

# 第十三章

## 房屋選擇票據計劃

房屋選擇票據（HCV）計劃（前稱第八節 Section 8）是個由聯邦政府資助的租金補助計劃，要申請這種票據，租客須符合嚴格的收入標準。

HCV 計劃給予租客在私人市場（私人市場包括所有不被視作「公共房屋」的房屋）租屋時所需的所有資源。HCV 租客可在全國任何鄰舍、城市或州使用其票據。

HCV 租客使用其收入總額的三至四成在租金及煤氣或電力等公用服務上。本地房屋機構向房東支付租賃單位真正租金與租客向房東及／或公用服務公司實付金額之間的差額。

在芝加哥，CHAC 是管理 HCV 計劃及協助租客找公寓、跟房東商議及認識正確使用票據的機構。CHAC 並非只取首字母的縮寫詞。CHAC 是家獲芝加哥屋宇管理局（CHA）聘用來管理 HCV 計劃的私營公司。

### 使用房屋選擇票據的步驟

1. 租客透過本地機構或聯邦屋宇及城市發展局（HUD）的代表申請房屋選擇票據。在芝加哥，租客向 CHAC 申請，通常會放到輪候冊上。公共房屋住戶須獲芝加哥屋宇管理局轉介，才可向 CHAC 申請。
2. HCV 租客在取得票據前，須出席 CHAC 至少一次面談及工作坊。該票據將列出家庭合資格租用的睡房數目，而這視家庭人數而定。
3. 像所有潛在租客一樣，HCV 租客需要找公寓或房屋租住。HCV 需要以其票據金額為基礎，計算他們能負擔多少於租金上，找出他們想居住的鄰舍，並應考慮「機會鄰舍」和「例外租住區」。所謂機會鄰舍，是指貧窮率較低（不足四分之一的人生活在貧窮線以下，以一家四口為例是\$16,700）的區域。CHAC 會對那些選擇搬到機會鄰舍的 HCV 租客提供特別獎勵如免息按金貸款。

截至二零零一年十月為止，芝加哥有六區獲 HUD 指定為例外租住區。由於持票據租客集中度不高，本計劃須在這些區域支

付較高的月租。二零零一年指定的區域為 Edison Park、Forest Glen、Lincoln Park、Loop、Near North 及 O' Hare，而有關名單每年會檢討。請聯絡 CHAC 查詢現行租住標準。

4. 票據持有人找到出租單位後，CHAC 會派出房屋質量督察前往視察該單位是否符合政府房屋質量標準（HQS）。除第四章列出的房東責任外，該單位須：
  - ✓ 在所有睡房四十呎範圍以內及暖氣源頭各安裝一個一氧化碳探測器；
  - ✓ 在每個具可居房間的生活樓層或密封暖氣單位各安裝一個煙霧探測器；
  - ✓ 在同一單位內的四個或以上的樓梯或通往公有區域的樓梯裝設扶手；及
  - ✓ 具備運作正常的電力固定裝置，如電源插座或開關。
5. 若房屋質量督察視察過出租單位而該單位通檢後，CHAC 便會與房東簽署房屋補助（HAP）合約。

HAP 合約乃 CHAC 與房東之間的書面協議，保證房東在租期內每月可直接從 CHAC 及 HCV 計劃租客方面收到租金。

若有關房屋或公寓未能通過 CHAC 檢查，房東須作出必要的維修，再申請重檢。在出租單位通檢及 CHAC 簽署 HAP 合約前，HCV 租客不能簽署租約或搬進該單位。

## 公用服務及搬遷費用

CHAC 決定 HCV 是否要付水、電、煤氣等公用服務費用。CHAC 及／或房東可能會把公用服務費用包括在租金之內。在多數情況下，HCV 租客須負責本身的按金及搬遷費用。

除芝加哥住宅房東及租客法令列出的責任外，HCV 租客須完成下述項目，否則會失去票據：

- ✓ 向 CHAC 提供所需的資料及文件。HCV 租客每年在其年度再認證日期前大約三至四個內會收到通知。
- ✓ HCV 租客須住在 CHAC 批准的出租單位內居住一年，除緊急醫療情況外，不能終止租約。
- ✓ HCV 租客在收到事先通知後，須讓 CHAC 房屋質量督察視察其租住單位。
- ✓ HCV 租客在搬離單位前至少三十天，須以書面通知屋主及 CHAC。
- ✓ HCV 租客須以租住單位作為主要居所。

- ✓ HCV 計劃租客不能把租約給予或轉予其他人。HCV 計劃租客不能「轉租」其租住單位。

### HCV 租客若有以下情況，將會失去票據及可能遭迫遷：

- ✓ 租客或其家人承認在 HCV 計劃中有欺騙行為。
- ✓ 租客或其家人涉及任何毒品或嚴重暴力活動或非法藏械。
- ✓ 租客或其家人恐嚇、辱罵或以暴力對待任何 CHAC 人員。
- ✓ 租客或其家人或客人以任何方式損毀單位或建築物的公有區域，其程度超乎正常耗損。
- ✓ 租客或其家人嚴重或重覆違反租約。
- ✓ 租客不繳付以其名字登記的公用服務費。
- ✓ 租客不提供與維護任何屋主根據租約毋須提供的電器。
- ✓ 租客從其他租金補助計劃獲得援助。
- ✓ 租客或其家人不在其單位超過九十天，除非家中有人需要醫療。
- ✓ 租客或其家人在不提供書面通知下搬離單位。
- ✓ 租客不糾正任何危害生命並違反房屋質量標準的問題。

像所有租客一樣，房東可以對 HCV 租客迫遷。但 CHAC 會與 HCV 租客一起去解決跟房東之間的衝突和問題。房東如想對 HCV 租客迫遷，必須廢除與 CHAC 簽署的 HAP 租約。

查詢更多有關 HCV 租客權利與責任的資料，請聯絡：

CHAC  
1000 S. Wabash  
Chicago, IL 60605  
電話：(312) 986-9400