

房屋选择知多少？

A red line graph is plotted on a light gray grid. The line starts at the bottom left and trends upwards with some fluctuations. A red house icon is integrated into the line, with its roof forming a peak and its base forming a dip in the line. The house icon is positioned in the upper right quadrant of the grid.

讲座内容如果和官方网站不一样，请以官址提供的资料为准。

如何选择住屋区域

- 接近亲友居住的区域，这样就可以互相照应子女就读学校和工作地点等问题。
- 美国的公立小学是按居住地址分配的，所以理想的住宅应是就近你想子女就读的学校、市场、公共交通及图书馆等设施的地区。
- 若自己能开车，那么选择的范围便更广，更易找到合适的房屋。

住宅类型 - 1. 私人房屋及公寓

租客须知

- 明白租客权利，以免受骗或蒙受损失。
- 最好与业主签租约，在合约内注明租客的权利和守则。
- 任何台下交易是不合法的，乃属刑事罪行。
- 业主收取租客任何租金或按金后，都应给租客收据。在租约结束后的合理时间内，业主必须将按金退还给租客。如租客有任何应支付而未付之款项，房东可于按金中扣除。
- 签租约前，租客要了解业主会提供什么设施与服务，如暖气、热水、电、通风设备，警钟、防火设施等。

租客责任 主要是保持楼宇安全及整洁，要有公德心。

其中多项重要的细则如下：

- 不能在楼宇内或垃圾内存放易燃物体，以免引起火灾。
- 不能在走火通道上摆放任何物件，以免延误火警疏散。
- 要时常保持渠道疏通，不要随便把垃圾冲进水渠或厕所内，以免阻塞渠道。
- 不能故意损坏楼宇内外的设施，常常保持公德心。
- 要保持环境宁静，以免扰攘邻居。
- 要时常消灭蛇虫鼠蚁，以免破坏环境卫生。
- 住客不能私自容许过多人居住在同一单位内。
- 不要随便加钉子在墙上，免得按金被扣，或改动室内装修。
- 不要在屋外悬挂内衣裤，与美国文化冲突。

住宅类型 2. 政府房屋卷/津贴私人房屋

(Voucher Program/Section 8 Housing)

房屋卷是联邦和州政府为帮助低收入人士的租金补助计划。当你已成功申请到房屋津贴，拿着政府发的房屋卷 (voucher)，可以随便寻找正在出租的私人住宅和喜欢的房屋模式。你须同意遵守租约的规定，业主愿意接纳政府租金津贴和规定。政府会作房屋检查是否合规，才会开始租约。大部分租金由政府直接资付给房东。你个人要付的租金，是你收入的3成，对收入，要很诚实汇报，免得失去难得的房屋津贴。

如何申请房屋卷(Housing Voucher)

直接到芝加哥房屋部申请(Chicago Housing Authority)

网站: www.thecha.org

地址: 60 E Van Buren Street, Chicago (312)742-8500

申请房屋卷的轮候名单很长, 可以很长时间不接受申请。可以同时在不同地区的房屋部申请。拿到房屋卷后, 基本是不受区域限制的。也可能有细节的要求(先住满1年), 必须问清楚, 免得影响难得的房屋福利。

幸运的成功完成申请后, 申请人会被编入轮候名单, 等候批准

住宅类型 3. 政府公共楼宇/公屋

包括老人公寓，普通家庭公寓，房东是政府。如果你的收入不超过中位数（\$92,200HUD）的五成或更低，可以直接到本区的房屋部(Housing Authority)的网站申请。如果房屋部开始接受申请，可以同时申请房屋卷(voucher)和公屋，或老人公寓。

芝加哥房务部网站: www.thecha.org 电话: (312)742-8500

如果系统接受申请，不等于马上批准。只是开始轮候而已。时间可能很长，到时你不再需要公屋或津贴，或收入不合格，也会拿不到，也可以自动不要。

公屋和房屋卷不一样的地方是，房屋卷跟着你，公屋或其他有政府资助的房子是，你跟着房子，离开了批给你的房子，租金津贴就会停止。

住宅类型 4. 政府资助的楼宇

(Project Based Subsidized Housing)

有些建筑发展商，会在大厦楼宇中分配一部分单位，租给低收入人士居住。业主会得到政府的租金补助。这些是私人楼宇。离开了，就没有租金补助。（可能是保持某程度的入住额）

详细资料，或想查看哪里有这类的房子，可以到：

www.preservationdatabase.org

住宅类型 5. 有支持服务的公寓

(Permanent Supportive Housing)

如果房屋是由美国联邦政府、州及市政府拨地或拨款资助兴建，或部分资助，目的是提供住房给区内低收入家庭或长者或有残障，或有心理障碍，或有某种需要人士居住。这些公寓，都会提供有相关的服务。比如老人服务，吸毒人士辅导，等等额外服务。有些是由教会团体，非盈利机构管理。

知道哪里有老人公寓，低收入家庭公寓，可以直接向公寓办事处拿申请表，然后轮候。或到伊州房屋发展协会IL Housing Development Authority 111 E. Wacker Dr. #1000 Chicago 电话：312-836-5200
详细资料，到网站找：IHDA.org

住宅类型 6. 收容所/庇护所

是临时收容所给年轻人，单亲母亲，家庭，家暴受害者，有前科的人等。一晚到2年不等。

如果你觉得自己有生命有危险，可以电911。或有无家可归的可能，电211，有转介服务，接通到保健和福利部 (Health and Human Service)

或1- 833-234-6343向IDHS 福利部寻求援助 (IL Department of Human Services) 。

购买私人房屋：购屋种类

购买房屋时要多参观比较，考虑校区，按能力，需要来选择房屋种类。最常见分类：

- **独立式 (single family)** - 拥有地和房子。地税较贵，自己负责所有维修和外园，如割草，扫雪等。
- **排屋 (Town house)** - 和其他房子相连的排屋，拥有房子和盖房的地。通常每月要付管理费，要知道包什么，和有什么条例。外墙是公费维修，共用园地。有共用设备，游泳池，篮球场，俱乐部等。
- **公寓单位 (Condo/Apartment)** - 一座或一系列房子里面，拥有其中的一个单位。只负责自己的单位内部，其他是公费管理。月费可能包暖气，煤气，或其他。设施跟排屋可能差不多。要知道条例，免罚款。
- **合作公寓 (Co-op)** - 外形像公寓单位。不拥有任何单位，只卖股权。不常见，很复杂。买房子也要Board同意。

购屋需知

- 建立好经济信誉记录及基础。
- 向银行预先申请可以贷款多少 (pre-approval)。避免买了自己能力以外的房子。也可以用来协商价格。
- 做好预算。首期付款，买房子过程中所有开支 (closing costs) 大概是楼价的3% - 5%不等。搬迁，维修等。
- 找诚实可靠的经纪帮忙找房子，要委托律师办理，处理一切事情。不怕问问题。
- 在未签买卖合同前，要小心明白合约的内容。例如交屋日期、房价所包括的电器及家具、需要业主修理或修整的项目等等。
- 买房子之前，必须做房屋检验 (Inspection)。可以从新考虑，或用来协商价格，或要求卖主维修。
- 不要随便买止赎房子 (foreclosed properties)
- 明白房子的开支。房地产税，保险，维修，电器，家具。

贷款种类

买房子是兴奋的。要预算好，有足够的首期，了解美国贷款类别。

1. 常规贷款 (Conventional loan)

是有政府的保证的，万一你没法继续付贷款，银行是有政府的保证的。贷款\$510,400 到\$765,600, 都属于常规贷款。

利息，买卖费用偏低。偿还了20%，可以叫银行取消PMI (Private Mortgage Insurance) 信用分数要求高。收入证明严谨。

2. 珍宝贷款 (Jumbo loan)

是买一些高档，地区很贵的房子。贷款额超过政府指定的金额。银行没有政府保证，自己承担风险。比较严谨，收入，信用要求高，要证明真有能力贷款。贷款金额大，利息可能较低。

贷款种类

3. 政府担保的抵押贷款(Government Insured Mortgages)

a. FHA 贷款 (Federal Housing Administration loans)

第一次买房子，信用分数低，没首期、积蓄不多的人，申请不到常规贷款，可以考虑申请这类贷款。

首期只需3.5% 到10%。

需要付两种保险。一种是购房子时一次过付。

需要和贷款经纪或银行磋商，**查询**。

b. VA 贷款 - (VA loans) 服役中或退役军人，向银行咨询关于VA 贷款。

4. 固定利率，浮动利率

看个人所能承担的风险。或是否住上10年以上。或不需要贷款，只是利用利率低而借贷。

减低地税的方法

1. 利用政府的豁免(Exemptions)到 cookcountyassessor.com 网上申请 或到评估处的办事处申请，地址：118 N Clark St. Rm 320 Chicago 60602

a. 自住房子豁免(Home owner)减低均等评估值(Equalized Assessed Value)\$10,000，不是减地税，是房值。不用每年申请。

b. 长者家园豁免(Senior Citizen Homestead Exemption)减低均等评估值(EAV)\$8000. 65岁。

c. 长者冻结评估豁免(Senior Citizen Assessment Freeze Exemption)减低均等评估值(EAV)\$2000. 65岁，收入低过\$65000. 和长者家园豁免一起申请。要每年申请。

d. 装修豁免(Home Improvement Exemption)装修通常会增加房值。政府容许房主，作出\$75,000的装修而4年内不增加评估值。不用申请。维修申请时，政府就知道。

减低地税的方法

2. 上诉房子的评估价值过高 (均等评估值, EAV), 而不是地税的金额, 或抽税的百分比。方法:

- a. 先联系评估员, 指出错误。以下是正式上诉程序:
- b. 写信到本县的审查委员会 (County Board of Review)
- c. 拿房产卡/记录 (Property Record Card)到评估处网站索取。知道评估多少。
- d. 决定市价是否符合评估价。
- e. 填写PTAX-230 表格
- f. 提供评估错误的证据: 照片, 对比其他房子的记录。对比最近出售房子。

紧急租金援助计划-ILRPP

受疫情影响而没法付租金或欠租金的家庭，可以让房东主动向IDHA房屋发展部申请伊州租金援助计划。必须是由房东申请，提供证明文件，然后租客再提供相关的文件去完成租金援助申请。不是一直都有的援助。下一次政府IDHA公开接受申请期是6月28日到7月18日。把握时间。

到ILRPP.IHDA.org网上房东租客联合申请。可以有15月租金援助，过去12月，将来3个月。最高援助达\$25,000.

热线电话：1-866-454-3571

www.IHDA.org查询那些机构可以协助申请。

有房屋问题, 按揭, 租金需要辅导

可以联系:

华阜更好团结联盟CBCAC – 2301 S Archer,
Suite 1 电 : 312-761- 9738

华人咨询服务处 (CASL)

2141 S Tan Court, Chicago, IL 60616

电话: 312- 791 – 0418

想知道关于其他福利, 能源补助, 也可以向华咨处查询,
或

华人互助会查询

1016 W Arroyo St #3715 Chicago IL 60640



build
your house on the
rock



**唯独神是我的磐石，我的拯救。
他是我的高台。
我必不动摇。**