



家

住房计划和芝加哥居民服务

“每个人都应享有安全、得
体、经济适用的住房，并有
权为自己及家人做出最佳的
住房选择。”



- 专员
Lissette Castañeda

图片来源声明：英文封面（顺时针方向）：City of Chicago、Freepik、Freepik、Wikimedia、Unsplash、Wikimedia；西班牙语封面（顺时针方向）：Freepik、Unsplash、Wikimedia、Wikimedia、Unsplash、Wikimedia；封面内页：Wikimedia；第 1 页：City of Chicago；第 2 页（顺时针方向）：Pexels、iStock、Pexels、Unsplash；第 3 页（顺时针方向）：Pexels、Pexels、Pexels、Unsplash；第 4 页：Wikimedia；第 5 页：Wikimedia；第 6 页：City of Chicago；第 7 页：City of Chicago；第 8 页：City of Chicago；第 9 页（顺时针方向）：Unsplash、iStock；第 10 页：Unsplash；第 11 页：City of Chicago；第 12 页：iStock；第 14 页：iStock；第 15 页（顺时针方向）：Unsplash、Unsplash；封底：第 1 行（从左至右）：Unsplash、Unsplash、Nappy Stock；第 2 行：Pexels、Unsplash；第 3 行：Wikimedia、Unsplash、Wikimedia、Unsplash、Wikimedia；第 4 行：Pexels、Unsplash、Pexels、Unsplash、Pexels、Nappy Stock、Pexels、Unsplash；第 5 行：Unsplash。

★ 使命

芝加哥住房局 (Department of Housing) 的使命是为居民提供更多的机会和选择，以及保护他们的权利，以便他们能获得负担得起、安全和健康的优质住房。

★ 愿景

芝加哥住房局的愿景是在全 77 个社区区域公平地分配资源，让每个芝加哥居民都能选择并入住负担得起、安全和健康的优质住房。

★ 价值观

芝加哥住房局的职责是在全 77 个社区区域开发和宣传优质、负担得起、安全和健康的住房，以便芝加哥居民就近获得他们在每个年龄段出色地面对生活所需的资源。



最新更新于 2024 年 6 月。计划信息可能会在更新期间更改。

这项工作**不同凡响**。它要求我们挑战制度、需要我们付出行动并**相互配合**。

这意味着我们要与历史性的种族主义贷款和投资政策、当地对**进步**的抵抗，以及我们城市根深蒂固的种族隔离形式作斗争。

这项工作创造了致力于建设社区财富和维护**住房人权**的公共管理者。

目录

为购房者和房主提供的援助

税务、贷款、止赎计划和其他..... 4

地区中等收入图表

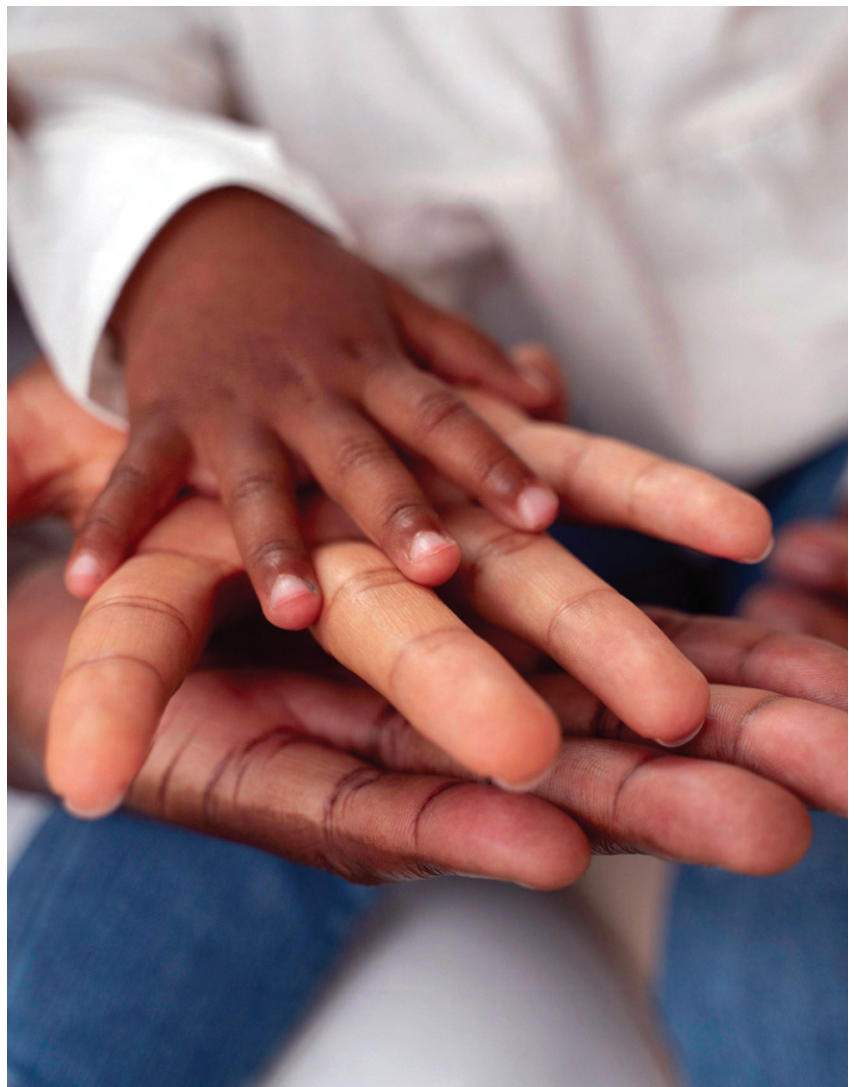
参考您的收入，以了解您符合哪些计划的申请资格 4

房屋装修和维修计划 10

为承租人提供的援助

条例、承租人权利和其他..... 12

紧急支持服务..... 15





平等

我们优先考虑为因种族、族裔、公民身份、能力、性取向、逮捕和定罪记录或收入而被边缘化的芝加哥居民解决住房平等问题。

协作

这是我们的工作，但我们并不是在孤军奋战。我们是公共系统的一部分（包括卫生、安全、教育、交通运输和其他方面），我们以战略性和透明化的方式，与倡导者、开发商以及当选官员合作应对住房挑战，使芝加哥成为当前和未来居民的种族平等城市首选。





专业

我们会在芝加哥居民能够获得优质、经济实惠、安全和健康的住房时为其庆贺，同时也为住房缺乏稳定性的居民而努力奋斗。作为富有同理心的专业人士，我们必须运用我们在各种住房类型方面的综合知识，照顾和解决居民的需求，并与各个部门一起创造建设社区财富的机会。

资源整合

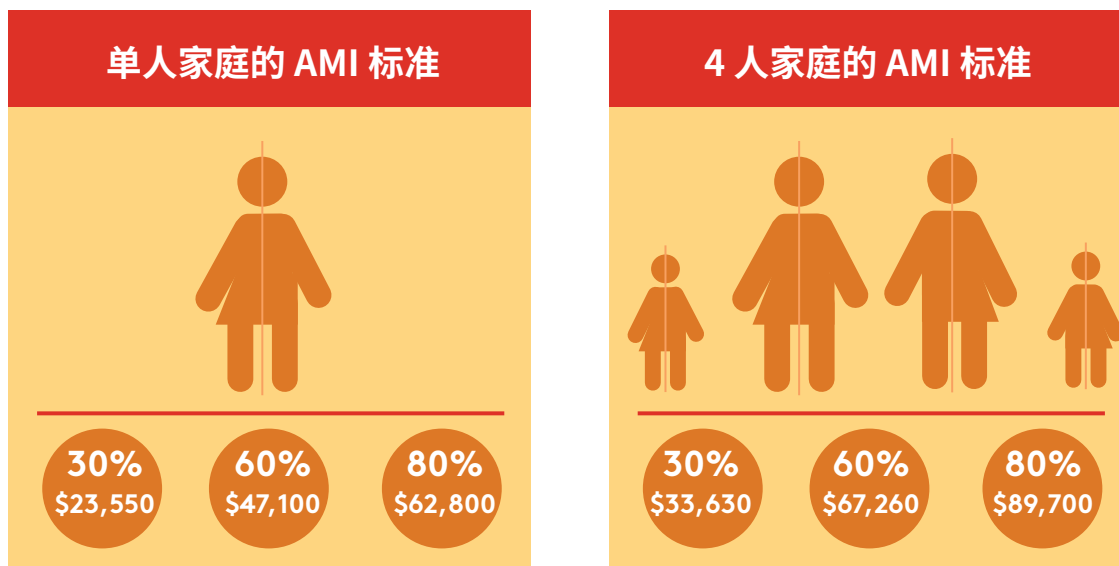
我们会利用所拥有的一切（包括我们的专业见解、实践经验和基于数据的方法），以加强我们的长期规划及灵活应对芝加哥居民住房问题的能力，尤其是解决住房稳定性问题的能力。



地区中等收入 (Area Median Income) 图表

chicago.gov/areamedianincome

这是一份针对本手册所列计划，说明如何确定资格条件中收入限额的摘要。如需了解您的家庭收入在收入限额图表中的情况，请访问上述网站。这些数据每年由联邦政府更新。



联邦、州和地方法律通过各项住房部 (Department of Housing, DOH) 计划对获得援助的家庭的收入设置了限制。根据指导每项计划的政策和规定，每项 DOH 计划的最高收入水平不尽相同。上述收入限额指的是家庭总收入，其中包括家庭中所有成年人的收入。如您需了解不同的收入水平或人口较多的家庭限额情况，请参阅上述链接中的完整图表。收入限额适用于芝加哥 - 内珀维尔 (Naperville)- 乔利埃特 (Joliet)，伊利诺伊州住房及城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 大都会公平市场租金 (Fair Market Rent, FMR) 地区。在新的规定出台前持续有效。

- HUD 发布的 30%、50% 和 80% 的收入限额。
- 以极低收入 (Very Low Income) (AMI 的 50%) 限额为基础，所有其他收入水平的收入限额按照 HUD 的方法计算得出。
- 9 人家庭的收入限额按照 4 人家庭收入限额的 140% 计算得出。10 人家庭的收入限额按照 4 人家庭收入限额的 148% 计算得出。

为购房者和房主提供的援助

计划受资金供应情况的限制。申请人必须符合所有的资格要求。所有计划均面向美国公民和合法居民开放。标有 * 的计划面向混合种族家庭开放。

房主 和购房者



芝加哥住房信托 (Chicago Housing Trust)*

chicagohousingtrust.org

芝加哥住房信托为有工作的个人和家庭提供机会，以帮助他们在交通运输、零售商店、就业、学校、公园和便利设施齐全的社区，以负担得起的价格购买属于自己的住房。该计划旨在维持住房的长期可负担性，同时让房主在增加资产净值的过程中获得投资回报。

住房信托是房主在获取房屋所有权的过程中的合作伙伴，可让房主享受传统房屋所有权的许多福利，同时还提供支持网络，以确保房主顺利购置房产。这种长期的安全、稳定和财富积累是租赁住房无法给予的，而对有市价住房的在职个人和家庭来说，也仍然无法实现。

住房信托为传统芝加哥居民提供支持，以便在社区因被迫迁移的压力或中产阶级化而发生变化时，他们能继续扎根于他们称为“家”的社区。同时，住房信托还为城市西部和南部地区的居民提供了更多前往城市北部和中心地区更高收入水平社区的机会。



问题房屋倡议 (Troubled Building Initiative)*

chicago.gov/troubledbuildings

无论是空置还是有人居住的问题房屋，都会给社区带来损害、降低房地产价值、滋生犯罪事件，并给承租人和邻里街坊造成风险，而且如果放任此问题不管，可能会引发社区撤回投资与情况恶化的循环。然而，如果对这些房屋加以改造，就能发挥振兴周边社区的作用。

有许多来源可以将此类问题房屋转介至此计划，包括城市部门、市参议员、社区组织和关注此类问题的公民。

如需上报问题房屋情况，请拨打 311。在通话结束时，请向 311 工作人员询问“SR”或服务申请编号。



建设社区和经济适用房 (BNAH)

chicago.gov/bnah

建设社区和经济适用房 (Building Neighborhoods and Affordable Homes, BNAH) 计划向符合资格的购房者提供可免除的补助金，以帮助他们购买业主自主的主要住宅，即根据“芝加哥市土地出售再开发协议”或工薪家庭城市地块计划 (City Lots for Working Families, CL4WF) 新修建的独栋住宅和 2 层公寓住宅。

为促进私房屋主市场的发展，并促进全市范围内的振兴，此计划根据地区中等收入 (AMI) 和社区居住情况，按比例向符合条件的购房者提供“最高可达”\$100,000 的购房补助金。




住房咨询中心 (HCC)*

chicago.gov/housingcounseling

住房咨询中心 (Housing Counseling Centers, HCC) 代表机构是经 HUD 认证的住房咨询机构，这些机构拥有经 HUD 认证的个人住房顾问，提供深入的住房咨询和指导。经 HUD 认证的住房顾问可以帮助您处理许多与住房有关的情况，从开始购房流程到面临止赎时与贷款服务机构合作，或者帮助您了解作为承租人的权利。HCC 提供以下咨询和指导主题：

1. 财务管理：通过在预算和信贷、管理和保护资产方面提供个性化指导，帮助芝加哥居民改善其财务状况。
2. 售前：帮助有购房意向的芝加哥居民了解相关流程，并提供 8 小时的购房者指导课程，其中可能包括 6 小时的购房前指导和两小时的一对一咨询。
3. 售后：协助芝加哥房主处理非拖欠所有权相关问题，如再融资、掠夺性贷款、房产税、如何选购房屋所有权保险，以及有关遗嘱认证、遗产和遗嘱的一般指导。
4. 避免止赎：指导面临止赎风险的芝加哥房主，帮助他们应对损失减轻程序，并直接与房主当前的贷款人或贷款服务机构进行合作。
5. 租房（又称租房咨询）：帮助现有承租人和潜在承租人找到经济适用的住房单位、帮助其知悉承租人的权利和责任，并帮助承租人维持其租房单位。
6. 购买公寓：为有意在芝加哥市购买公寓的芝加哥居民提供额外的指导服务。这项服务将帮助他们应对购买共管公寓及其附属结构的复杂问题。



《保护业主免受投机性和掠夺性手段侵害条例》*

房主保护条例可保护房主免于收到强迫或骚扰其出售房产的通信。

业主要求中介在 180 天内不得与其通信。不遵守规定的中介每次可被处以最高 \$10,000 的罚款。

请拨打 311 报告投诉。

房屋改造和 修缮计划

计划受资金供应情况的限制。申请人必须符合所有的资格要求。所有计划均面向美国公民及合法居民开放。标有 * 的计划面向混合种族家庭开放。



老年人无障碍小型修缮 (SARFS)*

chicago.gov/sarfs

老年人无障碍小型修缮 (Small Accessible Repairs for Seniors, SARFS) 计划提供安全、安保和无障碍改造服务，以帮助老年人继续居住在自己的家中。如要获得该计划的申请资格，申请人必须年满 60 岁或以上、家庭收入在地区中等收入的 80% 或以下、居住在自有住房中，且房屋单元不得超过四个。修缮服务仅限于小修，费用不得超过 \$15,000.00。符合条件的修缮项目包括扶手、杠杆式水龙头以及门、地板和窗户的修缮。

由于需求普遍，该计划按先到先得的原则提供服务。请查看网站，以了解该计划的候补名单是否开放。

芝加哥平房协会 (CBA)*

chicagobungalow.org

芝加哥平房协会 (Chicago Bungalow Association) 为房主提供能源效率计划和教育资源，以维护、保留和改造他们的芝加哥平房和老式住宅，从而加强其所在社区的稳定性。该协会与 ComEd、Nicor Gas、Peoples Gas 和 North Shore Gas 合作，为客户提供免费的家庭能源服务和改进服务。如需了解更多信息，请访问其网站 chicagobungalow.org。

紧急暖气维修计划 (EHRP)*

chicago.gov/housing

紧急暖气维修计划 (Emergency Heating Repair Program) 为有一到四个单元住宅楼且符合条件的自住房业主提供补助金，以帮助他们在冬季进行紧急供暖系统维修。对于收入在 AMI 的 80% 或以下的家庭，平均资助金额为 \$7,000。

加建住宅单元试点计划 (ADU)

chicago.gov/adu

加建住宅单元试点计划 (Additional Dwelling Unit Pilot Program) 支持房主通过在其房产中加建一个住宅单元来获得额外收入或更方便地居家养老。房主可以加建一个马车房或花园公寓而无需经过分区审批。符合条件的房主可以获得经济援助。



房屋修缮计划 (HRP)*

chicago.gov/hrp

房屋修缮计划 (Home Repair Program) 以前称为屋顶和门廊修缮计划 (Roof and Porch Repair Program)，该计划为符合条件的低收入屋主提供补助金，用于修缮其房屋的屋顶或门廊部分。该计划面向拥有并居住在独栋或复式住宅 (1-2 个单元) 且符合收入标准的居民开放。家庭年收入不超过 AMI 50% 的居民有资格参加此计划。适用此计划的房屋必须是房主的主要和唯一住所。

为承租人提供的援助

计划受资金供应情况的限制。申请人必须符合所有的资格要求。所有计划均面向美国公民及合法居民开放。标有 * 的计划面向混合种族家庭开放。

承租人



《住宅房东和承租人条例》(RLTO)*

chicago.gov/rlto

《住宅房东和承租人条例》(Residential Landlord and Tenant Ordinance) 规定了大多数租赁物业房东和承租人的法律权利和责任。RLTO 于 1986 年获得批准并经过多年修订,其宗旨是“保护和促进公民的公共健康、安全和福祉”以及“鼓励房东和承租人维护和改善住房质量”(在全市范围内)。

该条例涵盖的权利和义务包括:

- 承租人的一般责任
- 房东的进入权
- 押金和预付租金
- 房东的一般责任
- 房主和中介的身份确认
- 影响居住条件的通知
- 房东和承租人的补救措施
- 禁止房东实施报复行为
- 租房协议所附条例摘要

该条例还要求房东向潜在承租人提供 RLTO 的摘要副本,并将其附在每份书面租赁协议和续租协议中。

《公平通知条例》(Fair Notice Ordinance)*

chicago.gov/fairnotice

《公平通知条例》于 2020 年 7 月获得芝加哥市议会(Chicago City Council)批准,为承租人和房东制定了新的权利和责任,以使芝加哥承租人的居住环境更加稳定。最重要的是,该条例增加了房东在计划不续租、终止租约或提高租金时必须提前通知的次数。该条例还延长了承租人通过支付积欠租金和房东的法院诉讼费用来终止逼迁申请的时间。

如果您的房东打算终止租赁或提高租金,他们必须提供遵守以下规定:

- 如果您在公寓的居住时间不超过 6 个月,那么房东必须提前 30 天通知您。
- 如果您在公寓的居住时间介于 6 个月到 3 年之间,那么房东必须提前 60 天通知您。
- 如果您在公寓的居住时间超过 3 年,那么房东必须提前 120 天通知您。

承租人维权热线 *

[773-292-4988](tel:773-292-4988)

大都会承租人组织 (Metropolitan Tenants Organization) 在住房局 (Department of Housing) 的支持下管理承租人维权热线。其热线电话号码是 (773) 292-4988,办公时间为星期一至星期五,下午 1:00 到 5:00。您还可以通过其网页应用程序“Squared Away Chicago”以获取信息。



经济适用出租房资源清单 *

chicago.gov/AFRentResourceList

这份经济适用出租房机会清单由芝加哥市政府支持和制定，旨在为在全市范围内寻找经济适用出租房的个人提供帮助和指导。住房部门将一如既往地致力于为所有芝加哥居民打造强大、安全且经济适用的社区。

非法封锁 *

chicago.gov/rentingright

封锁是非法的。受影响的承租人应拨打 311 向警方正式报案，并详细说明封锁事件。“封锁”是指房东在任何时候对承租人所住的房屋或公寓采取或威胁要采取以下任何行动：

- 更改或禁用门锁
- 封锁任何入口
- 拆除门窗
- 关闭或干扰公用事业服务，包括供暖、供电、燃气、热水或冷水、管道和电话服务
- 拆除电器或家俱
- 移走承租人的个人财物
- 对承租人或其财产使用或威胁使用暴力
- 导致房产无法进入或无法居住的任何其他行为

房东租金补贴计划

chicago.gov/rentalsubsidies

租金补贴计划为芝加哥房东提供援助，以帮助芝加哥家庭实现住房稳定。

通过参与这些计划，房东可以获得稳定的租金付款、风险缓解基金的使用权、空置住宅单元的出租以及行政支持。因此，房东可以帮助家庭过渡到稳定的住房，减少社区内无家可归的情况，并获得支持继续在自己的社区提供住房。

紧急支援服务

如果您需要立即寻找庇护所，请在芝加哥市内任意地点拨打 3-1-1 以寻求安置。

家庭与支持服务部 (DFSS)*

chicago.gov/fss

家庭与支持服务部 (Department of Family and Support Services) 是芝加哥市的牵头机构，负责监管一个提供夜间和临时住房庇护计划的网络。该机构包括由 29 个不同的代表机构运营的 50 个独立设施，提供 3,000 多张庇护床位。拨打 311 即可全天候（每周 7 天、每天 24 小时）获得庇护所安置和交通服务。

DFSS 租金援助计划 (RAP)*

chicago.gov/fss/RAP

租金援助计划 (Rental Assistance Program) 由 DFSS 进行管理，提供租金、公用事业费、欠款以及其他住房稳定相关费用的短期经济援助。除经济援助外，居民还将接受住房稳定性个案管理，重点关注预算编制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

这项服务面向需要获得各种资源的个人和家庭，此类资源包括如租金援助、公用事业费、食品、衣物、家庭暴力援助、就业培训 / 安置以及为有逮捕记录或罪犯记录的人员提供的服务。在极端天气期间，这些中心还可作为避寒和避暑场所。中心的办公时间为星期一至星期五上午 9:00 至下午 5:00。

Englewood Community Service Center

1140 West 79th Street (312) 747-0200

Garfield Community Service Center

10 South Kedzie Avenue (312) 746-5400

Dr. Martin Luther King Community Service Center

4314 South Cottage Grove (312) 747-2300

North Area Community Service Center

845 West Wilson Avenue (312) 744-2580

South Chicago Community Service Center

8650 South Commercial Avenue (312) 747-0500

Trina Davila Community Service Center

4312 West North Avenue (312) 744-2014



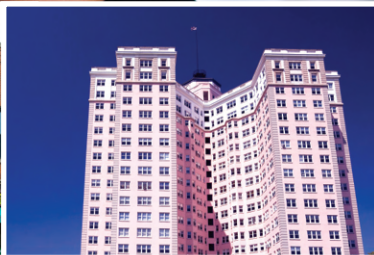
芝加哥住房局

121 N. LaSalle St. Room 1006

Chicago, IL 60602

(312) 744-3653





繁荣发展

