

單戶住宅貸款擔保

該計畫是做什麼的？

該計畫幫助獲得批准的貸款人向符合條件的低收入和中等收入申請人提供**100%融資**，無首付抵押貸款。

在美國農業部農村發展部的支持下，**90%**的貸款票據擔保通過說明貸款人最大限度地降低風險來鼓勵貸款人參與。

通過單戶住房保障貸款，申請人可以購買現有房屋（包括修復、改善或搬遷住房的成本），或者他們可以建造新住房。房屋必須用作其主要住所，並且必須適度、體面、安全和衛生。

該計畫不限於首次購房者。

誰可以申請？

申請人必須：

- 家庭收入不超過符合條件的房屋所在地區的家庭收入中位數的**115%**（有關收入限額的資訊可在此連結獲得：[https://go.usa.gov/xzWRp - PDF](https://go.usa.gov/xzWRp-PDF)）
- 同意佔用住宅作為其主要住所
- 是美國公民，美國非公民國民，或公法104 - 193，副標題A，第401 - 404節中定義的合格外國人，可在此連結獲得：<https://go.usa.gov/xtduS>
- 在沒有私人抵押貸款保險（PMI）的情況下無法獲得常規融資
- 沒有被暫停或禁止參與聯邦計畫

哪些類型的房產符合條件？

- 必須位於符合條件的農村地區（房產資格地圖可在此連結獲得：<https://go.usa.gov/xtdJj>）
- 必須是單戶住宅（包括獨立式、附屬式、規劃城市發展（PUD）、公寓、模組化和製造房屋）
- 現有住房必須符合美國住房和城市發展（HUD）標準，請參閱其單戶住房政策手冊4000.1（可在此連結獲得：<https://go.usa.gov/xtdSt>）
- 沒有設定最高購買價格。貸款基於申請人的還款能力

- 沒有固定的土地面積限制，儘管土地面積必須被視為該區域的常見面積
- 沒有“時效”要求。這意味著，只要符合條件，則允許“倒賣”房產

有哪些主要申請人資格？

- 收入：借款人必須證明穩定可靠的收入才能獲得還款資格。最低收入歷史要求取決於收入來源。
- 資產：無需首付或準備金。
- 信用：雖然沒有設定的信用評分要求，但申請人必須表現出償還債務的意願和能力。貸款人可以為沒有傳統信貸的申請人評估替代信貸。
- 每月住房付款：根據符合條件的補償因素進行調整，總付款（本金、利息、稅款、保險、房主協會會費和農村發展年費）可以超過申請人月總收入的**29%**。
- 申請人信貸報告上顯示的所有每月債務還款額——包括擬議的新按揭付款——可超過申請人每月總收入的**41%**，並調整符合條件的補償因素。
- 賣方（或利害關係方）供款不得超過銷售價格的**6%**。
- 申請人可以使用的贈與金額沒有限制。

貸款結構如何？資金如何使用？

- 符合條件的買家可以使用美國農業部組合建築到完工（單次關閉）貸款計畫購買現有的、符合條件的住房或建造新住房（可在此連結獲得：<https://go.usa.gov/xtfbc>（PDF））。
- 目前的美國農業部農村發展借款人可以通過使用RD的再融資選項之一來利用較低的利率。可通過此連結獲取資訊：<https://go.usa.gov/xzwQC>（PDF）
- 利率由申請人和貸款人協商，必須為30年期固定利率。
- 計畫貸款擴展到100%的房產評估價值，而不是購買價格。因此，借款人可能會將過戶費用和房屋維修費用納入融資。
- 除了過戶費用和符合條件的維修外，資金還可用於與購買相關的合理和慣常費用，包括公用事業連接費、稅收和保險託管、基本家用設備和場地準備等專案。

我們如何開始？

有興趣的申請人必須直接與經批准的美國農業部農村發展貸款人合作。基於狀態的清單可在此連結獲得：<https://go.usa.gov/xtfjV>（PDF）。

誰可以回答問題？

任何經批准的貸方都可以回答問題。基於狀態的清單可在此連結獲得：<https://go.usa.gov/xtfjV>（PDF）。

如果您有興趣成為經批准的貸方，請發送電子郵件至：
sfhgld.lenderpartner@usda.gov。

什麼管理這個計畫？

- 7 CFR第3555部分（可在此連結獲得：<https://go.usa.gov/xtfD7>）規定了美國農業部農村發展單戶住房擔保貸款計畫的政策。
- HB-1-3555（可在此連結獲得：<https://go.usa.gov/xtfDM>（PDF）） - 單戶住房擔保貸款計畫技術手冊 - 為農村發展工作人員和參與的、經批准的貸款人提供有效和高效地發放、承銷和服務貸款所需的工具。

為什麼美國農業部農村發展局這樣做？

該計畫鼓勵獲得批准的貸款人與符合條件的農村地區的低收入和中等收入家庭合作，以實現房屋所有權。反過來，這又促進了繁榮，創造了繁榮的社區，改善了農村的生活品質。

還有哪些其他選擇可用？

美國農業部農村發展局還提供單戶住房直接貸款計畫（可在此連結獲得：<https://go.usa.gov/xtfW8>），該計畫為收入低於其所在地區家庭收入中位數（MHI）80%的家庭的合格申請人提供付款援助。申請人必須沒有資格獲得單戶住房擔保貸款計畫。他們可以與位於州的農村發展辦公室合作申請（按字母順序排列的清單可在此連結中獲得：<https://go.usa.gov/xtfWw>）。

工具和資源：

房產和收入資格工具可在此連結獲得：<https://go.usa.gov/xtfZk>。

注：由於引文和其他資訊可能會發生變化，因此請始終查閱上一節中列出的計畫說明，標題為“什麼管理此計畫？”您可以在以下連結找到其他表單、資源和計畫資訊：rd.usda.gov。進入“計畫和服務”，然後選擇“單戶住房計畫”。美國農業部是提供機會均等的僱主和貸方。

2022年4月