



home

芝加哥居民住房计划和服务

“人们应当享有选择安全、
平价品质住房的权利，
不管他们的收入如何。”

- 专员
Marisa Novara



图片来源：英文封面（顺时针方向）：Freepik, Freepik, Freepik, Wikimedia, Unsplash, Wikimedia; spanish cover (clockwise):Freepik, Unsplash, Wikimedia, Wikimedia, Unsplash, Wikimedia; inside front cover:Wikimedia; pg.1:Freepik; pg.2 (clockwise):Pexels, iStock, Pexels, Unsplash; pg.3 (clockwise):Pexels, Pexels, Pexels, Unsplash; pg.4: Wikimedia; pg.5 (clockwise):Pexels, Wikimedia; pg.6: Unsplash; pg.7: Frank Zhu; pg.8: Pexels; pg.9 (clockwise):Unsplash, iStock; pg.10: Unsplash; pg.11: iStock; pg.12: iStock; pg.14: iStock; pg.15 (clockwise):Unsplash, Unsplash; Back Cover: row 1 (left to right):Unsplash, Unsplash, Nappy Stock, row 2:Pexels, Unsplash, row 3:Wikimedia, Unsplash, Wikimedia, Unsplash, Wikimedia, row 4:Pexels, Unsplash, Pexels, Unsplash, Pexels, Nappy Stock, Pexels, Unsplash, row 5:Unsplash.

使命

芝加哥住房部 (Chicago's Department of Housing) 的使命是增加居民的住房机会和选择，并保护他们行使平价、安全和健康的品质住房的权利。

愿景

芝加哥住房部的愿景是在所有 77 个社区区域公平分配资源，以便所有芝加哥人都能选择并继续使用平价、安全和健康的品质住房。

价值

芝加哥住房部的工作是在所有 77 个社区区域开发和促进平价、安全和健康的品质住房，让所有年龄段的芝加哥人都能获得各自发展所需的资源。



目录

对购房者和房主的援助

税收、贷款、止赎计划等 4

地区中等收入图

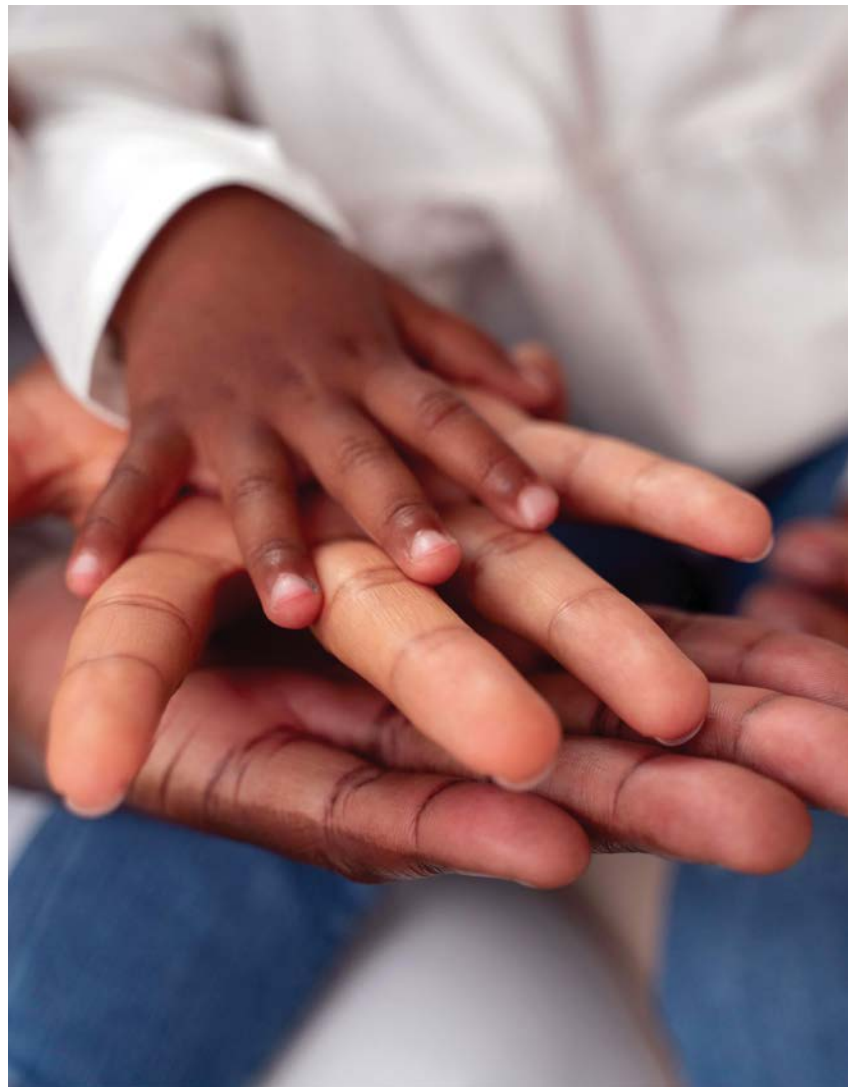
请参考您的收入，以了解您有资格参与的计划类型 6

房屋装修与维修计划 10

对承租人的援助

法令、承租人的权利等 12

紧急支持服务 15



这项工作是**激进的**。它不但要求我们对制度进行挑战，还需要我们付诸于行动并采取**协作**。

这意味我们要与历史上的种族主义贷款和投资政策，与当地对**进步**的抵制，以及与我们城市中根深蒂固的种族隔离模式作斗争。

它创造了公共事务专员，致力于将建立社区财富与**住房作为一项人权**。



公平的

我们优先为那些因种族、民族、公民身份、能力、性取向、逮捕或定罪记录，或收入而被边缘化的芝加哥人争取住房公平。

协作的

这是我们的工作，但我们并非孤军奋战。我们是公共系统的一部分，同健康、安全、教育、交通和其他部门一起，与倡导者、开发商和民选官员进行透明的战略性合作，以解决住房方面面临的挑战，使芝加哥成为当前和未来居民选择的种族平等城市。





奉献的

当芝加哥人能够获得优质、经济适用、安全、健康的住房时，我们会感到高兴，而我们就是为那些缺乏这种稳定性的人而奋斗。作为有同理心的专业人士，我们必须在全系列的住房类型中利用我们的集体智慧，关心并解决居民的需求和建立社区财富的机会。

机智的

我们利用所拥有的一切 — 我们的专业见解、实践经验和数据导向的方法 — 来影响我们的长期规划和我们灵活应对芝加哥人的能力，特别是那些住房稳定性受到威胁的人。

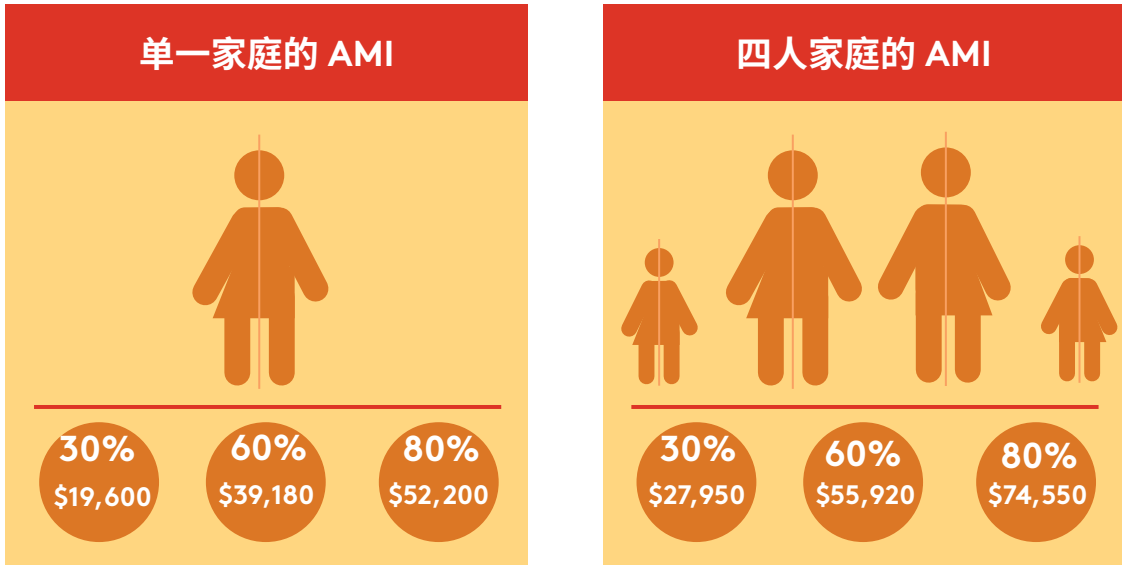


地区中等收入图

chicago.gov/areamedianincome



这是一份关于如何确定符合本手册中所列计划的收入限额的总结。想知道您的家庭在收入方面的情况，请在上面列出的网站中查询。



联邦、州和地方法律对通过各种住房部 (Department of Housing, DOH) 计划援助的家庭收入进行了限制。根据对每项计划做出指导的政策与法规，DOH 计划的最高收入水平有所不同。上述收入限额是指家庭总收入，包括家庭中所有成年人的收入。对于不同的收入水平或较大的家庭，请参见上方链接中的完整图表。收入限额针对的是 Chicago-Naperville-Joliet, IL HUD Metro FMR 地区。该限额在作废之前一直有效。

- 住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 公布的收入限额为 30%、50% 和 80%。
- 所有其他收入水平的收入限额按照 HUD 的方法计算，以极低收入 — 50% 地区中等收入 (Area Median Income, AMI) 的限额为基础。
- 九人家庭的收入限额按四人限额的 140% 计算。十人家庭的收入限额按四人限额的 148% 计算。

对购房者和房主的援助

该计划受到资金可用性的限制。申请人必须符合所有资格要求。

房主 和购房者



TaxSmart

chicago.gov/taxsmart

通过参与贷款机构，TaxSmart 计划为符合条件的购房者和房主提供联邦所得税抵免，以帮助他们节省联邦所得税。此外，它还允许符合条件的申请人对每年支付的部分抵押贷款利息申请税收抵免。截至 2021 年，当前新房购买的年储蓄率为 25%，房屋装修或改造贷款的年储蓄率为 50%；税收抵免的上限为每年 \$2,500。

邻里借贷计划 (Neighborhood Lending Program, NLP)

chicago.gov/nlp

邻里贷款计划 (NLP) 为符合条件的单户家庭房产（即独立的单户家庭住宅、公寓、联排别墅、复式住宅）和二至四单元的多户住宅的合格借款人提供可免除的贷款或赠款，包括过户费用、评估差距、负担能力援助和特定的修复费用。对符合收入条件的借款人（家庭收入必须达到或低于地区中等收入的 80%）的补助金可能从 \$3,000 到 \$25,000 不等。

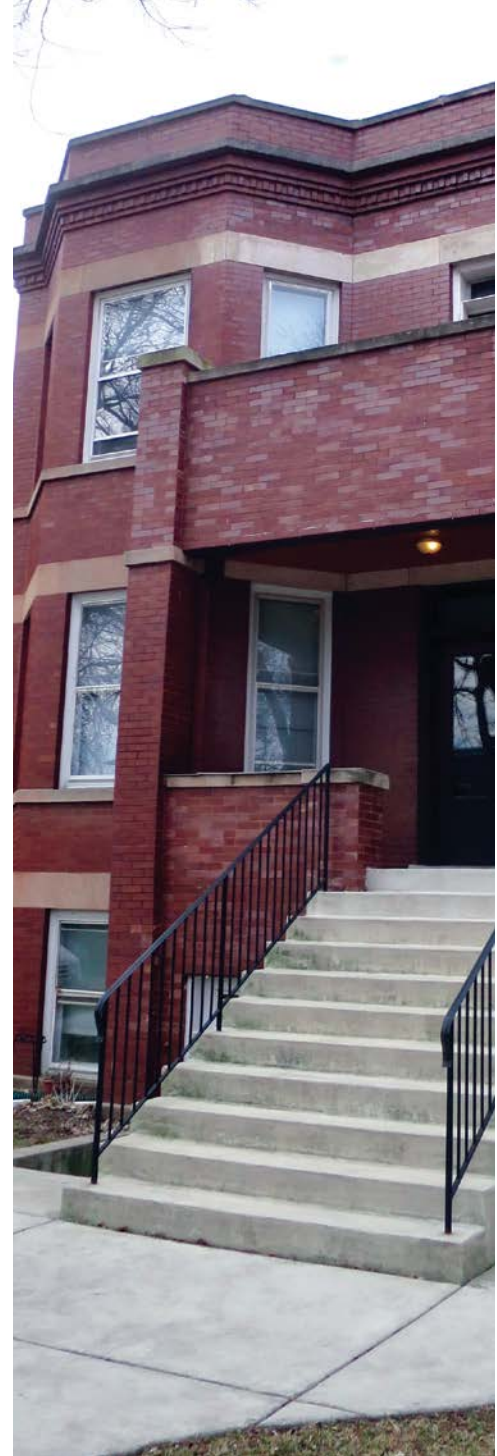
以下服务可提供贷款及补助金：

- **房屋装修：**协助改善单户家庭房产和业主作为永久居住地的二至四个单元的房产。
- **对住房所有权的保护：**实惠的保障性贷款或再融资，涵盖紧急维修或必要的房屋修缮费用，可帮助处于风险中的房主继续住在他们的家中。接受援助的房主在贷款结束时不能拥有其他房产。
- **房屋购买与修缮：**为首次购房者提供贷款，用于购买和修缮单户家庭或二至四个单元的房产。所有借款人必须在购房前进行咨询才能获得资格。

芝加哥低收入住房信托基金 (Chicago Low-Income Housing Trust Fund, CLIHTF)

clihtf.org

CLIHTF 于 1990 年开始实施其首个也是最大的计划，租赁补贴计划 (Rental Subsidy Program)。该计划的重点是向出租业主提供年度补贴，从而降低不足地区中等收入的 30% 的芝加哥居民的租金。对于符合条件的租户，房主和房东通常都会被招募来参加该计划。



有问题的建筑倡议

chicago.gov/troubledbuildings

问题建筑 — 无论是空置还是有人居住的 — 都会对社区造成破坏，压低房产价值并滋生犯罪，让租户和邻居处于危险之中。如果不加以控制，可能会引发社区投资减少和恶化的循环。然而，这些同样的建筑如果将局面扭转过来，则可以对周围的社区产生振兴的作用。

该计划所涉及的建筑有多种来源，包括城市部门、市议员、社区组织和相关公民。

如果要举报一幢问题建筑，请拨打 311。在通话结束时，请向 311 接线员询问“SR”或服务请求号码。



工薪家庭的都市地块 (City Lots for Working Families, CL4WF)

chicago.gov/cl4wf

工薪家庭的都市地块计划为开发商提供了空置的市属地块，供其建造经济适用的单户家庭住宅和双层公寓，每套售价为 \$1。通过该计划，每个项目可以向每个开发商转让八至二十块市属地块，最高估价为 \$125,000。

地块可提供给收入达到地区中等收入 (AMI) 的 140% 的合格购房者。此外，它们必须是其主要住所的所在地，并至少有五年的占用期。

建筑社区和经济适用房 (Building Neighborhoods and Affordable Homes, BNAH)

chicago.gov/bnah

建筑社区和经济适用房计划 (BNAH) 包括以下社区区域：Englewood Square、North Lawndale、South Lawndale、Humboldt Park/Garfield Park 和 Woodlawn。

该计划为根据工薪家庭的都市地块 (CL4WF) 计划建造的单户家庭住宅的业主—住户购房者提供购房价格支援，以帮助促进住房所有权市场并加强社区当地的经济复苏。最高补助金额为 \$60,000。

芝加哥社区土地信托 (CCLT)

chicago.gov/cclt

芝加哥社区土地信托为工作的个人和家庭提供机会，让他们能够以负担得起的价格购买自己的住宅。CCLT 是实现所有权过程中的一个合作伙伴，使房主能够获得传统所有权的诸多益处，同时提供网络支持，以帮助确保他们不断取得成功。这种长期与稳定在租赁房屋，或甚至在市价住房所有权中都是找不到的。

CCLT 住房所有权计划旨在保持其房屋的长期可负担性，同时为房主提供投资回报。与租赁不同，CCLT 所有权为建立股权提供了机会。



住房咨询中心 (Housing Counseling Centers, HCC)

chicago.gov/housingcounseling

HCC 委托机构是 HUD 认证的住房咨询机构，拥有单独经 HUD 认证的住房顾问，帮助个人实现短期或长期的住房所有权。委托机构提供八小时的购房者培训课程，其中可能包括六小时的购房前培训和两小时的咨询。购房者培训课程涵盖整个购房过程，包括：

- 负担能力
- 住房所有权的利弊
- 预算与信贷
- 抵押贷款类型
- 如何选择贷款机构、房地产经纪人、房主的保险
- 以及更多内容!

HCC 还可以提供个人住房咨询机构，为潜在买家制定个性化的行动计划。无论准买家离实现住房所有权还有十八个月，还是现在就准备购房，HCC 的机构经过了严格的培训，可以帮助每个人实现其住房所有权。

止赎预防计划 (FPP)


chicago.gov/housingcounseling

为芝加哥房主提供个性化的止赎和购房后的咨询与培训。经 HUD 核准的住房咨询机构拥有训练有素的 HUD 认证住房顾问，可以为有风险的房主提供个性化指导，以避免丧失抵押品赎回权。住房顾问还可以帮助房主与其抵押贷款服务机构进行沟通，包括了解可供其选择的不同损失缓解方案。

对于不存在抵押贷款拖欠或止赎风险的房主，个人咨询和培训可以帮助房主实现其与住房相关的目标，包括：

- 再融资
- 房产税
- 房主保险
- 遗嘱认证与遗产
- 住宅维护
- 以及更多内容!

注：购房后的研讨会类型因机构而异。



保护业主免受投机和掠夺性策略影响条例

房主保护条例保护业主在出售物业时不会收到强迫或骚扰性的通信。

业主必须要求经纪人在 180 天内停止与他们联系。对于未遵守规定的经纪人，每次违规可被处以最高 \$10,000 的罚款。

请拨打 311 进行投诉。



房屋装修与维修计划

该计划受到资金可用性的限制。
申请人必须符合所有资格要求。



为老年人提供小型无障碍维修 (Small Accessible Repairs for Seniors, SARFS)

chicago.gov/sarfs

为老年人提供小型无障碍维修计划为 60 岁及以上中低收入老年人居住的一至四个单元的住宅提供可用设备。该计划通过提供必要的升级改造，包括增加扶手杆、坡道和其他维修，解决了无障碍、安全性和安保问题，让老年人能够独立地生活。为符合条件的申请人提供的补助金从 \$1,000 至 \$15,000 不等。



芝加哥平房协会 (Chicago Bungalow Association, CBA)

chicagobungalow.org

芝加哥平房协会为所有房龄至少 50 年的独栋老式住宅的业主提供服务。该计划通过 CBA 的节能 (Energy Savers) 计划为房主提供免费的家庭能源升级。房屋节能改造服务和免费节能产品的安装有助于增加房屋舒适度、降低水电费、提升房屋价值，并延长房屋的使用寿命。

紧急暖气维修计划 (Emergency Heating Repair Program, EHRP)

chicago.gov/housing

紧急暖气维修计划向一至四个单元居民楼中符合条件的居民提供补助金，以帮助他们在冬季进行紧急供暖系统的维修。对于 AMI 在 80% 或以下的家庭，平均补助金额为 \$7,000。

新增住宅单元 (Additional Dwelling Unit, ADU) 试点计划

chicago.gov/adu

新增住宅单元试点计划可帮助业主获得额外收入，或通过在其房产中新增一处额外的单元让其更容易地居家安养。房主可以在不经过分区的情况下新增一间马车房或花园公寓。可为符合条件的房主提供经济援助。

房屋维修计划 (Home Repair Program, HRP)

chicago.gov/hrp

房屋维修计划（前“屋顶和门廊维修计划”）将环境健康危害补救与无障碍维修纳入为 2021 至 2022 年符合条件的申请人服务的范围。该计划将根据拨款协议向房主提供最多 \$24,999 的房屋翻新或维修服务补助金。该计划面向拥有一至四个单元的住宅居民开放。住户必须满足 HUD 的收入准则。

该计划包括但不限于下列服务：

- 屋顶或门廊的维修/更换
- 环境健康危害的补救需要关注的领域包括霉菌、石棉或铅治理、洪水控制、空气质量和其他可能被视为不健康生活条件的环境问题。
- 为有残疾住户的家庭提供小型无障碍设施的改进、翻新或维修。

为承租人提供援助

该计划受到资金可用性的限制。申请人必须符合所有资格要求。

承租人



《住宅业主与租户条例》 (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)

chicago.gov/rlto

《住宅业主与租户条例》列出了大部分出租物业的房东与租户双方的法律权利与责任。该条例于 1986 年通过，多年来不断修订，涵盖了一系列重要问题，如保证金、房东通行权、租户责任，以及房东/租户救济。此外，房东须向准租户提供一份 RLTO 摘要，并将其附于每份书面租约及续租协议内。

《公平通知条例》

chicago.gov/fairnotice

2020 年 7 月，芝加哥市议会批准通过了《公平通知条例》，为租户和房东规定了新的权利和责任，使芝加哥租房者的住房情况更加稳定。最重要的是，该条例增加了房东在不续租或终止租约，或提高租金时必须给出通知的数量。该条例还延长了租户可通过缴付所欠租金和房东的法庭诉讼费来终止房东对其提交驱逐申请的时间。

房东如要终止租约或提高租金，必须做到：

- 如果租户居住时间在 6 个月以上、3 年以下，房东须提前 60 天进行通知。
- 如果租户居住时间在 3 年以上，房东须提前 120 天进行通知。

经济适用房租赁资源清单

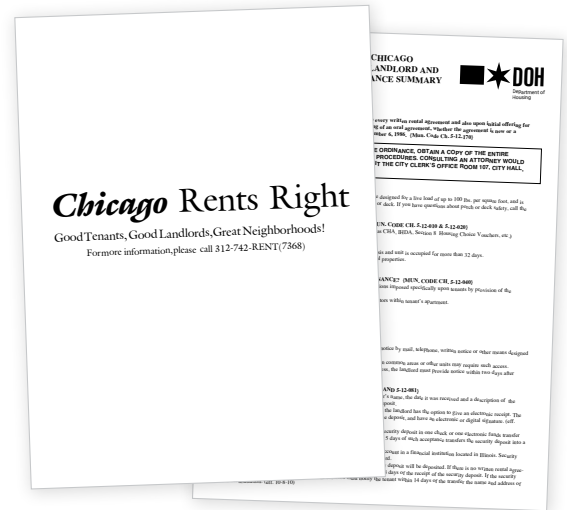
chicago.gov/AFRentResourceList

该经济适用房租赁清单由芝加哥市政府支持并制定，以帮助并指导个人在全市范围内寻找经济适用房。住房部将继续致力于为所有芝加哥人提供强大、安全和经济适用的社区。

芝加哥低收入住房信托基金

clihtf.org

为满足芝加哥低收入居民的永久性住房需求，芝加哥低收入住房信托基金为生活贫困的居民（收入不超过地区中等收入的 30%）提供安全、可靠、完善和经济适用的住房。该信托基金服务于芝加哥低收入工薪家庭、残疾人、老年人以及无数无家可归的个人与家庭。



DOH 出租人权利热线

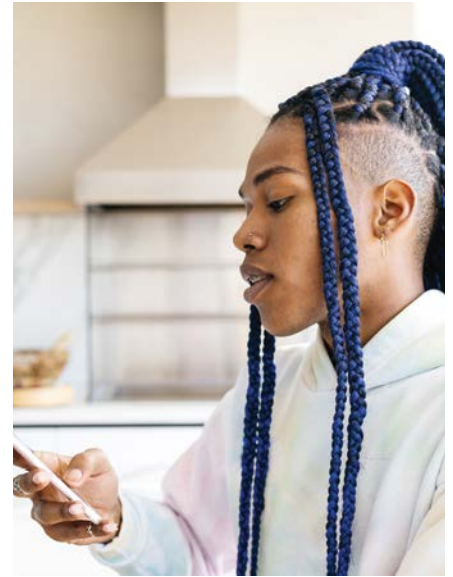
312-742-RENT (312-742-7368)

芝加哥住房部 (Chicago Department of Housing) 与租户和房东组织合作，成立了承租人权利热线，让芝加哥人了解承租人和房主的法律责任和权利。该热线全天候 24 小时提供。

租户权利热线

773-292-4988

该热线由大都市租户组织 (Metropolitan Tenants Organization) 管理，芝加哥住房部门提供支持。服务时间为周一至周五，下午 1:00-5:00。



违法封锁住房

chicago.gov/eviction

封锁住房是违法的。受影响的租户应拨打 311，提交一份正式的警方报告，对封锁事件进行详细的说明。任何时候，当房东对住宅租户的房屋或公寓采取或威胁采取以下任一行为时，均视为发生“封锁住房”行为：

- 更换或停用门锁
- 封锁任何入口
- 拆卸门窗
- 关停或干扰公共服务设施，包括暖气、电、煤气、热水或冷水、管道和电话服务
- 拆卸电器或固定装置
- 拿走租户的私人财产
- 对租户或其财产使用或威胁使用暴力
- 使租户的住处难以进入或不宜居住的其他行为

COVID-19 驱逐保护通知

chicago.gov/eviction

《COVID-19 驱逐保护条例》规定房东在提交驱逐申请之前，必须真诚地与租户商讨解决方案，包括提供付款计划与第三方调解。该条例要求，如果租户在没有 COVID-19 相关经济困难的情况下拖欠租金，房东因此要提交驱逐申请文件，那么在常规的 5 天通知期之外，还要再等待 7 天的“冷静期”。在“冷静期”之后，房东必须向法庭证明，已为达成合理的驱逐替代方案做出了最大的努力，包括调解、分期付款计划或其他选项，然后才能进行驱逐。

紧急支持服务

如果您急需寻求庇护，无论您在芝加哥市的任何位置，
都请拨打 3-1-1 寻求安置。

家庭与支持服务部 (Department of Family and Support Services, DFSS)

chicago.gov/fss

家庭与支持服务部是芝加哥市的领导机构，负责对夜间和临时住房庇护项目的网络进行监督。包括由 29 个不同代表机构经营的 50 个独立庇护设施的 3000 多个庇护所床位。如需获得 24 小时全天候的庇护所安置和交通服务，请拨打 311。

DFSS 租金援助计划 (Rental Assistance Program, RAP)

chicago.gov/fss/RAP

租金援助计划由 DFSS 管理，为租金、水电费、应付欠款及其他与住房稳定性相关的费用提供短期财政援助。除了财政援助，居民还会接受住房稳定性个案管理，重点是制定预算并解决导致最初住房危机的问题。

DFSS 社区服务中心 chicago.gov/fss/RAP

该服务是为需要获得广泛资源的个人和家庭提供的，该资源包括租金援助、水电费、食品、衣物、家庭暴力援助、就业培训/安置，以及为被逮捕或已定罪的人群提供的服务。在极端天气期间，这些中心也可以作为取暖和降温的场所。中心服务时间：周一至周五，上午 9 点至下午 5 点。

Englewood 社区服务中心

1140 West 79th Street (312) 747-0200

Garfield 社区服务中心

10 South Kedzie Avenue (312) 746-5400

Dr. Martin Luther King 社区服务中心

4314 South Cottage Grove (312) 747-2300

北部地区社区服务中心

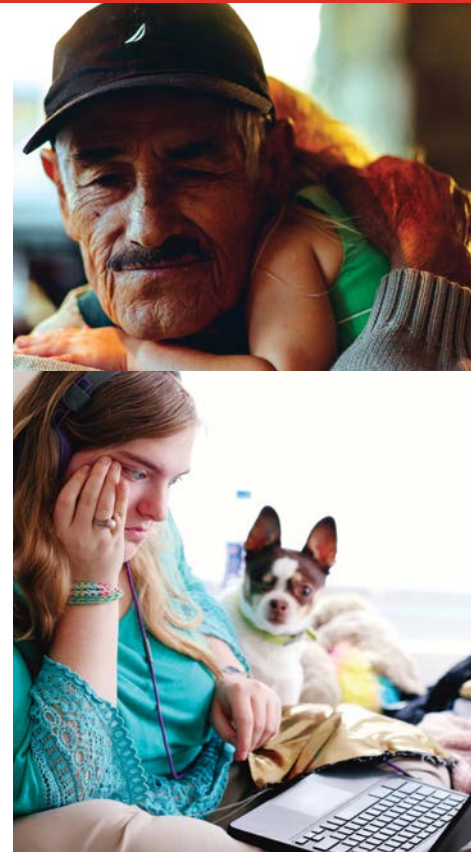
845 West Wilson Avenue (312) 744-2580

南芝加哥社区服务中心

8650 South Commercial Avenue (312) 747-0500

Trina Davila 社区服务中心

4312 West North Avenue (312) 744-2014



芝加哥住房部

121 N. LaSalle St. Room 1006

Chicago, IL 60602

(312) 744-3653





发展。

