



對於房主

近年來，配套住宅單元 (ADU) 吸引了灣區這麼多人的想像力，原因有很多。一個又一個故事告訴我們，添加 ADU 可能是房主可以購買的最好的保險單。

了解有關 Bright in Your Own Backyard 的更多信息，這是一家一站式商店，可幫助聖馬特奧和阿拉米達縣的房主添加附屬住宅單元 (ADU) 或初級附屬住宅單元 (JADU)。

南舊金山 ADU 服務

2020 年 12 月，南舊金山市議會批准了基因泰克總體規劃，其中包括 100 萬美元用於推進南舊金山附屬住宅單元的生產。SSF 的 Bright in Your Own Backyard 將於 2021 年夏天在南舊金山推出。

Hello Housing 將為符合條件的房主和小型房東提供長達 100 小時的免費可行性和項目管理支持，他們希望在他們的房產中添加附屬住宅單元 (ADU) 或初級附屬住宅單元 (JADU)。

“很多人不知道如何開始。Hello Housing 可以牽著個人的手並引導他們完成整個過程這一事實非常重要”-SSF 議員 Nagales

以下是基礎知識：

- 您的房產必須位於南舊金山市的住宅區，並有獨戶住宅
- 您必須擁有並居住在您要添加 ADU/JADU 的房屋中，或擁有不超過一棟租用的單戶住宅，您要添加 ADU/JADU 單元的部分。
- 您必須能夠獲得財務資源來設計和建造您的單元。
- 您必須與您的租戶簽訂書面租約，租約可能與朋友或家人在一起。
- 在出租您的單元之前，您必須參加房東培訓課程。

[有關資格和租賃要求的更多詳細信息，請務必通讀 The Fine Print。](#)

更多問題？[查看我們對常見問題的回答。](#)

期待什麼

通過參加 Bright in Your Own Backyard，您可以期待 Hello Housing 的團隊將：1) 評估您的房產的可行性並幫助您建立適合您可用資源的項目願景 2) 確定第三方專業人員，協調設計、成本估算、投標和價值工程 3) 通過許可流程指導項目 4) 提供施工管理支持 5) 確保您接受房東培訓以支持公平住房實踐。

我們會將您的項目預算和進度安排為這五個階段，以便您了解每個階段的財務影響。

還是有興趣？[詳細了解如何申請。](#)

可行性

- 物業可行性
- 現場參觀
- 項目願景
- 大局成本
- 財務評估
- 房東概覽
- 情緒激動地說，“讓我們去做吧！”

設計和成本估算

- 建築師選擇
- 與規劃/建設的初步會議
- 產品和飾面
- 詳細的成本估算
- GC 投標
- 設計改進

許可

- 許可提交
- 計劃檢查評論協調
- 重新提交
- 公用事業協調

施工管理

- GC 合同模板
- 施工管理
- 承包商付款
- 檢查
- 保修協調

出租

- 租賃模板
- 房東培訓
- 租戶配對
- 物業管理轉介

細則（或房主需要知道的）

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用的資源。因此，我們非常努力地設計我們的服務，以實現最大的收益。我們為 Bright in Your Own Backyard 提供的方法是平衡房主資格與整體可行性，並平衡我們的服務價值與接收服務的租金要求。理想情況下，我們都可以同意聯合起來是雙贏的！

Bright in Your Own Backyard 的資格要求是什麼？

- 您的房產必須是住宅區，有一個可容納位於南舊金山內的 ADU/JADU 的單戶住宅。
- 您必須擁有自己的房屋並佔用您要添加新單元的房屋，或者您擁有不超過一棟出租的單戶住宅，您想添加一個 ADU/JADU 單元。
- 一旦您的 ADU/JADU 完工，您必須將主要房屋或新的 ADU/JADU 出租給真正的租戶，該租戶可以是家人、朋友/熟人或對您來說全新的人。
- 您必須願意遵守影響新單位的某些南舊金山契約限制。在南舊金山，ADU/JADU 的租用期限不得少於 30 天。

- 您必須能夠獲得財務資源來為您的第二個單元的設計和建造提供全部資金。 Bright in Your Own Backyard 提供免費的可行性和項目管理服務，但不提供建設資金。我們希望將房主與財務資源聯繫起來，以支持未來在您自己後院的 Bright 迭代中的建設成本。
- 在與租戶簽訂租約之前，您必須同意參加 Hello Housing 批准的房東和公平住房培訓。
- 我們計劃服務的一個重要方面是評估哪些對房主有效，哪些可以改進。參與的房主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，並就他們在試點中的經驗進行一次或多次採訪。房主反饋使我們能夠改進流程並（我們希望！）展示成功的項目，以激勵其他房主在他們的財產上建造 ADU。

SSF 的 Bright in Your Own Backyard 對我的第二個單元的租賃要求是什麼？

- 您同意簽訂至少一年租期的租約。
- 在您的第二個單元收到入住證書（您的建築部門將簽發以確認您的項目已完成並準備好入住）後的 3 個月內，您的新單元（如果您搬入第二個單元，則為您的主要房屋）必須出租。根據書面租約租給真正的租戶（可能是朋友或家人）。
- 您同意向 Hello Housing 提供已簽署的租賃協議的副本。
- 營銷、租戶申請人篩選和租賃必須遵守公平住房法。
- 您的租約和您作為房東（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-房客法律，包括州法律/法規和當地法令。

怎樣申請

感謝您有興趣申請 SSF 的 Bright In Your Own Backyard！如果您被選中，您將有資格從 Hello Housing 獲得最多 100 小時的免費可行性和項目管理支持，以幫助您為您的房產添加附屬住宅單元 (ADU) 或初級附屬住宅單元 (JADU)。

請注意，目前，此優惠僅適用於南舊金山的房主，他們要么居住在他們想要添加的房屋中，並且擁有 ADU/JADU，要么擁有不超過一棟他們在當地出租的單戶住宅 想要添加

ADU/JADU。第二個申請期將於 2022 年秋季啟動，因此請訂閱 The Bright Spot 以獲取更新並填寫此擴展申請表，讓我們知道您的城市和您希望提供的服務類型。

要確定申請此計劃是否適合您，請花點時間[查看申請和選擇過程](#)：

步驟 1. 網上申請

截止日期 8 月 13 日

提交您的在線申請，這將 (1) 確定您的初始資格 (2) 向 Hello Housing 提供有關您的 ADU/JADU 願景和準備情況的一些基本信息，以及 (3) 要求您確認您對 SSF 在您自己的後院的光明之處的理解 能為您做也不能做。這大約需要 15-20 分鐘，如果需要，您可以保存並返回表單。

步驟 2. 彩票

8 月 16 日當週

如果您符合 SSF's Bright in Your Own Backyard 的基本資格，您將收到一封包含彩票號碼的電子郵件。如果您不符合初始資格要求，您將收到一封電子郵件，說明您沒有被抽中的原因。

抽籤的目的是為 Hello Housing 建立一個排名順序以進行遠程評估，並為所有申請第一輪資金的符合條件的申請建立等候名單。

步驟 3. 遠程評估和電話面試

2021 年 8 月至 9 月

遠程評估包括 (1) 審查特定於您的地址的遠程可用信息和 (2) 與您家庭的決策者進行電話採訪。如果我們的遠程評估得出結論，您的項目是 SSF Bright in Your Own Backyard 的良好潛在候選者，並且您仍然對該計劃感興趣，我們將邀請您提交支持您構建 ADU/JADU 的財務能力的文件。

步驟 4. 財務文件提交

2021 年 8 月至 9 月

財務文件可以包括，例如，房屋淨值貸款的預先批准函、銀行對帳單和/或禮品函。（此時，SSF's Bright in Your Own Backyard 沒有可用於開發 ADU/JADU 的融資，但我們可以将您推薦給有融資的貸方。）一旦我們確定您的財務文件充足，我們將安排一個現場參觀。

步驟 5. 實地考察

九月到十月



現場訪問將安排在工作日的上午 9 點到下午 5 點之間。我們期望您家中的所有決策者都參與其中，從長遠來看，這將對我們所有人都有好處！在實地考察中，我們將一起走訪您的物業，了解有關您的願景的更多信息，[查看](#)迄今為止的任何草圖或圖紙（如果有），進行測量，定位公用設施連接，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. 參與者包提交

九月到十月

如果在實地考察後，您和 Hello Housing 雙方同意繼續推進，您將被邀請提交一份參與包，其中包括房主參與協議、財產所有權證明以及實地考察中確定的任何其他文件需要 Hello Housing 進行最終選擇。

第 7 步。參與者選擇！

2021 年 9 月至 12 月

到 2021 年底，我們將選擇多達 18 位房主繼續進行，並在第二個融資週期之前創建一個等候名單，以便如果第一個融資週期的任何參與者在任何時候決定不繼續進行，我們可以將我們的資源重定向到等候名單上的下一位房主。2022 年秋季，新的申請期將開放，所有剩餘的候補名單成員將被邀請重新申請。