



纽约瑞星 (NY Rising) 租赁房产计划

常见问题

2017/8/31

纽约瑞星租赁房产计划

计划基础知识

这是什么类型的计划？谁在运营此计划？

这是由纽约州房屋和社区重建部 (New York State Homes and Community Renewal) 实施的州计划。它通过社区发展整笔拨款 - 灾后恢复计划 (Community Development Block Grant - Disaster Recovery Program, CDBG-DR) 获得联邦资助，而该计划由美国住房和城市发展部 (Housing and Urban Development, HUD) 实施。

此计划提供哪些类型的援助？

纽约瑞星租赁房产计划（计划）为因飓风桑迪、飓风艾琳或热带风暴李（涵盖风暴）而遭受损坏的住宅物业提供修复、重建、恢复和/或报销援助的拨款。

谁有资格获得援助？

在涵盖风暴事件发生之时，全年住宅租赁房产的业主有资格申请。在风暴事件发生后购买遭受风暴破坏的房产的个人，如果承诺将房产出租给全年租户，也可以申请。本计划中的申请人可能有资格获得廉租房机会 (Affordable Rental Opportunity, ARO)。有关更多信息，请参阅 ARO 常见问题。

我住在我的三户型住宅的一个单元里，并把其他单元全年出租给租户。那么这是合格的租赁房产吗？

是。

我在共管公寓或合作公寓内拥有一个住房单元，我把该单元常年出租给租户。那么这是合格的租赁房产吗？

是。但是，如果您的共管公寓或合作公寓也正在申请与房产的共同要素所受损害有关的福利，那么您也可能被要求填写简短的“资格”或“CM”申请表。

我的房产在风暴期间租给了租户，并受到损坏。风暴过后，我的租户搬了出去，现在我把它当作主要住宅。我应该进行哪个申请？



ANDREW M. CUOMO

州长

风暴发生时房产的状态（例如出租给租户或被业主占用）决定房产的申请类型。如果在风暴期间将房产出租给租户，那么无论房产的当前状态如何，该房产将符合租赁房产计划或廉租房计划。

租户（租房者）可以申请吗？

否，本计划不直接向租户提供福利。

我如何申请？

纽约瑞星租赁房产计划不再接受申请。申请截止日期为 2016 年 2 月。

该计划将支付什么费用？

纽约瑞星租赁房产计划和廉租房机会的目标是帮助业主维修或重建房屋，使其达到符合最低联邦、州和当地建筑标准的基本标准。此外，该计划可能支付改进费用，以增加面对未来风暴的结构抵御能力。

若要符合援助资格，建筑物是否有住房单元的数量限制？

否。但是，有 8 个或更多单元的建筑物须遵从《戴维斯-佩根法》工资率和合规。

“多重保险金”和“保险金验证”是什么意思？

根据《斯塔福德法案》，联邦政府不能支付已经由不同来源支付的维修费用，这被视为多重保险金。保险金验证是用于验证为响应飓风桑迪、飓风艾琳和热带风暴李提供的援助来源的过程。

有哪些可用的选择性复苏措施？

可用的三种选择性复苏项目（选择性措施）包括选择性加高；选择性迁移；和维修/更换受损防水壁。您必须在截止期限之前申请此计划，才能参加选择性措施。

更新： 请注意，选择参加此计划的选择性措施的期限于 2016 年 7 月 12 日结束。

我需要收到多少援助纳税吗？

由于税赋结果因个体情况有所不同，所以您应该就您的具体情况，联系税务专业人士获得建议。

我正在出售我的物业，或者已出售物业，但我还未签署最终拨款协议；我需要向此计划提供什么？

在出售房屋之前，您必须完成“收尾”流程并签署最终拨款协议。要获得您必须提交以满足收尾要求的缺失文档列表，并随后完成出售您的房屋，请联系您的客户代表。



ANDREW M. CUOMO

州长

移动式/预制装配式房屋是否有资格维修或更换？

该计划将为移动式/预制装配式房屋业主提供资金，用于购买新建的住宅，在大多数情况下，此类住宅必须位于 100 年泛滥平原以外的地方。预制装配式房屋零售商/安装商指南情况说明描述了适用于申请人和移动式/预制装配式房屋零售商/安装商的计划要求。如果您有任何疑问或疑虑，您可以致电特别**预制装配式房屋援助热线**，电话 **844-212-9711**。

授款和付款

在计划向我发放资金之前，我必须满足哪些要求？

在本计划向您发放首批 50% 的维修授款之前，您必须选择设计师或承包商，并根据要求向计划提供其姓名和执照编号。你的文件也必须符合某些基本的资格标准，包括验证您在风暴时拥有您的房屋，和对您的项目进行联邦要求的环境审查和批准。仅有报销授款的申请人（没有待完成的未来维修工作），需要提供所有必要的证明文件，以供此计划审查和收尾其文件来接收付款。

注意：任何申请人在 2016 年 12 月 19 日之后收到首笔维修费用后，必须同意提供维修费用证明以获得维修授款。

我在哪里可以理解我的授款的用途？

本计划授款协议附带一份授款表。授款表将细分您的总授款以及每一部分授款的用途。例如，与您的 ECR 相关的授款将支付检查报告中概述的 ECR 行项目。如果您不了解 ECR 的部分内容，请联系您的客户代表，讨论您可能遇到的任何问题。

如果我有一张需要领取的支票，你们怎样通知我？

本计划将通过电话、电子邮件或美国邮件与您联系。如果您已经向本计划提供了电子邮件地址，那么您将收到来自 noreply@rebuild-recreate.org 的电子邮件通知，其中包括授款计算表格和拨款协议，您可以通过电子方式签署该协议，其中也详细说明要领取的支票金额。如果您没有电子邮件地址，那么本计划会将授款计算表格和拨款协议邮寄到您在申请时提供给本计划的邮寄地址。

对我如何使用我的报销授款有任何限制吗？

报销资金旨在偿还您已经产生的维修费用。



ANDREW M. CUOMO

州长

我能否接受我的报销并决定不完成 ECR 的剩余工作？

否，您不能接受报销资金，又决定不完成 ECR 中确定的维修工作。为符合计划要求，您需要完成所需的维修，使您的房屋达到 HUD 的体面、安全和卫生的标准。在您的 ECR 中确定但未在最终检查时完成的任何工作，将从您的拨款中扣除费用；如果需要未完成的 ECR 维修来符合 HUD 标准，那么在工程完成之前您将无法收尾。

如何将我的拨款从维修拨款 (AA/ECR) 改为重建拨款？

如果您提交由市政当局在 2014 年 2 月 20 日之前颁发的重大损害证明函 (Substantial Damage Letter, SDL)，其中所述损害超过 80%，或者提交由您的专业设计师准备的已接受可行性分析报告 (Feasibility Analysis Report, FAR)，则本计划可以将您的维修拨款转换为重建拨款。

我的维修费用超过了我的 AA 估算中的资金。该计划是基于实际花费提供资助吗？

否，本计划是根据合格项目的计划指导准则，利用纽约区域的计划定价，向报销申请人在风暴过后完成的维修提供资助。如果您没有在 AA 估计单中看到已完成的实际项目，那么本计划可以进行案头审查，以确定这些项目是否有资格获得资助。

谁有资格获得中期付款或临时付款？

如果您已经收到了首批百分之五十的维修/重建付款和/或选择性加高付款，并且在完成 ECR 中详细列出的工程范围方面取得了重大进展，那么您可能会收到一份中期维修付款和一份临时选择性加高付款。为了获得中期付款和/或临时付款，您必须解决有关您申请的任何未决计划问题，或必须完成所有必需的环境要求。

检查、承包商和专业设计师

为了维修我的住所，我必须做些什么？

1. **停止工作！在完成环境审查，且您收到首批拨款付款之前，不应对您的物业开始维修工作。**
2. 接受计划损害评估和环境测试
3. 阅读并签署拨款协议
4. 将支票存入银行账户



ANDREW M. CUOMO

州长

5. 聘请专业设计师
6. 聘请总承包商
7. 如果您是受损物业的租客的房东，请阅读并遵守 URA 情况说明书
8. 完成工程并获得所需的环境许可

如何估算我的物业的维修和损坏？

一旦您提交完整的申请，检查员将与您联系安排预约。检查员勘查损坏的物业、审查已经完成的任何维修并将这些信息汇总为允许活动 (Allowable Activity, AA) 估计单和估计维修成本 (Estimated Cost of Repair, ECR) 估计单。AA 反映截至检查时已完成的维修价值。ECR 是截至检查时尚未完成的维修估计。如果已完成了一些工作，但还有更多工作要做才能完成项目，则申请人将同时获得 AA 和 ECR。如果适用，该计划还可提供加高估计、防水壁和环境估计。

我的房子需要多少次检查？

大约三到五次；这取决于已经完成的工作进度、要完成的工作和环境检查。通常情况下，将进行初步检查、酌情环境检查（根据要求进行后续跟踪）、中期/临时检查和最终检查。

如果我只是请求报销，还必须检查我的房屋吗？

是的，本计划将验证之前完成的工作是否通过所有计划检查和环境许可。

我的物业正在施工中。我应该停止施工，直到收到纽约瑞星的通知吗？

施工应在提交申请之日起停止，并且在所需的环境审查完成之前不应重新开始施工。

谁支付专业设计师和总承包商的费用？

您作为申请人将直接向您的专业设计师和总承包商支付费用。如果工程范围为 10,000 美元或更高，那么您的估计维修成本 (ECR) 将包括相当于 ECR 总额 10% 的设计专业费用，用于聘请您的专业设计师制定申请许可证所需的平面图和规格。

我如何选择专业设计师或总承包商？

您可以聘请您选择的专业设计师或总承包商。选择专业设计师或总承包商的指南刊登在[此处](#) *招聘总承包商*的指导中。承包商需要获得许可才能在您的社区中工作，并满足所有其他市政当局要求才能对该物业进行工作，并且不能被列入禁止名单。设计师需要持有所有纽约州许可证和认证。



ANDREW M. CUOMO

州长

我可以成为我自己的 GC（总承包商）吗？

对于成本低于 10,000 美元的维修，申请人不需要使用 GC。对于 10,000 美元或以上的维修，申请人必须符合总承包商的相同最低标准才能自己担任 GC。请联系当地的建筑官员确认要求。

我的专业设计师和/或总承包商想与我签署合同，我应该签吗？

纽约州法律要求专业设计师和总承包商提供家居装修工程的书面合同。合同必须采用书面形式，清晰易懂，并且以简单英文书写。如有要求，在完成任何工作之前，必须给客户一份副本。

我已经与专业设计师和总承包商签订了合同，现在要做什么？

您的专业设计师将与您合作制定工程范围，以处理估计维修成本 (ECR) 中的所有项目。他们还将确保所有工作都符合本计划所需的建筑和能源规范。如果您要加高住所，他们还会聘请其他专业顾问，如土壤工程师和测量员。

我想完成一些不在 ECR 中的工作。我该如何处理？

由计划损害评估员准备的 ECR 只包括本计划将付费以为您提供体面、安全和卫生的住房的工程项目。不属于 ECR 的任何工程项目都将被视为升级。申请人必须用自己的资金支付升级费用。

什么是“戴维斯-佩根法”？

“戴维斯-佩根法”是联邦工资结构和报告系统，适用于有关 8 个或更多住宅单元的任何施工合同。该法案适用于在申请本计划并获得环境批准后进行的任何施工工程（“维修”）。《戴维斯-佩根法》不适用于在申请本计划之前进行的施工（“报销”）。

澄清和上诉

如果我不同意该计划确定我的资格或我的拨款数额，我应该怎么做？

您应该做的第一件事就是要求您的客户代表或呼叫中心代表给出解释，但如果您认为做出的决定有误，您应该要求澄清并提供支持文件资料，这将推进对您案件的案查。澄清完成后，您将收到澄清裁定，之后如果您不同意，您可以请求上诉。

我如何提出上诉？



ANDREW M. CUOMO

州长

您只能对本计划已发布澄清裁定函的已解决（完成的）澄清提出上诉；在您的上诉表格中，您应该引用正在上诉的完整澄清。您应该在该表中清楚解释您提出上诉的原因，并提交您拥有的支持上诉的任何其他材料。您必须从您的客户代表处获得上诉表格，并且您可以：发送电子邮件到 housingappeals@stormrecovery.ny.gov 或联系您的客户代表以您的名义发送电子邮件。

我需要多长时间才能提出上诉？

根据拨款协议的规定，提交澄清将停止 60 天的上诉截止日期计时。您必须在澄清裁定函日期后的 60 天内提出上诉。如果您需要超过 60 天的时间提交上诉，您可以通过填写上诉截止延期表来申请延期，该表格可从您的客户代表处获得，并将延长截止日期 60 天。在本计划的自行决定下，可以相同的方式请求额外延期。在上诉小组审查您的案件后，您将收到一封信函，说明对您的上诉的最终裁决。

加高

我的租赁房产位于 100 年泛滥平原内。我可以接受援助以加高结构吗？

如果可行，您可能有资格接受加高和/或减灾援助。如果该房产获得重大损害证明函，且位于 100 年泛滥平原内，那么您必须加高结构，才有资格接受任何类型的计划援助。

如果我从该计划收到资金，我是否需要加高房屋？

如果您住在 100 年泛滥平原，并持有由您的当地市政当局于 2014 年 2 月 20 日发布的重大损害证明函 (SDL)，那么您必须加高您的房屋。

我怎么知道我的租赁房产是否有重大损害？

您应该联系您的当地建筑官员，确定他们是否指定您的房屋为重大损害。被指定为“重大损害”的房屋通常位于 100 年泛滥平原，并且已经收到任何来源的损害赔偿，借此，复原该房屋的成本将等于或超过房屋价值的 50%。如果当地建筑官员已经发出重大损害证明函，那么您将必须遵守信函的条件。

如果我被要求加高房屋，但我不想，那么我是否能够仅维修我的租赁房产即可？



ANDREW M. CUOMO

州长

否，您必须遵守计划要求。如果您居住在 100 年泛滥平原内，且持有重大损害证明函，那么您必须加高房屋以完成项目。如未能完成所有必要工程，则将必须向本计划偿还所有授款资金。有关加高要求，请联系您的市政当局。

如果我居住在 100 年泛滥平原，但未受到重大损害，那么我是否可以加高我的租赁房产？

如果您居住在 100 年泛滥平原，但未受到重大损害，您仍有资格获得选择性加高资助，但您的最大保险金上限不会增加。如果您的土地仅有一部分位于 100 年泛滥平原，或者如果按照多次洪灾保险赔付记录显示，您多次因洪灾受损，那么您也可能有资格进行加高。

在该计划的哪一个时间点，我将获得选择性加高的资金？

如果您有资格获得选择性加高，并完成了必要的选择性措施选择加入表，那么本计划制定有特定的流程和证明文件要求，您和您的专业设计师必须提供这些文件才能获得付款。

如果我在接受设计资金后，选择退出加高、减灾或防水壁维修，并且我已将这些资金用于支付设计师的费用，那么我是否必须偿还这些资金？

申请人如果已获得预付的设计资金，但随后决定选择退出，仍可以保留这些资金，但前提是它们可以记录这些资金用于了设计服务（且/或，在加高的情况下，用于设计前调查服务，比如土壤钻孔、加高证明和勘测）。证明文件可以是您的专业设计师提供的证明，描述向其支付的数额（参阅选择性措施的专业设计师付款证明）；以及收据。如果申请人接受的任何设计资金超过实际开销，则将需要偿还这些资金，或者这些资金将从申请人的剩余授款金额中扣除。申请人将获得的所花费设计资金的报销，将不会超过本计划预付的金额。申请人仍必须收尾本计划，并签署最终选择性拨款协议。

在我的房屋加高期间，是否将支付我的家庭用品的存储费用？

否，存储费用不是合格的费用。

如果我认为此计划的估算未包括所有必要的项目，我怎样获得用于维修和/或加高现有房屋的额外资助？

您的专业设计师必须准备一份 *工程范围变更请求表/6100*，确定必需的额外材料和人工，以按照当地建筑规范要求完成风暴损害维修。

什么是加高最大设计标准？



ANDREW M. CUOMO

州长

本计划已确定了有关结构加高设计，且符合资助资格的施工要素、材料类型和表面处理的最大程度。您可以设计和建造与这些标准有所不同的基础，但本计划只会根据这些标准资助您的设计。

我为什么需要一份加高前证明？

当本计划进行其最初加高估算时，估算是基于初步信息的，但州规范要求达到最低加高高度才能满足现行建筑规范；且本计划的政策是仅资助加高到州规范要求的高度。加高前证明将向本计划提供必要的信息，使计划加高估算与建筑规范高度要求保持一致。

此计划涵盖哪些环境危害？

本计划可提供资金以减少或补救在铅基油漆、石棉或氡（在需要的县）环境检查中发现的已识别环境危害。所有执行铅和石棉修复的承包商都必须按照联邦或纽约州指导方针的要求进行认证。

收尾

收尾表示什么？

收尾表示维修/重建房屋的基本工作已经完成，并且您正在接近参与纽约瑞星住房恢复计划的末尾。如果您正在进行选择性加高和/或防水壁工程，您仍可以在完成这些选择性措施的同时收尾基本的维修/重建工程；选择性措施可以在晚些时候收尾。

收尾过程需要多长时间？

收尾审查是综合性的，可能因每个个体案例的范围和复杂性在持续时间上有所不同。在此期间，所有要求的计划文档必须由收尾团队和计划质量保证团队共同审查完整性。如果发现您的文件缺少文档，将通知您缺失的材料。文件完成并通过收尾审查后，您将收到您的收尾文档以进行审查和签署。当契约上列出的所有业主均签署这些文档后，您的最终拨款付款将可用（如果您有一项待定的拨款）。

什么是最终检查？

当计划的估计维修成本 (ECR) 确定的所有风暴损坏项目都已完成时，本计划会认为维修/重建工作已完成。这包括所有维修/重建工作以及强制性加高。如果您选择了进行选择性减灾措施（包括屋顶加固带、回流阀、防洪管道、机械部件加高或防洪材料），则必须在完成最终检查之前完成 ECR 工作和选择性减灾工作。请注意，如果完成的工作与估算中开价的工作不同，则将调整您的拨款金额。



ANDREW M. CUOMO

州长

如果我选择了选择性措施活动，我还可以收尾并收到我的维修最终付款吗？

是的，除非您选择了参加选择性减灾工程。申请人如果完成其房屋的维修/重建，但尚未完成选择性加高或防水壁工程，仍可能收尾其维修/重建。对选择性加高和防水壁预付的资金（包括设计费），算在单独的选择性措施拨款协议中，并可能在该工程完成后单独结算。申请人如果已选择参加仍在进行的选择性加高或防水壁工程，但已遵守所有收尾其房屋维修/重建工程的要求，则可以通过收尾流程。当申请人完成与其选择性加高和/或防水壁相关的工程时，其文件将通过“选择性措施收尾”，而此时申请人将被要求签署最终选择性措施拨款协议。

是否所有情况都需要提交签署的洪灾保险合同？

虽不作要求，但强烈建议申请人允许本计划代其提交和记录合同。如果申请人在没有通知购买者获得和保持洪水保险义务的情况下出售其物业，并且 (1) 购买者未能获得洪灾保险，(2) 该物业后来遭受风暴破坏，以及 (3) 该物业的购买者接受联邦灾害援助，那么申请人将必须向联邦政府偿还提供给购买者的援助金额。