7486 để ghi danh tham dự. **Các cuộc hội thảo của Thành Phố** đề cập đến rất nhiều đề tài như:

- lập ngân sách để mua nhà
- thiết lập lịch sử tín dụng tốt
- quyết định số tiền quý vị có khả năng mua được nhà
- vai trò của các chuyên gia trong quá trình mua nhà
- các yêu cầu về tiền trả trước (downpayment), chi phí hoàn tất hồ sơ và bảo hiểm vay thế chấp mua nhà
- nộp đơn vay tiền mua nhà
- các trách nhiệm của chủ sở hữu nhà
- tìm nguồn cho vay và bất động sản cho những người mua nhà có thu nhập thấp và trung bình

Tham dự một cuộc hội thảo tư vấn cho người mua nhà lần đầu trong vòng 24 tháng là **yêu cầu bắt buộc** đối với khoản vay MAP. Chúng tôi chấp nhận giấy chứng nhận tham dự hội thảo hoặc giấy chứng nhận từ một cuộc hội thảo gặp trực tiếp tổ chức qua một cơ quan đã được HUD hoặc **NeighborWorks** phê chuẩn. MAP không chấp nhận lớp học trực tuyến.

Để biết thêm thông tin và nhờ giúp tìm hiểu qui trình mua nhà, quý vị có thể liên lạc với một cơ quan đã được HUD hoặc **NeighborWorks** phê chuẩn để được tư vấn, trợ giúp lập ngân sách hoặc vay tín dụng, và/hoặc các lựa chọn khác về ngôn ngữ và lớp học.

Để tìm một cuộc hội thảo trước khi mua nhà đã được HUD chấp thuận:

1. Gọi HUD qua số 800-569-4287
2. Truy cập <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>
3. Liên lạc với một trong các cơ quan địa phương:
  - ♦ **EastBay NHS\*** theo số điện thoại 510-237-6459
  - ♦ **Habitat for Humanity** theo số 510-803-3371
  - ♦ **NACA** theo số 510-652-6622
  - ♦ **NID Housing Counseling\*** theo số 510-268-9792
  - ♦ **Operation Hope** theo số 510-535-6700

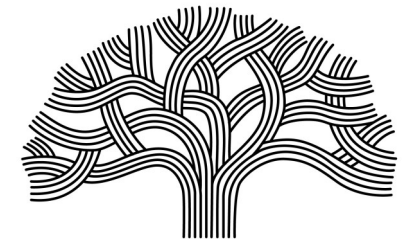
\*Có nhân viên nói tiếng Tây Ban Nha/ *Disponible en español*

rev 6-29-17

## Chương Trình Cho Vay Mua Nhà



*Củng cố các khu phố...  
...đồng thời xây dựng cộng đồng*



CITY OF OAKLAND

Các Chương Trình Sở Hữu Nhà  
250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313  
Oakland, CA 94612  
510-238-6201

[www.oaklandnet.com/homebuyers.html](http://www.oaklandnet.com/homebuyers.html)

# MÔ TẢ CHƯƠNG TRÌNH SỞ HỮU NHÀ



Chương Trình Trợ Giúp Vay Thế Chấp cho Người Mua Nhà Lần Đầu của Thành Phố Oakland (MAP) hoạt động liên kết với các bên cho vay tham gia chương trình để trợ giúp những người mua nhà lần đầu có thu nhập thấp mua nhà ở Oakland.

Thành Phố Oakland sẽ cho những người mua nhà đủ điều kiện vay số tiền cần để mua nhà (do bên cho vay tham gia chương trình xác định), tới tối đa \$75,000. Những khoản vay này được bảo đảm bởi Chứng Thư Tín Thác đối với căn nhà đó và không yêu cầu trả góp hàng tháng. Thành Phố cung cấp các khoản vay này nhằm tạo ra cơ hội sở hữu nhà cho các gia đình có thu nhập thấp và trung bình.

Bên vay và người phối ngẫu phải là **người mua nhà lần đầu**, nghĩa là họ không sở hữu nơi cư ngụ chính của mình trong ba năm trước đó. Có thể áp dụng một số ngoại lệ. Vui lòng gọi hoặc xem trang web.

## Các Quy Định Hướng Dẫn Chính của Chương Trình:

**120% AMI:** Chương trình được mở rộng để yểm trợ các hộ gia đình tới tối đa 120% Mức Lợi Tức Trung Bình Khu Vực (AMI). 15% tổng ngân quỹ chương trình được dành cho những người xin vay ở **Hạng Mức Thu Nhập 3.** (Xem Bảng 1 trong khung bên phải)

## Yêu Cầu Đối Với Cư Dân/Người Làm Công:

Khoản vay hỗ trợ thế chấp chỉ dành cho các hộ gia đình có một người lớn là cư dân Oakland, người làm công/sinh viên Oakland hoặc người đã dời chỗ ở ra khỏi một căn nhà ở Oakland.

**Cần phải đặt chỗ trước:** Để giữ trước khoản tiền vay, đại diện bên cho vay của người mua nhà phải nộp các chứng từ yêu cầu sau khi người mua nhà đã ký hợp đồng mua nhà. Ngân khoản cho vay MAP có giới hạn.

# CHƯƠNG TRÌNH CHO VAY MAP CÁC YÊU CẦU

- Người xin vay phải là người mua nhà lần đầu
- Ít nhất một thành viên gia đình đã thành niên phải là cư dân Oakland, người làm công/sinh viên Oakland hoặc người đã dời chỗ ở ra khỏi Oakland (đã dời chỗ ở ra khỏi một căn nhà ở Oakland)
- Lợi tức gia đình hàng năm của người xin vay không được vượt quá giới hạn hiện tại của chương trình
- Bao gồm Lợi tức của tất cả thành viên gia đình từ 18 tuổi trở lên (**Xem Bảng 1**)
- Căn nhà phải nằm ở Oakland
- Căn nhà phải là nhà dành cho một hộ gia đình bao gồm chung cư (condo), căn hộ chung cư hai tầng (townhouse), nhà sinh sống – làm việc và nhà lắp ghép
- Căn nhà phải trống hoặc có chủ nhà ở, không có người thuê nào phải dời chỗ khỏi căn nhà đó
- Kiểm Tra Tổng Thể Căn Nhà Đạt Yêu Cầu
- Căn nhà phải là nơi cư ngụ chính
- Giá mua tối đa là \$740,000
- Khoản vay thế chấp đầu tiên phải là khoản vay ấn định trong 30 năm với các khoản thuế và bảo hiểm không đổi

## CHI TIẾT KHOẢN VAY

- Số tiền vay tối đa:** (Xem Bảng 2)  
**Hạng Mức Thu Nhập 1** (80% AMI hoặc ít hơn): 30% giá mua nhưng không vượt quá \$75,000  
**Hạng Mức Thu Nhập 2 hoặc 3** (81%-120% AMI): 20% giá mua nhưng không vượt quá \$50,000
- Không trả góp hàng tháng
- 3% lãi suất đơn
- 3% Người vay phải trả 3% giá bán bằng tiền riêng để tính vào tiền downpayment hoặc chi phí hoàn tất hồ sơ
- Thời gian trả nợ trong vòng 30 năm hoặc khi người vay bán nhà, chuyển nhượng hoặc tái tài trợ căn nhà đó (theo một số điều kiện) hoặc khi căn nhà được chuyển thành tài sản cho thuê
- Không phạt trả trước
- Được bảo đảm bởi chứng thư tín thác
- Trả \$250 lệ phí nộp đơn vay (được miễn cho diện FHA/VA) sau khi ký hợp đồng mua nhà

# CHƯƠNG TRÌNH CHO VAY MAP GIỚI HẠN LỢI TỨC

Bên vay phải là gia đình có thu nhập thấp hoặc trung bình dựa trên tổng lợi tức hiện tại của gia đình (hoặc lợi tức thuần nếu tự kinh doanh).

Bảng 1 minh họa các giới hạn lợi tức của chương trình cho giai đoạn **2017-2018**. Tham khảo số liệu mới nhất tại [www.oaklandnet.com/homebuyers.html](http://www.oaklandnet.com/homebuyers.html)

Gia Đình	HẠNG MỨC 1	HẠNG MỨC 2	HẠNG MỨC 3
	80% AMI	100% AMI	120% AMI*
1 Người	\$ 56,300	\$ 68,200	\$ 87,600
2 Người	\$ 64,350	\$ 77,900	\$100,150
3 Người	\$ 72,400	\$ 87,650	\$112,650
4 Người	\$ 80,400	\$ 97,400	\$125,150
5 Người	\$ 86,850	\$105,200	\$135,150
6 Người	\$ 93,300	\$113,000	\$145,200
7 Người	\$ 99,700	\$120,800	\$155,200
8 Người	\$106,150	\$128,550	\$165,200

## GIỚI HẠN SỐ TIỀN VAY

Bên cho vay tham gia chương trình xác định số tiền vay dựa trên yêu cầu thanh toán tối thiểu, số tiền cần để bù vào số tiền bên vay không có khả năng trả và số tiền vay tối đa như Bảng 2 bên dưới.

	HẠNG MỨC 1	HẠNG MỨC 2	HẠNG MỨC 3
	Đến 80% AMI	81-100% AMI	101-120% AMI
<b>Số Tiền Vay Tối Đa</b>	\$75,000 hoặc 30% giá bán, mức nào ít hơn sẽ áp dụng	\$50,000 hoặc 20% giá bán, mức nào ít hơn sẽ áp dụng	\$50,000 hoặc 20% giá bán, mức nào ít hơn sẽ áp dụng