

**DRAFT**

# **Bộ Công Cụ Gia Cư Boston**

**Gia Cư Giá Phải Chăng & Giúp Đỡ Chuyển  
Chỗ Chánh Sách & Chiến Lược của Thành  
Phố**

# Cách Sử Dụng Bộ Công Cụ Gia cư

Tập sách nhỏ này là bộ công cụ giúp người dân trong nhiều hoàn cảnh khác nhau ở khắp thành phố tìm gia cư hay giữ gia cư hiện tại của mình.

<b>Giới Thiệu Gia Cư Giá Phải Chăng là gì?</b>	<b>4</b>
Ai Có Thể Sống trong Gia Cư Giá Phải Chăng?	
Giá Phải Chăng cho Ai?	
Tóm Tắt Lại	
Giá Phải Chăng tại Những Nơi Khác Nhau	
<b>Công Cụ 1: Xây Cất Gia Cư Giá Phải Chăng</b>	<b>10</b>
Cơ Quan Gia Cư Boston	
Gia Cư Tài Trợ Công	
Gia Cư Tài Trợ Tư	
Gia Cư Giá Phải Chăng được xây cất như thế nào?	
Suy Tính Lại việc Xây Cất Gia Cư Giá Phải Chăng	
<b>Công Cụ 2: Giúp Đỡ Chuyển Chỗ</b>	<b>22</b>
Văn Phòng Ổn Định Gia Cư	
Trung Tâm Gia Cư Boston	
Suy Tính Lại Việc Giúp Đỡ Chuyển Chỗ	
<b>Phụ lục</b>	<b>28</b>

# Giới Thiệu Gia Cư Giá Phải Chăng là gì?

Thông thường khi chúng tôi nghe những người phát triển, Thành Phố, hay cư dân nói về Gia Cư Giá Phải Chăng, thì ý họ nói đến Gia Cư cho Người Có Lợi Tức Hạn Chế.

Trong tập sách này khi nói về gia cư giá phải chăng, thì chúng tôi muốn nói đến gia cư có giá khoảng 30% lợi tức gia đình.

Trong tập sách này, khi nói đến gia cư Giá Phải Chăng hay căn hộ Giá Phải Chăng, là chúng tôi nói đến Lợi Tức Hạn Chế, hay gia cư có giới hạn thuê chỉ dành cho gia đình có lợi tức dưới một số tiền nào đó.

Chúng tôi muốn xây cất gia cư giá phải chăng cho các gia đình khác nhau. Một công cụ là xây cất gia cư cho người có lợi tức hạn chế, còn gọi là gia cư giá phải chăng.

# Ai Có Thể Sống trong Gia Cư Giá Phải Chăng?

Các căn hộ khác nhau có những đòi hỏi khác nhau. Quý vị nên hỏi về giới hạn lợi tức tối đa và hạn chế tiền thuê của căn hộ giá phải chăng.



Căn Hộ Giá Phải Chăng 1

**Phải có lợi tức dưới \$46,550 mỗi năm**

Giới hạn lợi tức tối đa

**Phải trả \$1,035 mỗi tháng**

Giới hạn tiền thuê cho căn hộ 2 phòng ngủ

"Chà... gia cư nào giá phải chăng cho chúng tôi?"



Căn Hộ Giá Phải Chăng 2

**Phải có lợi tức dưới \$65,200 mỗi năm**

Giới hạn lợi tức tối đa

**Phải trả \$1,448 mỗi tháng**

Giới hạn tiền thuê cho căn hộ 2 phòng ngủ

Muốn sống tại căn hộ giá phải chăng, trước tiên một gia đình phải có lợi tức dưới giới hạn lợi tức tối đa. Họ cũng phải có khả năng trả tiền thuê nhà.

# Giá Phải Chăng cho Ai?

Giả sử có một căn hộ giá phải chăng lợi tức thấp với giới hạn lợi tức tối đa và giới hạn tiền thuê. Dưới đây là ba gia đình với ba mức lợi tức.



Căn Hộ Giá Phải Chăng 1

**Phải có lợi tức dưới \$46,550 mỗi năm**

Giới hạn lợi tức tối đa

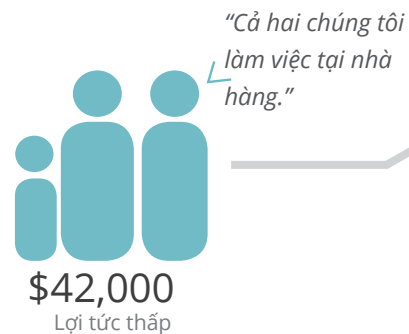
**Phải trả \$1,035 mỗi tháng**

Giới hạn tiền thuê cho căn hộ 2 phòng ngủ

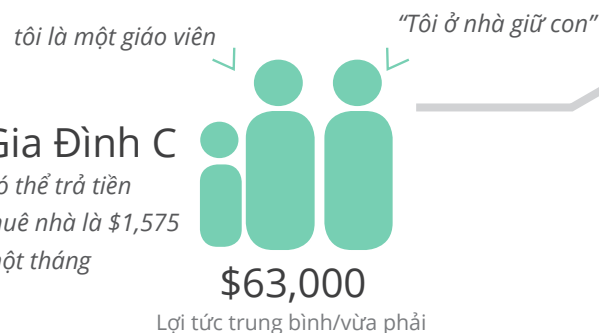
**Gia Đình A**  
Có thể trả tiền thuê nhà là \$625 một tháng



**Gia Đình B**  
Có thể trả tiền thuê là \$1,050 một tháng



**Gia Đình C**  
Có thể trả tiền thuê nhà là \$1,575 một tháng



Mỗi căn hộ giá phải chăng phục vụ cho một nhóm lợi tức. Ở đây, một gia đình có lợi tức dưới giới hạn lợi tức tối đa và đủ để trả tiền thuê nhà.

**"Chúng tôi không trả nổi"** Gia Đình A

Tiền thuê trên 30% lợi tức của Gia Đình A. Đôi khi, các gia đình dùng phiếu mua để sống trong căn hộ giới hạn lợi tức, họ không thể trả nổi nếu không được giúp đỡ thêm (xem trang 12).

**"Chúng tôi đủ điều kiện và có thể trả nổi. Chúng ta hãy nộp đơn xin!"** Gia Đình B

Sau khi đủ điều kiện, Gia Đình B sẽ nộp đơn xin mua căn hộ, thông thường là qua cách xổ số. Xem trang 25 để biết thêm về cách gia đình tìm danh sách các căn hộ giá phải chăng.

**"Chúng tôi không đủ điều kiện."** Gia Đình C

Gia Đình C có lợi tức quá cao không thể sống tại căn hộ đặc biệt này. Họ nên tìm căn hộ giá phải chăng khác dành cho gia đình có lợi tức trung bình/vừa phải.

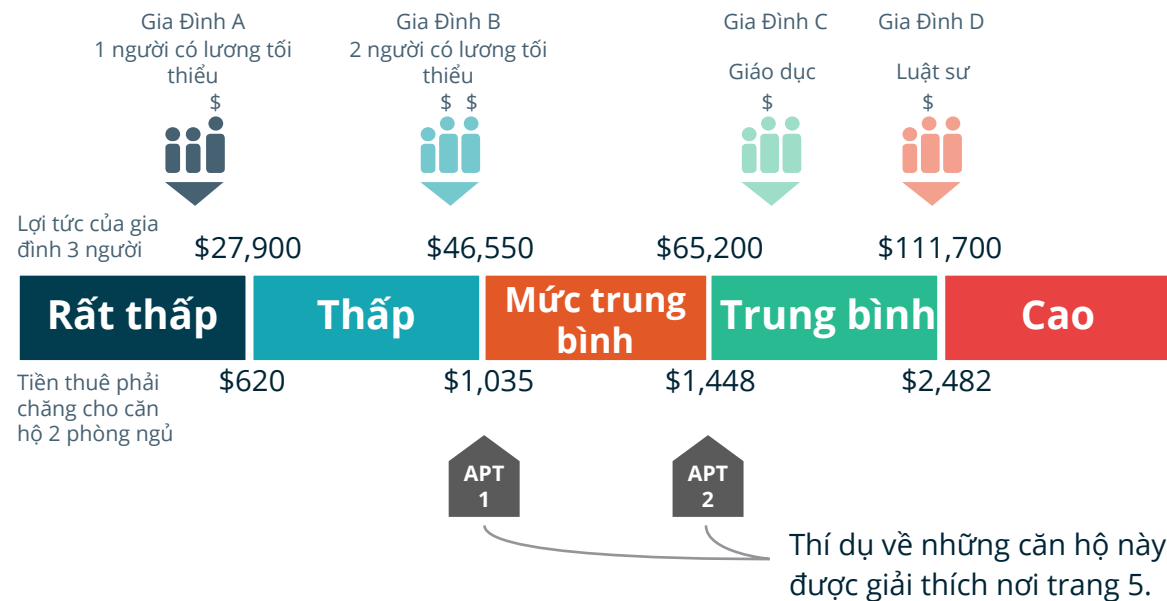
**Nhưng không phải BHA hoạt động khác nhau sao?**

Các căn nhà của Cơ Quan Gia Cư Boston (Boston Housing Authority, hay BHA) hoạt động khác nhau. Nếu người nào đủ điều kiện, tiền thuê của họ sẽ dựa theo 30% mức lợi tức báo cáo. Xem trang 12 để biết thêm thông tin về BHA.

# Tóm Tắt Lại

Chúng tôi cần nhiều lựa chọn gia cư giá phải chăng với mức tối đa về lợi tức và tiền thuê khác nhau để phục vụ cho các gia đình có lợi tức khác nhau.

## Thang Giảm Dần về Giới Hạn Lợi Tức và Tiền Thuê



Để minh họa, giả sử tiền lương tối thiểu là \$11.00 một giờ toàn nhiệm (2080 giờ một năm). Luật sư tiêu biểu cho mức lương hàng năm điển hình nằm trong Khu Vực Nghề Nghiệp Pháp Lý (\$109,573). Giáo dục tiêu biểu cho lương hàng năm điển hình của người nằm trong Khu Vực Nghề Giáo Dục. (\$63,171).

Ước tính từ Tính Toán Mức Lương Sinh Hoạt MIT.

## Nhưng Lợi Tức Trung Bình Khu Vực (Area Median Income, hay AMI) là gì, và tại sao lại nói nó không tiêu biểu cho Boston?

Hãy nhớ hai điều quan trọng về gia cư giá phải chăng là giới hạn lợi tức và tiền thuê giới hạn ở mức nào. AMI chỉ là cách thỏa thuận, do chánh phủ Liên Bang đề ra để mô tả các phân loại gia đình chung. Qua trang 28 để biết thêm thông tin.

# Những Nơi Khác Nhau

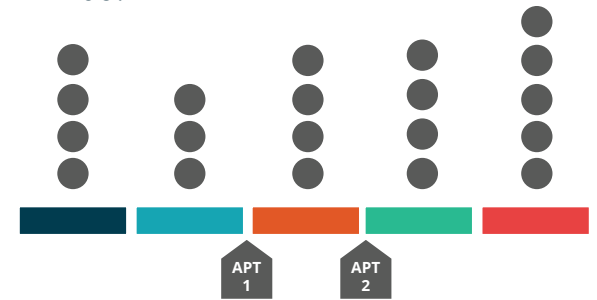
Nơi chốn khác nhau sẽ có phân chia người khác nhau trên than phân loại lợi tức này.

## Phân Chia Dân Số theo Địa Lý

Hình dung chỉ có 20 gia hộ tiêu biểu cho thí dụ của hai. Vùng địa lý này. Mỗi chấm tiêu biểu cho một trong những gia đình mẫu.

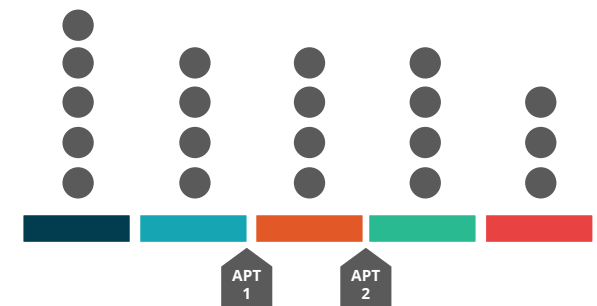
## Boston

Mỗi chấm tiêu biểu cho 32,913 gia hộ tại Boston.



## Dorchester

Mỗi chấm tiêu biểu cho 6,243 gia hộ tại Dorchester.



## Phân chia lợi tức của Boston lệch cao hơn của Dorchester.

## Các lựa chọn Gia Cư Giá Phải Chăng có thể được lập ra để giải quyết nhu cầu gia cư của các khu láng giềng khác nhau.

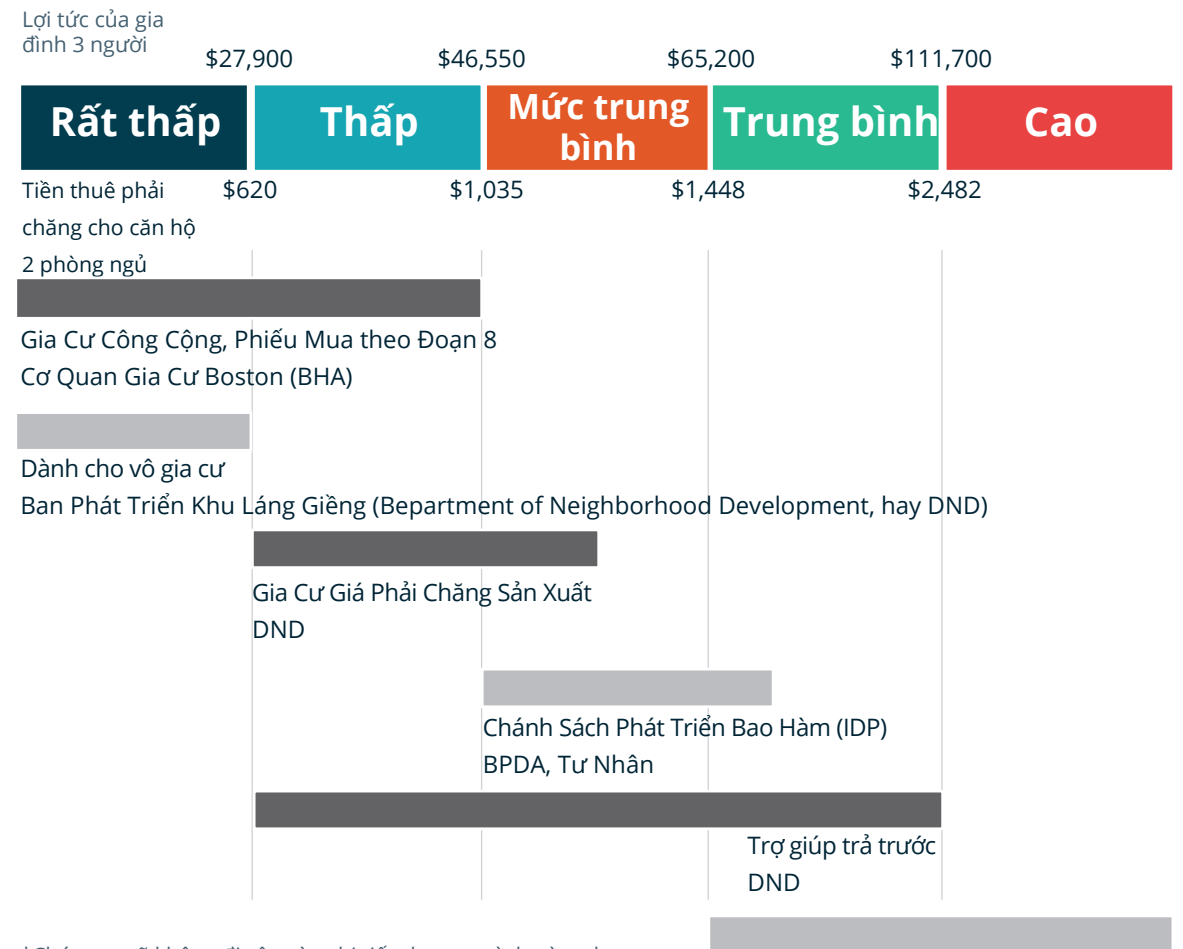
Chương kế tiếp sẽ giải thích bộ công cụ về các lựa chọn gia cư giá phải chăng của Boston.

# Xây Cất Gia Cư Giá Phải Chăng

Đoạn này giải thích  
ai xây gia cư giá phải  
chăng và làm thế nào trả  
cho gia cư này.

## Chương trình Gia Cư giúp cho ai?

### Loại Lợi Tức & Tiền Thuê theo chương trình



\*Chúng ta sẽ không đi sâu vào chi tiết chương trình này, nhưng điều quan trọng là biết có nhiều người được trợ cấp từ chính phủ, dù đó là Thành Phố, Tiểu Bang hay Liên Bang. Các gia đình có thể khấu trừ trả tiền lãi trên tiền vay mua nhà từ thuế liên bang, nghĩa là họ trả ít tiền thuế hơn.



# Ai Xây Cấu? Cơ Quan Gia Cư Boston

Người ta thường nghĩ gia cư giá phải chăng là gia cư công cộng hay gia cư do cơ quan gia cư công cộng xây cấu và quản lý.

## Tổng quát

Cơ Quan Gia Cư Boston (Boston Housing Authority, hay BHA) quản lý các chương trình trợ giúp liên bang và tiểu bang và tiền cho gia cư được địa phương trợ cấp và được xem là cơ quan gia cư công cộng.

1930 BHA xây cấu đa số gia cư trong hai giai đoạn

1960 Ngân quỹ liên bang cho gia cư công cộng ngưng lại, và các thành phố ngưng xây cấu gia cư công cộng trực tiếp.

Ngày nay Các chương trình trợ cấp liên bang hỗ trợ cho gia đình có lợi tức thấp với chương trình phiếu mua theo Đoạn 8, trao tiền trực tiếp cho cư dân tìm căn hộ trên thị trường.

## Tra Cứu Nhanh

Phục vụ 26,000 cư dân tại 70 khu vực cần phát triển tại 12,600 căn hộ gia cư công cộng.

Giúp 32,000 người khác có phiếu mua theo Đoạn 8.



## 125 Amory Street

Một thí dụ về việc BHA dùng đối tác phi lợi nhuận để cung cấp và giữ gia cư cho lão niên giá phải chăng, hiện có và xây gia cư mới cho người có lợi tức hạn chế. Nơi nhiều người ở hơn và tiền thuê từ gia cư có giá thị trường tài trợ cho dự án.

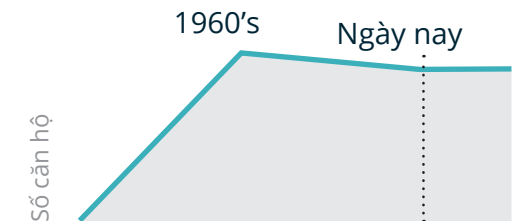
## Giá Phải Chăng cho Ai?

Các gia đình chỉ cần đủ điều kiện nếu có lợi tức dưới mức lợi tức nào đó, dành cho gia đình có lợi tức rất thấp và thấp. Sau đó họ sẽ luôn trả 30% lợi tức cho tiền thuê nhà. Đủ tiêu chuẩn được phiếu mua cũng tương tự.

Lợi tức của gia đình 3 người	\$27,900	\$46,550
<b>Rất thấp</b>		<b>Thấp</b>
Tiền thuê phải chăng cho căn hộ 2 phòng ngủ	\$620	\$1,241

## Triển Vọng Tương Lai

Ngày nay, BHA hợp tác với các đối tác phát triển để giữ các căn hộ giá phải chăng hiện tại trong khu vực cần phát triển mới có lợi tức hỗn hợp trên các khu đất của BHA. Các chương trình ngày nay không xây cấu và quản lý gia cư mới giá phải chăng; họ tài trợ cho các đối tác phi lợi nhuận và tư nhân xây cấu gia cư giá phải chăng.



Hạn chế không phát triển

# Ai Xây Cất? Gia Cư Tài Trợ Công

Ngày nay, các chương trình công cộng thường hỗ trợ những người phát triển tư cho lợi nhuận và phi lợi nhuận xây cất gia cư giá phải chăng.

## Tổng quát

Các thành phố Mỹ không trực tiếp xây cất gia cư giá phải chăng, như BHA làm trong giữa thế kỷ 20. Ngược lại, chánh quyền Thành Phố, Tiểu Bang, và Liên Bang hợp tác cùng nhau để kết hợp ngân quỹ giúp các nơi khác xây cất.

## Nguồn Ngân Quỹ Đa Dạng (2014 - 2017)

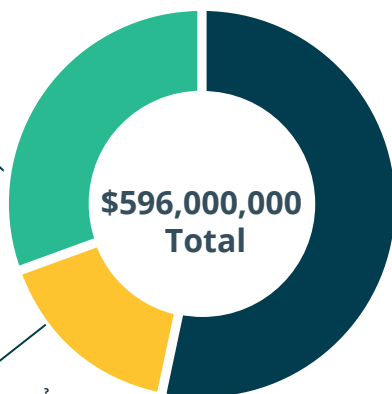
Xem phụ lục để biết thêm thông tin

**27%**  
tiểu bang

nhiều chương trình, tín thuế

**18%**  
thành phố

do Ban Phát Triển Khu Láng Giềng quản lý: Linkage fund, IDP Fund, Community Preservation Act (CPA)



**56%**  
liên bang

CDBG/GIA CƯ, Tín Thuế Gia Cư Lợi Tức Thấp (Low Income Housing Tax Credits, hay LIHTC)

Từ 2014-2017, trong số các dự án được tài trợ công cho phép, tỉ lệ dựa theo nguồn tối ưu. Một số ngân quỹ Liên Bang do Thành Phố hay Tiểu Bang quản lý.

## Tra Cứu Nhanh (2014-2017)

Hơn 1,500 gia cư mới giá phải chăng được xây cất bằng ngân quỹ của Thành Phố



### 1460 House

An example of a mixed-use affordable project, located near Fields Corner T Station. VietAID is a local Community Development Corporation (CDC), which purchased and renovated the property.

The project has 43 units, including 12 one-bedroom apartments and 31 studios.

## Giá Phải Chăng cho Ai?

Mỗi dự án đều đặc biệt và có thể có một số thay đổi nhưng chương trình được dành cho các gia đình có lợi tức rất thấp và thấp. Nhưng có các đòi hỏi ràng buộc với một số nguồn ngân quỹ.

- Tín Thuế Gia Cư Lợi Tức Thấp (Low Income Housing Tax Credits, hay LIHTC): Các đòi hỏi thay đổi theo căn hộ gia cư giá phải chăng tốt ra sao, ít nhất 20% đến 40% căn hộ dành cho gia đình có lợi tức thấp.

- Dành cho Người Vô Gia Cư có Lợi Tức Cực Kỳ Thấp (Extremely Low Income, hay ELI): 10% phải dành cho các gia đình có lợi tức rất thấp.

## Triển Vọng Tương Lai

Hơn một nửa dự án được tài trợ công cộng đến từ chánh phủ Liên Bang. Số tiền ngân quỹ Liên Bang cho gia cư giá phải chăng không tăng lên và không đáp ứng nhu cầu. Thành Phố đã can thiệp bằng ngân quỹ mới, phần lớn dựa vào lệ phí từ những người phát triển tư.



Phát triển hạn chế



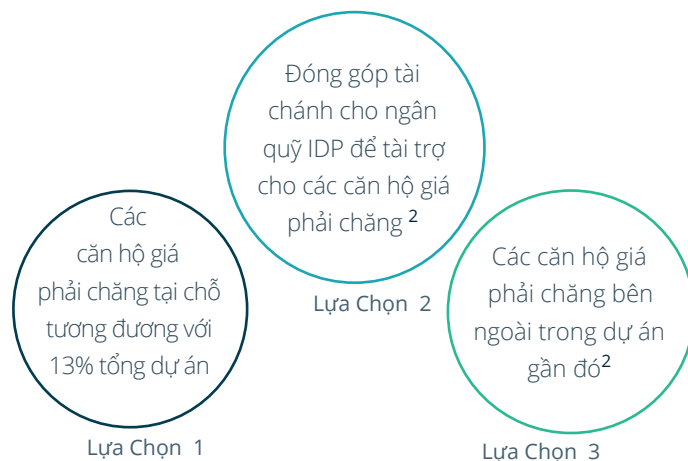
# Ai Xây Cất? Gia Cư Tài Trợ Tư

Những người phát triển tư nhân tại Boston xây cất gia cư giá phải chăng, thường là như một phần trong tiến trình mạng lợi ích cho cộng đồng.

## Tổng quát

Vào năm 2000, Chánh Sách Phát Triển Bao Hàm (Inclusionary Development Policy, hay IDP) được thiết lập. IDP áp dụng cho gần như tất cả các dự án tư nhân phát triển. 1 Chánh sách cân bằng tính khả thi tài chính tại các khu láng giềng khác nhau với mục tiêu tăng tối đa việc xây gia cư giá phải chăng.

Có thể đáp ứng chánh sách bằng ba lựa chọn khác nhau hay kết hợp các lựa chọn.



## Fast Facts (2000 - 2017)

Theo IDP, các nhà phát triển trực tiếp xây hơn 2,000 căn hộ giá phải chăng

Hơn \$100 triệu trong Ngân Quỹ IDP hỗ trợ cho việc xây thêm 1,200 căn hộ giá phải chăng

1. Hiện tại chánh sách này áp dụng cho các dự án từ 10 căn hộ trở lên đòi hỏi giảm phân khu.

2. Các đòi hỏi tùy theo khu láng giềng, tương đương 15% hay 18% căn hộ. Tính toán ghi rõ trong Phụ Lục.

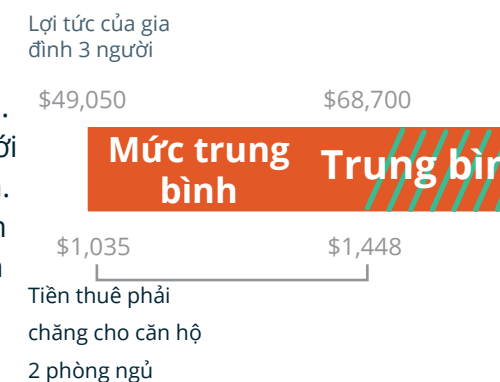


The Beverly

The Beverly là dự án mẫu kết hợp ngân quỹ Liên Bang tại chỗ, các căn hộ IDP bên ngoài của dự án khu láng giềng, và trợ cấp đất công để xây tòa nhà giá phải chăng 100% với 239 căn hộ dành cho người có lợi tức hạn chế. Tòa nhà có các căn hộ cho nhiều loại lợi tức, từ các gia đình có lợi tức rất thấp đến trung bình cao.

## Giá Phải Chăng cho Ai?

Các căn hộ IDP và các căn hộ giá phải chăng khác do tư nhân phát triển được dành cho các gia đình có lợi tức vừa phải và trung bình. Căn hộ sở hữu được dành cho gia đình có giới hạn lợi tức cao hơn so với căn hộ thuê mượn. Ngân quỹ IDP được dùng để hỗ trợ các dự án được tài trợ công cộng dành cho các gia đình có lợi tức thấp hơn.



## Triển Vọng Tương Lai

Dân số của Boston đang tăng nhanh chóng. Khi có nhiều dự án tư nhân phát triển được xây cất thì càng có nhiều căn hộ giá phải chăng do tư nhân xây và đóng góp của IDP hơn.

Ngoài IDP, thì tiền thưởng cho mật độ cao là chánh sách khả dĩ cho một số khu láng giềng có dự án lớn hơn (cao hơn và/hoặc mật độ dày hơn) để đổi lấy nhiều căn hộ giá phải chăng hơn là đòi hỏi theo IDP.



## Phát triển trung bình đến cao

3. Xem định nghĩa mật độ trong Phụ Lục.

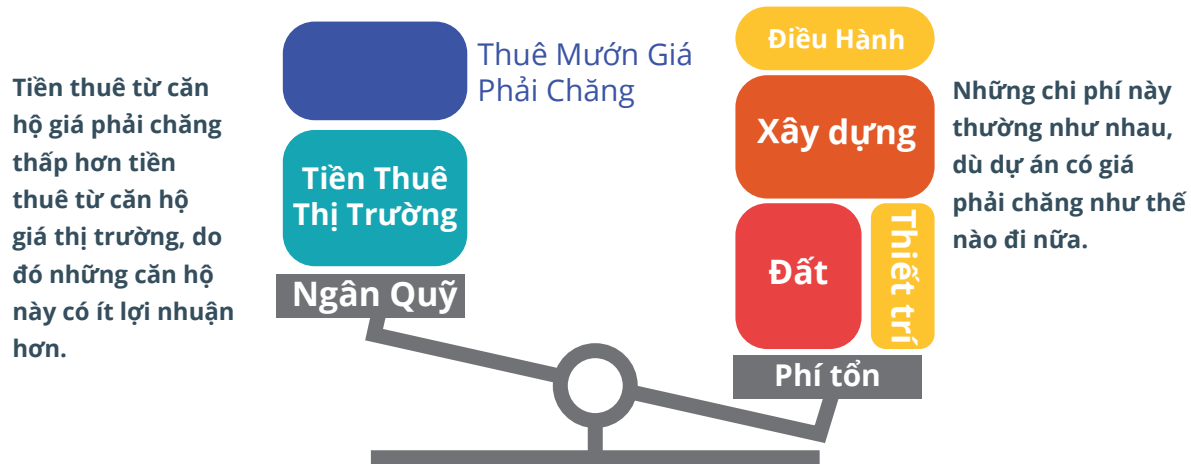
# Gia Cư Giá Phải Chăng được xây cất như thế nào?

Hình dung rằng quý vị đang muốn xây gia cư cho thuê giá phải chăng. Quý vị cũng cần tìm cách để trả tiền.

## Khả Năng Cân Bằng

Dùng tầm nhìn của cộng đồng làm chỉ dẫn, quý vị tính toán kết hợp lợi tức mục tiêu và số căn hộ giá phải chăng cho khu lán giềng.

Chúng tôi cần cân bằng thang nguồn ngân quỹ và chi phí để thực hiện dự án.

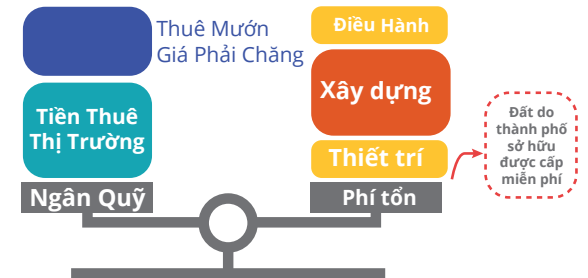


Chi phí lớn hơn nguồn ngân quỹ, do đó làm thế nào những người phát triển gia cư giá phải chăng bù đắp chênh lệch?

Các trợ cấp tài chánh công và trợ cấp đất công tạo nên sự khác biệt.

## Trợ Cấp Đất Công

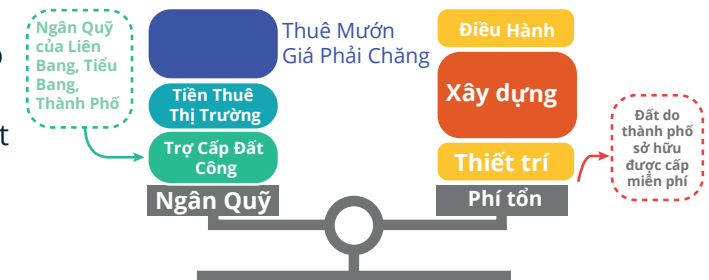
Sẽ thế nào nếu Thành Phố có đất công và họ muốn cấp đất để giúp cộng đồng? Thành Phố có thể cấp đất cho người phát triển với chi phí rất thấp để mức chi phí gần hơn với nguồn quỹ.



## Other Public Subsidies

Phải làm sao nếu chúng tôi muốn xây cất thêm nhiều căn hộ giá phải chăng phục vụ cho mức lợi tức thấp hơn nữa?

Ngoài trợ cấp về đất đai, lợi tức mất đi từ tiền thuê theo giá thị trường phải được bù đắp bằng nhiều trợ cấp công cộng hơn. Xem trang 14 để được giải thích về các nguồn quỹ công cộng.



Nếu trợ cấp công cộng có sẵn không đủ thì người phát triển cần thêm ngân quỹ hoặc cần giảm chi phí. Nếu không, người phát triển không thể xây cất một dự án có nhiều căn hộ giá cả phải chăng phục vụ cho mức lợi tức thấp hơn.

Cách khác để người phát triển có thể tạo thêm lợi tức và giảm chi phí là một dự án cao hơn hoặc nhiều người ở hơn thì sẽ giảm chi phí xây cất mỗi căn hộ và tăng lợi tức. Giảm bớt các đòi hỏi như bãi đậu xe hay các quy định thiết kế khác cũng giảm chi phí. Những sách lược này có thể giúp các dự án có giá rất phải chăng.

# Suy Tính Lại việc Xây Cất Gia Cư Giá Phải Chăng

Xây cất gia cư giá phải chăng chỉ là một công cụ để xây cất gia cư giá phải chăng cho nhiều gia đình và người dân. Những công cụ khác là gì?

## Background

Tập sách nhỏ này cho biết cách gia cư giá phải chăng được xây cất hiện nay và trước kia. Một dự án cần có đủ ngân quỹ để trang trải các chi phí phát triển và hoạt động. Với nguồn ngân quỹ và đất công hạn chế, làm thế nào chúng tôi có thể xây cất gia cư giá phải chăng cho nhiều người hơn?

Một cách để làm điều này là tạo nhiều lựa chọn gia cư hơn. Khi nhân khẩu của Thành Phố thay đổi thì các lựa chọn gia cư cũng cần thay đổi theo. Nếu chúng tôi có thể khuyến khích xây cất các loại gia cư khác rẻ hơn thì có thể xây cả gia cư giá phải chăng và gia cư giá trị trường với mức giá thấp hơn.

## Ai Có Thể Đưa Ra Lựa Chọn Gia Cư Mới:



## Phòng Lab Cải Tiến Gia Cư (Housing iLab)

Ban này của Thành Phố có nhiệm vụ làm cho gia cư có giá phải chăng hơn bằng cách thử nghiệm các mô hình gia cư cải tiến và đẩy mạnh tốc độ đổi mới trong lĩnh vực gia cư. Họ làm điều này bằng cách tham gia với các cộng tác viên địa phương và đề nghị các mẫu gia cư thử nghiệm.

# Các Dự Án Gia Cư iLab

## The City

Thành phố đang chọn ưu tiên các công cụ đưa đất ra khỏi thị trường đầu cơ để gia cư có giá phải chăng hơn. Chương Trình Cơ Hội Mua Nhà (Acquisition Opportunity Program) hỗ trợ những người phát triển cộng đồng mua các căn hộ gia cư theo giá thị trường và đổi chúng thành gia cư dài hạn giá phải chăng – để những người thuê nhà được yên ổn và an toàn, và không chuyển chỗ. Chúng tôi cũng đang cố gắng để có đất trống cho các dự án xây cất gia cư giá phải chăng mới. Thành Phố cũng đang thử Gia Cư với Tài Sản Công để xem kết hợp gia cư với tài sản công (như thư viện, trung tâm cộng đồng) có hiệu quả ở Boston hay không.

## Cư dân

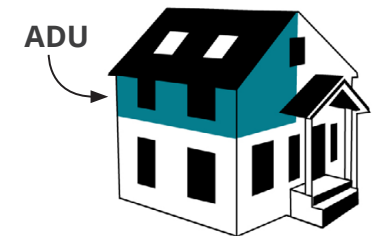
Người sở hữu gia cư ở các vùng thí điểm có thể sắp xếp khoảng trống trong nhà của họ để lập các căn hộ nhỏ hơn, độc lập, còn gọi là Căn Hộ Nới Thêm (Additional Dwelling Units, hay ADU). Mục tiêu của chương trình là phát triển thêm nhiều lựa chọn gia cư tự nhiên giá phải chăng, đồng thời tạo thêm lợi tức cho gia chủ. Thí điểm Mạng Lưới San Sẻ Gia Cư Liên Thế Hệ (Intergenerational Homeshare Network) (Nesterly.io) giúp các gia chủ cao niên có phòng thừa cho thuê với giá phải chăng hơn. Chương trình cũng có thể hỗ trợ các cư dân cao niên ở nhà có lợi tức thêm và tương tác xã hội với người khác.



Sáng Kiến Sống Chung

## Người phát triển

“Căn hộ gia cư đô thị” (urban housing unit, hay UHU) là một mẫu thử cho thấy Sáng Kiến Sống Chung (Compact Living Initiative) có thể hiệu quả khi có thể sống thoải mái ở những chỗ ở nhỏ với mức giá tốt. Loại mẫu thử này đã được thực hiện ở nhiều khu lân cận khác nhau năm 2016. Chánh sách trong tương lai của toàn thành phố có thể cho phép các dự án gia cư nhiều căn hộ có nhiều kích thước với giá rẻ hơn. Tiền thưởng cho mật độ cao là chánh sách khả dĩ cho một số khu láng giềng có thêm giá trị từ dự án lớn hơn (cao hơn và/hoặc mật độ dày hơn<sup>3</sup>) để xây nhiều căn hộ giá phải chăng hơn.



# Giúp Đỡ Chuyển Chỗ

Đoạn này giải thích nguyên nhân chuyển chỗ ở và cách Thành Phố hỗ trợ các gia đình.

## Các Yếu Tố Chuyển Chỗ Ở và Cách Chúng Tôi Có Thể Giúp

Giai Đoạn Chuyển Chỗ Ở	Bất Ổn Gia Cư: Một Số hoặc Rủi Ro Chuyển Chỗ trong Tương Lai	Ngăn Ngừa Vô Gia Cư Nguy Cơ Phải Chuyển Chỗ Ngay	Vô Gia Cư: Gia Hộ Bị Chuyển Chỗ
Nhu Cầu Thành Phần	<p><b>Hỗ Trợ cho Chủ Nhà/Người Thuê</b> <i>Mâu thuẫn về quyền hạn và trách nhiệm.</i></p> <p><b>Tìm Gia Cư có Căn Hộ Giá Phải Chăng</b> <i>Những người cần gia cư thiếu thông tin về cơ hội và điều kiện gia cư.</i></p>	<p><b>Phòng Ngừa Bị Trục Xuất</b> <i>Có thể là cá nhân hay cả tòa nhà. Có thể không có lỗi gì cả, không trả tiền hay vi phạm quy định thuê.</i></p> <p><b>Gia Cư An Toàn</b> <i>Người cần gia cư đã tăng gấp đôi và không thể chịu hay có nhu cầu tìm gấp gia cư khác.</i></p>	<p><b>Gia Cư Khẩn Cấp và Chuyển chỗ</b> <i>Cho nạn nhân của hỏa hoạn, bị kết án, hoặc thiên tai.</i></p> <p><b>Dịch Vụ Vô Gia Cư</b> <i>Cho những gia đình không thể được ở nhà tạm trú của tiểu bang vì có lợi tức thấp.</i></p>
Vấn Phòng Dịch Vụ và Chương Trình Ổn Định Gia Cư <i>Trung Tâm Gia Cư Boston có các dịch vụ phụ trợ cho gia chủ phải chuyển chỗ ở. Xem trang 26</i>	<p><b>Cố Vấn cho Chủ Nhà</b> <i>Cung cấp thực hành và thông tin tài nguyên tốt nhất cho các chủ nhà nhỏ.</i></p> <p><b>Hòa giải để giải quyết mâu thuẫn</b> <i>Giải quyết mâu thuẫn bằng cách người trung gian là đệ tam nhân.</i></p> <p><b>Metrolist</b> <i>nền tảng điện tử và bản tin cung cấp thông tin về các căn hộ giá phải chăng có sẵn.</i></p> <p><b>Buổi Cố Vấn, Hướng Dẫn và Bưư Phẩm</b> <i>Cung cấp thông tin về tìm kiếm gia cư và quyền hạn của người thuê nhà.</i></p>	<p><b>Hỗ Trợ Thuê Mướn</b> <i>Đối với tiền thuê hoặc tiền tiện ích còn nợ; chi phí dọn vào nhà.</i></p> <p><b>Chương Trình Hỗ Trợ Tòa Án Gia Cư (HCAP)</b> <i>Tòa án gia cư biện hộ cho những người thuê nhà được trợ cấp.</i></p> <p><b>Chương Trình Bảo Vệ Người Thuê Mướn (TPP)</b> <i>Ngăn ngừa trục xuất người khuyết tật ra khỏi nhà.</i></p> <p><b>SIPS</b> <i>Quản lý nội vụ nghiêm trọng cho các gia hộ có nguy cơ.</i></p> <p><b>Cố Vấn cho Chủ Nhà</b> <i>Giúp ổn định và bảo vệ người thuê nhà.</i></p>	<p><b>Chương Trình Trợ Giúp Gia Cư Khẩn Cấp (EHAP)</b> <i>Cung cấp chỗ ở và hỗ trợ chuyển chỗ cho các gia hộ phải chuyển chỗ do thiên tai.</i></p> <p><b>Chương Trình Chỗ Ở An Toàn cho Gia Đình</b> <i>Phân cấp, cung cấp nơi ở và ổn định cho các gia đình có lợi tức thấp.</i></p>



# Văn Phòng Ổn Định Gia Cư

Ngăn ngừa chuyển chỗ, đồng thời thúc đẩy bảo tồn và ổn định gia cư.

## Background

Văn Phòng Ổn Định Gia Cư (Office of Housing Stability, hay OHS) phối hợp với các tổ chức phi lợi nhuận địa phương và các cơ quan khác của Thành Phố để hồi đáp khủng hoảng chuyển chỗ của gia đình càng sớm càng tốt.

OHS cũng lập và vận động các chính sách để tăng cường quyền hạn của người thuê nhà. Văn phòng này cũng phối hợp với các ban khác như Gia Cư iLab để phát triển các chương trình sáng tạo, giảm thiểu các yếu tố chuyển chỗ.

## Các Công Việc Chính của OHS

**Giáo Dục và Cố Vấn** về quyền hạn và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê nhà

**Hỗ Trợ Khủng Hoảng Gia Cư**

và ổn định tài nguyên cho người thuê nhà phải chuyển chỗ

**Biện Hộ Chánh Sách**

giúp phòng ngừa chuyển chỗ và khuyến khích ổn định gia cư

## Fast Facts

Hỗ trợ hơn 4,000 gia hộ mỗi năm

Ngăn ngừa 500 vụ trục xuất khỏi nhà

Tổ chức buổi cố vấn hai lần mỗi tháng

## Giáo Dục và Cố Vấn

OHS phát triển các tài liệu về quyền hạn của người thuê nhà, tìm kiếm gia cư và phòng ngừa trục xuất khỏi nhà để giúp những người thuê nhà có nguy cơ bị chuyển chỗ. OHS tổ chức các buổi cố vấn vào buổi tối về quyền hạn của người thuê nhà và tìm kiếm gia cư. OHS cũng giúp các gia đình tìm gia cư giá phải chăng qua chương trình MetroList.

Họ cũng cố vấn cho các chủ nhà nhỏ để giải quyết các vấn đề của người thuê nhà, cung cấp thực hành tốt nhất và san sẻ thông tin về quyền hạn và trách nhiệm.

## Hỗ Trợ Khủng Hoảng Gia Cư

Các Điều Phối Viên Khủng Hoảng Gia Cư của OHS mở hơn 100 nội vụ mới mỗi tuần để giúp những người Boston bị khủng hoảng gia cư tìm và giữ gia cư an toàn, ổn định và giá phải chăng. OHS cũng tài trợ cho các đối tác phi lợi nhuận để cung cấp các tài nguyên ổn định gia cư, gồm nơi ở, hỗ trợ tài chánh, biện hộ tòa án, ổn định, và các dịch vụ cố vấn.

**Liên lạc với OH qua mạng lưới, điện thư hoặc điện thoại.**

## Biện Hộ Chánh Sách

OHS giúp lập và ủng hộ cho chương trình nghị sự về lập pháp và chính sách chống lại chuyển chỗ ở của Thị Trưởng Walsh, gồm đẩy mạnh các biện pháp để bảo vệ người thuê nhà. Thí dụ như:

Đạo Luật Ổn Định Jim Brooks sẽ bảo vệ những người thuê nhà bị trục xuất hoặc không gia hạn được thời gian thuê nhà bằng cách thông báo cho họ về các quyền hạn hợp pháp và các tài nguyên sẵn có để bảo vệ các hợp đồng thuê nhà của họ.

Quyền Từ Chối Đầu Tiên đề nghị sẽ cho người thuê nhà tại nhà bị bán do bị tịch biên hoặc bán nhanh, có quyền là người đầu tiên từ chối mua tài sản trước người khác.

Đạo Luật Khuyến Khích Ngăn Ngừa Vô Gia Cư sẽ cho người thuê nhà có lợi tức thấp quyền được cố vấn trong một số hoàn cảnh bị trục xuất.

**Mạng lưới:** [boston.gov/housingstability](http://boston.gov/housingstability)  
**Điện thư (email):** [housingstability@boston.gov](mailto:housingstability@boston.gov)  
**Điện thoại:** 617-635-4200



# Trung Tâm Gia Cư Boston

Giảm khó khăn đối với sở hữu nhà thông qua hỗ trợ kỹ thuật và tài chánh và giúp gia chủ có nguy cơ cải tiến và giữ nhà của họ.

## Người Mua Nhà Lần Đầu

Khó khăn để sở hữu nhà gồm tiền trả trước và tiền khóa sổ cao. Trung Tâm hỗ trợ tài chính cũng như các lớp học dành cho người mua nhà để giúp những người mới mua nhà hiểu được tiến trình mua nhà phức tạp.

## Ngăn Ngừa Tịch Biên Nhà

Nhà bị tịch biên là khi người sở hữu nhà không trả được tiền vay mua nhà hoặc không trả được tiền vay để mua nhà của họ và có nguy cơ mất nhà. Trung tâm cố vấn để phân tích các hoàn cảnh tài chánh của chủ nhà, giới thiệu họ đến các nơi giúp đỡ thích hợp.

**Liên lạc với BHC qua mạng lưới hoặc điện thoại.**

## Chủ Nhà Cao Niên

Chủ nhà cao niên có thể phải chuyển chỗ nếu họ không thể bảo trì gia cư cũ kịp thời. Trung tâm có thể hỗ trợ sửa chữa nhà cửa và vay để sửa nhà cho chủ sở hữu nhà và chủ nhà nhỏ.

## Sở Hữu Nhà Giá Phải Chăng

Trung tâm cũng giúp những người có thể mua nhà tìm những nhà dành cho người có lợi tức hạn chế với giá phải chăng. IDP và Sáng Kiến Gia Cư ở Khu Lân Cận (gia cư giá phải chăng trên đất của Thành Phố) giúp các gia đình có lợi tức trung bình mua nhà giá phải chăng

**Mạng lưới:** [boston.gov/homecenter](http://boston.gov/homecenter)  
**Điện thoại:** 617-635-4663

# Suy Tính Lại Việc Giúp Đỡ Chuyển Chỗ

Những ý tưởng mới có thể cho thấy những điểm cần giúp đỡ và giải pháp chuyển chỗ.

## Chỗ Ở Ổn Định (Stable Ground)

Stable Ground là cố gắng hợp tác với các đối tác trong cộng đồng để tìm hiểu về bất ổn gia cư và ảnh hưởng thương đau đối với cư dân. Phương pháp đa ngành kết hợp các yếu tố pháp lý và nghệ thuật tạo thuận lợi cho đối thoại.

## Hệ Thống Toàn Thành Phố

Một nhóm người lãnh đạo Thành Phố Boston, các viên chức và các thành viên cộng đồng đang tham gia vào hệ thống toàn quốc gồm các thành phố sẽ san sẻ các sách lược chống chuyển chỗ ở và các dữ liệu để tìm các giải pháp mới, thúc đẩy ổn định gia cư.

## Thí Điểm Bảo Đảm cho Chủ Nhà

Chương trình thí điểm này cung cấp tài nguyên cho chủ nhà cho thuê những người thuê trước đây bị vô gia cư và sẽ chi trả các chi phí bất ngờ như tiền thuê mướn chưa trả hoặc thiệt hại cho căn hộ. Điều này có thể giảm khó khăn cho các gia đình khó tìm nhà thuê dài hạn.

## Khám Phá Ý Kiến Mới?

Nhiều chủ nhà nhỏ muốn tiếp tục cho những người thuê đáng tin cậy, có thu nhập thấp thuê nhà nhưng lo lắng về việc tăng chi phí bảo trì. OHS đang tìm những cách mới để giúp họ về chi phí bảo trì hoặc chi phí khác để đổi lấy việc ổn định tiền thuê cho người thuê ở mức giá thấp hơn thị trường.

# Phụ lục

Có muốn biết thêm không? Dưới đây là một số liên lạc hữu ích đề cập trong tập sách nhỏ.

**Boston Planning and Development Agency (BPDA)** **Trang 16**

[www.bostonplans.org](http://www.bostonplans.org)

(617) 722-4300

**Department of Neighborhood Development (DND)** **Trang 14**

[www.boston.gov/dnd](http://www.boston.gov/dnd)

(617) 635-3880

**Housing Innovation Lab (iLab)** **Trang 20**

[boston.gov/housing-innovation-lab](http://boston.gov/housing-innovation-lab)

(617) 635-0259

**Office of Housing Stability (OHS)** **Trang 24**

[www.boston.gov/housingstability](http://www.boston.gov/housingstability)

(617) 635-4200

**Boston Housing Authority (BHA)** **Trang 12**

[www.bostonhousing.org](http://www.bostonhousing.org)

(617) 988-4000

**Boston Home Center** **Trang 26**

[www.boston.gov/homecenter](http://www.boston.gov/homecenter)

(617) 635-4663

## Định nghĩa

### Gia Cư Giá Phải Chăng

Còn gọi là gia cư cho người có lợi tức hạn chế, đây là gia cư có giới hạn thuê chỉ dành cho gia đình có lợi tức dưới một số tiền để đủ điều kiện và sinh sống.

### Gia Cư Giá Phải Chăng dành cho...

Gia cư giá phải chăng cho gia hộ nghĩa là gia hộ này chi tiêu khoảng 30% hoặc ít hơn lợi tức của họ cho các chi phí gia cư (tiền thuê mướn, vay mua nhà, thuế tài sản, tiện ích).

### Mật độ (Tỉ lệ diện tích sàn nhà, FAR)

Tổng diện tích sàn của tòa nhà chia cho tổng diện tích của lô đất mà tòa nhà được xây cất trên đó. Đây là một cách hữu ích để so sánh kích thước hay khối lượng của tòa nhà so với những tòa nhà khác.

### Chuyển chỗ

Một gia hộ hay gia đình phải rời khỏi gia cư hiện tại do các yếu tố bên ngoài. Các yếu tố bên ngoài gồm mâu thuẫn giữa chủ nhà-người thuê, nhà ở không an toàn, chi phí gia cư tăng cao, bị trục xuất và/hoặc thiên tai.

### Trục xuất khỏi nhà

Đây là việc đuổi người thuê ra khỏi nhà. Có nhiều hạn chế pháp lý đối với tiến trình này; xin liên lạc với OHS nếu quý vị nghĩ mình bị trục xuất và không biết chắc về quyền của mình.

### Tịch biên nhà

Nếu một gia đình không thể trả tiền vay mua nhà, thì nhà băng có thể lấy lại ngôi nhà.

### Gia Hộ và Gia Đình

Một gia hộ là một hoặc nhiều người sống chung trong một căn hộ. Một gia hộ là gia đình hay gia đình là một loại gia hộ mà mọi người trong nhà có quan hệ bà con.

### Sở hữu nhà

Gia đình sở hữu ngôi nhà họ sinh sống.

### Lợi tức

Tổng số tiền một gia đình hoặc gia hộ kiếm được trong năm.

### Tiền vay mua nhà

Các gia đình thường không có đủ số tiền để mua nhà, nên họ vay tiền từ nhà băng. Tiền vay này là vay mua nhà.

### Tiền thuê mướn

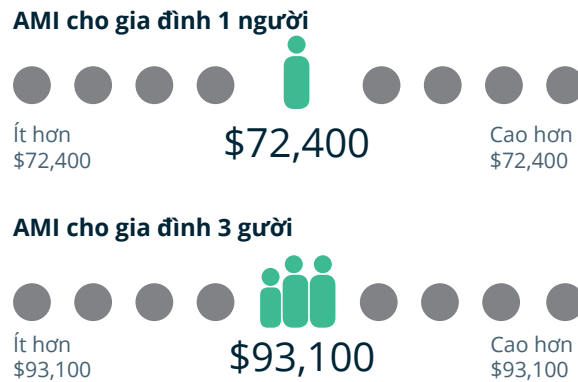
Chủ nhà sở hữu căn nhà. Người thuê là người sống trong căn nhà. Người thuê, thuê hoặc mướn nhà của chủ nhà và định kỳ trả tiền cho họ.

# AMI là gì?

Chính phủ Liên Bang đòi hỏi các chương trình gia cư giá rẻ sử dụng ngân quỹ liên bang phải dùng “Lợi Tức Trung Bình Khu Vực” (AMI) để đặt ra giới hạn lợi tức tối đa và giới hạn thuê cho các căn hộ giá phải chăng khác nhau.

## Hiểu mức lợi tức trung bình

Ban Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (Department of Housing and Urban Development, hay HUD) tính AMI bằng cách xem xét tất cả các gia đình sống trong khu vực, sắp xếp họ theo mức lợi tức, rồi báo cáo lợi tức của gia đình ở giữa.



## AMI theo Địa Lý

HUD sử dụng Khu Vực Tàu Điện Boston-Cambridge- Quincy để tính toán AMI. Khu vực cộng đồng rộng lớn này có mức lợi tức chênh lệch cao hơn lợi tức gia đình trung bình của cư dân Boston. HUD không công bố AMI của địa phương hay khu lân cận của Boston.

**Lợi Tức Trung Bình của Thành Phố Boston = \$65,238**

(Số người trung bình trong gia hộ của Boston là 2.8)

**HUD-xác định Lợi Tức Trung Bình Khu Vực Metropolitan = \$93,100**

(cho gia đình 3 người)

Essex County towns of Amesbury Town city, Beverly city, Danvers town, Essex town, Gloucester city, Hamilton town, Ipswich town, Lynn city, Lynnfield town, Manchester-by-the-Sea town, Marblehead town, Middleton town, Nahant town, Newbury town, Newburyport city, Peabody city, Rockport town, Rowley town, Salem city, Salisbury town, Saugus town, Swampscott town, Topsfield town, Wenham town | Middlesex County towns of Acton town, Arlington town, Ashby town, Ashland town, Ayer town, Bedford town, Belmont town, Boxborough town, Burlington town, Cambridge city, Carlisle town, Concord town, Everett city, Framingham town, Holliston town, Hopkinton town, Hudson town, Lexington town, Lincoln town, Littleton town, Malden city, Marlborough city, Maynard town, Medford city, Melrose city, Natick town, Newton city, North Reading town, Reading town, Sherborn town, Shirley town, Somerville city, Stoneham town, Stoughton town, Sudbury town, Townsend town, Wakefield town, Woburn town, Winchester town, Wrentham town, Weymouth town, Weymouth Town city, Wrentham town, Plymouth County towns of Carver town, Duxbury town, Hanover town, Hingham town, Hull town, Kingston town, Marshfield town, Norwell town, Pembroke town, Plymouth town, Rockland town, Scituate town, Wareham town | Suffolk County towns of Chelsea city, Revere city, Winthrop Town city

**Boston**

# Nguồn Tài Trợ Gia Cư Giá Phải Chăng

**Liên Bang | Ban Gia Cư và Phát Triển Đô Thị của Hoa Kỳ (HUD)**

**Tài Trợ Phát Triển Cộng Đồng (CDBG)** tài trợ cho các hoạt động phát triển cộng đồng địa phương.

**HOME Investment Partnerships Program (HOME)** là một khoản tài trợ khác.

**Liên Bang | Sở Thuế Vụ (IRS)**

**Tín Thuế Gia Cư Lợi Tức (LIHTC)** is a tax credit for affordable housing investments, accounting for 90% of all affordable housing creation. Tax credits are managed by the State.

**Tiểu Bang | Tín Thuế**

Tín Thuế Đầu Tư Cộng Đồng, Tín Thuế Brownfields, Massachusetts LIHTC, Chương trình Khuyến Khích Phát Triển Gia Cư (HDIP)

**Tiểu Bang**

Quỹ Tín Thác Gia Cư Giá Phải Chăng (AHTF), Quỹ Bảo Tồn và Phát Triển Vốn (CIFF), Chương Trình Gia Cư ở Nút Giao Thông Thương Mại (CATNHP), Quỹ Ổn Định Gia Cư (HSF), đánh giá trái phiếu Gia Cư Công, Chương Trình Chứng Minh Gia Cư Công

**Tiểu Bang | Các Quỹ Gia Cư cho Người Khó Khăn (như cao niên, người khuyết tật)**

Gia Cư Theo Cộng Đồng (CBH), Quỹ Hợp Nhất Cơ Sở (FCF), Chương Trình Cho Vay Sửa Nhà (HMLP), Quỹ Đổi Mới Gia Cư (HIF)

**Thành phố | Phí liên kết**

Những dự án phát triển thương mại lớn phải trả các khoản phí này (8,34 USD/bộ vuông nếu vượt quá 100.000 bộ vuông). Một khoản phí khác thu được từ các chương trình huấn luyện nghề.


**Thành phố | Đạo Luật Bảo Tồn Cộng Đồng**

Thành phố tài trợ cho quỹ này một phần bằng phụ thu thuế dựa trên tài sản đối với các hóa đơn thuế nhà ở và thuế doanh nghiệp. Quỹ này cũng được sử dụng để bảo tồn lịch sử, không gian mở, khu vui chơi giải trí công cộng.

**Thành phố | Chánh Sách Phát Triển Bao Hàm**

IDP áp dụng cho tất cả các dự án từ 10 căn hộ trở lên, phải giảm phân vùng. Có thể kết hợp ba lựa chọn để hoàn thành chánh sách. Các căn hộ giá cả phải chăng tại chỗ và bên ngoài dành cho 70% AMI (tiền thuê) và 80% AMI (quyền sở hữu) hoặc thấp hơn.

Lựa chọn IDP	Khu A (đắt nhất)	Khu B (trung bình)	Khu C (rẻ nhất)
Tại chỗ	13% tổng số căn hộ	13% tổng số căn hộ	13% tổng số căn hộ
Không tại chỗ	18% tổng số khu lân cận	18% tổng số khu lân cận	15% tổng số khu lân cận
Quỹ IDP (công đò)	18% tổng cộng 50% giá chênh lệch (\$380,000 tối thiểu)	18% tổng cộng 50% giá chênh lệch (\$300,000 tối thiểu)	18% tổng cộng 50% giá chênh lệch (\$200,000 tối thiểu)
Quỹ IDP (Thuê mượn)	18% of total at \$380,000	18% of total at \$300,000	15% of total at \$200,000



Tập sách nhỏ này được trích từ “Bộ công cụ gia cư giá phải chăng” do Trung Tâm  
Sư Phạm Đô Thị (CUP) ở New York lập ra. Xem thêm thông tin tại mạng lưới của họ.  
[welcometocup.org](http://welcometocup.org)

Để tìm hiểu thêm về CHƯƠNG TRÌNH: Đến mạng lưới của  
Glover’s Corner : [bit.ly/planglovers](http://bit.ly/planglovers)

Hoặc liên lạc: Marie Mercurio tại [marie.mercurio@boston.gov](mailto:marie.mercurio@boston.gov)



**boston planning &  
development agency**