

ACBoost.org 買家內容的中文譯版  
版本：2019 年3 月

2016 年 11 月，阿拉米達縣納稅人投票支持購買住屋者。

貸款可以高達\$150,000 美元，以共享升值首期付款援助的形式貸款，用以作為首期來購買阿拉米達縣的住屋。而在貸款期間沒有到期付款，使您負擔得起房屋抵押按揭貸款的支付。

## AC Boost 是什麼？

AC Boost 是一項首期付款援助貸款計劃，旨在幫助家庭購買阿拉米達縣的房屋。該計劃由阿拉米達縣住房和社區發展局 Alameda County Housing and Community Development (“HCD”) 管理，縣選民通過 A1 措施提供資金。AC Boost 由非營利組織 Hello Housing ([www.hellohousing.org](http://www.hellohousing.org)) 管理。

AC Boost 為買家提供了推動力，提供的貸款旨在帶給無法負擔購買自住房屋的家庭，因此能夠有自住屋的房產權。AC Boost 提供高達\$150,000 美元的貸款（視乎買方的收入和需求）。貸款是免息的，並且在家庭擁有房屋期間沒有按月付款。然而，該計劃僅在以下情況要求付款：（1）30 年期限結束時，（2）房屋在 30 年期限結束之前出售，（3）房主希望通過再融資抵押從房屋中取出現金，或（4）房主不再希望自住房屋。房主償還他們借來的金額加上他們房屋價值增加的比例份額。

例如：如果 AC Boost 貸款是房屋購買價格的 15%，房主將償還原本貸款金額加上房屋價值增加的 15%。

隨著阿拉米達縣房價上漲，AC Boost 基金可以能夠繼續為新家庭提供服務。同時，該計劃允許房主從房屋價升值中獲得相關有意義的份額而受益。是雙贏的情況。

為了確保納稅人的錢被用於其預期目的，購買 AC Boost 貸款的房屋將由 Hello Housing 監控，以確保他們由始至終保持著是房主自住，並且符合滿足計劃的要求。

## AC Boost 如何獲得資助金額？

2016 年 11 月 8 日，選民批准了 A1 措施，這是一項價值 \$5.8 億美元的一般義務債券，該措施計劃用於擴大在阿拉米達縣實惠適用的自住房屋。

在措施 A1 的五個項目中，AC Boost 旨在幫助中等收入的工作家庭購買自住房屋並留在（或返回）阿拉米達縣。AC Boost 的目標資金分配在六年內為 \$5000 萬美元，隨著房主償還貸款，資金將被回收到新的貸款中。

阿拉米達縣的住房和社區發展部（HCD）正在實施這些計劃，並選擇了一個非謀利的住房組織 Hello Housing 擔任項目管理。

## 對於買家：歡迎來到 AC Boost

AC Boost 是一項旨在幫助中等收入家庭購買阿拉米達縣自住房屋的計劃。

AC Boost 為買家提供了推動力，提供的貸款旨在帶給無法負擔購買自住房屋的家庭，因此能夠有住家的房產權。AC Boost 提供高達 \$150,000 美元的貸款（視乎買方收入和需求）。貸款是免息的，並且在家庭擁有房屋期間沒有按月付款。然而，該計劃僅在以下情況要求還款：（1）30 年期限結束時，（2）房屋在 30 年期限結束之前出售，（3）房主希望通過再融資抵押從房屋中取出現金，或（4）房主不再希望自住房屋。在收益時，房主償還他們借來的金額加上他們房屋價值增加的比例份額。

請查看以下資格要求，以了解 AC Boost 是否適合您。

## 您符合資格嗎？

要獲得 AC Boost 貸款資格，您必須滿足以下要求：

**阿拉米達縣居民**：買家必須在阿拉米達縣生活或工作（至少每周 32 小時）或以前住在阿拉米達縣並且已經失去住所。

**失去住所的家庭**：若要符合失去住所的家庭資格，申請人的家庭必須在申請日期前十年內，至少有一名在阿拉米達縣內失去主要住所的成年人，並提供居住證明。了解有關失去住所家庭資格的更多信息，請查看常見問題的解答

<http://bit.ly/ACBoostDisplacedHouseholdsFAQ-Chinese>.

**首置自住房者**：AC Boost 將首次購房者定義為：家庭中所有成年人都是（1）購買自住房產；（2）將會居住在物業中作為主要住所；同時（3）在 AC Boost 申請日期之前的三年期間內沒有住宅單位的業權（獨有或共有權），或者是一個失去住所的家庭照顧者。請參閱本文件末尾了解更多信息以及廣泛的定義。

**收入限額** 要符合資格，您的家庭收入必須等於或低於本區域中等收入標準（“AMI”）的 120%。如果您的家庭收入等於或低於 100% AMI，您可能有資格獲得更高的貸款。目前的收入限額是：

家庭規模	1	2	3	4	5	6
100% AMI	\$73,100	\$83,850	\$93,950	\$104,400	\$112,750	\$121,100
120% AMI	\$87,700	\$100,250	\$112,750	\$125,280	\$135,300	\$145,350

（收入限額每年更新一次，通常在春季更新）

**主要住所** 買家必須居住在自住屋作為其主要住所，每年至少住 10（十）個月。

**資產限額** 家庭必須擁有不超過\$300,000 美元的流動資產。流動資產是可以隨時調動的現金，或者是隨時可以轉換為現金的資產（如股票）。為購買房屋而贈送給您的資金也被視為流動資產。退休帳戶不算為流動資產，除非退休帳戶被調動以供房屋購買。在申請時，買方的流動資產不能超過\$300,000 美元。若流動資產在申請時為 \$60,000 美元至\$300,000 美元之間，購買時必須投入資金，以致家庭購買自住房屋後的流動資產不超過\$60,000 美元。

## 計劃指南

有關計劃資格標準，優先編排和流程的更多信息和詳細信息，請查看 AC Boost 計劃手冊，在網址 [www.ACBoost.org/Check-Eligibility](http://www.ACBoost.org/Check-Eligibility)。

## 第一回應人？教育工作者？

AC Boost 包括優先編排讓第一回應人和教育工作者留在阿拉米達縣。此外，AC Boost 還包括一些激勵措施，使買家更容易（1）住近他們的工作地點（2）藉公共交通上班工作。

**第一回應人** 指救急人員，要獲得“第一回應人”家庭的資格，至少有一名家庭成員必須是在阿拉米達縣內的警察局，消防局或警長部門的在職成員或工作人員，或者是受雇為緊急醫療技術員（EMT）或緊急救護員，其服務區域包括阿拉米達縣。要了解更多並傳播信息請查看 <http://bit.ly/ACBoostFirstResponderFlyer-Chinese>。

**教育工作者** 要獲得“教育工作者”家庭資格，至少有一名家庭成員必須是在阿拉米達縣 K-12 公立學校工作的全職教師，管理員，學區員工或工作人員，其中包括特許學校和阿拉米達縣內的成年繼續學校，社區學院和公立大學，包括延伸學校，或阿拉米達縣內

的全職認可兒童保育工作者。其他資格包括為兒童/寄養青年在有執照的住宿設施工作的教育工作者。要了解更多並傳播信息請查看 <http://bit.ly/ACBoostEducatorFlyer-Chinese>。

## 您準備好了嗎？

**購房者教育** 購買者必須完成由縣批准的代理商所認可的購房者教育計劃，並且如果被邀請提交完整的申請，則必須參加 AC Boost 的工作坊。請查看縣批准的購房者教育計劃 [www.ACBoost.org/homebuyer-education](http://www.ACBoost.org/homebuyer-education)，找到適合您參加的。

## 有興趣申請？

### 第 1 步：提交預先申請表

預先申請表流程會根據您所聲明的信息來檢查您的資格，如果您的家庭被視為合格，您將進入抽籤。

### 普通彩票抽籤

所有申請人在提交預先申請時若被確定有資格，則獲得彩票抽籤號碼並輸入普通彩票抽籤。該抽籤將確定申請人家庭被邀請參加工作坊的次序，以了解有關 AC Boost 流程的更多信息，以及如何提交包含有所有支持申請必需的文件（例如：工資單，納稅申報表，銀行對賬單等）的完整申請表。申請人將按彩票抽籤排名次序分批獲得邀請，從彩票抽籤位置#1 開始。任何特定彩票抽籤邀請的申請人數，將根據在場申請數量和可用資金數量來確定。

### 優惠彩票抽籤

申請人在其預先申請中表明家庭有資格獲得教育工作者或第一響應者的優惠，將被輸入優惠抽籤和普通抽籤。AC Boost 為符合條件的優惠住戶預留 10% 的可用資金。Hello Housing 將同時邀請兩個抽籤排行榜的家庭提交完整的申請，直到優惠組的預留資金被該組用盡為止。優惠家庭在普通抽籤申請人的申請審查或資金預留方面，不會獲得任何優先權。一旦被邀請申請，家庭將按提交申請的次序獲得資金，直到所有資金都被分配。請注意，優惠家庭只會收到一個彩票抽籤號碼，但會收到兩個彩票抽籤排名位置，每個彩票抽籤類別一個排名位置。Hello Housing 在邀請提交完整的申請時，將驗證優惠資格。

## 您需要什麼填寫預先申請表？

- 所有成年家庭成員的家庭總收入
- 所有成年家庭成員的總流動資產
- 所有成年家庭成員的駕駛執照，CA ID，市政 ID 或護照號碼的最後 5 個數字

如果您希望以您的語言提交紙質預先申請表，請致電 (510) 500-8840 與我們聯繫。如果您需要 TTY 電話，請致電(510) 433-0165。

## 期待什麼？

提交預先申請表後，申請結果以及後續步驟將通過電子郵件發送給您。抽籤位置通知和參加工作坊邀請電子郵件也將被翻譯。在參加學習申請工作坊之後，所有自動通信和程序特定文件都將使用英語。

## 我們的“隨時準備好(Ready-To-Go)”流程 *(2019 年 5 月啟動)*

AC Boost 將為 Ready-To-Go 申請人預留 10%的可用資金。只要仍有可用資金，已經簽訂合同的家庭可以跳過抽籤流程，並在提交符合條件的預先申請表後，直接提交完整的申請資料。請注意，合同託管日期完結的交屋時間必須由您提交預先申請後計算，至少有 60 天。

根據目前的市場情況，我們預計 Ready-To-Go 流程的大多數用戶將購買低於市場價格的房屋，租客購買現租住的房屋，或購買銀行回收（但可融資）的房產。

## AC Boost 預先申請

感謝您對 AC Boost 的關注。請注意，您在此預先申請表上提交的信息將用於確定您的計劃和優惠資格，並在您完成完整申請時驗證您提供的信息。每個家庭只能提交一份預先申請表，所以請確保您提交準確的信息。

提交預先申請表後，您應該會收到來自 ACBoost @ hellohousing.org 的電子郵件，其中包含您的獨特彩票抽籤號碼以及您聲明的教育工作者/第一響應者優惠信息。如果您在提交預先申請後 24 小時內未收到電子郵件，請先檢查您電郵的垃圾郵件過濾器。如果您仍然沒有來自 AC Boost 的電子郵件，或者您發現任何有關您聲明的優惠的錯誤信息，請立即用[電郵](#)聯繫我們或致電 (510) 500-8840。如果您需要 TTY 電話，請致電 (510) 433-0165。

請注意，要完成預先申請，您需要知道您家中每位成年人的政府簽發的身份證號碼（例如駕駛執照），您家庭目前的年度總收入和家庭總資產。您將無法保存並返回預先申請表，因此請確保在開始之前提供此信息。

## 可選用的語言

預先申請表的網上版本是英文版。如需其他語言的幫助或以其他語言索取預先申請表副本，請致電（510）500-8840 或[發電郵給我們](#)。如果您需要 TTY 電話，請致電（510）433-0165。

## AC Boost 參與貸款人

參與的信貸員和抵押貸款經紀人已完成 AC Boost 貸款人員培訓，並準備審核您的第一筆貸款申請。如果您已經與想要成為參與貸款人的貸款人合作，請將他們轉介到我們的 For Lenders 頁面，以了解更多信息，請訪問 [www.acboost.org/for-lenders](http://www.acboost.org/for-lenders)。

有關參與貸款人的聯繫信息，請查閱 [www.ACBoost.org/Approved-Lenders](http://www.ACBoost.org/Approved-Lenders)。

## 還沒準備好？

如果您發覺自己還沒有準備好申請或有資格獲得第一筆貸款，我們建議您開始與經驗豐富的購房顧問合作。除了購房者教育課程，您可能也有資格獲得一對一的諮詢服務。

可以在 <https://www.acboost.org/homebuyer-education> 上查看我們縣批准的教育計劃列表（請注意，並非所有列出的機構都提供一對一的諮詢）。

## 準備採購自住屋？

### 什麼類型的房屋符合資格？

一旦您獲得 AC Boost 貸款的批准，您就可以開始採購房屋了。興奮！請確保您和您的房地產經紀人非常熟悉符合 AC Boost 貸款資格的房屋類型。如果您尚未與房地產經紀人合作，您可以聯繫以下熟悉 AC Boost 的房地產經紀人協會。

- OBAR (Oakland Berkeley Association of Realtors 奧克蘭伯克利房地產經紀人協會) (<http://oaklandberkeleyaor.com>)
- Bay East Association of Realtors 灣東房地產經紀人協會([BayEast.org/find-realtor](http://BayEast.org/find-realtor))

- Realtists (Associated Realist Property Brokers) (<http://www.arpbrealist.com/>)

**符合條件的房屋** 使用 AC Boost 資金購買的所有房產必須位於阿拉米達縣。住宅可以是單戶住宅，共管公寓，排屋/城鎮住宅，閣樓或 Live Work Unit 工住兩用單位（只要 Live Work 工住兩用單位將作為您的主要住所，并一年至少住 10 個月）。

**空置要求** AC Boost 貸款購買的房產，除非房產的現有租戶是買家，必須是業主自住或在收樓前已經空置 90 天。

## 排除的房屋

AC Boost 排除的房屋類型包括：

1. 移動房屋。
2. 多單位住宅。請注意，將來可能允許帶有附屬住宅單位（“ADU”）的房屋。
3. 正在進行工商貿易或業務的房屋物業，而未經縣政府事先書面批准該工商業用途的房屋。
4. 通過不公平交易購買的房屋，買家和賣家或參與銷售交易的其他人之間有共同利益，除非得到縣批准的除外。（不公平交易的一個例子是買家來購買他自己的朋友或家人所擁有的財產。）

## 驗屋和估價

AC Boost 要求買家在簽訂合同時提交以下文件：

- 公平市場估價（估價日期不超過 90 天）
- 一般房屋檢查
- 蟲害檢查
- 已簽署的[一般豁免和免責聲明](#)，表示您已與房地產經紀人或其他房地產專業人員一起審查了檢查報告，並了解所有調查結果。

## 交通福利

為了減輕交通擠塞，減少污染和提高生活質量，AC Boost 計劃鼓勵申請人在他們的工作地點或附近有交通工具方便返工的地區購買。若要獲得交通福利，房屋必須是：

1. 距離一個家庭成員的工作地點不到 5 英里; 或者
2. 如果距離超過 5 英里，房屋必須位於直接運輸線或灣區快速公交（BART）站的半英里範圍內，該站將能把家庭成員帶到他/她/他們的工作地點的半英里範圍內。

該福利允許計劃參與者將更多的收入用於住房。家庭可以將每月收入用於住房和債務的最高金額的 AC Boost 標準可以從 43% 增加到 45%。例如，如果一個家庭每月賺取 \$10,000 美元（稅前），家庭開銷要不超過 \$4,300 美元在他們的建議住房費用和每月消費債務支付（信用卡，學生貸款等），以符合獲得 AC Boost 資金的資格。如果同一家庭購買符合交通福利條件的房屋，那麼家庭可以在房屋和債務支付上的開銷高達 \$4,500 美元，並有資格獲得 AC Boost。

## 值得思考

您是否知道您的郵政編碼對您的健康比遺傳密碼有更大的影響？有關詳細信息，請查閱 <https://rwjf.ws/2rNmBnd>

通過 Enterprise Community Partner 的 Opportunity360 網上資源，可以更了解關於您打算居住的社區的機會。[www.enterprisecommunity.org/opportunity360](http://www.enterprisecommunity.org/opportunity360)

在 [www.GreatSchools.org](http://www.GreatSchools.org) 了解更多有關您希望購買的社區的學校的信息。

## 準備買您的自住房子？

您簽訂了買屋合同。真好！往前怎麼辦？

一旦您的出價被賣家接受了，時間就分秒必爭，要讓一群團隊的人在很短的時間內完成很多工作。請立即登陸網上門戶網站，上傳您已經被接受的購買出價，指定您的貸款方，輸入您出價被賣家接受的日期和目標交屋日期，並獲得有關後續步驟和關鍵截止日期的詳細說明。

## 完成貸款過程

第 1 步：一旦您簽訂了買屋合同，您和您的貸款方將被要求向 Hello Housing 提交文件，以便我們確定您最終獲得 AC Boost 貸款的資格。

第 2 步：您的貸款方將在 AC Boost Web Portal 上傳與您的第一筆抵押貸款相關的文件。



第 3 步：您從您的房地產經紀人處取得您購買的房屋相關的文件，並將所得文件上傳與 AC Boost Web Portal 網站上。

第 4 步：如果您滿足所有計劃的要求，阿拉米達縣將為您的 AC Boost 貸款發出最終批准函。

第 5 步：您將與 Hello Housing 工作人員會面，了解 AC Boost 貸款條款以及您將要簽署的文件。您將有機會詢問您可能遇到的任何其他問題。

第 6 步：阿拉米達縣將您的貸款資金轉入託管。

第 7 步：您將完成託管並得到您新屋的鑰匙！

## 享受你的住家！

我們希望每個 AC Boost 參與者都對他們的新住家感到滿意，而成為房屋業主已經使他們的生活更豐富了。Hello Housing 將在您取得住屋業權旅程中與您聯繫並[予以幫助](#)，如果您對 AC Boost，再融資或該計劃的其他方面有任何疑問，請隨時與我們聯繫。

## 廉正的計劃

AC Boost 旨在為工作家庭提供購買住房的機會，否則他們無法負擔在阿拉米達縣購買。為了維護計劃的廉正並確保接受計劃資金的家庭，按計劃預期宗旨使用納稅人的資金，AC Boost 要求參與者提供文件，證明他們居住在自住房，並每年維持適當的保險。Hello Housing 將每年與您聯繫，提供有關如何提供此文件的說明。我們提前感謝您及時回覆我們的要求，並協助我們維持一個成功的計劃。

## 準備償還您的貸款了嗎？

### 您在賣自住屋嗎？

請聯繫我們討論還款流程並提供完整的銷售意向通知表。我們將引導您完成整個過程，提供明確的後續步驟以及所需文件列表，包括：

- 完全批准的購買協議
- 公平市場評估
- 房產契據公司的聯繫信息

- 賣方和買方簽署的認證

## 您在為您的自住屋再融資嗎？

再融資時，請與我們聯繫，討論還款流程。我們將引導您完成整個過程並向您索取以下信息：

- 房產契據公司的聯繫信息
- 初步房產契據報告的副本
- 公平市場評估

請注意，如果您要再融資以取得更好的利率並且您沒有從交易中獲得現金，您可以在不償還 AC Boost 貸款的情況下為您的第一抵押貸款再融資。您仍然需要與我們合作，以便您的新貸款方可以獲得後償協議以完成交易。不允許有次級留置權抵押貸款。

## 您是否保留自住屋但準備還清或部分清還 AC Boost 貸款？

請聯繫我們，我們將提供有關如何部分償還 AC Boost 貸款或完全還清貸款的明確後續步驟。請注意，需要訂購公平市場評估，借款人將負責支付評估費用。此外，如果您希望部分償還貸款，則將根據到該日期的升值和付款金額計算新的貸款本金和升值份額。將簽署並記錄貸款修改協議以證明變更。

## 補充信息

### 什麼是首次購房者？

這似乎是一個容易回答的問題，但其實並非如此！

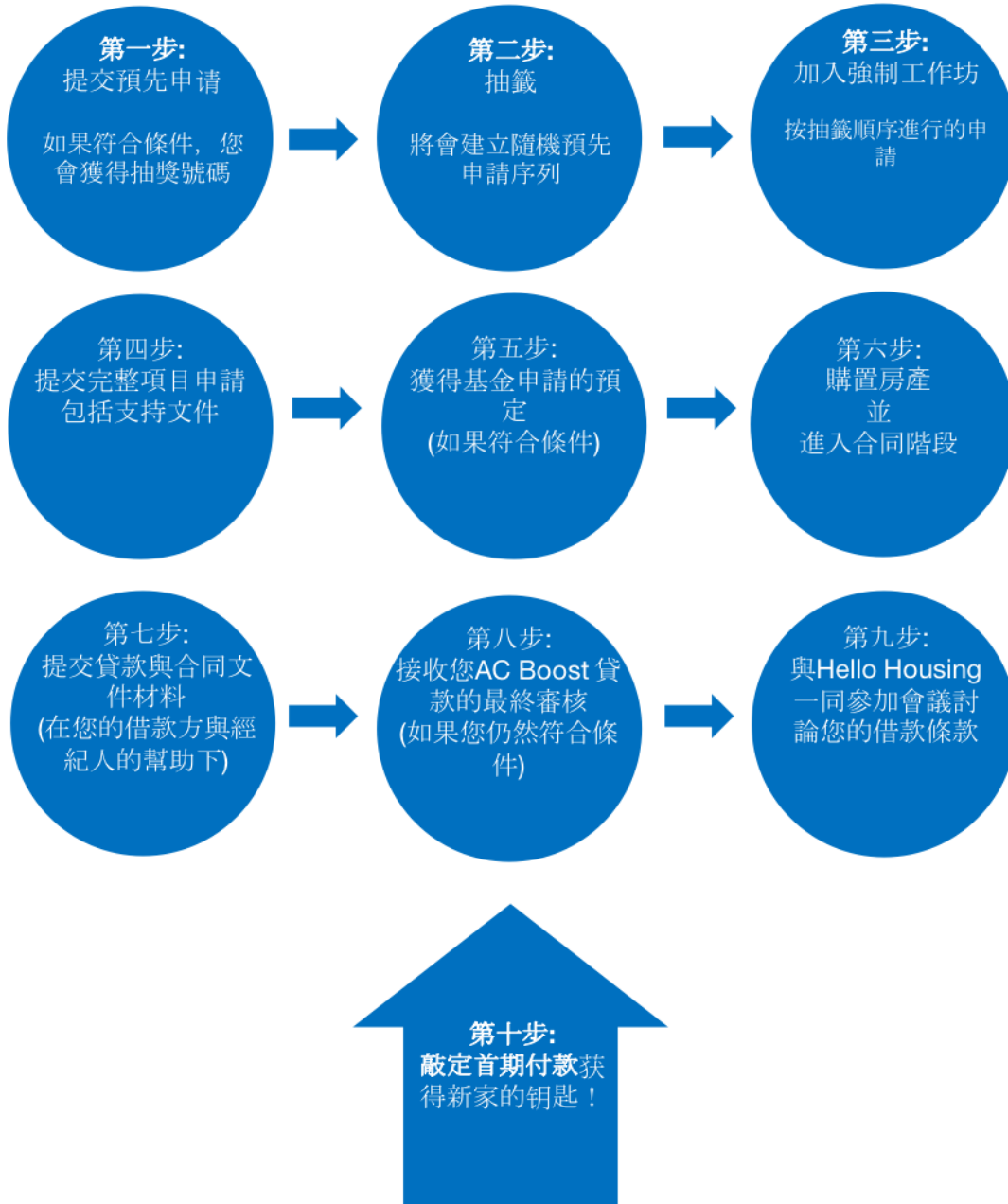
AC Boost 將首次購房者定義為：家庭中所有成年人都是（1）購買家庭自住房；（2）將居住在住宅物業中作為主要住所；**同時**（3）在 AC Boost 申請日期之前的三年期間內沒有住宅單位的所有者業權（獨有或共有權），或者是一個在以下定義中失去住所的家庭照顧者，現在工作。

失去住所的家庭照顧者是指至少三年沒有全職工作，沒有全年在職工作的個人，主要是在沒有報酬的情況下照顧家庭和家人，在失業或就業不足的情況下工作，遇到困難獲得就業或提升就業，**並且**，當作為家庭照顧者時，擁有與前一個配偶的主要住房。

在 AC Boost 預先申請表開放日期之前的三年期間，申請人家庭的任何成員均不得擁有住宅單位的任何權益。該期限應從 AC Boost 預先申請提交日期向後計算。申請人應被視為擁有住宅單位的權益，無論該物業是否導致經濟利益，是在另一個州或國家，還是申請人曾否將該物業用作主要住所。儘管有上述規定，以下權益則本身不應取消申請人被視為首次購房者的資格：(1) 分時度假屋的所有權；(2) 以往房地產交易中的貸款擔保人；(3) 在委託人居住的時間和居住地，僅以信託受託人的身份出現在所有業權上；(4) 作為信託的指定受益人，包括信託資產中的住房單位，但前提是委託人在當時居住在住房單位；(5) 有限股權合作社股份的所有權；(6) 如上定義的失去住所的家庭照顧者，現在正在工作。

所有者業權被定義為絕對所有權，包括但不限於單獨持有的權益；或聯權共有業權，分權共有業權，聯合共同房產權或終身房地產權。

# 十個步驟



## 附件

- AC Boost 概覽傳單
- AC Boost 計劃摘要
- AC Boost 針對失去住所家庭的常見問題解答
- AC Boost 的第一回應人 (救急人員) (第一頁)
- AC Boost 的教育工作者 (第一頁)