

纽约州  
社区发展整笔拨款  
灾后恢复 (CDBG-DR) 计划  
第 14 号非实质性修正案  
2016 年 12 月 14 日

**摘要:**

14 号行动计划修正案 (APA 14) 将阐述以下问题:

- A. *纽约瑞星买断和收购计划*: 在公示 APA 11 (该修正案扩大了资格范围, 以纳入后续业主和银行申请人) 征求公众意见之时, APA 10 (该修正案扩大了资格范围, 以纳入分洪河道中房产受损但未收到实质性受损通知函的申请人) 未通过 HUD (住房和城市发展部) 的批准。APA 14 阐明, 拥有分洪河道房产的后续业主和银行可能是合格申请人。

在下文行动计划中, 红色字体 (跟踪修订) 即是阐明内容。

## A. 纽约瑞星买断和收购计划

(从纽约州行动计划第 57 页开始)

**活动类型：** 自愿买断或收购一个和两个单元的住房

**国家目标：** 中低收入、贫民区或紧急需求

**合格活动：** 美国法典第 42 卷第 5305(a) (1) (2) (4) (7) (11) (24) 节第 105 (a) (1) (2) (4) (7) (11) (24) 款，FR-5696-N-01 (VI) (B) (31)

**资格申请人：** 买断部分的合格申请人是在发生飓风艾琳、热带风暴李和/或飓风桑迪之时，在增强买断区域和分洪河道拥有房产的单户住宅或双户住宅和/或空地的业主。买断部分的申请人也可以是在分洪河道内的业主（无论有无重大损失）。在飓风艾琳、热带风暴李和/或飓风桑迪之后购买被风暴破坏的房产的申请人，有资格获得买断拨款（但无任何额外奖励）；或者按照申请人购买该房产之时的价格，以较少者为准。收购部分的合格申请人，是在发生上述一种风暴之时，在公布遭灾县中 500 年泛滥平原内拥有严重受损的单户或双户住宅和/或与合格房产（其结构与上述房产相同，并由相同的业主所有）相邻的空地的业主。

**计划描述：** 纽约瑞星买断和收购计划包括州政府购买增强买断区域和分洪河道内受风暴破坏的房产（“买断部分”）或在分洪河道，以及收购 500 年泛滥平原内但在增强买断区域或分洪河道以外的严重受损的房产（“收购部分”）。

买断部分包括购买位于增强买断区域或分洪河道内的受风暴破坏的合格房产。增强买断区域是处于被认定最容易遭受未来灾害影响的泛滥平原的某些高风险区域。分洪河道是泛滥平原的一部分，在此区域发生的洪患灾害一般是最严重的。分洪河道中的受损房产不适合修复，因为联邦法规禁止资助修复或重建分洪河道中的房屋，而这些房产除了买断之外没有其他挽救方案。从实施此修正案 [APA 10](#) 开始，分洪河道内的所有房产将通过买断部分购买，因为这些房产不适合修复，且分洪河道最有可能发生洪灾。通过买断部分购买的房产将在开放空间、娱乐场所或湿地管理实践的使用方面受到永久限制。另外，在分洪河道中受风暴破坏的房产即使不在增强买断区域，也可以参加买断部分，亦不受严重受损要求限制。

收购部分包括从自愿卖方处购买位于 500 年泛滥平原内的严重受损房屋。通过收购部分购买的房产，有资格在未来通过有弹性的方式重新开发，以保护该房产的未来居住者。

### 买断部分

州政府通过业主的自愿销售，购买指定“增强买断区域”或分洪河道内的房产。买断部分也可能包括买断这些目标区域内的空地或未开发的土地，以限制并防止未来对这些不动产的开发。

州政府在定义增强买断区域时考虑了以下五个因素：

- 洪水和/或由极端天气情况造成破坏的历史记录，包括由飓风艾琳、热带风暴李和/或飓风桑迪造成的破坏；
- 由 FEMA（联邦应急管理局）和/或州务院记录的“增强买断区域”内所有房产遭受的损失；
- 州务院根据海岸侵蚀和未来洪水风险的趋势分析做出判断，即该区域处于分洪河道的极高或高风险区；
- 泛滥平原内的多处且邻近的地块（其业主集体表达搬迁的诉求）；而记录该诉求的方式必须能让州政府确认各个地块、地块的数量和位置；以及，
- 州政府和各自市政官员（地方/县）对于将居民/家庭从泛滥平原永久迁出的益处达成共识。

对于在发生一种公布的风暴之时拥有住宅和/或空地的申请人，州政府先以该房产在风暴前 100% 的公平市价 (FMV) 进行买断，另加 5% 至 15% 的奖励。州政府使用 2013 年 FHA（联邦住房管理局）贷款限额作为参加此次买断部分房产的购买价格上限，不包括奖励。提供的奖励包括：

- **5% 搬迁奖励：**州政府为参加增强买断区域或分洪河道内买断的居民提供搬迁奖励，但前提是这些居民永久搬迁，并提供在受风暴破坏的房产所在的相同县里购买了新的主要住宅的证明。纽约市的居民若永久搬迁，并在本市的五个区内的任何地点购买了新的主要住宅，则有资格享受该奖励。制定此类奖励方案的初衷是保护和保存这片社区，同时促进高风险区域的土地回收，以实现自然抵御未来灾害的目的。

州政府认识到，由于一些情有可原的情况，风暴可能妨碍人们返回其发生风暴前的县里居住。如果业主接受 CDBR-DR 买断资助，并搬迁到受风暴破坏的房产所在的县以外（但仍在纽约州内），则该业主可以提交助困请求以获得 5% 搬迁奖励。业主必须提交一份证明，阐述搬到其原居住县的困难情况。业主也必须签署一份记录了已提交困难证明的《困难情况声明书》。该计划的员工将逐个审查和批准所有《困难情况声明书》。

空地或未开发土地的业主不能享受该 5% 搬迁奖励。

- **10% 增强买断和分洪河道奖励：**州政府努力动员所有业主搬出高风险的分洪河道增强买断区域，以保护尽可能多的家庭不在未来受灾。州政府向每个业主提供 10% 增强买断和分洪河道奖励，以让大量业主参与该计划，并让这些区域内尽可能多的土地回归自然。
- **10% 团体买断奖励：**州政府认识到，在极少数的情况下，购买一组房产是改造区域的最有效方式，而分级奖励是重要组成部分。因此，针对房产位于泛滥平原但不在已确认的增强买断区域内的极有限业主群体（例如两至十个

邻近的房产)，州政府可能提供 10% 团体买断奖励。在某些情况下，可能需要这种奖励措施来促进回收高风险房产集中区域，并避免因遗漏购买此类房产群中的一两个房产而造成的拼凑效应。

对于所有买断奖励，授予援助金的方式是根据已购房产，在考虑与灾难相关的援助金的所有联邦、州、地方和/或私人提供来源后（包括但不限于业主和/或洪灾保险理赔）而确定。

在飓风艾琳、热带风暴李和/或飓风桑迪之后，购买被风暴破坏的房产的申请人，有资格获得买断拨款（但没有任何额外奖励）；或者按照申请人购买该房产之时的价格。