

ĐỀ XUẤT Ý TƯỞNG
CÙNG SÁNG TẠO NHÀ BA TẦNG TƯƠNG LAI CỦA BOSTON
Hình dung về tương lai của nhà ở nhiều gia đình ở các khu phố của Boston

Được ban hành bởi:
Phòng thí nghiệm Cải tiến Nhà ở của Thị trường
Hiệp hội Kiến trúc Boston

Đề xuất:

Mô hình nhà DOMA



**MỘT KIỂU NHÀ MỚI, ĐƯỢC THIẾT KẾ LẠI ĐỂ TẠO SỰ THOẢI MÁI, ĐẢM BẢO KHẢ
NĂNG CHI TRẢ VÀ AN SINH**

Đề xuất bởi:
Irena Matulic March
Founder/Architectural Designer
Doma Homes
(c) 781-632-1659
domahomes.net

Mô hình nhà DOMA



MỘT KIỂU NHÀ MỚI, ĐƯỢC THIẾT KẾ LẠI ĐỂ TẠO SỰ THOẢI MÁI, ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG CHI TRẢ VÀ AN SINH

Mô hình nhà DOMA được thiết kế để cải thiện đáng kể chất lượng cuộc sống, đặc biệt là cho các gia đình có thu nhập trung bình. Mô hình này là một kiểu kết hợp sáng tạo các phẩm chất của một ngôi nhà một gia đình duy nhất và một ngôi nhà nhiều gia đình sinh sống. Mặc dù được thiết kế để xây dựng thông thường, quy hoạch không gian mô hình này có mức độ thích nghi và tính linh hoạt khác thường trong sử dụng, đáp ứng những thay đổi dễ dàng trong việc sử dụng và lối sống, cho phép sự thoải mái, khả năng chi trả và phúc lợi tốt hơn đáng kể. Mô hình được thiết kế để trở thành một loại hình sở hữu nhà thu nhập trung bình mới được cải tiến đáng kể cho tương lai.

Khả năng chi trả là một trong những vấn đề nhức nhối nhất hiện nay và ảnh hưởng sâu sắc đến tất cả chúng ta. Cách tiếp cận điển hình để sở hữu nhà giá cả phải chăng là một quá trình suốt đời để mua một căn nhà ban đầu khiếm tốn, nâng cấp, bán, mua lại và cải tạo hoặc giảm quy mô khi thu nhập và nhu cầu biến động. Các giải pháp nhà ở tạo thu nhập truyền thống, như nhà hai tầng và nhà ba tầng, tỏ ra khó quản lý. Các giải pháp nhà giá rẻ mới chủ yếu tập trung vào các giải pháp tạm thời hoặc một phần, hy sinh chất lượng, sự thoải mái hoặc sự riêng tư, giảm kích thước, giảm chi phí vật liệu và nhân công, tạo gánh nặng cho chủ sở hữu trong việc đầu tư và xây dựng theo từng giai đoạn. Các tùy chọn nhà ở nhiều gia đình mới thường là các giải pháp rời rạc và duy nhất rất khó thực hiện. Mô hình Nhà ở DOMA (DHM) loại bỏ sự thỏa hiệp liên quan đến chi phí.

Với tư cách là một nhà thiết kế kiến trúc trong hơn hai mươi năm cho một số công trình cải tạo nhà cao cấp nhất, đẹp nhất từng đoạt giải thưởng ở khu vực Boston, niềm đam mê của tôi là mang lại chất lượng cuộc sống ngày càng cao cho các gia đình có thu nhập trung bình như tôi. Tôi đã nhận thấy ngay cả những ngôi nhà được thiết kế thoải mái nhất cũng yêu cầu sửa đổi theo thời gian để thích ứng với những thay đổi của cuộc sống. Những sửa đổi này rất tốn kém và phá vỡ kiến trúc ngôi nhà, cũng như ảnh hưởng đến môi trường. Tôi nhận ra rằng một ngôi nhà nổi bật phải được thiết kế khác biệt, để cho phép và hỗ trợ những thay đổi mà không cần sửa đổi. Được thiết kế để tạo ra sự khác biệt, khả năng sử dụng linh hoạt của DHM cho phép một ngôi nhà phù hợp với nhu cầu của chủ sở hữu trong suốt thời gian tồn tại.

Thoạt nhìn, DHM là một ngôi nhà nhỏ gọn thông thường có bốn phòng ngủ, ba phòng tắm, rộng khoảng 2.000 feet vuông (Xem Hình 1). Nhưng chỉ cần mở và đóng một vài cánh cửa và điều chỉnh đồ nội thất, bố cục chức năng tổng thể cho phép ngôi nhà được chia thành các căn riêng biệt mà không cần bất kỳ sửa đổi xây dựng nào. Thiết kế nhà bếp sáng tạo giúp dễ dàng chia thành hai nhà bếp riêng biệt, trong khi thiết kế tích hợp của phòng ngủ lớn giúp cho việc sử dụng như một bếp nhỏ hoặc không gian làm việc. Các tính năng này cho phép một ngôi nhà hoạt động như ba căn riêng biệt: một studio 345sf, một căn một phòng ngủ 588sf và một căn hai phòng ngủ 824sf. Mỗi căn trong số ba căn này có thể được sử dụng riêng lẻ hoặc kết hợp theo nhiều cách khác nhau, cho tới đa bảy bố cục và tùy chọn nhà ở có kích thước khác nhau và hơn hai mươi tùy chọn nhà ở / làm việc, tùy thuộc vào phân vùng và loại tòa nhà. Mỗi bố cục được thiết kế để tạo cảm giác như ở trong chính ngôi nhà vậy. Mô hình phù hợp với nhiều cấu trúc gia đình khác nhau và cho tới đa tám người. Mô hình có thể được sử dụng bởi một gia đình, cho một đại gia đình và cho thuê (Xem trang 3, 4 & 5).

Tính linh hoạt của việc sử dụng này giúp sở hữu nhà ở bất kỳ giai đoạn nào của cuộc đời - cho một

chủ sở hữu duy nhất, một gia đình trẻ đang giai đoạn phát triển, một gia đình lớn tuổi có con cái lớn lên và đi học đại học hoặc cho những người không có tổ ấm. DHM đáp ứng những thay đổi nhanh chóng, nhiều và thường xuyên mà tất cả chúng ta phải đối mặt - thay đổi nhu cầu về không gian, làm việc tại nhà, lập và phát triển doanh nghiệp, cũng như đón tiếp những lần khách đến thăm gia đình ở lại lâu.

Mô hình cũng giúp thay đổi tình trạng sức khỏe và khả năng thể chất. Với thiết kế phổ quát/ADA, mô hình có thể được sử dụng và bảo trì bất kể tuổi tác hoặc khả năng của một người.

Về mặt xã hội học, là một giải pháp lâu dài, mô hình nhà này cải thiện khả năng tạo dựng các cộng đồng đa dạng có nhiều mức thu nhập khác nhau, kết nối và ổn định các khu phố, đồng thời tăng cường các kết nối xã hội và khu phố mà tất cả chúng ta cần.

DHM cũng được thiết kế để cải thiện đáng kể phúc lợi tài chính. Ngoài việc loại bỏ nhu cầu cải tạo và di chuyển tốn kém cả đời, việc tạo ra của cải cũng đến từ nhiều lựa chọn sống / làm việc khác nhau, từ làm việc tại nhà đến phát triển và điều hành doanh nghiệp, và cũng đến từ việc cho thuê những khu vực mà chủ nhà không dùng đến. Mô hình này có kích thước phù hợp với khả năng quản lý cho thuê tối ưu và đặc biệt phù hợp với mức chi trả hàng tháng cho nhiều chủ sở hữu có thu nhập trung bình. Chủ nhà có thể tiết kiệm và đầu tư số tiền họ có được bằng cách chi tiêu ít hơn 30% thu nhập thông thường cho nhà ở (Xem bảng 4).

Sự đa dạng của các lựa chọn tài chính giúp cho chủ sở hữu vượt qua những thăng trầm không thể tránh khỏi của cuộc sống, chẳng hạn như biến động thu nhập không theo kế hoạch, thời điểm dễ bị tổn thương về tài chính, nhu cầu chăm sóc trẻ em hoặc người già. Do đó, DHM được thiết kế để hỗ trợ khả năng phục hồi, ổn định và sự tiến bộ, giúp cho các gia đình có thu nhập trung bình sở hữu một ngôi nhà.

Mô hình đặt ra tiêu chuẩn mới về tính hiệu quả bằng cách cho phép chủ sở hữu hoặc đại gia đình, bạn bè hoặc người thuê sử dụng liên tục và đầy đủ chức năng tại mọi thời điểm, mô hình giúp tận dụng tối đa các nguồn tài nguyên quý giá của tòa nhà và tăng Tính bền vững.

Giải thưởng và ấn phẩm- Mô hình này đã được phát triển với sự hỗ trợ của Phòng thí nghiệm Đổi mới Nhà ở Boston và đã giành được Giải thưởng Boston DND 2016 Compact Affordable Housing Competition Unconventional Excellence Award (Giải thưởng Xuất sắc Phi quy ước của Cuộc thi Nhà ở Giá rẻ Boston DND 2016). Mô hình cũng đã được công bố trên The Boston Foundation's *The Greater Boston Housing Report Card 2017*, trang 62, là một trong những mô hình hứa hẹn mới cho các nguyên mẫu nhà trong tương lai.

DHM đang chờ cấp bằng sáng để điều chỉnh kích thước, sửa đổi cho một loại tòa nhà cụ thể và sẵn sàng thiết kế để thi công.

Trên các trang tiếp theo, DHM được đề xuất sửa đổi cho kiểu tòa nhà ba tầng theo một số cách khác nhau. Tính linh hoạt của thiết kế bố trí mặt bằng giúp sửa đổi các cấu hình hiện trường khác nhau.



Irena Matulic MArch
Người sáng lập / Nhà thiết kế kiến trúc
Doma Homes irena@domahomes.net

DOMA HOMES



t: 781.632.1659

www.domahomes.net

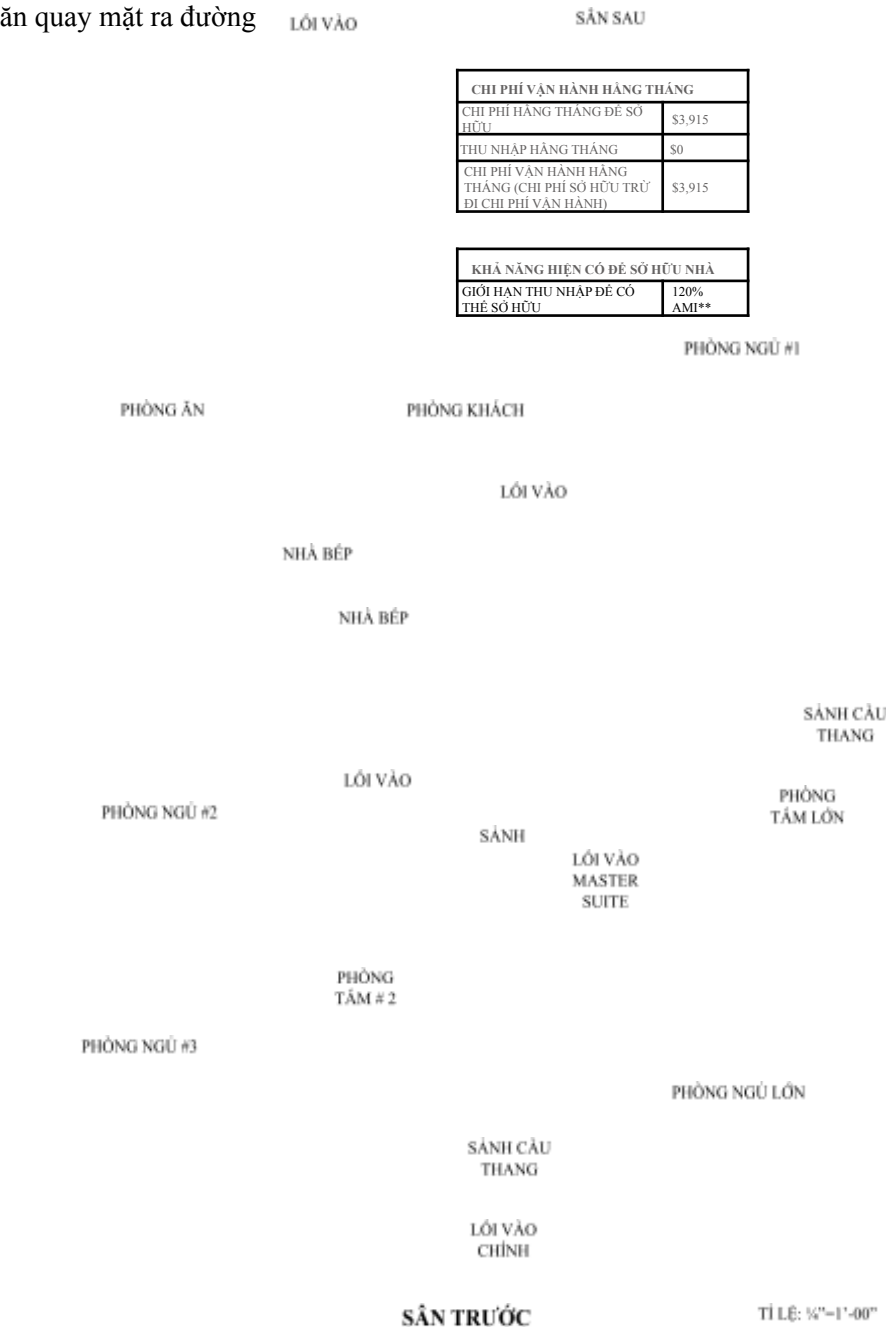
Tôi tin rằng những ngôi nhà cho người có thu nhập trung bình ở thành thị không chỉ có giá cả phải chăng mà còn phải mang đến mức sống cao.

Với hơn hai mươi năm kinh nghiệm trong các dự án nhà ở, thương mại và hỗn hợp, niềm đam mê của tôi vẫn tiếp tục thúc đẩy kiến trúc nhà ở trên mọi khía cạnh - khả năng chi trả, giá trị lịch sử và xã hội, giá trị lâu dài và chất lượng thiết kế và thi công. Kinh nghiệm của tôi đến từ các dự án khu dân cư trị giá hàng triệu đô la từng đoạt giải thưởng và kinh qua tất cả các giai đoạn của dự án, bao gồm quy hoạch, thẩm tra và xin phép, kinh nghiệm chuyên môn nâng cao bao gồm bảo tồn lịch sử, cải tạo vỏ tòa nhà, thiết kế đô thị, quy hoạch không gian và thiết kế nội thất. Tôi có bằng Thạc sĩ Kiến trúc của Trường Cao đẳng Kiến trúc Boston và hiện đang chuẩn bị hoàn thành kỳ thi cấp phép hành nghề kiến trúc.

Tôi thành lập Doma Homes vào năm 2016 với niềm tin rằng những ngôi nhà dành cho người có thu nhập trung bình ở thành thị phải vừa túi tiền và mang đến mức sống cao. Trọng tâm của tôi là tích hợp tính linh hoạt trong thiết kế nhà mới và không gian thương mại, cũng như cải tạo và bổ sung, để tăng sự thoải mái, khả năng chi trả và phúc lợi, để hỗ trợ chúng ta tốt hơn bằng những thay đổi liên tục trong cuộc sống của mình.

Hình 1
Mô hình DOMA Home: LỰA CHỌN SỬ DỤNG # 1
Nhà dành cho một gia đình: 4-BR Appt (người ở là chủ sở hữu)

ĐƯỢC THIẾT KẾ MANG ĐẾN SỰ THOẢI MÁI, DHMi có thể chứa tối đa tám thành viên trong gia đình. Phòng ngủ cũng có thể được sử dụng làm văn phòng tại nhà với nhiều cấp độ riêng tư khác nhau, * d Master bdrm & Bdrm # 3 làm không gian thương mại, tùy thuộc vào việc phân vùng, để hỗ trợ làm việc tại nhà và phát triển kinh doanh! Sơ đồ mặt bằng có thể được lật lại, cho phòng khách và phòng ăn quay mặt ra đường



Bảng 1
Chi Phí Nhà hằng tháng
Dữ liệu vận hành *

CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG	
CHI PHÍ HÀNG THÁNG ĐỀ SỞ HỮU	\$3,915
THU NHẬP HÀNG THÁNG	\$0
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG (CHI PHÍ SỞ HỮU TRÚỞI CHI PHÍ VẬN HÀNH)	\$3,915

KHẢ NĂNG HIỆN CÓ ĐỀ SỞ HỮU NHÀ	
GIỚI HẠN THU NHẬP ĐỀ CỎ	120%
THẾ SỞ HỮU	AMI**

* ĐƯỢC TÍNH TOÁN CHO BOSTON SỬ DỤNG THU NHẬP BPDA 2020 HIỆN TẠI VÀ GIỚI HẠN CHO THUÊ, HẸ SỔ CẨM CỎ TRUNG BÌNH & HẸ SỔ THU NHẬP CHO THUÊ TRUNG BÌNH TIỂU CHUẨN
** XEM BẢNG 3

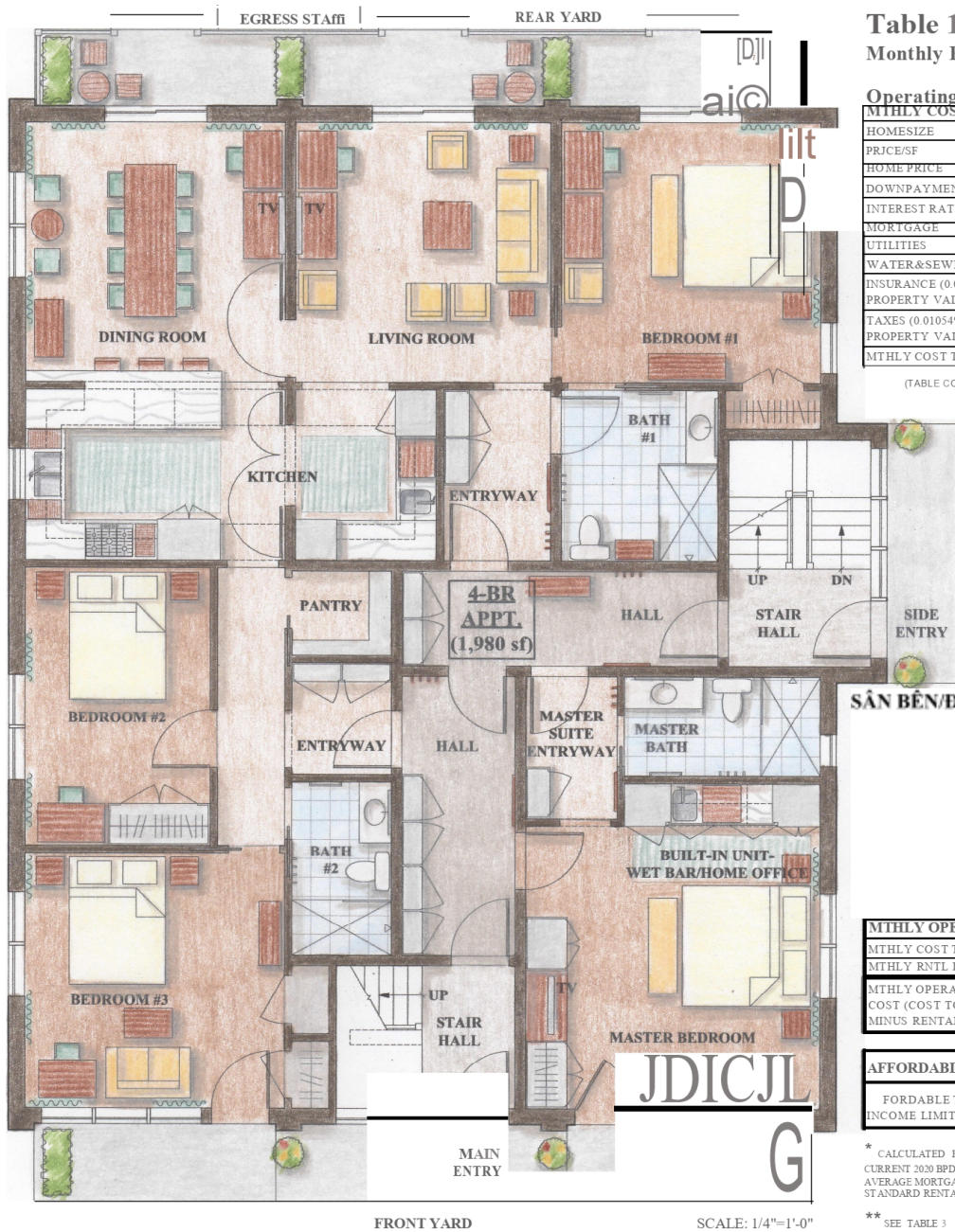


Table 1
Monthly Property

Operating Data*	
MTHLY COST TO OWN	
HOMESIZE	1980 SF
PRICE/SF	340 \$/SF
HOME PRICE	\$673,200
DOWNPAYMENT	20%
INTEREST RATE	3.80%
MORTGAGE	\$2,309
UTILITIES	\$307
WATER&SEWER	\$227
INSURANCE (0.005% OF PROPERTY VALUE)	\$281
TAXES (0.01054% OF PROPERTY VALUE)	\$591
MTHLY COST TO OWN	\$3,915

(TABLE CONTINUED BELOW)

MTHLY OPERATING COST	
MTHLY COST TO OWN	\$3,915
MTHLY RNTL INCOME	\$0
MTHLY OPERATING COST (COST TO OWN MINUS RENTAL INCOME)	\$3,915

AFFORDABILITY TO OWN	
FORDABLE TO INCOME LIMIT	120% AMI**

* CALCULATED FOR BOSTON USING CURRENT 2020 BPDA INCOME & RENT LIMITS, AVERAGE MORTGAGE FACTORS, & INDUSTRY STANDARD RENTAL INCOME FACTORS.

** SEE TABLE 3

Mô hình nhà DOMA: Nhà bếp & Căn hộ tích hợp

BẾP: Thiết kế DHM tập trung vào nhà bếp. Thiết kế nhà bếp sáng tạo cho phép dễ dàng chia thành hai nhà bếp riêng biệt bằng cách đóng cửa mà không cần bất kỳ sửa đổi xây dựng nào.



CĂN HỘ: Thiết kế tích hợp phòng ngủ chính cho phép sử dụng như một bếp nhỏ hoặc không gian làm việc, cũng như không cần bất kỳ sửa đổi xây dựng nào, vì vậy phòng ngủ chính có thể dễ dàng được sử dụng như một studio hoặc không gian làm việc.

Tùy chọn sử dụng: tủ rượu (đóng)



Tùy chọn sử dụng: tủ rượu (mở)



Tùy chọn sử dụng: bếp nhỏ



Tùy chọn sử dụng: không gian làm việc

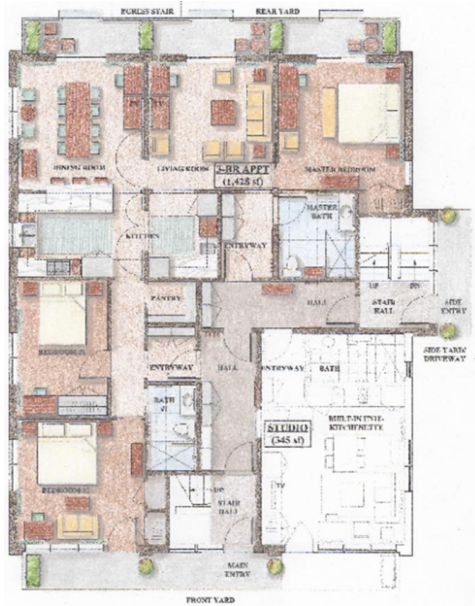


Mô hình DOMA Home: Các tùy chọn sử dụng từ # 2 đến # 7

ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐỂ MANG ĐẾN SỰ THOẢI MÁI: nhà bếp, căn hộ tích hợp và thiết kế sơ đồ mặt bằng giúp dễ dàng thay đổi phong cách và công năng sử dụng bằng cách chỉ cần mở và đóng một vài cánh cửa và điều chỉnh đồ đạc nội thất mà không cần bất kỳ công trình xây dựng nào. Thiết kế cho phép tối đa bảy bố cục và tùy chọn môi trường sống có kích thước khác nhau, và hơn hai mươi tùy chọn sống / làm việc, tùy thuộc vào quy hoạch và loại tòa nhà.

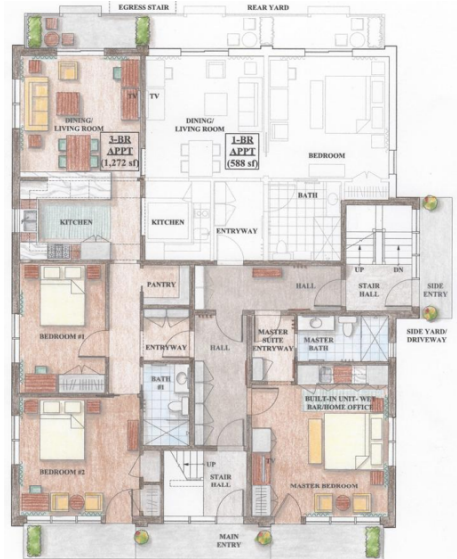
THIẾT KẾ ĐỂ PHÙ HỢP: thiết kế DHM giúp chủ sở hữu có thể cho thuê những khu vực không cần thiết. Mô hình này có kích thước phù hợp để quản lý tiền thuê tối ưu và khả năng chi trả hàng tháng vượt trội cho nhiều chủ sở hữu có thu nhập trung bình (Xem bảng bên dưới và bảng 1 & 2).

Tùy chọn sử dụng # 2



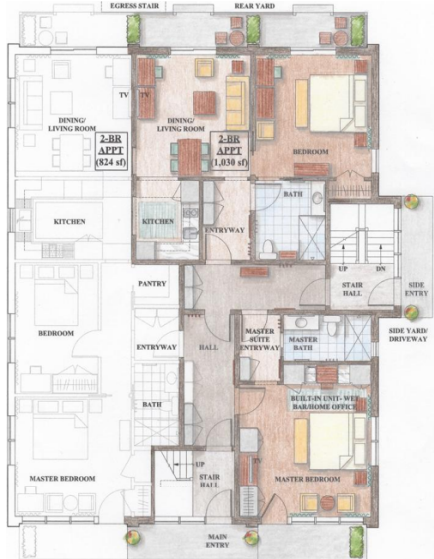
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG	
CHI PHÍ HÀNG THÁNG ĐỂ SỞ HỮU	\$3,915
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG (CHI PHÍ SỞ HỮU – CHI PHÍ CHO THUÊ)	\$2,485
GIỚI HẠN THU NHẬP ĐỂ CÓ THỂ SỞ HỮU	90% AMI**

Tùy chọn sử dụng 3#



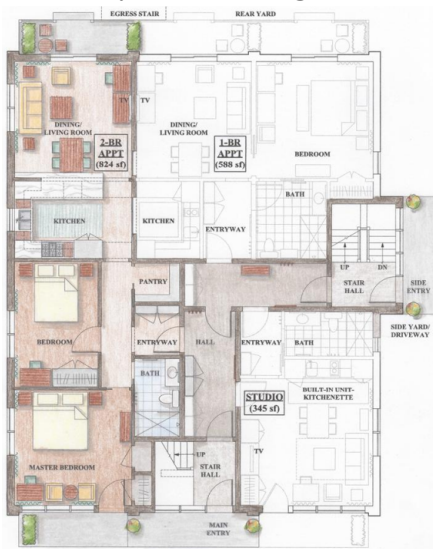
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG	
CHI PHÍ HÀNG THÁNG ĐỂ SỞ HỮU	\$3,915
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG (CHI PHÍ SỞ HỮU – CHI PHÍ CHO THUÊ)	\$2,071
GIỚI HẠN THU NHẬP ĐỂ CÓ THỂ SỞ HỮU	70% AMI**

Tùy chọn sử dụng 4#



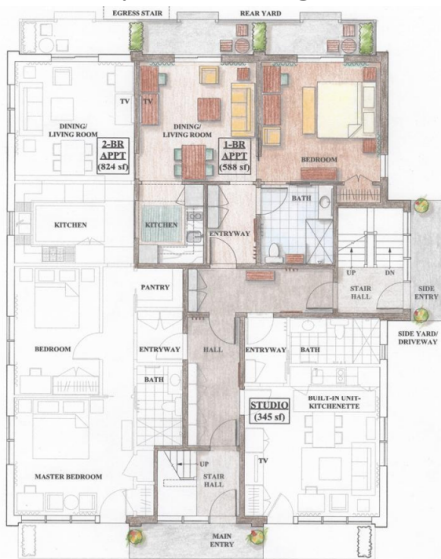
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG	
CHI PHÍ HÀNG THÁNG ĐỂ SỞ HỮU	\$3,915
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG (CHI PHÍ SỞ HỮU – CHI PHÍ CHO THUÊ)	\$1,781
GIỚI HẠN THU NHẬP ĐỂ CÓ THỂ SỞ HỮU	70% AMI**

Tùy chọn sử dụng # 5



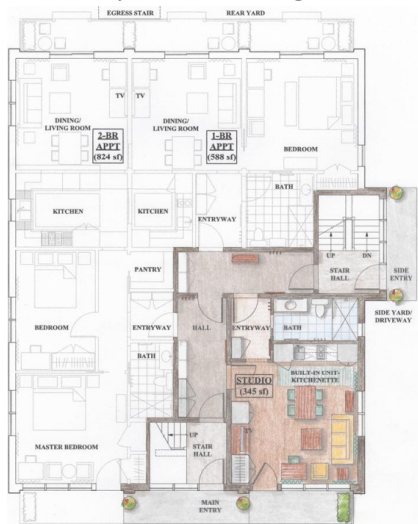
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG	
CHI PHÍ HÀNG THÁNG ĐỂ SỞ HỮU	\$3,915
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG (CHI PHÍ SỞ HỮU TRỪ CHI PHÍ CHO THUÊ)	\$644
GIỚI HẠN THU NHẬP ĐỂ CÓ THỂ SỞ HỮU	30% min. AMI**

Tùy chọn sử dụng # 6



CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG	
CHI PHÍ HÀNG THÁNG ĐỂ SỞ HỮU	\$3,915
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG (CHI PHÍ SỞ HỮU – CHI PHÍ CHO THUÊ)	\$352
GIỚI HẠN THU NHẬP ĐỂ CÓ THỂ SỞ HỮU	30% min. AMI**

Tùy chọn sử dụng # 7



CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG	
CHI PHÍ HÀNG THÁNG ĐỂ SỞ HỮU	\$3,915
CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG (CHI PHÍ SỞ HỮU TRỪ CHI PHÍ CHO THUÊ)	\$0
GIỚI HẠN THU NHẬP ĐỂ CÓ THỂ SỞ HỮU	30% min. AMI**

Mô hình DOMA Home : Khả năng chi trả

Như được trình bày dưới đây, DHM mang đến khả năng chi trả vượt trội để sở hữu và khả năng tiết kiệm (xem bảng 4), hỗ trợ sự ổn định tài chính, khả năng phát triển và phúc lợi tài chính dài hạn. Khả năng chi trả được tính toán bằng cách sử dụng giá thuê phải chăng làm thu nhập cho thuê, để tính khả năng chi trả tiềm năng cho người thuê, trong trường hợp giá thuê có thể được kiểm soát theo một cách nào đó.

Lưu ý: Khả năng chi trả của DHM được tính cho Boston, sử dụng thu nhập Căn hộ thu gọn BPDA 2020 hiện hành (xem Bảng 5) và giới hạn tiền thuê nhà (xem Bảng 2 & 3), các yếu tố thể chấp trung bình và các yếu tố thu nhập cho thuê tiêu chuẩn của ngành. Tính toán khả năng chi trả dựa trên các yếu tố thể chấp thay đổi, giá xây dựng và các biến số khác, được liệt kê làm ví dụ và có thể thay đổi. Khả năng chi trả có thể được gia tăng hơn nữa nhờ các phương pháp tài chính được cải thiện và giá vật liệu và biện pháp thi công có chi phí thấp hơn.

Bảng 2

Bảng khả năng chi trả của DHM, tổng thu nhập hàng năm *

Kích thước	30% AMI	40% AMI	50% AMI	60% AMI	70% AMI	80% AMI	90% AMI	100% AMI	120% AMI	150% AMI
1	\$23.800	\$31.750	\$39.700	\$47.600	\$55.550	\$63.500	\$71.400	\$79.350	\$95.200	\$119.000
2	\$27.200	\$36.250	\$45.350	\$54.400	\$63.450	\$72.550	\$81.600	\$90.650	\$108.800	\$136.000
3	\$30.600	\$40.800	\$51.000	\$61.200	\$71.400	\$81.600	\$91.800	\$102.000	\$122.400	\$153.000
4	\$34.000	\$45.300	\$56.650	\$68.000	\$79.300	\$90.650	\$101.950	\$113.300	\$135.950	\$169.950
5	\$36.750	\$48.950	\$61.200	\$73.450	\$85.650	\$97.950	\$110.150	\$122.400	\$146.850	\$183.550
6	\$39.450	\$52.550	\$65.750	\$78.900	\$92.000	\$105.200	\$118.300	\$131.450	\$157.750	\$197.150

* Tổng số tiền thanh toán nhà ở tối đa hàng tháng được tính bằng 30% tổng thu nhập hàng năm (Xem Bảng 2), và đã bao gồm thể chấp, thuế và bảo hiểm (Xem Bảng 5), cũng như các tiện ích ước tính Thu nhập HUD và Giới hạn Thuê nhà 10 / 01/19, Bảng Phụ cấp Tiện ích)

Bảng số 3

Bảng khả năng chi trả của DHM, tổng thu nhập hàng tháng *

Kích thước	30% AMI	40% AMI	50% AMI	60% AMI	70% AMI	80% AMI	90% AMI	100% AMI	120% AMI	150% AMI
1/Studio	\$993	\$794	\$993	\$1.190	\$1.389	\$1.588	\$1.783	\$1.984	\$2.380	\$2.975
2/1-BK	\$680	\$906	\$1.134	\$1.360	\$1.586	\$1.814	\$2.040	\$2.266	\$2.720	\$3.400
3/2-BK	\$765	\$1.020	\$1.275	\$1.530	\$1.785	\$2.040	\$2.295	\$2.550	\$3.060	\$3.825
4/3-BK	\$850	\$1.133	\$1.416	\$1.700	\$1.983	\$2.266	\$2.549	\$2.833	\$3.399	\$4.249
5/3-BK	\$919	\$1.224	\$1.530	\$1.836	\$2.141	\$2.449	\$2.754	\$3.060	\$3.671	\$4.589
6/4-BK	\$986	\$1.314	\$1.644	\$1.973	\$2.300	\$2.630	\$2.958	\$3.286	\$3.944	\$4.929

Bảng 4

Bảng tóm tắt khả năng chi trả của DHM, với khoản tiết kiệm hàng tháng *

Thu nhập	Phòng ngủ	Có thể chi trả hàng tháng	Lãi trả DHM hàng tháng***	Tiết kiệm hàng tháng
30% AMI	Studio	\$595	-\$108	\$703
	1-BK	\$680	-\$52	\$328
	2-BK	\$765	-\$64	\$121
	3-BK(4HRS)	\$850	-\$207	-\$1.221
	3-BK(5HRS)	\$919	-\$207	-\$1.152
	4-BK	\$986	-\$3915	-\$2.929
40% AMI	Studio	\$794	-\$108	\$902
	1-BK	\$906	-\$52	\$554
	2-BK	\$1.020	-\$64	\$376
	3-BK(4HRS)	\$1.133	-\$207	-\$938
	3-BK(5HRS)	\$1.224	-\$207	-\$847
	4-BK	\$1.314	-\$3915	-\$2.601
60% AMI	Studio	\$1.190	-\$108	\$1.298
	1-BK	\$1.360	-\$52	\$1.008
	2-BK	\$1.530	-\$64	\$886
	3-BK(4HRS)	\$1.700	-\$207	-\$371
	3-BK(5HRS)	\$1.836	-\$207	-\$235
	4-BK	\$1.973	-\$3915	-\$1.943
80% AMI	Studio	\$1.588	-\$108	\$1.696
	1-BK	\$1.814	-\$52	\$1.462
	2-BK	\$2.040	-\$64	\$1.396
	3-BK(4HRS)	\$2.266	-\$207	\$195
	3-BK(5HRS)	\$2.449	-\$207	-\$378
	4-BK	\$2.630	-\$3915	-\$1.285
100% AMI	Studio	\$1.984	-\$108	\$2.092
	1-BK	\$2.266	-\$52	\$1.914
	2-BK	\$2.550	-\$64	\$1.906
	3-BK(4HRS)	\$2.833	-\$207	\$762
	3-BK(5HRS)	\$3.060	-\$207	-\$989
	4-BK	\$3.286	-\$3915	-\$629
120% AMI	Studio	\$2.380	-\$108	\$2.488
	1-BK	\$2.720	-\$52	\$2.368
	2-BK	\$3.060	-\$64	\$2.416
	3-BK(4HRS)	\$3.399	-\$207	\$1.328
	3-BK(5HRS)	\$3.671	-\$207	\$1.600
	4-BK	\$3.944	-\$3915	\$29
150% AMI	Studio	\$2.975	-\$108	\$3.083
	1-BK	\$3.400	-\$52	\$3.048
	2-BK	\$3.825	-\$64	\$3.181
	3-BK(4HRS)	\$4.249	-\$207	\$2.178
	3-BK(5HRS)	\$4.589	-\$207	\$2.518
	4-BK	\$4.929	-\$3915	\$1.014

* Tiết kiệm hàng tháng còn lại từ khoản phải trả 30% thu nhập được phân bổ cho tổng chi phí nhà ở hàng tháng

** Xem Bảng 3

*** Chi phí hàng tháng cho chủ sở hữu, được tính bằng thu nhập cho thuê trừ đi thể chấp và các chi phí (điện nước, thuế, bảo hiểm, bảo trì và sửa chữa)

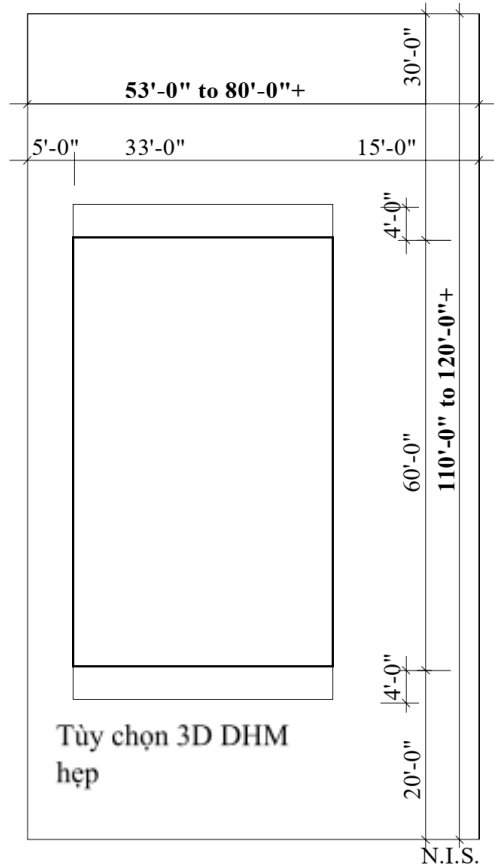
Ký hiệu:	
	Hồ vữa vữa vữa, tiết kiệm hàng tháng (xem bảng 4 để biết chi tiết)
	Không hợp túi tiền. Vì DHM được thiết kế cho quy mô lên đến 8 hộ gia đình, khả năng chi trả của các thành viên gia đình trưởng thành tham gia thanh toán hàng tháng là hoàn toàn có thể.
	Không thể chi trả

Bảng 5

Kích thước căn hộ nhỏ gọn *

Loại	Kích thước tối
Studio	450 feet
1-BK	625 feet
2-BK	850 feet
3-BK	950 feet

Mô tả DOMA Home: Khả năng áp dụng tại hiện trường



Tùy chọn 3-D rộng DHM, như được trình bày từ trang 3 đến trang 5, có thể áp dụng cho các lô rộng hơn, như hình minh họa, hoặc hai lô được kết nối. Tính linh hoạt của mặt bằng cho phép điều chỉnh thêm.

Các lô áp dụng được liệt kê trong RFI là:

- 2775-2777 Washington Street, Roxbury
- Số 6 Dyer Street, Dorchester
- 379 Geneva Ave, Dorchester

Đối với loại nhà này, ba căn nhà ở DHM sẽ được xếp chồng lên nhau, mỗi căn ở mỗi tầng, có khu vực cơ khí, giặt là chung và các khu vực lưu trữ nằm ở tầng hầm, và các khu vực chung mở có thể ở tầng mái.

Ban công và hiên là tùy chọn. Chúng cung cấp không gian xanh ngoài trời hoặc không gian xanh khép kín và các khu vườn thẳng đứng.

Mặt bằng tầng có thể được lật lại để phòng khách và phòng ăn quay mặt ra đường phố, tùy thuộc vào sở thích và hướng.

Độ cao có thể khác nhau, tùy thuộc vào sở thích và môi trường cụ thể, từ hiện đại đến truyền thống. Mặt bằng linh hoạt có thể cho phép điều chỉnh các lô không vuông vức.

Tùy chọn 3-D hẹp DHM, như được hiển thị ở ô bên trái, có thể áp dụng cho các lô hẹp hơn. Tính linh hoạt của mặt bằng cho phép điều chỉnh thêm.

Các lô có thể áp dụng được liệt kê trong RFI là:

- 2775-2777 Washington Street, Roxbury
- Số 6 Phố Dyer, Dorchester
- 379 Geneva Ave, Dorchester,

Đối với loại tòa nhà này, hai căn nhà DHM sẽ được xếp chồng lên nhau, chiếm một tầng rưỡi mỗi căn, chia sẻ tầng hai. Các khu vực chung, cơ khí, giặt là và lưu trữ sẽ được bố trí ở tầng hầm, và các khu vực chung mở có thể ở tầng mái.

Ban công và hiên là tùy chọn. Chúng cung cấp không gian xanh ngoài trời hoặc không gian xanh khép kín và các khu vườn thẳng đứng.

Độ cao có thể khác nhau, tùy thuộc vào sở thích và môi trường cụ thể, từ hiện đại đến truyền thống.

Mặt bằng linh hoạt có thể cho phép điều chỉnh các lô không vuông vức.

Mô hình DOMA Home: **Các ưu điểm của Dự án**

Giải pháp toàn diện	Giảm thiểu nhu cầu về việc tăng hoặc giảm kích thước
Thúc đẩy bình đẳng và hòa nhập	Nhiều lựa chọn sống / làm việc
Thúc đẩy sự đa dạng	Thúc đẩy quyền sở hữu nhà
Thúc đẩy thịnh vượng các vùng lân cận	Giá cả phải chăng cho nhiều người có thu nhập trung bình
Thúc đẩy cộng đồng có nhiều nguồn thu nhập	Thúc đẩy phúc lợi lâu dài về tài chính
Cung cấp nhiều lựa chọn nhà ở	Thúc đẩy sức mạnh kinh tế
Thúc đẩy ổn định và mở rộng vùng lân cận	Nâng cao tính di động
Giải pháp dài hạn	Sở hữu & cho thuê nhà hỗn hợp
Đáng sống	Thúc đẩy giá thuê hợp lý
Sử dụng linh hoạt	Chất lượng xây dựng
Tập trung vào sự thoải mái và hạnh phúc lâu dài	Sử dụng không gian hiệu quả
Thiết kế Nhiều chức năng / ADA	Giảm thiểu nhu cầu cải tạo hoặc di dời
Thích hợp cho nhiều loại cấu trúc gia đình	Áp dụng cho nhiều loại công trình
Thích hợp cho sinh viên, vợ chồng trẻ & người cao tuổi	Thúc đẩy sử dụng hiệu quả các tài nguyên của nhà ở
Thích hợp cho người cao tuổi chọn ở lại nhà của họ	Áp dụng cho nhiều hình dạng và kích thước lô
Thích hợp cho đại gia đình	Áp dụng cho lô lớn và nhỏ
Thúc đẩy kết nối gia đình và xã hội tốt hơn	Thúc đẩy nhà ở thế hệ tiếp theo xanh hơn, an toàn hơn, thông minh hơn và thú vị hơn

Mô hình DOMA Home: **Các rào cản của dự án**

Do tính chất sáng tạo của dự án, là một kiểu nhà mới với tính linh hoạt trong việc sử dụng, các hệ thống quy hoạch, cấp vốn và cấp phép hiện có không dễ dàng áp dụng cho nó và có những rào cản. Một số trong số đó là:

1. QUY HOẠCH: Yêu cầu về mật độ và chỗ đậu xe hiện tại
2. TÀI CHÍNH: Các lựa chọn tài trợ thể chấp hạn chế cho các mô hình sáng tạo. Thu nhập cho thuê không được xem xét là một hình thức thu nhập
3. TÀI CHÍNH: Khả năng mua hạn chế đối với những người mua có thu nhập trung bình thấp. Nguồn tài chính thay thế sẽ hữu ích. Sử dụng trợ cấp để mua tài sản có thể là một giải pháp tốt, cho phép tự trang trải tài chính và giảm hoặc loại bỏ các khoản trợ cấp dài hạn.
4. GIẤY PHÉP: Mọi thay đổi mục đích sử dụng sẽ yêu cầu thay đổi chỗ ở.

Ngoài ra, rủi ro và sự phức tạp của việc quản lý cho thuê có thể là rào cản đối với một số chủ sở hữu. Giải pháp khả thi có thể là thuê một công ty quản lý cho thuê.

Mô hình DOMA Home: **Quyền phát hành công khai**

Được phép phát hành công khai bản đề xuất ý tưởng DHM Future-Decker RFI