

Chương trình BMR là gì?

Chương trình Giá dưới mức giá thị trường (Below Market Rate, BMR) được triển khai để đáp ứng các điều khoản quy vùng được áp dụng trong phần lớn các khu vực thẩm quyền của Quận Marin, đòi hỏi các nhà phát triển dự án khu dân cư mới trên một mức diện tích nào đó phải bán ít nhất là 10% số các căn nhà với giá thấp hơn giá thị trường cho người mua nhà lần đầu tiên, có lợi tức vừa phải.

Được gọi là "sự quy vùng bao quát," các sắc lệnh này thể hiện nỗ lực của các thành phố và thị trấn của Marin và Quận Marin nhằm gia tăng số lượng nhà ở giá phải chăng trong khu vực.

Marin Housing, đóng vai trò nhà điều phối bán nhà theo chương trình BMR cho phần lớn các khu vực thẩm quyền địa phương của Quận Marin, quản lý các hoạt động bán những căn nhà mới xây cũng như những căn nhà đã sử dụng trước đây được bán lại.



Hỏi đáp

H Có bao nhiêu căn nhà có thể mua được qua chương trình này?

Đ Có trên 300 căn nhà được phân phối qua *Marin Housing* theo Chương trình BMR.

H Thường thì bao lâu có các căn hộ được rao bán?

Đ Hiện nay có rất ít nhà mới đang được xây ở Quận Marin, có nghĩa là hầu hết các căn hộ được bán theo chương trình này là nhà bán lại. Trong một năm tiêu biểu, tám đến mười căn sẽ được rao bán. Khi một căn nhà được rao bán, mọi người đã nộp đơn trong năm đều sẽ được cứu xét.

H Người mua trong tương lai được chọn như thế nào?

Đ Bằng cách rút thăm mỗi lần có căn nhà được rao bán (xem mục *Từng bước (Step-By-Step)* để biết thêm chi tiết.)

H Có hạn chế nào đi kèm với nhà mua theo chương trình BMR không?

Đ Có. Thỏa thuận hạn chế việc bán lại được ghi vào hồ sơ cho từng căn nhà để hạn chế việc bán có lời qua việc bán lại về sau. Mục đích của việc này là giữ nhà ở giá phải chăng cho những người mua nhà lần đầu tiên, có lợi tức vừa phải trong tương lai.

H Định giá bán lại như thế nào?

Đ Giá bán lại của một căn nhà được dựa trên giá mua gốc, cộng với phần ít hơn của hai cách tính toán: tỷ lệ phần trăm tăng thêm trong “lợi tức trung bình” đối với Quận Marin; hoặc tỷ lệ phần trăm tăng thêm trong Chỉ số Giá tiêu dùng đối với khu vực Vịnh San Francisco.

H Tiền vốn trong căn hộ BMR của tôi có sẽ được bảo vệ không?

Đ Vốn đầu tư của quý vị sẽ tăng giá cao theo thời gian, nhưng với tỷ lệ chậm hơn đầu tư giá thị trường.

H Tôi có thể cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn căn nhà BMR của tôi cho người khác không?

Đ Không. Các hạn chế trong bằng khoán BMR đòi hỏi chủ nhà phải liên tục sử dụng.

Từng bước: Điều gì và khi nào

Tuy mỗi thành phố và thị trấn có nhu cầu tổng quát riêng dẫn đến sự thiết lập những căn nhà BMR mới trong từng khu vực thẩm quyền, thủ tục nộp đơn và mua nhà theo Chương trình MBR của *Marin Housing* trên căn bản đều **giống nhau** trong mọi khu vực.

1 Một khi quý vị đã xác định rằng quý vị hội đủ điều kiện cho chương trình và đã nộp đơn (có hiệu lực đối với năm dương lịch hiện tại), quý vị sẽ được cứu xét để được tham gia từng đợt rút số được tổ chức trong năm đó.

2 Một đợt rút thăm được tổ chức mỗi khi có một căn nhà BMR được bán. Tên của quý vị sẽ được đưa vào trong từng đợt rút thăm mà quý vị đủ điều kiện theo số người trong gia đình.

3 Bắt đầu với tên đầu tiên được rút thăm, người nộp đơn được phỏng vấn để kiểm tra đủ điều kiện tham gia chương trình và đủ khả năng tài chính. Người nộp đơn đầu tiên có đủ cả hai điều kiện sẽ được cho mua căn nhà. Như vậy cơ hội của quý vị trở thành người mua tùy thuộc vào việc quý vị được chọn trong đợt rút thăm và có sự chấp thuận đúng lúc từ người cho vay mua nhà qua BMR.

4 Nếu được chọn, quý vị sẽ ký hợp đồng mua với người bán và đóng số tiền cọc ban đầu, tại thời điểm tài khoản ký quỹ được mở tại công ty xác minh quyền sở hữu nhà.

5 Quý vị xem xét kỹ lưỡng để tìm trong số những người cho vay BMR người nào cấp vốn tốt nhất, và sau đó quý vị xin vay vốn.

6 Quý vị ký giấy vay khi được chấp thuận cho vay, và với việc đóng tài khoản ủy thác, quý vị sẽ hãnh diện trở thành chủ nhà mới của mình.

Tôi có đủ điều kiện không?

Để đủ điều kiện mua nhà qua Chương trình BMR, quý vị phải có đủ những tiêu chuẩn sau đây:

- Quý vị phải là “Người mua nhà lần đầu tiên”, được định nghĩa là người đi vay không làm chủ căn nhà chính thức nào trong ba năm qua.
- Tổng số lợi tức hàng năm chưa khấu trừ của hộ gia đình của quý vị không được vượt quá mức giới hạn lợi tức hiện tại được thiết lập cho Quận Marin (có hiệu lực từ ngày 4/1/18, công bố bởi HUD):

Số người trong hộ gia đình Lợi tức vừa phải

1	\$99,500
2	\$113,650
3	\$127,850
4	\$142,100
5	\$153,400
6	\$164,800

- Quý vị phải có sẵn tiền mặt và tiền tiết kiệm tương đương khoảng 5% đến 10% giá mua để đóng tiền đặt cọc, lệ phí đóng tài khoản và các khoản dự trữ.
- Quý vị phải có đủ khả năng tài chánh thông qua người cho vay BMR dựa trên lợi tức có thể kiểm tra được và đánh giá tín dụng.
- Tài sản của quý vị, cũng như lợi tức sẽ được xem xét để xác định tính đủ khả năng mua.
- Quý vị phải cư trú tại nhà với tư cách chủ nhà cư ngụ. Quý vị không được cho bên nào khác

thuê nhà ngắn hạn hoặc dài hạn; việc này sẽ được *Marin Housing* giám sát.

- Để đủ điều kiện cho căn nhà 2 phòng ngủ, quý vị phải có ít nhất 2 thành viên trong hộ gia đình và điều kiện cho căn nhà 3 phòng ngủ là quý vị phải có ít nhất 3 thành viên trong hộ gia đình.

Tôi nộp đơn bằng cách nào?

Tham khảo trang mạng của chúng tôi tại www.marinhousing.org; nhấp vào đường dẫn đến trang Home Ownership Programs (Chương trình sở hữu nhà ở).

In mẫu đơn BMR từ đường dẫn, hoặc gọi điện thoại cho *Marin Housing* theo số (415) 491-2550 để nhận mẫu đơn. Gửi đơn đã điền đầy đủ cùng ngân phiếu \$25 đến:

Marin Housing / BMR Program
4020 Civic Center Drive
San Rafael, CA 94903-4173

Para recibir este folleto en Espanol, haga el favor de llamar a (415) 491-2532

1-800-735-2929

TDD dành cho người khiếm thính



Rev 4/1/18

Chương trình sở hữu nhà ở dưới mức giá thị trường



Chương trình tạo cơ hội cho người mua nhà lần đầu tiên, với lợi tức trung bình được mua nhà chỉ định tại Quận Marin với giá thấp hơn giá thị trường.

MARIN HOUSING

Making Housing More Affordable
4020 Civic Center Drive
San Rafael, CA 94903
415 / 491-2550