



Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

休斯敦买房补助与首付援助：哪些钱不用还，哪些只是缓还

先分清四种钱，再对号入座

买房缺首付时，德州和休斯敦有几个官方项目能补上一块：州一级的 TDHCA、TSAHC、SETH 常年开放，市和县的项目额度更大但时开时停。这篇先把「补助」的四种结构讲清，再逐个说明正在开放的项目、已经暂停的项目，最后给出一步一步的操作顺序。所有项目状态核对至 2026 年 10 月 31 日，以官方页面为准。

第一节：先分清四种钱——补助不等于白给

先看结构，再看金额

市面上都叫「补助」，但钱的性质完全不同。有的给出去就不用还；有的要住满年限才免除；有的只是把还款推迟到卖房那天；还有一种根本不是现金，是每年报税时抵掉的一笔税。先把这四种分清，后面看每个项目时，就知道该问什么、该算什么。

1. 真赠款：给出去就不用还

真赠款 (Grant) 在过户时一次给到位，永不偿还，也不会房子上留一笔留置权。听起来最理想，但数量最有限：本篇里只有 TSAHC 的两个项目 (Home Sweet Texas 与 Homes for Texas Heroes) 能选到这种结构。

2. 可免除贷款：住满年限，整笔免除

可免除贷款 (Forgivable loan) 名义上是一笔第二留置权贷款，但在免除期内一直自住、不出售、不再融资，期满后整笔免除。常见免除期是 3 年 (州项目)，市、县项目有 5 年、10 年的。期内出售、再融资或搬出，未免除的部分就要偿还——它奖励的是「住下去」。

3. 递延贷款：0 利息、无月供，但到期要还

递延贷款 (Deferred loan) 不收利息、没有月供，持有期间最轻松，但本金一直都在：出售、再融资或满 30 年到期时一次还清。它不是免除，只是把还款推到将来——将来卖房时，这笔钱会从您的售房款里先扣掉。

4. 税收抵免 MCC：不是现金，是每年抵掉的税

抵押贷款抵免证书 (MCC) 不发钱，而是把您每年所付房贷利息的 15% 直接抵掉联邦所得税，年年可享，前提是当年有足够的应纳税额可抵。它和前三者不是一回事：前三者补的是过户时的现金缺口，MCC 补的是持有期间的年度税负。

第二节：正在开放的项目——州一级的五个通道

以官方当年口径为准

1. TDHCA「我的第一套德州房」My First Texas Home

州住房部门 TDHCA 的主力首购项目。援助是贷款额的 2%-5%，以 0% 利率的第二留置权发放，结构二选一：3 年递延、住满免除，或 30 年递延、到期偿还——以申请当日的官方 Rate Notice 为准。仅限首次购房 (过去 3 年未拥有自住房；退伍军人目标区购房有豁免)，第一贷款限 FHA、VA、USDA，信用分 620 起。收入上限与房价上限按县和家庭人数定、官方每年公布，本指南不写死数字，请到 TDHCA 官网 welcomehome.tdhca.texas.gov 查当年表。申请前要完成购房教育课。另有一条容易忽略：这个项目可能涉及 recapture tax (联邦回收税)——通常要若干年内出售、且收入与售价涨幅同时达标才可能触发，具体请让 CPA 按个案核对。

2. TDHCA My Choice Texas Home：不限首次

同样出自 TDHCA，援助同为贷款额 2%-5%、同样两种结构，关键区别有四点：不限首次购房，首购与再购都可以；可以搭配常规贷款；有收入上限、没有房价上限；过户后 60 天内须入住自住。还有一点对长期持有友好：它不受 recapture tax 约束。之前买过房、现在要换房的人，重点看这个。

3. TSAHC Home Sweet Texas：能选真赠款

德州州立平价住房公司 TSAHC 的项目，援助最高为贷款额的 5%，结构二选一：真赠款（永不偿还），或 3 年可免除第二留置权（免除期内出售、再融资或搬出，则不免除）。面向中低收入家庭，收入上限按县与家庭人数定，查 TSAHC 官网 tsahc.org 的当年表。信用分要求：政府贷款 620 起，常规贷款 640 起。

4. TSAHC Homes for Texas Heroes：限定职业

与 Home Sweet Texas 相同的最高 5%、相同的两种结构，但只限特定职业：公立学校教师、助理教师、图书管理员、学校护士与辅导员；联合健康与护理专业的教师；有薪消防员；EMS 急救人员；治安官与公共安全官员；惩教官、少年惩教官与县监狱看守；退伍军人及现役军人。职业对得上的，先看这个，再看其他项目。

5. SETH 5 Star Texas Advantage：全德州，三个城市除外

东南德州住房金融公司 SETH 的项目：援助是最高为最终贷款额 5% 的第二贷款，结构二选一——3 年免除，或递延到期偿还（递延款无月供、不计利息，出售、再融资或满 30 年时偿还）。第一贷款为 30 年固定利率，FHA、VA、USDA、常规均可。它明确不要求首次购房；与 SETH 的 MCC 组合申请时，另有 3,500 美元赠款。全德州可用，但 El Paso、Grand Prairie、McKinney 三市市界内的房产除外。详情看 SETH 官网 sethfc.com。

6. MCC 税收抵免：单独说，因为它最容易被误会

TDHCA 和 TSAHC 都签发 MCC：把每年所付房贷利息的 15% 转成联邦所得税抵免，逐年享受，前提是当年有足够应纳税额。TDHCA 的 MCC 签发费 400 美元，军人免除；可以单独申请，也可以和 My First Texas Home 组合；它本身也只限首次购房（退伍军人等情形有豁免）。

TSAHC 的 MCC 有一条硬规矩：目前只能搭配 TSAHC 自家的贷款项目一起申请，而且必须在过户之前办好。过户一完成，就没有补办通道——想用 MCC 的，请在预批阶段就和贷款机构讲明（第四节第 6 步还会再提醒一次）。

第三节：已暂停 / 暂不受理——先看状态，别白跑

恢复以官方公告为准

下面两个项目额度看着比州项目大，但目前都不接受新申请。把它们写出来，是为了让您别按过时信息白跑一趟；哪天恢复，以官方公告为准。状态核对日期：2026 年 10 月 31 日。

1. 休斯敦市 HAP：上限 7.5 万美元，但资金已耗尽

市住房部门的 Homebuyer Assistance Program (HAP)，援助上限 2026 年已提高到 75,000 美元。条件大致是：家庭收入低于地区收入中位数 (AMI) 的 80%；首次购房；自住；房屋在休斯敦市辖区内、缴纳市税、且没有租户占用；独栋住宅；30 年固定利率贷款；贷款预批函在 120 天以内；完成 8 小时 HUD 认可机构的购房教育课程并取得证书；买方至少自付 350 美元；流动资产低于 50,000 美元。**当前状态：**市府官网已公告资金耗尽，暂停受理与处理新申请；已获预批的申请人按市府规则在原定期限内继续、不给延期，今后预批函有效期为 3 个月。恢复受理以市府公告为准 (houstontx.gov/housing)。

2. 哈里斯县 DAP：名义 4 万，基础额度 2.71 万，一般通道已满

县住房部门的 Down Payment Assistance Program (DAP)。先把结构看清：名义最高 40,000 美元里，真正用于首付、预付项目与过户费的基础额度是 27,100 美元，其余是激励项上限——房屋保修最高 1,800 美元 (3 年)、洪水保险 3,000 美元 (1 年)、房主保险 (含风/雹) 最高 5,700 美元 (1 年)、高程证书最高 500 美元、HOA 覆盖最高 1,500 美元、县产权保单 125-400 美元。补助是一笔「沉默」第二留置权，住满可免除期后免除：25,000 美元以下 5 年，25,000-40,000 美元 10 年。其他条件：首次购房 (申请前 3 年未拥有住房)；信用分 580 起；住房支出比不超过 39%、总负债比不超过 42%；自付至少 1,000 美元；流动资产不超过 30,000 美元；房屋须在非建制县服务区内且位于合格普查区、不在洪水危险区；现房房价上限 285,000 美元、新建房 296,000 美元；须完成 HUD 认可的购房教育课程。**当前状态：**一般申请通道已满额关闭，目前仅受理 Hurricane Beryl / Derecho 受灾者 (hcd.harriscountytexas.gov；县咨询电话 832-927-4955)。

3. Harvey 房屋买家援助 2.0 (HbAP 2.0)：仅限 Harvey 受影响者

同在市府住房页面，最高 125,000 美元，为无息可免除贷款 (以留置权担保，免除比例按援助金额分档)。资格非常窄：须能证明 2017 年 8 月 25 日 Harvey 发生时居住在休斯敦市界内，或因 Harvey 失去住房；同时须为首次购房、家庭收入不高于 120% AMI。没有这段经历的，不必在这个项目上花时间；当前是否受理新申请，请以市府确认为准。

1. 先对号：按首次、职业、收入档找候选项目

用三个问题给自己定位：过去 3 年有没有拥有过自住房（决定能不能走首购项目）；职业在不在 Texas Heroes 的名单里；家庭收入大概在哪个档。对照第二节，先圈出候选项目。收入上限请按县和家庭人数查官方当年表——网上流传的旧数字，不要直接套在自己身上。

2. 先上课：证书要在过户前拿到

多数项目要求在过户前完成购房教育课、拿到证书（须为 HUD 认可机构；市 HAP 项目要求 8 小时）。证书有有效期，上得太早可能过期，拖到过户前才上又容易赶不上——比较稳妥的节奏，是开始认真找房之前就把课上完。

3. 找对贷款机构：补助只能随第一贷款一起办

这些补助没有政府窗口可以自己领：必须通过项目认证的参与贷款机构（participating lender），和第一笔房贷打包申请。所以在选贷款机构时，先问一句：你们做不做这个项目、做得多不多？Owen 本人是持牌贷款经纪（Loan Factory, NMLS #2541101），可以协助核对资格、匹配项目并对接办理——把收入、职业和目标区域先说清，再定走哪条通道。

4. 预批阶段就锁定：档位与结构看申请当日报价

援助的比例和可选结构以申请当日的官方报价（Rate Notice）为准，每日更新。正确的做法是在预批阶段就和贷款机构确认：用哪个项目、哪种结构（赠款 / 可免除 / 递延），并留下书面记录。等找到房子再问，通道和结构往往已经来不及换。

5. 找房时注意边界：先核这套房能不能用补助，再出价

部分项目有房价上限（比如 TDHCA 的首购项目、县 DAP），部分项目限定区域或普查区（县 DAP 最明显）。看中一套房，先确认它落在项目的合格范围内，再签合同出价——避免合同签了，才发现补助用不上。

6. MCC 单独提醒：过户前申请，过后补不了

想用 MCC 的，务必在过户之前申请办好。过户一完成，申请窗口关闭，没有补办通道。这条在第二节的 MCC 小节已经写过，这里再出现一次，是因为它最容易被拖过去。

7. 过户之后：年限之内的动作，先想清楚

补助部分普遍带自住与年限要求：免除期内出售、再融资或搬出，可能触发未免除部分的偿还；递延结构则在出售、再融资或满 30 年时到期偿还。如果您几年内有换房或再融资的打算，在第 4 步选结构时就把这笔账一起算进去。

这件事正卡在您的交易上？欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

本指南为一般性信息，不构成贷款承诺或资格保证；各项目的额度、收入与房价上限以申请当日的官方口径为准。文中项目状态与金额核对日期：2026-10-31，来源为 TDHCA、TSAHC、SETH、休斯敦市政府与哈里斯县政府的官方页面。

欢迎转发给有需要的朋友。