**购房者披露声明**

***针对***

***负担能力限制在取消赎回权后依然存在的项目***

您（购房者）已经表示有兴趣，或者将要以低于房屋公平市场价值的价格购买位于马萨诸塞州

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，（“市政府”）的房屋。房屋是根据州补助计划建造的，计划要求向符合某些收入、资产以及在某些情况下年龄限制的购买者（“合格购买者”）出售这一房屋

为了获得以其公平市场价值价格或以低于这一价值的价格购买房屋的机会，您必须同意某些使用和转让限制。作为经济适用房的业主，您应当了解，已经/将在您的房产中记录三（3）份法律文件，以确保您的房屋永久保持为经济适用房。这些文件是：

1. ***监管协议***

* 监管协议是一份建设房屋的开发商和MassHousing之间的协议。监管协议规定了房屋负担能力要求和其他内容。

1. ***经济适用房限制*** （也称为“限制”或“契约附件”或“经济适用房契约附件”）。

* 经济适用房限制附于您的房屋契约，规定了您必须遵循的负担能力限制和要求，以确保房屋永久保持为经济适用房。

1. ***经济适用房限制抵押***，其中，MassHousing为抵押权人。.

* 这是房主和MassHousing之间的非金融性抵押。需要了解，**MassHousing抵押不意味着您在MassHousing有贷款或欠债。**这一抵押加强了负担能力限制条款，并作为一个特意的机制，提醒金融机构，如银行或贷款人，房屋在州补助计划下的价值。

这些文件共同向您的监督代理和MassHousing授权，以执行负担能力要求，并确保监管协议中规定的年度合规要求得到执行。

这些限制将在经济适用房限制中详细介绍，并将附于您的房屋契约。

本购房者披露声明总结了经济适用房限制所规定的限制和要求。**您应当阅读经济适用房限制的全部内容，因为这一限制向您提出了法律要求。**

除了经济适用房契约附件所规定的限制外，可能还有其他的指导方针和条例，规定了与您的经济适用房有关的进一步的要求或限制。MassHousing同样提供信息，帮助房主了解州补助计划的限制。

**一、主要住所 – 业主自用**

在房屋由您所有期间，除下文所述情况之外，您必须完全将房屋作为您的主要住所。

**二、所需的监督代理的同意**

在进行**任何**以下事项之前，您必须事先获得\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（“监督代理”）的书面同意：

1. 出租您的房屋
   * 您的监督代理可以批准您的房屋的临时出租，时间不超过一（1）年，但您必须在出租您的房屋之前与您的监督代理联系。
2. 对您的抵押贷款进行再融资或获得二次抵押贷款
   * 您必须与您的监督代理联系，监督代理将**在您进行新的抵押贷款前**对您请求进行审查。

**注意：**您的第一次或第二次新的抵押贷款必须具有以下特点：

* 固定利率，完全分期抵押贷款
* 无提前还款罚金或大额尾付
* 公平的市场利率 – 不超过现行利率的2%
* 贷款金额不超过您目前最高转售价格的97%
* 二次抵押贷款：所有抵押贷款的合并金额不超过最高转售价格的97%

不允许房屋净值信用额度（HELOC）

1. 对您的经济适用房进行改进
   * 基建改造必须为“必要的维护改进，不包括在房屋或业主协会的范围内，如果不进行会影响到房屋结构的完整性。也就是说，只要必要的维护改进才有资格作为未来销售价格的考虑因素。如果获得事先批准，基建改造可以加入您的转售价格。
   * 如果您正在考虑进行对您的房屋进行改进，您必须与您的监督代理联系。.
   * 以下是一个非详尽的表格，列出**符合**和**不符合**基建改造条件的改进。

|  |  |
| --- | --- |
| 符合基建改造条件的改进 | 不符合基建改造条件的改进 |
|  |  |
| 新屋顶 | 安装中央空调 |
| 因磨损而更换窗户 | 室外平台 |
| 因损坏、磨损而更换墙板 | 增建 |
| 因耗损而进行的外部油漆 | 未完成空间的完成 |
| 供暖或管道的更换 | 车库 |
| 结构性缺陷，如白蚁或其他虫害、水损，或其他必要维护 | 园艺 |
| 污水处理池更换 | 升级地板（如从地毯到硬木） |
| 设备更换（炉灶、洗碗机、冰箱） | 其他由业主确定可视为升级或豪华改进的项目 |
| 由业主确定并经过监督机构批准的其他改进 |  |

如果您正在考虑出租您的房屋，为您的抵押贷款进行再融资或获得二次抵押贷款，或者对您的房屋进行改进，**您必须联系您的监督代理** （插入姓名、电子邮件地址和电话号码）

**如果您未获得所需的监督代理对上述任何事项的同意，可能会要求您**向市政府为其经济适用房基金支付任何租金、利润或您从交易中获得的收益。监督代理或市政府可以提起诉讼，以收回此类租金、利润或收益，以及收集成本，包括律师费。收回后，在支付费用后，将向市政府支付余额，存入其经济适用房基金。

如果监督代理对任何出租、再融资或抵押贷款作出同意，那么同意的条件之一为应向市政府支付超出监督代理确定的房屋实际持有成本的所有租金、利润或来自交易的收益，存入其经济适用房基金。

经济适用房限制可能会要求向监督代理支付转售费，以支付其在如下文所述的任何房屋转售方面所需的工作。

**三、转售要求**

**当您出售您的房屋时，您同样需要向监督代理和MassHousing（规划和计划部）发出书面通知，说明您出售的意愿，以便他们可以为房屋找到合格购买者。**

允许的销售价格在经济适用房契约附件中定义为“最高转售价格”。通过对您为房屋支付的购买价格以及以下内容进行调整进行计算，以反映自您购买经济适用房到转售时地区中位收入中的任何变化：

* 经济适用房契约附件中的规定的转售价格
* 经过批准的营销费用（如适用），以及
* 经过批准的基建改造（如适用）。

最高转售价格永远不超过合格购买者能够支付的金额，即地区中位收入的70%，这是由经济适用房契约附件中规定的公式所界定的。除非您同意接受较低的价格，否则销售价格同样不会低于您所支付的购买价格。

在您发出出售房屋的通知后，监督代理将有90天的时间完成向合格购买者的出售，或完成向监督代理或市政府或指定人的出售。这一时间可以按照经济适用房契约附件的规定延长，以安排成交细节，以及在第一位选中的购买者无法获得融资，或者由于缺乏合作的情况找到之后的购买者。

在转售期间，您有义务与监督代理和MassHousing全力合作。如果一位合格购买者未能购买房屋，并且监督代理或市政府或指定人未能购买房屋，您可以将房屋出售给不符合合格购买者条件的购买者（这一购买者被称为不符合条件的购买者），但必须符合以下条件：

* 出售价格不得高于最高转售价格
* 交易必须至少在上述交易期限后的30天
* 房屋的出售必须符合经济适用房契约附件规定，并且
* 如果有一个以上感兴趣的不符合条件的购买者，将优先考虑任何监督代理确认为家庭规模适当，其收入超过地区中位收入80%，但不超过120%的购买者。

任何您向合格购买者或不符合条件的购买者进行的销售（如经济适用房契约附件所述），均需符合经济适用房契约附件中规定的正常和惯常房屋销售条款，这些条款将包含在您的购买和销售协议中。

**对于合格购买者是否会购买您的经济适用房，或者您是否将在房屋出售时获得最高转售价格（或任何其他价格），没有承诺或保证。**

除非（1）选中的购买者给予或支付的所有考虑因素和各类付款的总价值不超过最高转售价格，并且（2）证实销售或转让符合经济适用房契约附件要求的经济适用房合规证书已由监督代理和/或MassHousing完成并且在契约登记中记录，否则房屋的销售或转让将是无效的。

**如果您试图在未遵循经济适用房契约附件要求的情况下出售或转让房屋，监督代理和/或MassHousing可以使任何此类销售的合同或销售本身无效，以及行使他们其他的权利。**

**四、取消赎回权**

如果抵押贷款的持有人发出通知，表示有意开始取消赎回权程序，经济适用房契约附件为市政府提供购买房屋的选择（或指定另一方购买房屋），期限为自贷款人有意取消赎回权的通知后的120天。

如果行使这一取消赎回权购买选择，购买价格将为以下两者之间的较高者：（1）抵押担保贷款未偿余额，加上任何优先级较高的抵押所担保的贷款的未偿余额，直至抵押准许之日的最高转售价格，加上抵押贷款持有人有资格收回的任何未来预付款、应计利息和/或合理成本和费用，或者（2）行使取消赎回权购买选择时的最高转售价格，但在这一情况下，最高转售价格可能低于您所支付的购买价格。**通过签署经济适用房契约附件，您同意您将配合契约和其他所需成交文件的执行。**

如果取消赎回权购买选择未在向监督代理和MassHousing发送取消赎回权通知的120天内行使，抵押贷款持有人可进行取消赎回权销售。抵押贷款持有人或不符合条件的购买者可以在取消赎回权销售中购买房屋，但需遵循经济适用房契约附件的规定。

如果取消赎回权销售的销售价格高于上述适用于市政府取消赎回权购买选择的购买价格，将向市政府支付超出的部分。**通过签署经济适用房契约附件，您同意将您在满足对取消赎回权抵押权人的持有者的所有义务后的任何取消赎回权收益余额中可能拥有的任何权利和利益出让，以向市政府交付。**

**对于市政府是否将形式取消赎回权购买选择，或者您的贷款人是否会在任何房屋的取消赎回权销售中获得最高转售价格（或任何其他价格），没有承诺或保证。此外，取消赎回权贷款人保留向您追讨欠款的权利。**

**五、对限制要求的违反**

如果您违反了任何限制条款，您将违约，监督代理和/或市政府可以行使限制中规定的补救措施。如果监督代理和/或市政府对您采取执行行动并取得成功，**您将负责监督代理和市政府的所有费用和支出（包括法律费用）**。监督代理和市政府可对房屋行使留置权，以确保您履行支付这些费用和支出的义务。

**六、针对不符合条件的购买者的特殊规定**

如果允许您购买房屋，但您在购买时不符合合格购买者的条件，您无需将房屋作为您的主要住所。然而，您必须征得监督代理的同意才能出租房屋。相关补助计划指导方针对不符合条件的购买者的出租进行了规定。一般来说，您只能向符合合格购买者条件的承租人，以根据MassHousing租金标准，被认为是可以负担的租金水平，进行出租。**在出租您的房屋之前，您应当与监督代理联系，以了解更多信息。**

**七、确认**

通过以下签字，我证明我已经阅读了这份购房者披露声明，并理解其中描述的利益和限制。我证明我已经阅读了经济适用房限制，并理解通过签署该文件我所承担的法律义务。

您必须联系您的监督代理 （插入姓名、地址和电话号码） ，监督代理将向您提供经济适用房契约附件中列出的与您的责任有关的详细信息。您也许希望寻求法律咨询意见。

日期： 20\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

见证人 购房者

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

见证人 购房者

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_