

# 通往拥有住房之路： 从WHRC开启你的旅程



Washington  
Homeownership  
Resource  
Center



# 我们的使命



华盛顿住房拥有资源中心（WHRC）的使命是：

通过教育和赋能当前以及未来的房主，在华盛顿州保护并提升住房拥有率



自1995年以来，WHRC已经帮助  
**超过 140,000 名**

华盛顿州居民实现住房梦想或避免房屋被止赎



# 我们的工作



通过电话热线或网站，我们为客户提供个性化信息，  
并推荐经过审核的住房资源，包括：

- 购房援助项目
- 购房前教育与咨询
- 房贷，房产税及HOA止赎干预咨询
- 方向抵押贷款咨询
- 自住房维修援助
- 购房后的教育与支持
- 贷款及房地产专业人士
- 法律援助
- 信用记录咨询



# WHRC 是黑人住房倡议 (BHI) 的合作伙伴



黑人住房倡议的目标是：在未来7年内，帮助 1500个低收入黑人家庭在以下地区实现购房：

- 南西雅图 South Seattle
- 南金县 South King County
- 瑟斯顿县 Thurston County
- 北皮尔斯县 North Pierce County

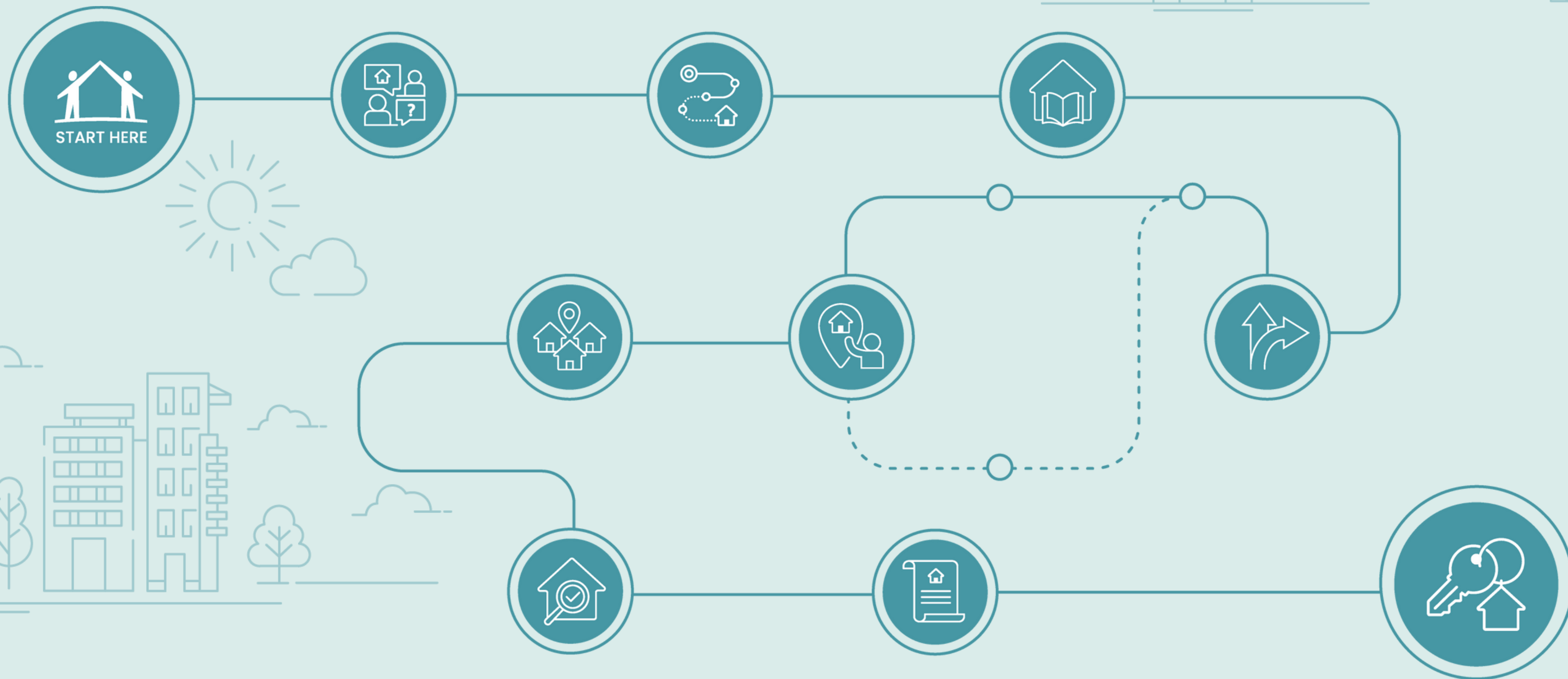


# 购房者旅程:



概览:

# 购房路径图:





在WHRC，我们为您提供一条清晰的购房路径，并在过程中提供免费的咨询或低成本，经过筛选的支持援助。

华盛顿州的资源包括：

- **Covenant** 住房项目
- 首付援助
- 贷款/融资方案
- 购房教育
- 住房咨询



# 什么是首次购房者？

- 过去三年未拥有住房
- 单亲且仅在婚姻期间拥有过住宅
- 仅拥有过无永久地基的住宅（如活动房）
- 曾拥有被认定为无法居住的房产





第一步：

## 拨打热线或参加购房信息说明会：

我们将与您讨论您的目标，并提供启动所需要的信息和资源。

The WHRC 热线电话：

1-877-894-HOME (4663).



第二步

## 与住房顾问会面：

我们将为您对接来自我们认证的非营利机构网络的HUD认证住房顾问。他们将在您的整个购房旅程中作为值得信赖的顾问，帮助您应对各个关键阶段和挑战。

# 买房 vs 租房

## 租房

- 帮别人还贷款+利润
- 无财富积累

## 买房

- 为自己还贷款（资产建立）
- 财富积累的重要方式

即使现在租房更便宜，但未来房贷可能更低



假设：在30年期按揭贷款中，本金和利息保持不变；税费和保险按4%增长；租金按4%增长。

说明：税费和保险只占按揭还款的一小部分，而租金的全部金额都会按4%上涨，并且在某些情况下最高可上涨至8%。



第三步

## 制定购房计划

在住房顾问的协助下，您将制定预算，确定时间规划，评估您的信用情况，并探索相关资源，如首付援助，您所在地区的可负担住房机会以及贷款方案等



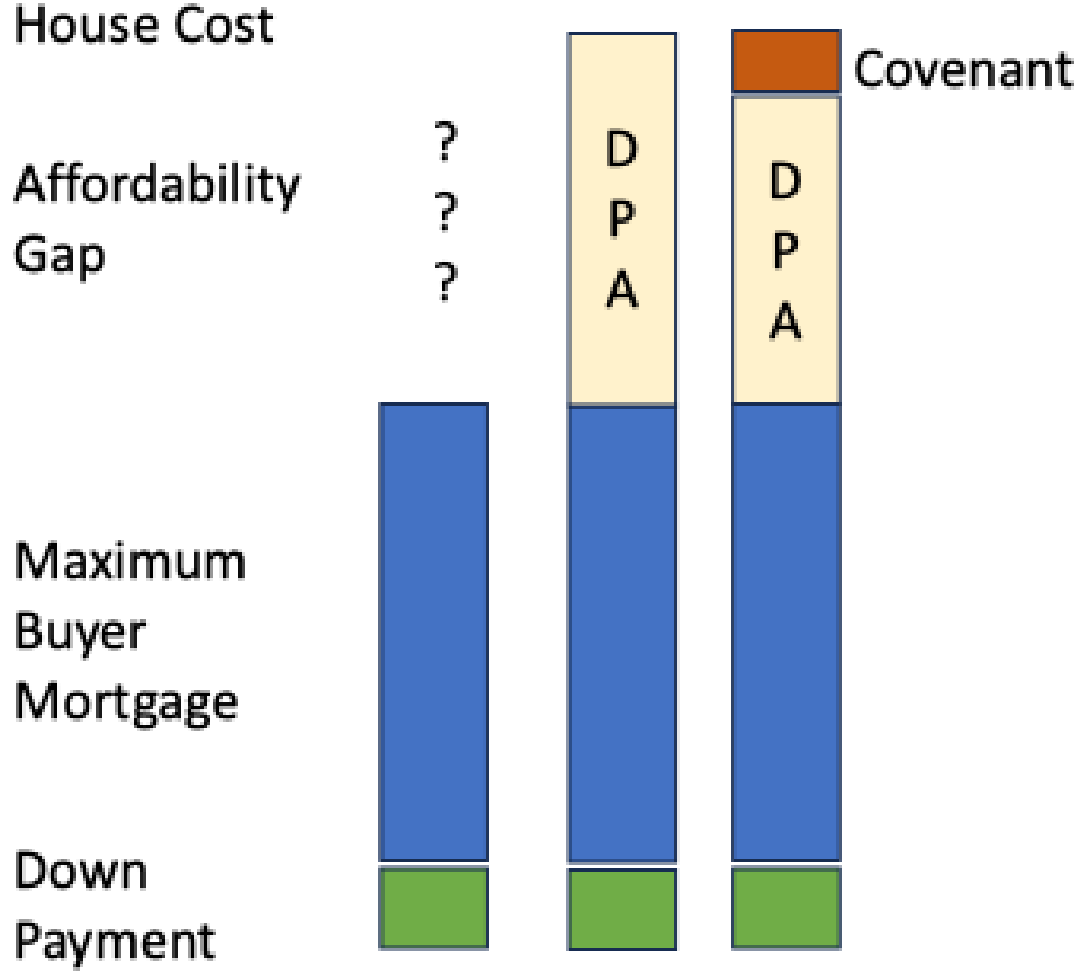
# 首付援助 DPA



# 首付援助

- 补助：满足年限后可免还
- 贷款：出售/再融资时偿还
- 可覆盖过户费用
- 可与其他项目叠加使用
- 需符合收入条件

## Conventional Fee-Simple Purchase





# CONVENANT 购房计划





## CONVENANT 购房计划

# 曾在华盛顿州居住过？

WHRC 与 WSHFC 以及新的“契约购房计划”密切合作。该计划为在 1968 年之前受到州政府认可的住房歧视影响的家庭提供购房首付款援助。

### 项目资格与细节：

- 收入  $\leq$  AMI 120%
- 首次购房者
- 购房者（或其父母、祖父母或曾祖父母）在 1968 年 4 月之前曾居住在华盛顿州。
- 首付援助最高为房价的 20%，上限为 1.5 万美元，另可覆盖部分成交费用。
- 在 1968 年 4 月之前居住在华盛顿州的该人员属于以下族裔之一：黑人、西班牙裔、美国原住民/阿拉斯加原住民、夏威夷原住民或其他太平洋岛民、韩国人或印度裔亚洲人。

\*Following the U.S. Census definitions, “Pacific Islander” includes individuals with origins in any of the original peoples of Hawaii, Guam, Samoa, or other Pacific Islands, including, for example, Samoan, Chamorro, Tongan, Fijian, and Marshallese.





# HOUSE KEY项目：



## 项目资格及详细信息：

- 家庭收入需不超过地区中位收入（AMI）的80%：
  - 1-2人家庭：\$74,700
  - 3人及以上家庭：\$93,350
- 无信用记录要求
- 首次购房者
- 提供最高1.5万美元的首付援助，并享受低于市场水平的第一按揭贷款利率。





# HOME ADVANTAGE项目：



## 项目资格及详细信息：

- 如果您的年收入低于21.5万美元。

## 任何贷款

- 首付1.5万 - 2.5万美金
- 0% 利率的首付援助（DPA）。
- 无最低信用积分要求





#### 第四步

## 参加购房课程：

华盛顿州住房金融委员会（Washington State Housing Finance Commission）在全州提供线上和线下的购房者教育课程。该课程时长为5小时，涵盖购房流程的各个环节，完成课程是某些首付援助和可负担贷款项目的必需条件。



第五步

## 探索购房方式

除了传统的市场价购房外，还可以了解以下额外购房机会：

- 社区土地信托 (Community Land Trust)
- 自助住房项目 (Self Help Housing)
- 共享合作社住房 (Shared Co-op)

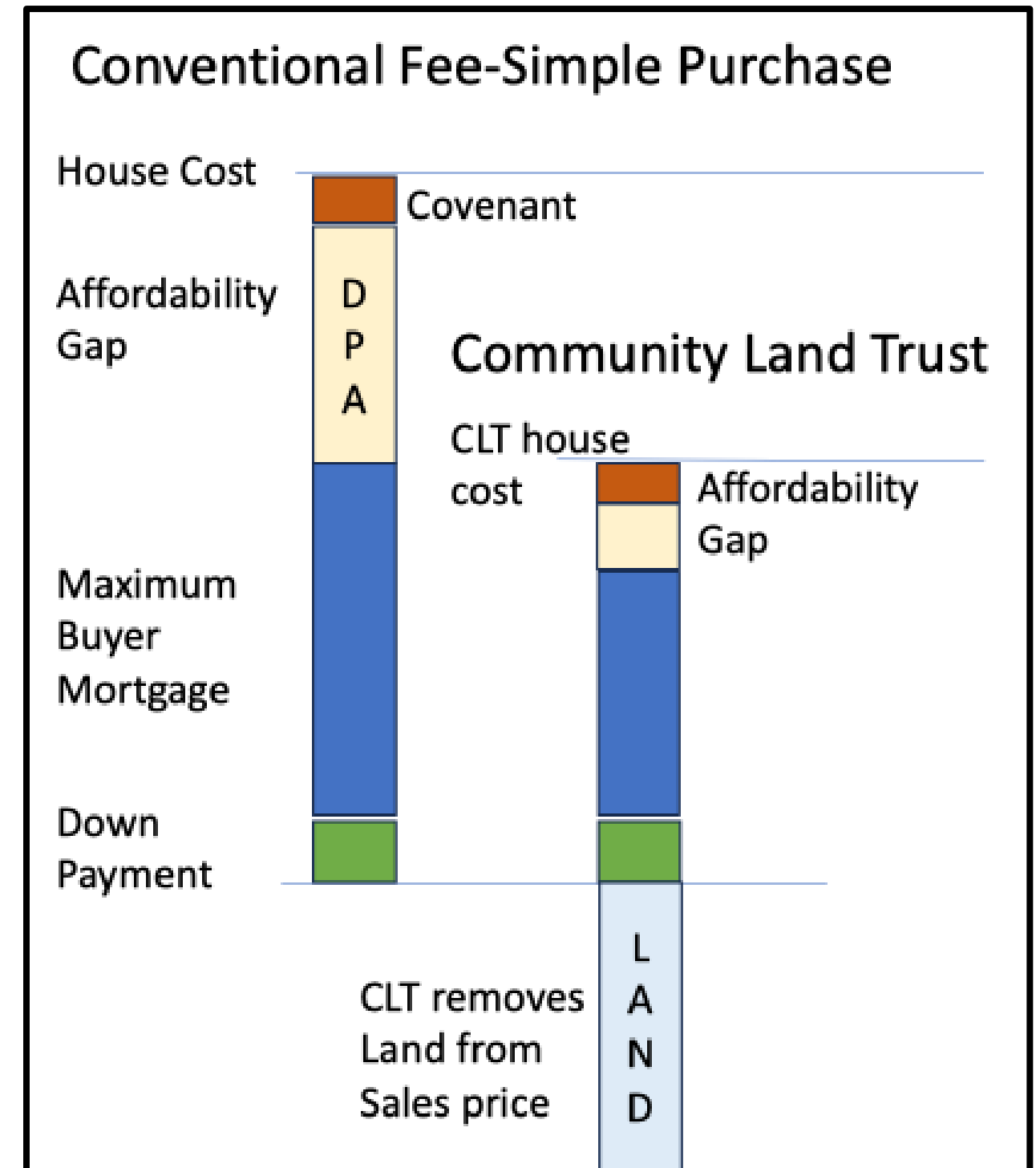


# 自建房



# 自建房

- 自己参与建房
- 房屋归个人，土地归机构
- 收入限制
- 80% AMI
- 有限股权
- 月供按照收入计算

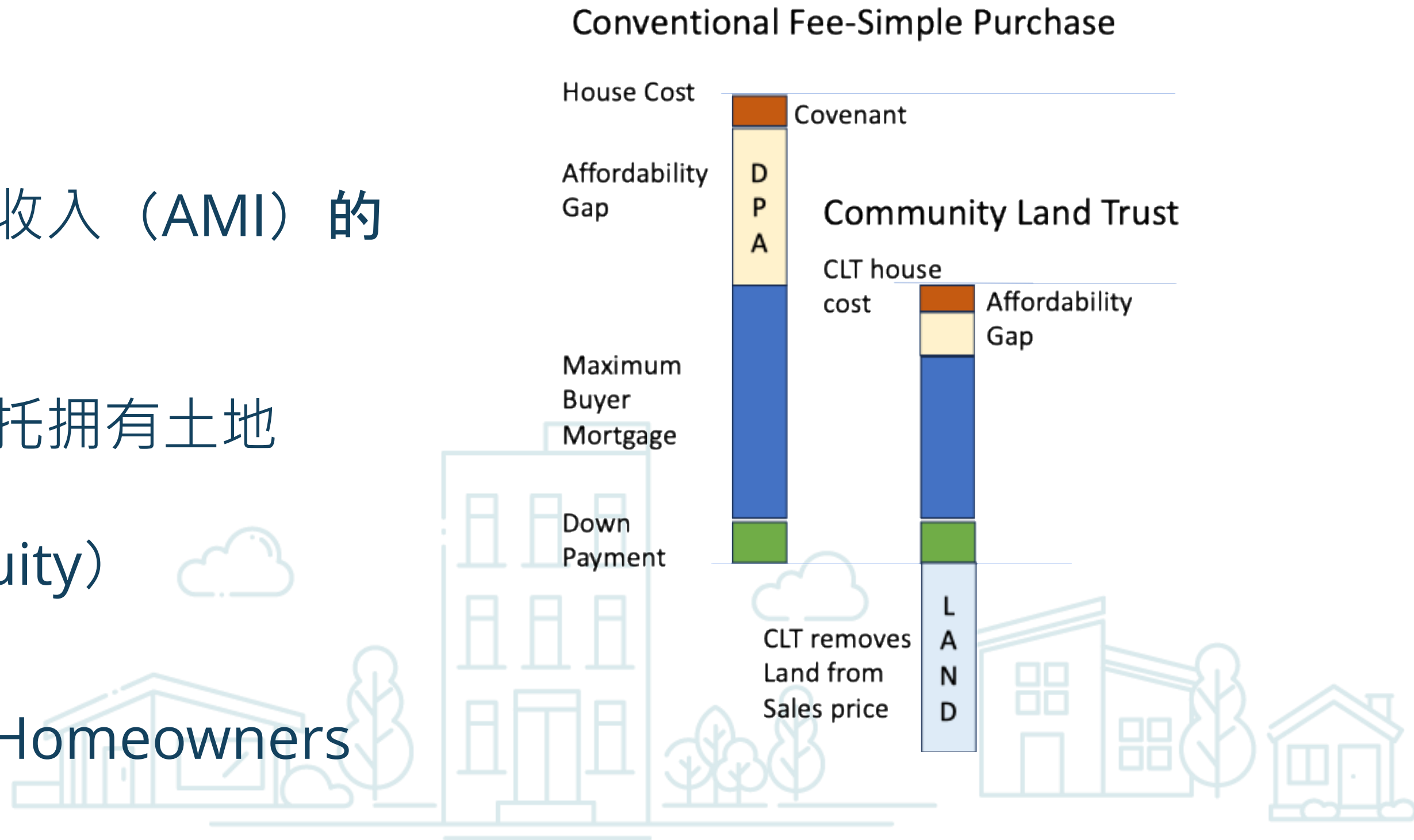




# 社区土地信托



- 非营利购房计划
- 收入符合资格
- 通常为或低于地区中位收入（AMI）的80%
- 您拥有房屋，而土地信托拥有土地
- 有限股权（Limited Equity）
- 通常隶属于业主协会（Homeowners Association）





# 合作社



- 首次购房者或过去三年内未拥有房屋者
  - 所购房屋必须为主要自住住所
  - 收入需低于地区中位收入（AMI）的80%
- 通过非营利机构拥有股份，从而有权居住在该单位
- 可选择出售股份，该股份也可传给继承人
- 合作社（Co-op）的股份价格通常较低，但每月持有成本较高，因为费用包括：
  - 部分公用事业费用（如水费、雨水与污水处理费、垃圾收集费）
  - 对公共区域的维护基金
  - 用于意外支出（如屋顶更换）
  - 失业情况下的保障资金





第六步

## 选择贷款方和经纪人

WHRC 保留经过审核的按揭贷款和房地产合作伙伴名录。如果您希望获得推荐，请联系热线。



# 房产经纪人



- 房地产专业人士
- 帮助您寻找房屋
- 协助您进行购房谈判
- 撰写购房报价
- 引导您完成交房及过户流程



# 贷款



- 预先审批要求
  - 信用记录
  - 首付款（不一定需要达到20%）
  - 负债与收入比
- 特殊项目
  - ITIN（个人纳税识别号）
  - 合规清真贷款（Halal）
  - 减债计划（Debt Reduction Program）
  - 契约购房计划（Covenant Homeownership Program）





第七步

## 选房并出价！

您的住房顾问和房地产经纪人可以帮助您对房屋出具合理报价。如果报价未被接受，不必灰心！这种情况很常见，您的住房顾问会帮助您调整计划，继续推进购房进程。



第八步

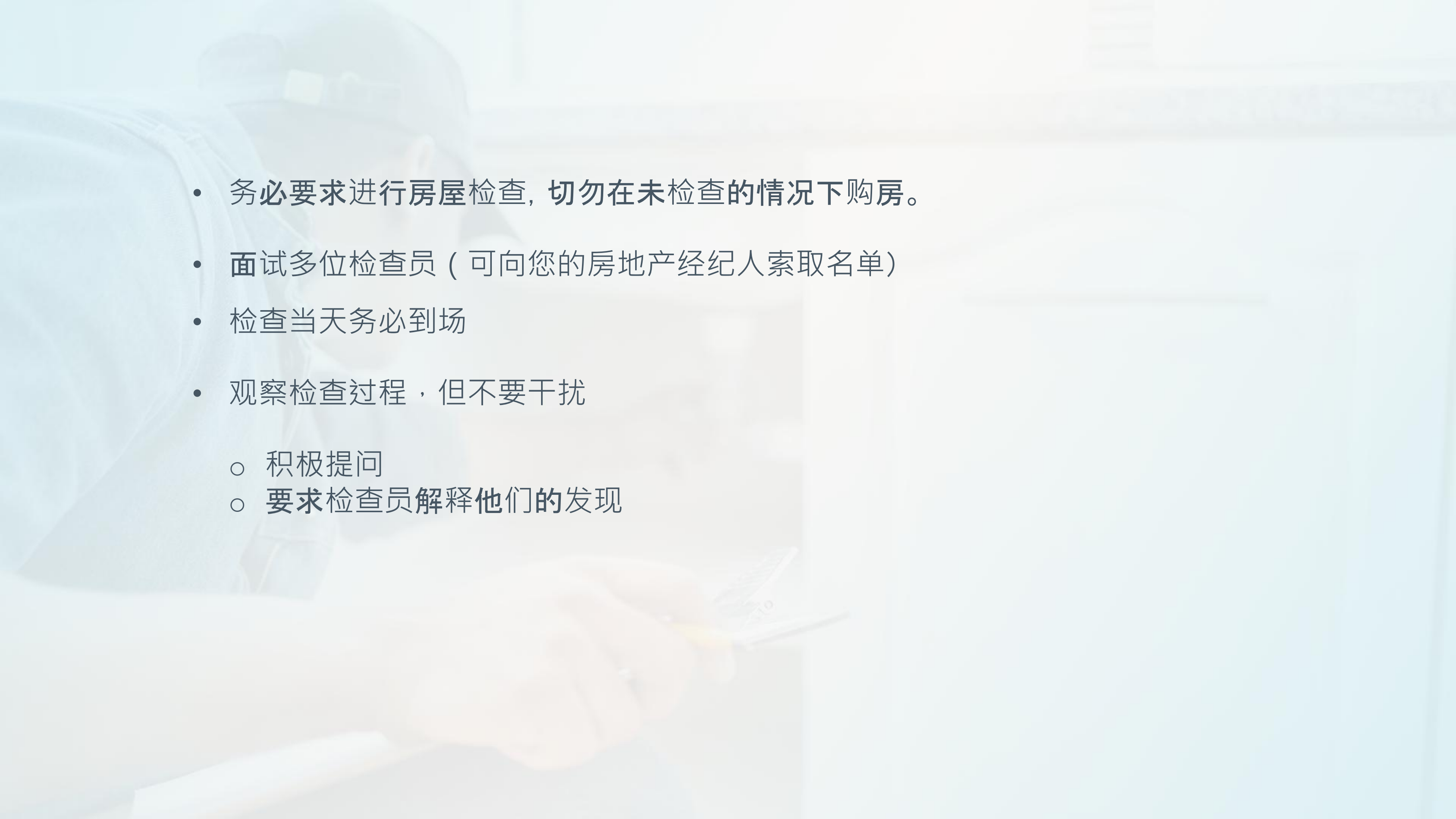
## 准备交接

如果您的报价被接受，您的住房顾问、房地产经纪人以及贷款专业人士——也就是您的购房团队——将引导您完成从报价到交房的整个流程，包括房屋检查、评估及相关文书工作。



# 房屋检查 Inspection



- 
- A person wearing a white lab coat and a face mask is shown from the side, using a yellow-handled tool to inspect a wall. The background is a plain, light-colored wall.
- 务**必**要求进行房屋检查，切勿在未检查的情况下购房。
  - 面试多位检查员（可向您的房地产经纪人索取名单）
  - 检查当天务必到场
  - 观察检查过程，但不要干扰
    - 积极提问
    - **要求**检查员**解释**他们的发现



第九步

## 完成交房

“交房”或“结算”是您正式取得房屋所有权前的最后步骤。  
此阶段会完成资金交付，并签署关键文件以完成交易。



第十步

## 恭喜成为房主！

但这还不是结束——请花时间学习所有有助于维持房屋所有权的知识。您的住房顾问提供购房后的咨询服务，包括房屋维护策略，以及遇到财务困难时的应对方法。



# 问答 Q & A



# 感谢!

如需更多信息, 请联系:

◦ [info@homeownership-wa.org](mailto:info@homeownership-wa.org)

◦ 877-894-4663



Washington  
Homeownership  
Resource  
Center