

翻新阿拉米達郡：
讓每個家庭都能負擔得起住宅修繕

基金來源：Measure A1

申請程序的後續步驟

對「翻新 AC」有疑問嗎？想要索取以您的語言撰寫之「服務申請」表格嗎？
請致電 (510) 803-3388 或上網站 HomeRepair@HabitatEBSV.org 連絡 Habitat for Humanity East Bay/Silicon Valley。

首頁

翻新阿拉米達郡：讓每個家庭都能負擔得起住宅修繕

負擔得起的住宅修繕近在咫尺

「翻新阿拉米達郡」(翻新 AC) 協助居民進行必要的住宅修繕，以利居住、成長、茁壯。「翻新 AC」讓長者、行動不便者和低收入屋主取得負擔得起、低利率、延後付款的貸款，進行住宅修繕專案，以保持居住安全、增加無障礙設施，並最終避免屋主被迫搬遷。

我要如何符合資格？

該郡內需要房屋裝修以改善居住健康、安全和整體生活品質的低收入屋主都有可能符合資格。

計畫要求包含：

- 擁有並居住在已投保的阿拉米達郡住宅
- 年收入不超過 80% 的區域中位數收入*
- 擁有不超過 \$150,000 美元資產
- 符合著重在住宅安全的信用要求
- 擁有不超過 90% 貸款與價值比 (包括「翻新 AC」貸款)
- 對住宅只有一個現有留置權

合格的房產包含：

- 獨戶住宅
- 連棟房屋 (Townhome)
- 公寓 (僅限內部改善)

- 二至四單位房產 (重建僅限於屋主所居住之單位，以及系統全面/結構全面重建改善)

關於

什麼是「翻新 AC」？

「翻新阿拉米達郡」(翻新 AC) 讓低收入屋主安居。此計畫為合格的屋主提供負擔得起、低利率、延後付款的貸款。這些貸款將用於住宅修繕專案，協助打造安全舒適的家。

由阿拉米達郡投票人帶給您

此計畫的主管機關為阿拉米達郡，基金來源為阿拉米達郡納稅人，他們在 2016 年 11 月核准了「Measure A1 房屋債券案」。計畫營運者為 [Habitat for Humanity East Bay/Silicon Valley](#)。

常見問題

我為什麼應該參與「翻新 AC」計畫？

如果您因為住宅修繕可能太貴而躊躇不前，「翻新 AC」讓目標近在咫尺，不再遙不可及。透過負擔得起、低利率、延後付款的貸款，您可以為家人打造更安全舒適的環境。

參與該計畫對我來說既困難又耗時？為什麼不和銀行這樣的另一家借貸服務公司合作？

Habitat for Humanity 專家將會與您合作，創造順暢的體驗。Habitat 職員將在住宅修繕所有層面直接與您合作。他們會幫助您整理申請文件，引導您完成貸款處理和核准，並提供端對端的施工管理。「翻新 AC」不像一般的銀行貸款，透過它您會在整個施工期間獲得專業的技術協助。

貸款條款有哪些？

「翻新 AC」貸款旨在減輕住宅修繕的財務負擔。貸款：

- 介於 \$15,000 和 \$150,000 美元之間，視您的需求而定
- 低利率：年利率 1% 單利計息，總利息絕不會超過所借本金金額的 50%
- 為期 30 年內，不要求付款。在 30 年貸款期限結束時，只要低收入屋主沒有違反任何初始合格計畫要求或條款，貸款可以再延長 30 年。

如果房產不再是屋主自用或者房產轉移給不符合貸款條件的屋主，則貸款將在期限結束前到期應付。

只要新屋主仍是屋主自用並且是 (1) 尚存的共同租戶；(2) 與您成為房屋共有人的配偶或家庭伴侶；(3) 未亡配偶或尚存的家庭伴侶；或 (4) 由於離婚判決而成為所有人的配偶，則貸款可以繼續。

尚存子女和計畫管理員核准的購買者可以繼續貸款，前提是他們是屋主自用，而且符合計畫管理員確定的「翻新 AC」資格要求。

當我轉身離世時，我的孩子是否必須償還貸款？

尚存子女可以繼續貸款，前提是他們是屋主自用，而且符合計畫管理員確定的「翻新 AC」資格要求。貸款將不必償還，而仍將保留，繼續成為房屋的留置權。

我可以選擇施工廠商嗎？

可以。一旦您決定使用「翻新 AC」基金要執行的工程，將確定可以為您的專案參與投標的承包商。如果您收到個人推薦，歡迎您邀請具備證照、保稅的承包商對專案進行投標。您將審查所收到的出價，並選擇承包商。「翻新 AC」職員將提供支援，並回答您可能遇到的任何問題。

施工期間我可以住在家裡嗎？

在大多數情況下，會安排讓居民在施工進行時留在家裡。不過，可能有些專案在房屋有人居住時，無法安全地施工。

我可以進行哪些種類的修繕？對於選擇要進行的工程，我有多少控制權？

「翻新 AC」計畫的明確目標是，協助長者、行動不便者和其他低收入屋主保持居住安全，避免由於住宅不再可供使用或由於惡劣狀況，而導致被迫搬遷。「翻新 AC」可資助各種住宅修繕專案，前提是專案符合加州憲法所定義的「不動產的取得或改善」。這意味著，合格專案對房產進行合法修繕，也就是在施工過程中，固定裝置和材料成為土地或建築物的一部分。一般修理、維修或補給的「住宅修理」專案並不符合資格，而大型系統 (例如屋頂或重鋪電線或配電板升級) 和建築物元件則符合資格。

如果您符合資格，「翻新 AC」檢驗人員將到府與您會面，討論您的願望清單中哪些項目有資格獲得資金，並將制定一份可由「翻新 AC」資助的合格修繕清單。一般來說，住宅修繕分為三大類：健康與安全風險、無障礙設施，以及結構重建。

誰符合資格

「翻新阿拉米達郡」適用於該郡 20 個城市地區內，需要房屋裝修以改善居住健康和安全的低收入屋主。合格的屋主必須：

- 擁有並居住在已投保的阿拉米達郡住宅
- 年收入不超過 80% 的區域中位數收入*
- 擁有不超過 \$150,000 美元資產
- 符合著重在住宅安全的信用要求
- 擁有不超過 90% 貸款與價值比 (包括「翻新 AC」貸款)
- 對住宅只有一個現有留置權

合格的房產包含：

- 獨戶住宅
- 連棟房屋 (Townhome)
- 公寓 (僅限內部改善)
- 二至四單位房產 (重建僅限於屋主所居住之單位，以及系統全面/結構全面重建改善)

收入資格

申請人必須賺取不超過指定的年收入上限。收入上限標準是由美國住房和城市發展部 (HUD) 每年計算，設為 80% 的該年度區域中位數收入。

最大收入值取決於您家裡的人數*。目前收入限制為：

- 1 人 – \$62,750 美元
- 2 人 – \$71,700 美元
- 3 人 – \$80,650 美元
- 4 人 – \$89,600 美元
- 5 人 – \$96,800 美元

- 6 人 – \$103,950 美元
- 7 人 – \$111,150 美元
- 8 人 – \$118,300 美元

* 全職護理人員不計為家庭成員。

申請程序

1. 申請人透過這個網站、郵件、電子郵件、傳真、電話或親自提交「服務申請」，表示對「翻新 AC」貸款的興趣。
2. 「翻新 AC」職員將在十 (10) 個工作天內連絡申請人，以審查申請，並寄送確認信函，內含申請收據和申請程序的後續步驟概述。
3. 符合初始計畫要求的申請人將受邀填寫計畫申請，並提供支援文件以做為符合收入、房產擁有權和居住要求之證明。
4. 「翻新 AC」職員在收到已填妥申請的十 (10) 個工作天內，將會審查申請，並要求補上任何遺漏的文件。
5. 如果在申請後三十 (30) 天內未收到所有必要的文件，申請可能會因為無活動而被拒絕。被拒絕的申請人可以隨時重新申請。
6. 「翻新 AC」職員在收到所有文件和完整申請後，就會完成最後資格審查，並對「翻新 AC」貸款資格做決定 (合格或不合格)。
7. 然後申請人會收到核准或拒絕其貸款資格的信函。如果核准，信函會包含申請人有資格收到的最大貸款金額。
8. 在「翻新 AC」檢驗人員檢驗住宅後予以定案，認定合格的申請人必須取得施工專案的核准。
9. 一旦申請人的貸款資格獲得核准，「翻新 AC」檢驗人員會連絡申請人，以安排家訪。
10. 在家訪時，申請人和檢驗人員將會審查屋主所識別的任何修繕需求，並討論可行的任何相關工程。檢驗人員 (建築工程專業人員) 如果注意到任何急迫的健康和安全疑慮，可能會識別並建議申請人最初未識別的住宅修理。
11. 在家訪後十 (10) 個工作天內，檢驗人員將會建立清單，概述待完成的住宅改善和修繕，以及待完成之工程的預計預算，以供申請人核准。
12. 當申請人已核准「翻新 AC」專案中所含之工程，「翻新 AC」職員將擬定屋主與阿拉米達郡之間的貸款文件，以確保專案基金之權利。

13. 一旦所有必要當事人簽署這些貸款文件後，「翻新 AC」職員會將住宅改善和修繕清單公開招標。任何符合該郡之證照、保稅和保險要求的承包商都可以對專案進行投標。歡迎申請人邀請承包商投標。
14. 「翻新 AC」職員與申請人分享所收到的出價，然後申請人向職員告知其屬意的工程承包商。
15. 一旦選擇了承包商，「翻新 AC」職員將與承包商和屋主協調，以簽署書面文件並安排施工。「翻新 AC」職員會代表該郡和屋主，直接處理應該付給承包商的所有付款。

而「翻新 AC」職員在整個過程中將與申請人/屋主合作，但不涉及屋主和阿拉米達郡兩者之間的貸款事宜。隨時申請 – 滾動式接受申請。

常見問題

我要如何符合資格？

「翻新阿拉米達郡」適用於該郡 20 個城市地區內，需要房屋裝修以改善居住健康和安全的低收入屋主。合格的屋主必須：

- 擁有並居住在已投保的阿拉米達郡住宅
- 年收入不超過 80% 的區域中位數收入*
- 擁有不超過 \$150,000 美元的淨資產。您的房屋價值不計入資產限制。

收入上限標準是由美國住房和城市發展部 (HUD) 每年計算，設為 80% 的該年度區域中位數收入。

最大收入值取決於您家裡的人數*。目前收入限制為：

- 1 人 – \$62,750 美元
- 2 人 – \$71,700 美元
- 3 人 – \$80,650 美元
- 4 人 – \$89,600 美元
- 5 人 – \$96,800 美元
- 6 人 – \$103,950 美元

- 7 人 – \$111,150 美元
- 8 人 – \$118,300 美元

*全職護理人員不計為家庭成員。

申請時需要哪些種類的文件？

「服務申請」不需要提交任何文件。如果在完成「服務申請」後，「翻新 AC」職員判斷您可能符合「翻新阿拉米達郡」計畫的資格，將邀請您填寫計畫申請，並要求您提供下列文件。這些項目將提供居住和財務資格的證明。

必要文件：

- 所有申請人的照片 ID 有效副本
- 房屋稅或房產稅單副本
- 所有由您的房屋擔保之貸款的最近貸款對帳單所有頁面副本
- 最近水電帳單副本做為居住證明
- 屋主保單聲明頁面的有效副本，確認有效的保單期限
- 對於計為家屬、一年至少 6 個月住在家裡、年滿 18 歲以上的每個人：
 - 提供最近兩年的所得稅申報表 (包含所有時間表)：W-2 和 1099 表
 - 最近兩個月連續的所有就業收入的薪資單，包括隨叫隨到、季節性、臨時或非正式工作，以確認收入證明
 - 最近的財務支援福利信件，例如 SSI、CALWORKS、現金援助 (Cash Aid)、失業、退休、SSD、社會保險判定信 (Social Security Award Letter，不是收入明細表)、養老金信或 1099-R
 - 自僱收入：過去兩年納稅申報單，包含時間附表 “C” 及適用的時間附表，以確認收入證明
 - 所有銀行帳戶的近期和完整對帳單副本 (每個帳戶的兩個月對帳單)，例如支票、儲蓄、退休、投資帳戶，用於確定您是否符合資產限制
 - 對於住在房屋內的租戶，提供屋主和租戶之間的簽名租賃合約

如果我擁有活動式房屋，是否符合資格？

很遺憾，活動式房屋目前不符合「翻新 AC」計畫的資格。

合格修繕

「翻新 AC」計畫的明確目標是，協助長者、行動不便者和其他低收入屋主保持居住安全，避免由於住宅不再可供使用或由於惡劣狀況，而導致被迫搬遷。「翻新 AC」可資助各種住宅修繕專案，前提是專案符合加州憲法所定義的「不動產的取得或改善」。這意味著，合格專案對房產進行合法修繕，也就是在施工過程中，固定裝置和材料成為土地或建築物的一部分。一般修理、維修或補給的「住宅修理」專案並不符合資格，而大型系統 (例如屋頂或重鋪電線或配電板升級) 和建築物元件則符合資格。

如果您符合資格，「翻新 AC」檢驗人員將到府與您會面，討論您的願望清單中哪些項目有資格獲得資金，並將制定一份可由「翻新 AC」資助的合格修繕清單。一般來說，住宅修繕分為三大類：健康與安全風險、無障礙設施，以及結構重建。

結構重建

當您的房屋需要大規模整修以保持其完整性，「翻新 AC」可以提供協助。「翻新 AC」基金適用於以下住宅改造：

- 系統全面/結構全面重建改善 (例如屋頂、防震、基礎、房產排水、外部塗漆)
- 屋頂翻修和水溝更換
- 防震加強、基礎修理和其他結構問題
- 外牆修復和外部塗漆
- 隔熱和風化
- 電氣和水管系統改善
- 房產排水改善
- 在現有住處或現有的附屬結構內打造附屬居住單位 (ADU)
- 或在現有的住宅生活空間內打造初級 ADU (JADU)，或將非法單位轉化為合法的 ADU/JADU (請參閱下方 E 小節的特定要求)。

健康與安全風險

房屋隨著時間可能會出現不安全的情況。「翻新 AC」貸款可用於進行以下事項，更正這些情況：

- 更正健康與安全風險、立即的健康缺失，或發展中或當前的違規
- 木工需求，例如基於上/下樓安全而更換破損的階梯，或其他合格的修繕
- 更換不安全的地板
- 廚房和浴室健康與安全修繕 (例如冷/熱自來水、適當通風、適當照明、移除黴菌和水損害，確保每個居住單位內都有完整的淋浴/衛生設備)
- 鉛基塗料風險補救

無障礙設施

家是全家人幸福的基礎。無論您是退休長者還是撫養幼兒的單親家庭，您的家在現在和未來都應該為您的日常生活帶來舒適和安全。提高居民持續居家舒適感的工程範例包括：

- 更正健康與安全風險、立即的健康缺失，或發展中或當前的違規
- 將浴缸轉化為無障礙的淋浴單位
- 更寬廣的走道
- 坡道安裝
- 將門把手更換為槓桿式把手旋鈕、加裝欄杆等等

常見問題

我是否需要確切知道要完成的工程以及所需費用？

不！申請時，大多數人都知道他們想進行的住宅改造，例如「為我的輪椅提供更好的浴室通道」或「修理屋頂漏水，確保房屋在冬天保持溫暖。」一旦確定您符合計畫要求，Habitat 專家/檢驗人員將安排到府與您會面。在此檢驗期間，雙方將共同努力提出適當的工程範圍，以解決您的疑慮。

我可以進行哪些種類的工程？對於選擇要進行的工程，我有多少控制權？

「翻新 AC」計畫的明確目標是，協助長者、行動不便者和其他低收入屋主保持居住安全，避免由於住宅不再可供使用或由於惡劣狀況，而導致被迫搬遷。「翻新 AC」可資助各種住宅修繕專案，前提是專案符合加州憲法所定義的「不動產的取得或改善」。這意味著，合格專案對房產進行合法修繕，也就是在施工過程中，固定裝置和材料成為土地或建築物的一部分。一般修理、維修或

補給的「住宅修理」專案並不符合資格，而大型系統 (例如屋頂或重鋪電線或配電板升級) 和建築物元件則符合資格。

如果您符合資格，「翻新 AC」檢驗人員將到府與您會面，討論您的願望清單中哪些項目有資格獲得資金，並將制定一份可由「翻新 AC」資助的合格修繕清單。一般來說，住宅修繕分為三大類：健康與安全風險、無障礙設施，以及結構重建。

施工期間我可以住在家裡嗎？

在大多數情況下，會安排讓居民在施工進行時留在家裡。不過，可能有些專案在房屋有人居住時，無法安全地施工。

如果我需要搬進養老院，該怎麼辦？

經事先核准，屋主可以在房產外居住長達一年以取得健康相關服務，例如臨時居住在輔助生活設施中，而不會觸發貸款償還。

資源

翻新阿拉米達郡

存取可列印的資訊，包括「翻新」計畫可列印的申請和傳單，以與家人和朋友分享。

[可列印的服務申請 PDF](#)

[實施教策](#)

其他資源

其他提供住宅維修計畫的當地機構：

- [阿拉米達郡健康家庭部小型住宅維修計畫](#)
- [柏克萊市長者和行動不便者住宅重建貸款計畫](#)
- [Habitat for Humanity East Bay/Silicon Valley 住宅維修計畫](#) 服務於阿拉米達郡、康特拉科斯塔郡和聖克拉拉郡的各個城市
- 「一起重建」(Rebuilding Together) 在其[奧克蘭](#)和 [East Bay – North](#) 當地組織進行小規模工程
- [Community Energy Services Corporation](#) 在柏克萊、安提阿克和康特拉科斯塔郡有計畫

您可能對以下也感興趣：

- [阿拉米達郡成人和長者服務](#)
- [美國國家健康住宅中心的健康住宅原則](#)

公用設施協助：

- [東灣市政公用事業區 \(EBMUD\)](#)
- [加州替代能源費率計畫](#)
- [低收入家庭能源補助計畫 \(LIHEAP\)](#)
- [社區協助能源紓困補助計畫 \(REACH\)](#)

法律協助

- [灣區法律援助](#)
- [長者法律協助](#)
- [加州行動不便者權利](#)
- [住宅和經濟權利倡導者 \(HERA\)](#)
- [灣區國際研究所](#)

糧食資源

- [阿拉米達郡送餐到家 \(Meals on Wheels\)](#)
- [阿拉米達郡社區食物銀行](#)
- [奧克蘭市中心長者中心](#)
- [Spectrum Community Services, Inc.](#)
- [CalFresh \(食物券\)](#)
- [Mercy Brown Bag Program \(慈善團體\)](#)
- [Loaves and Fishes \(遊民收容所\)](#)

長者運輸支援

- [奧克蘭老長者和行動不便者輔助客運](#)
- [Easy Does It Emergency Services](#)
- [東灣輔助客運](#)

頁尾

「翻新 AC」計畫的主管機關為阿拉米達郡，基金來源為阿拉米達郡納稅人，他們在 2016 年 11 月核准了「Measure A1 房屋債券案」。計畫營運者為 Habitat for Humanity East Bay/Silicon Valley。所有「翻新 AC」查詢都將由 Habitat 職員直接處理。	
Habitat for Humanity East Bay/Silicon Valley (510) 803-3388 TTY/TDD 服務，請致電：(800) 735-2929	HomeRepair@HabitatEBSV.org Habitat for Humanity East Bay/Silicon Valley 2619 Broadway Oakland, CA 94612