

## **Alameda 縣 ADU 服務**

Alameda 縣監事會批准撥款，將 Bright in Your Own Backyard（自家住宅加建改建計劃）帶到縣直轄區。Hello Housing 與 Alameda 縣住房和社區發展部 (Housing and Community Development, 「HCD」) 合作，將為想要加建附屬住宅單元 (Accessory Dwelling Unit, ADU) 或初級附屬住宅單元 (Junior Accessory Dwelling Unit, JADU) 的參與計劃的屋主提供長達 100 小時的免費可行性分析和專案管理支援。Bright in Your Own Backyard 將於 2021 年底在 Alameda 縣直轄區推出。

「每一步都有支援，讓我們的專案與眾不同。如果沒有 Hello Housing 的幫助，我們現在仍然停滯不前。」 Mike - 屋主

以下是基本原則：

- 您的房屋必須位於 Alameda 縣直轄區 (*Ashland*、*Castlewood*、*Castro Valley*、*Cherryland*、*Fairview*、*Happy Valley*、*Hillcrest Knolls*、*San Lorenzo* 和 *Sunol* 以及 *Hayward*、*East Pleasanton* 和 *South Livermore* 等其他城市內的縣直轄區)。
- 您必須擁有並住在您的家中。
- 您必須有權使用財務資源來設計和建造您的單元。
- 您必須與租客簽訂書面租約，租客可以是朋友、家人或陌生人。
- 您新建單元的租金在 3 年內不得超過合理租金上限。
- 在出租您的單元之前，您必須參加房東培訓課程。

如需有關資格條件和租賃要求的更多詳細資訊，請務必詳讀細則。

想要更深入了解我們提供的支援嗎？請詳細了解我們的服務

有更多疑問？請查看常見問題解答。

## 注意事項

參加 **Bright in Your Own Backyard** 後，Hello Housing 團隊將會：

- 評估您物業的加建可行性，並幫助您確立適合您現有資源的專案願景
- 幫助確認第三方專業人員並統籌設計、審查與提案相關的潛在成本，並要求改進提案。
- 在許可過程中引導您的專案。
- 幫助確定合約人員並提供施工管理支援。
- 確保您接受房東培訓以幫助貫徹公平住房條例。

我們會將您的專案預算和進度安排為五個階段，以便您了解每個階段的財務影響。

## 五個開發階段：

### 可行性 - 我的物業可以加建單元嗎？

- 物業可行性
- 實地考察
- 專案想法
- 了解潛在成本
- 財務準備情況評估
- 房東概觀
- 整理好心情，說「開工吧！」

### 設計與成本評估

- 選擇建築師
- 與規劃/建築部門的初次會議
- 確定各種產品和成品
- 成本估算明細
- 一般合約人員 (General Contractor, GC) 投標
- 完善設計

### 許可

- 提交許可證申請資料
- 平面圖檢查意見協調
- 重新提交
- 公用事業協調

## 施工管理

- 確認一般合約人員
- 合約審查
- 合約人員付款審查和批准
- 縣級檢查
- 產品保固協調

## 出租

- 租約模板
- 房東培訓
- 介紹租客
- 物業管理轉介

## 細則（或屋主須知）

作為在灣區從事住房工作的非營利組織，對我們服務的需求遠遠超過我們可運用的資源。因此，我們非常努力地設計我們的服務，以便對我們的社區產生最佳影響。我們的 **Bright in Your Own Backyard** 措施旨在平衡屋主資格與整體可行性，以及平衡我們的服務價值與隨接收服務而來的租賃要求。理想情況下，我們雙方都同意合作是雙贏的！

## 參加 **Bright in Your Own Backyard** 的資格要求是什麼？

- 您的物業必須位於住宅區，並且位於 Alameda 縣直轄區內。其中包括 Ashland、Cherryland、Castro Valley、Castlewood、Fairview、Happy Valley、Hillcrest Knolls、Sunol 和 San Lorenzo 以及 Hayward、South Livermore 和 East Pleasanton 內的縣直轄區。
- 在申請時及整個 ADU/JADU 建設過程中，您必須擁有您的房屋並將其作為您的主要住所。
- 在您的 ADU/JADU 完工後，您必須住在一個單元（主屋或新建的 ADU/JADU），並將另一個單元出租給真正的租客，該租客可以是家人、朋友/熟人或陌生人。
- 您必須承諾在新單元完工後，出租一個單元（ADU/JADU，如果您選擇搬到 ADU/JADU，則出租主屋）至少 3 年。如果您住在主屋中，則必須以收入低於 Alameda 縣地區中位收入的租客負擔得起的價格出租已完工的 ADU/JADU（詳情如下）。
- 您必須能夠獲得財務資源，為您的 ADU/JADU 的設計和建造提供全部資金。Bright in Your Own Backyard 提供免費的可行性分析和專案管理服務，但不提供設計或施工資金。我們希望幫屋主獲得財務資源，以支援 Bright in Your Own Backyard 未來迭代的施工成本。
- 您必須同意在與租客簽訂租賃協議之前，參加 Hello Housing 核准的房東和公平住房培訓。
- 因為這是一項試點計劃，因此其中一個重點是我們評估哪些方面對屋主有效，哪些方面可以進行改進。您必須同意參與我們的評估活動，例如填寫不定期的調查問卷，並參與有關

您在試點計劃中體驗的訪談。屋主回饋可使我們改進流程並（我們希望！）展示成功的專案，以激勵其他屋主在物業上建造 ADU。

### Alameda 縣 Bright in Your Own Backyard 對我的第二單元的租賃要求是什麼？

- 您同意簽訂至少一年的租約。
- 在您的第二單元收到入住證書（您的建築部門將簽發該證書，以確認您的專案已完工並可供入住）後 3 個月內，您的 ADU/JADU（如果您搬入第二單元，則為您的主屋）必須依書面租約租給真正的租客（可以是朋友或家人），租期至少 3 年。
- 您同意在 3 年的執行期內通知 Hello Housing 所有租賃的開始和結束時間。在執行期間簽訂的任何新租約或修訂租約，都必須經過 Hello Housing 審查和批准，以符合計劃要求。
- 營銷、租客申請人篩選和租賃必須遵守公平住房法。
- 您的租約和您身為房東（以及代表您作為房東行事的任何代理人）的行為必須遵守所有適用的房東-租客法律，包括州法律/法規和當地法令。
- 您同意通知您的租客其單元須遵守 Bright in Your Own Backyard 的要求（我們將提供一份可附在其租約上的簡單附錄）。
- 新的第二單元租金上限為 Alameda 縣地區中位收入租金上限，為期 3 年。這些租金上限與依單元大小計算的 Alameda 縣地區中位收入 (Area Median Income, AMI) 80% 的家庭相關聯，地區中位收入每年調整一次。到 2021 年，適用的租金上限為套房 \$1,918/月，一房一廳 \$2,192/月，以及二房一廳 \$2,466/月。請注意，您的特定租賃市場可能不支持您收取這些最高租金。當您對正在建造的 ADU/JADU 做出決定時，我們可以幫助您估算可能收取的合理租金範圍。如果您搬入您的 ADU/JADU，並出租您的主屋，這些租金上限將不適用於您的主屋，但所有其他要求均適用。

### 申請方式

感謝您有興趣申請 Alameda 縣的 Bright in Your Own Backyard ADU 計劃服務！我們目前正接受居住於本縣直轄區的有興趣為其獨棟住宅加建 ADU 或 JADU 的屋主的申請。如果您被選中，您將有資格從 Hello Housing 獲得最多 100 小時的免費可行性分析和專案管理支援，以幫助您加建附屬住宅單元 (ADU) 或初級附屬住宅單元 (JADU) 到您的物業。

請注意，目前此服務僅提供給居住於本縣直轄區的屋主。這些區域包括：

*Ashland*、*Cherryland*、*Castro Valley*、*Castlewood*、*Fairview*、*Happy Valley*、*Hillcrest Knolls*、*Sunol* 和 *San Lorenzo* 以及 *Hayward*、*South Livermore* 和 *East Pleasanton* 內的縣直轄區。

如需確定申請此計劃是否適合您，請花點時間查看申請和選擇流程：

## 步驟 1. 線上申請

截止日期為 11 月 27 日

在 11 月 27 日下午 5 點之前，您需要在線上提交申請，該申請將 (1) 確定您的初始資格 (2) 向 Hello Housing 提供有關您的 ADU/JAUD 願景和準備情況的一些基本資訊，以及 (3) 請您確認您了解 Bright in Your Own Backyard 能為您做什麼和不能做什麼。

## 步驟 2. 抽籤

11 月 29 日當週

如果您符合 Bright in Your Own Backyard 的基本資格，您將收到一封包含抽籤號碼的電子郵件。如果您不符合初始資格要求，您將收到一封說明您未進入抽籤池原因的電子郵件。

Hello Housing 將在 11 月 29 日那一週舉行抽籤活動。我們將透過電子郵件通知您的抽籤結果。我們預計有興趣的申請人將超過該計劃的可用名額。抽籤的目的是為 Hello Housing 建立排名順序以執行遠距評估，並按照抽籤排名的順序建立申請人候補名單。

## 步驟 3. 遠距評估和電話訪談

2021 年 12 月 – 2022 年 1 月

遠距評估包括 (1) 審查與您的地址相關的遠距可用資訊及 (2) 與您家庭的決策者進行電話訪談。如果我們的遠距評估得出結論，認為您的專案是 Alameda 縣 Bright in Your Own Backyard 的優秀潛在候選專案，而且您仍然對該計劃感興趣，我們將請您提交能證明您有財務能力建造 ADU/JADU 的文件。

## 步驟 4. 提交財力證明文件

2021 年 12 月 – 2022 年 1 月

財力證明文件可包括房屋淨值貸款的預先批准函、銀行對帳單和/或贈與證明等。（目前，Alameda 縣 Bright in Your Own Backyard 沒有可用於開發 ADU/JADU 的資金，但我們可以將您推薦給有資金的貸款機構。）在我們確定您的財力證明文件充足後，我們將安排現場實地考察。

## 步驟 5. 實地考察

2021 年 12 月-2022 年 2 月

實地考察將安排在工作日的上午 9 點至下午 5 點進行。我們期望您家中的所有決策者都參與其中，長遠來看這對我們所有人都有好處！在實地考察中，我們將一同走訪您的物業、詳細了解您的願景、查看迄今為止的任何草圖或圖紙（如果有）、進行測量、定位公用設施接口、確定可能影響可行性和施工成本的現場條件，並討論替代方法。

## 步驟 6. 提交參與者資料包

2021 年 12 月 – 2022 年 2 月

如果在實地考察後，您和 Hello Housing 雙方同意推進專案，您將受邀提交參與資料包，其中包括屋主參與協議、物業所有權證明，以及實地考察中確定的 Hello Housing 作出最終選擇所需之任何其他文件。

## 步驟 7. 選擇參與者！

2022 年 1 月-2022 年 3 月

到 2022 年 3 月末，我們有望選完參加該計劃的 18 位屋主，並且我們將創建一份候補名單，如果選中的前 18 位屋主中有任何一位在任何時候決定不繼續，我們便可將我們的資源重新轉到候補名單上的下一位屋主。