



STONE PINE COVE 社区 住房所有权计划

常见问题解答（“FAQ”）和情况说明书

本常见问题解答和情况说明书总结了潜在申请人可能对 Stone Pine Cove 社区住房所有权计划（“计划”）提出的问题。本文件并非对该计划的完整说明，但扼要介绍了居民甄选标准、贷款计划指南和空间租赁协议中的信息。申请人应参阅这些文件获取有关该计划的完整信息。

概述

1. 什么是 Stone Pine Cove 社区住房所有权计划？

该计划向符合资格的圣马特奥县低收入农民工家庭提供财政援助，用于购买位于半月湾市 Stone Pine Cove 社区（“社区”）的预制房屋。该社区由四十六 (46) 栋全新的一居室、两居室和三居室预制房屋组成。

根据该计划，这些预制房屋将以各个低收入水平的家庭可承受的价格出售给符合资格的申请者，并通过圣马特奥县提供的 20 年期、零利息、延期支付、可免除贷款来支付预制房屋的全部费用。入选该计划的家庭将负责根据租赁协议支付租赁预制房屋地块的租金、遵守贷款协议的条款以及遵守社区的规章制度。地块租赁的租金将根据家庭的收入水平设定。

2. 申请人何时可以申请参加 Stone Pine Cove 社区住房所有权计划？

圣马特奥县将于 2025 年 3 月开放申请。我们预计首批入选的家庭将于 2025 年夏季开始入住。

资格指南

1. 要住在该社区，我是否必须是农业工人*或从事农业工作？

是的。您家中至少有一人的大部分收入必须来自农业工作。此外，您的家庭必须在圣马特奥县连续生活和工作至少一年。您必须在过去两年内有一年平均每周工作至少 20 小时才能算作在圣马特奥县工作。

农业工作定义为：

从事土地耕作和开垦；农业或园艺产品的生产、栽培、种植和收获；牲畜、蜜蜂、毛皮动物或家禽的饲养；乳业、林业和伐木业；以及在农场上进行的任何与农业生产有关的工作，包括运输和准备农产品以投放市场或储存。农业工作还包括任何在农场内外从事农产品加工直至装运分销的人员所做的工作，无论该人员是否在《劳动法》第 1140.4 条 (b) 款所规定的定义范围内。

2. 如果我已经退休或者残疾了怎么办？

如果您在退休或残疾之前的大部分收入来自于农业工作，则您仍可能符合资格。

3. 最高收入要求是什么？

搬入社区时，您的家庭总收入不能超过圣马特奥县家庭地区中位收入 (AMI) 的 60%。这个 AMI 或平均金额会根据您家庭中的人数而变化。要了解您是否符合资格，请参阅下表并找到对应的家庭人数。如果您的收入低于表格底行列出的最高收入，则您可能符合资格。您的家庭收入包括所有 18 岁以上家庭成员的收入。

2024 财年 收入类别	家庭人数 1	家庭人数 2	家庭人数 3	家庭人数 4	家庭人数 5	家庭人数 6	家庭人数 7
60% AMI	82,260 美元	94,020 美元	105,780 美元	117,480 美元	126,900 美元	136,320 美元	145,680 美元

4. 如果我决定换工作或转行会怎样？

当您搬入 Stone Pine Cove 社区时，您家中至少有一人的大部分收入必须来自农业工作。如果您在入住后且仍居住在该房屋期间更换了工作或不再从事农业工作，您的贷款将不受影响，您可以继续住在您的房屋中。

5. 法律地位是否会影响申请贷款计划的资格？

参加本计划的资格不取决于提供法律地位文档。本县不需要验证法律地位，除非法律另有规定。

6. 我的储蓄账户和投资如何影响我的家庭收入计算？

储蓄账户和投资等资产将计入您的家庭收入。您需要提供银行对账单、401(k) 对账单、年金和其他相关资产等文件的副本。然后，县政府将计算这些资产产生的任何收入（即利息收入等），然后将其纳入家庭总收入计算中。

例如，如果一个家庭拥有 10,000 美元的资产，则该资产产生的任何实际收入都将用于确定家庭总收入。如果没有获得任何实际收入，则县政府将对资产价值（10,000 美元）采用当前税率 0.45%（即 45 美元）。该金额将添加到家庭年收入中，用于确定家庭总收入。

7. 如果我在该县拥有房屋或其他房产会怎么样？

如果您目前拥有任何房产，或在过去三年内曾拥有过房产（无论是在县内/县外），则不符合本计划的资格。Stone Pine Cove 社区面向符合资格标准的低收入首次购房者。

8. 该计划在选择入住此社区的申请人时是否有居住优先政策？

该县将按照以下优先级选择该项目首次租赁的申请人：

1. 第一优先级是因 2023 年 1 月半月湾两家沿海农场发生枪击事件而流离失所的符合资格家庭（即符合该计划所有要求的家庭）。
2. 第二优先级是符合资格家庭，这些家庭因圣马特奥县农民工住房合规工作组确定的不安全生活条件而曾经或目前面临流离失所的风险。寻求使用此优先政策的家庭必须提供文件证明他们的住房被圣马特奥县规划和建筑部认定为无法居住。圣马特奥县将对姓名进行核实。
3. 第三优先级是那些流离失所风险非常高的符合资格家庭。申请人提供的自我证明和其他第三方文件须证明存在以下风险之一：
 - 用于支付住房费用的支出占家庭收入的 50% 以上。
 - 居住在过度拥挤的住房中。DOH 将按照 HUD 第 8 条住房质量标准来考虑可接受的住房条件。
 - 正在等待驱逐。
 - 正在等待重建。
 - 居住在不合标准的住房中。
 - 其他流离失所包括但不限于因低收入或中等收入个人或家庭无力支付因重建而增加的租金而发生的搬迁，或此类个人或家庭非自愿的临时或永久流离失所。

9. 我如何知道我是否符合第三优先级下的居住在过度拥挤和/或不合标准的住房的资格？

对于此申请，过度拥挤的住房是指一个家庭的每个卧室和客厅都有两个人以上居住的住房。

不合标准的住房是指未达到保障居民健康和安​​全所必需的最低质量标准的住房。如果您认为自己居住在不合标准的住房中，请在预申请中勾选相应方框，县住房部将在申请过程中进行跟进。住房部将考虑住房质量的各个方面，包括但不限于正常运行的公用设施（水、电、煤气）、正常工作的电源插座、无虫害、通风良好以及整体结构稳固性。

10. 我需要使用轮椅。有没有可以满足我的行动需求的房屋？

Stone Pine Cove 15% 的房屋专为行动不便、听力和/或视力有障碍的人士设计（“无障碍单元”）。如果您的家庭需要这样的房屋，请在预申请中注明。如果您的家庭符合 Stone Pine Cove 的优先级/优先政策标准之一，则您可能有资格根据您的抽签号码和候补名单上的位置获得一个无障碍单元。

11. 如果我不符合优先家庭的资格，是否还有资格居住在 Stone Pine Cove？

所有居住/工作在圣马特奥县且符合资格要求的低收入农业工人将被分配一个随机抽签号码，该号码将决定他们在候补名单上的位置。优先家庭中的申请人将被排在名单最前面，排在那些不符合优先政策的申请人之前。

申请流程

1. 申请截止日期是什么时候？

申请开放期为 30 天。

居住标准

1. 我可以和多少人同住？

您的房屋单元每间卧室的居住人数不得超过 2 人，外加 1 人。例如，一个两居室房屋单元最多可住 5 人。确定家庭人数时，申请表上列出的每位成员都应计算在内，包括所有全职家庭成员、暂时不在家的人员、预计与家庭同住的儿童、外出求学的子女、住家保姆、寄养儿童和寄养成年人。

居住标准：

房屋户型	最小家庭规模	最大家庭规模
一居室	一口之家	三口之家
两居室	两口之家	五口之家
三居室	三口之家	七口之家

2. 如果我的家人想和我一起住，或者在入住后我想在我的房屋单元中增加住户，会怎么样？

如果您家中的人数发生变化，您需要告知物业管理部。您的家庭人数必须始终符合上述居住标准。

请注意，审查您家庭的总收入时将包括您家庭中的所有成年成员（年龄超过 18 岁，除非是全日制学生）的收入，总收入将每年审查一次。

每月费用

1. 住在该社区要花多少钱？

房主将支付每月空间/地块租金，该租金基于其家庭的地区中位收入 (AMI)。第一年的租金将为每月 698 美元至 2,420 美元之间，具体取决于家庭的 AMI。这笔租金用于支付物业管理服务、污水处理服务和社区公共区域维护等费用。

除了每月租金外，房主还需负责支付房主保险、有线电视、互联网、水电费、房产税以及房屋的持续维修和维护费用。

每月地块租金

地区中位收入	一居室	两居室	三居室
30%	698 美元	821 美元	1,015 美元
50%	1,411 美元	1,680 美元	1,922 美元
60%	1,767 美元	2,110 美元	2,420 美元

地区中位收入 (“AMI”)							
	家庭人数 1	家庭人数 2	家庭人数 3	家庭人数 4	家庭人数 5	家庭人数 6	家庭人数 7
30% AMI	0 美元至 41,150 美 元	0 美元至 47,000 美 元	0 美元至 52,900 美 元	0 美元至 58,750 美 元	0 美元至 63,450 美 元	0 美元至 68,150 美 元	0 美元至 72,850 美 元
50% AMI	41,151 美 元至 68,550 美 元	47,001 美 元至 78,350	52,901 美元 至 88,150 美元	58,751 美元 至 97,900 美元	63,451 美 元至 105,750 美 元	68,151 美 元至 113,600 美 元	72,851 至 121,400 美 元
60% AMI	68,551 美 元至 82,260 美 元	78,351 美 元至 94,020 美 元	88,151 美元 至 105,780 美元	97,901 美元 至 117,480 美元	105,751 美 元至 126,900 美 元	113,601 美 元至 136,320 美 元	121,401 美 元至 145,680 美 元

如果在核实您的家庭收入后，您的家庭不再符合低收入家庭的资格，则您的地块租金可能会增加到您家庭月收入的 30% 或同等大小房屋单元的市场租金，以较低者为准。

2. 你们能否提供保险、水电费和房产税等额外住房所有权成本的估算？

公用事业：您可以在圣马特奥县的网站上找到您家的公用事业费用估算，网址为 <https://www.smcgov.org/housing/utility-allowance-schedules>。请记住，这些只是估算值，您的实际费用将取决于您的公用事业用量。公用事业包括电力、水和垃圾处理服务。该物业为全电气化，因此没有燃气服务。

保险：您将需要购买并持续保有房屋所有人保险，其费用取决于您的房屋、家庭状况和保险提供商。请注意，圣马特奥县需要被列为您的房主保险单中的损失受益人。

房产税：这个数额会有所不同，但一个很好的月度估算方法是用房屋售价的 1.1% 除以 12。

3. 未来几年的每月地块租金是多少？

地块租金受适用州和地方法律的约束，并且每年的涨幅不会超过消费者价格指数 (CPI) 的变化。

首次购房贷款条款

1. 我如何购买预制房屋？

根据该计划，并依照贷款条款和条件，县政府将向符合资格的居民提供贷款，用于支付房屋的全部购买价格。该计划的房屋使用加利福尼亚州乔·塞尔纳住房所有权计划的资金购买。

2. 贷款期限是多久？

贷款为 20 年期可免除贷款，不计利息。10 年后，每年将免除原贷款金额的 10%，20 年后将免除全部贷款，但须遵守贷款条款和条件。贷款可延期，这意味着您 20 年内不必每月还款。然而，在某些情况下需要偿还贷款，这些情况包括出售房屋，或违反租赁或贷款条款或社区规章制度。

3. 预制房屋的最高购买价格和贷款额度是多少？

您最多可以借到房屋的全部价格。贷款金额将取决于房屋面积和购房者的收入。对于收入为该地区中位收入 60% 的家庭来说，最昂贵的三居室房屋费用为 80,000 美元。

为了确保所有购房者都能在 Stone Pine Cove 购买到预制房屋，这些房屋的定价处于当前及未来目标地区中位收入（“AMI”）水平的购房者能够承受的价位。由于房屋售价是按照可负担的原则设定的，因此，如果房主在 20 年期限结束之前将房屋出售给另一个买家，则销售价格将受到限制。有关房屋价格的更多信息可参见下表。

例如：您是一个三口之家，想要在社区购买一套两居室房屋。您的家庭年收入为 55,000 美元，被视为 50% AMI 家庭。这意味着您的两居室的房屋价格将设定为 60,000 美元。您向县政府申请的贷款金额将设定为 60,000 美元。

房屋价格			
地区中位收入	一居室	两居室	三居室
30%	30,000 美元	40,000 美元	50,000 美元
50%	50,000 美元	60,000 美元	70,000 美元
60%	60,000 美元	70,000 美元	80,000 美元

地区中位收入（“AMI”）							
	一口之家	两口之家	三口之家	四口之家	五口之家	六口之家	七口之家
30% AMI	0 美元至 41,150 美元	0 美元至 47,000 美元	0 美元至 52,900 美元	0 美元至 58,750 美元	0 美元至 63,450 美元	0 美元至 68,150 美元	0 美元至 72,850 美元
50% AMI	41,151 美元 至 68,550 美元	47,001 美元 至 78,350	52,901 美元 至 88,150 美元	58,751 美元至 97,900 美元	63,451 美元 至 105,750 美元	68,151 美元 至 113,600 美元	72,851 美元 至 121,400 美元
60% AMI	68,551 美元 至 82,260 美元	78,351 美元 至 94,020 美元	88,151 美元 至 105,780 美元	97,901 美元 至 117,480 美元	105,751 美元 至 126,900 美元	113,601 美元 至 136,320 美元	121,401 美元 至 145,680 美元

4. 除了预制房屋的购买价格外，贷款中是否还包含其他费用？

首次购房时无需支付首付或房屋成交费用。

5. 在贷款期间，我是否可以随时搬迁我的预制房屋？

否。房主在任何时候都不能搬迁 Stone Pine Cove 社区内的预制房屋。

6. 20 年后，贷款已还清和/或免除，我是否可以搬迁我的预制房屋？

否。房主在任何时候都不能搬迁 Stone Pine Cove 社区内的预制房屋。

7. 最低首付是多少？

首次购房时无需支付首付。

8. 有哪些情况会导致我没有资格获得贷款？

可能导致您的家庭失去 Stone Pine Cove 购买资格的情况包括（但不限于）家庭人数超过允许的最大数量、家庭收入超过限制、家庭收入不足以支持每月地块租金、申请过程中作出虚假陈述、重罪定罪、破产和丧失抵押品赎回权（仅限于过去 3 年）。

9. 县贷款什么时候到期？

贷款期限为 20 年，如果遵守贷款条款，您将无需在此期间付款。然而，在以下情况下，须立即将贷款全额支付给县政府：

- 未经县政府事先书面同意，出售、转让、出租、套现再融资或抵押全部或部分预制房屋权益。
- 违反贷款文件中的任何条款——包括但不限于借款人未能将该房产作为其主要住所、出租该单位、无法维持适当的保险和支付登记费、地块租金和税款。
- 违反空间租赁协议或违反社区的规章制度。

房屋转售条款

1. 如果我决定出售我的房屋单元，是否有什么限制？

是的。如果您决定出售您的房屋，县政府有权先购买您的房屋，然后再将其提供给任何其他潜在买家（即“优先购买权”）。如果县政府选择不购买您的房屋，则县政府将与您合作，将您的房屋出售给符合资格的低收入农业家庭。

2. 我可以按照什么价格出售我的房屋单元？

县政府已将最高转售价格限制为原房屋价格加上每年百分之二 (2%) 的升值率。升值率设定为 2%，这是县政府贷款的一项条件，旨在确保下一位购房者能够负担得起这套房屋。最高转售价格还将根据县或其指定机构确定的使房屋处于可出售状态所需任何物品的成本进行调整。这可能包括清洁、喷漆以及进行必要的结构、机械、电气、管道和固定设备维修和其他延期维护保养。

3. 通过出售房屋我能赚取多少资产净值？

家庭在出售房屋时可能能够获得有限的资产净值。资产净值的最高金额将是房屋销售价格与县贷款欠款金额之间的差额。房屋价值每年的增幅不超过 2%。

例如：一个 50% AMI 家庭以 60,000 美元的价格购买了一套两居室房屋，并获得了 60,000 美元的县贷款。

- 如果家庭在 5 年内出售他们的房屋，则他们可以在批准出售时获得最高 6,245 美元的资产净值。
- 如果家庭在 10 年后出售他们的房屋，则他们可以在批准出售时获得最高 13,140 美元的资产净值。
- 如果家庭等待 20 年直到贷款完全免除，则他们可以在批准出售时获得最高 89,157 美元的资产净值。

多年后转售	房屋转售最高价格	县贷款余额	最大资产净值
1	61,200 美元	60,000 美元	1,200 美元
2	62,424 美元	60,000 美元	2,424 美元
3	63,672 美元	60,000 美元	3,672 美元
4	64,946 美元	60,000 美元	4,946 美元
5	66,245 美元	60,000 美元	6,245 美元
6	67,570 美元	60,000 美元	7,570 美元
7	68,921 美元	60,000 美元	8,921 美元
8	70,300 美元	60,000 美元	10,300 美元
9	71,706 美元	60,000 美元	11,706 美元
10	73,140 美元	60,000 美元	13,140 美元
11	74,602 美元	54,000 美元*	20,602 美元
12	76,095 美元	48,000 美元*	28,095 美元
13	77,616 美元	42,000 美元*	35,616 美元
14	79,169 美元	36,000 美元*	43,169 美元
15	80,752 美元	30,000 美元*	50,752 美元
16	82,367 美元	24,000 美元*	58,367 美元
17	84,014 美元	18,000 美元*	66,014 美元
18	85,695 美元	12,000 美元*	73,695 美元
19	87,409 美元	6,000 美元*	81,409 美元
20	89,157 美元	0 美元*	89,157 美元

*第 10 年后，每年按原始本金的 10% 免除贷款。

其他要求

1. 有最低收入要求吗？

是的，家庭需要证明他们有足够的月收入来支付地块租金、登记费、房产税、保险、水电费和其他房主费用。最低月收入设定为房屋每月空间租金的两倍。如果需要，县政府可能会调整这一要求，并将逐一考虑每个家庭的情况。

2. 我可以将单元转租或出租吗？

不可以，您不能转租或出租您单元的任何部分。该计划要求房主住在单元内。如果您将其出租，您将被视为不再遵守贷款和租赁协议的规定。该单元必须是您的主要住所，这意味着您每年必须在那里居住至少 10 个月。

3. 如何知道我是否全年住在单元内？

如果有证据表明存在不合规情况，县政府将每年或更频繁地对居住要求进行监督。如果房主不遵守贷款协议和租赁协议的条款，则可能导致违约。此外，现场物业管理公司也会监督房主的居住要求。

家庭还将向县政府提交年度证明/宣誓书，证明其登记了房屋、收入以及缴纳了房产税和保险费。

您的房屋和社区

1. 社区有哪些规章制度？

Stone Pine Cove 的空间租赁协议包括社区规章制度，其中规定了社区标准和限制。Stone Pine Cove 规章制度包括合规、执法、停车政策、宠物政策和访客政策等内容。

2. Stone Pine Cove 是否有出租单元？

否，所有单元都是自住单元。

3. 我可以有多少辆车？

每栋房屋都配有两个呈纵列式排列（一前一后）的停车位。没有额外的停车位。房主不能将车停在访客停车区。Stone Pine Cove 规章制度提供了有关停车安排以及居民需要遵守的规则更多详情。

4. 是否允许养宠物？

是，Stone Pine Cove 的住户可以养宠物。Stone Pine Cove 规章制度列出了允许携带的宠物的数量和类型，以及宠物主人必须遵守的规则。

5. 我可以对我的预制房屋进行改建和/或加建吗？

不可以，您不能对房屋进行任何可能导致制造商保修失效的改动。对您房屋的任何改建或加建都必须经过物业管理公司的批准，以确保这些改动符合社区和空间租赁的规则，并且不违反制造商的保修、保险政策或任何法律。