



ANDREW M. CUOMO

州长

纽约瑞星 (NY Rising) 住房恢复 纽约瑞星业主计划 业主指南

修订于 2017 年 9 月 21 日

目录

简介.....	2
资格.....	2
最大保障项目.....	2
计划活动的概要.....	3
选择性复苏措施.....	3
检查.....	4
建筑师、工程师和承包商.....	5
多重保险金 (DOB).....	5
计算拨款.....	5
付款.....	6
澄清和上诉.....	7
可展示困难.....	7
收尾.....	8
收回.....	8
其他有帮助的计划文档.....	8

简介

本文档为参与纽约瑞星业主计划的申请人概述了纽约瑞星住房恢复活动要素，该计划包括房主自用一个单元和两个单元单户型住宅。

资格

申请人资格要求

为符合援助资格，至少有一位契约业主必须在发生一种合格风暴时占用该房产作为其主要住所。

- 所有权的定义是，按照担保契约、廉价出售契约、产权转让契约的证明，对房产拥有绝对无限制的所有权，或者拥有经批准的租赁权益和待援助改善。契约必须记录在县、市或适当本地市政当局。
- 契约上至少有一名申请人是美国公民或合格移民。

房产资格要求

该房屋必须是因以下一种风暴**直接造成**损坏的：

- 飓风艾琳：（2011年8月28日）
- 热带风暴李：（2011年9月7日）
- 飓风桑迪：（2012年10月29日）

房屋的性质必须完全是住宅。有居家企业的房产将限于非商业用途。第二住所和度假房产**不符合资格**。

申请人必须居住在纽约州指定为灾区的一个县，并在风暴发生时拥有受损房屋。

合格的县

最大保障项目

本计划对受灾社区的需求和资金可用情况进行了分析，得出以下上限金额及补贴：

- 基础限额：维修和/或重建的基础限额为 **300,000 美元**。
- 中低收入 (Lower Moderate Income, LMI) 补贴：被确认为中低收入群体的申请人（家庭总收入小于等于地区中位收入的 80%）可另增加 **50,000 美元** 的上限金额。（300,000 美元基础 + 50,000 美元 LMI = 350,000 美元最高允许上限）。
- 加高补贴：如果申请人的房产在 100 年泛滥平原内，**且**该房产有重大损害或报销估计 (AA) 加维修估计 (ECR) 一共超过 150,000 美元，那么该申请人的上限金额有资格增加 **50,000 美元** 以方便加高。（300,000 美元基础 + 50,000 美元加高 = 350,000 美元最高允许上限）。
- 加高和 LMI 补贴：符合中低等收入补贴 (LMI) 和加高补贴要求的申请人将有资格增加上限。（300,000 美元基础 + 50,000 美元 LMI + 50,000 美元加高/减灾 = 400,000 美元）。
- 100 年泛滥平原内的房产，**若无**重大损害，则有资格申请加高资助；但是，50,000 美元的上限增加将不适用，除非 AA 和 ECR 超过 150,000 美元。

计划活动的概要

维修

本计划帮助偿付维修或重建遭受风暴破坏的住宅、更换损坏的非奢侈用具，以及处理铅和石棉等环境危害的费用。维修资助的目的不是为了将风暴破坏的房屋改回原来的状态。相反，它处理风暴损害、不安全的状况，并计算维修项目的行业标准成本和单位价格。援助仅限于为重建提供其他公共或私人援助资金之后的未解决合格费用。这些其他援助的形式包括但不限于来自任何联邦、州或地方政府计划的援助；私人保险理赔金；或慈善捐款。

报销

本计划可以报销在初始计划损害评估之前完成的部分项目。所有报销均须根据计划指导准则和美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 社区发展整笔拨款灾后恢复 (Community Development Block Grants-Disaster Recovery, CDBG-DR) 指导准则接受彻底审查和审议。进行房屋检查（损害评估）以确定完成的工程范围量，以及作为报销拨款依据的“允许活动”(Allowable Activities, AA)。任何情况下都不会报销在合格风暴事件发生前完成的维修工作。

强制性房屋加高

房屋位于 100 年泛滥平原内并且房屋已经受重大损害的申请人需要加高。本计划通过以下方式确定重大损害

- 收到泛滥平原管理员提供的重大损害证明函，或者
 - 列入联邦应急管理局 (Federal Emergency Management Agency, FEMA) 数据集和/或市政当局表示房屋受重大损害，或者
 - 房屋被确定需要拆除和重建。
- 有关本计划流程和强制性加高设计要求的完整说明，请参阅我们网站上提供的“**房屋加高设计指南**”和“**结构加高的计划最高设计标准**”：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

临时抵押资助

临时抵押资助 (Interim Mortgage Assistance, IMA) 可能适用于是纽约瑞星住房恢复计划的合格参与者，且由于额外的住房用款，曾经或者正在经历经济困难，无法支付其抵押票据费用的申请人。

拨款是申请人被合格风暴损坏的主要住所的月抵押贷款金额（利息、本金、税款和托管费）。申请人必须出示额外住房费用的证明（包括但不限于酒店收据、租赁费用和公用事业燃气、电、油、水费），才有资格获得报销。

- 有关临时抵押资助的更多信息，请参阅我们网站上提供的“**临时抵押资助 (IMA) 申请**”和“**临时抵押资助 (IMA) 常见问题**”：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

选择性复苏措施

本计划可能会为某些选择性项目（加高、减灾或防水壁维修）提供资金。在选择一种或多种选择性复苏措施后，申请人必须完成设计流程，并在指定的时间内向计划提交所有必需文档。选择性措施计划不再接受申请。欲了解有关本计划的设计和环要求以及本计划对选择性加高、防水壁

维修和选择性减灾的预定拨款支出的更多信息，请参阅我们网站提供的“[选择性项目的情况说明](#)”和“[选择参加之后情况说明](#)”：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

选择性加高

房产位于 100 年泛滥平原内，但无重大损害和/或重大改善的申请人，以及不在 100 年泛滥平原内，但反复遭受洪灾损失的申请人（由 10 年内至少两次洪灾保险赔付证明），有资格获得加高资助，但其最大保险金上限不会增加。选择性加高计划不再接受申请。

- 有关本计划流程和选择性加高设计要求的完整说明，请参阅我们网站上提供的“[房屋加高设计指南](#)”和“[结构加高的计划最高设计标准](#)”：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

防水壁

以就地和实物形式提供的防水壁维修或更换服务，适用于房屋在一种或多种合格风暴中受损的申请人。如符合资格，防水壁维修工程必须支持对该房屋投入的投资。选择性防水壁计划不再接受申请。

- 有关防水壁维修/更换设计要求的完整说明，请参阅我们网站上提供的“[防水壁设计指南](#)”：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

选择性减灾措施

针对选择性减灾措施的资助适用于正在维修房屋的申请人，无论是否被认定为住在泛滥平原内。以下是选择性减灾包括的措施：

- 加高机械、电气和水管组件
- 加固燃料箱
- 在漫滩水位下使用防洪型建筑材料（改建限于符合经济效益的范围内）
- 安装防洪管道
- 安装回流阀
- 安装屋顶加固带

检查

ECR 和 AA 报告

施工管理团队与申请人合作安排对受损房屋进行必要的检查。在初始损坏检查过程中，计划检查员记录房屋受到的损坏情况并完成损坏报告。报告可能包括针对待完成的维修工作的估计维修成本 (Estimated Cost of Repair, ECR)，和/或如果已完工，包括针对已完成工程的允许活动报告 (Allowable Activities, AA)，前提是这些有报销资格。ECR 将向每个申请人提供该计划对维修房屋所需的基本成本的估计单。此外，如果申请人被要求加高或有资格选择加高，那么也会创建加高估计维修成本 (ECR)。

如果房屋需要拆除和重建，那么 AA/ECR 将不会详细列出所需的行项目成本。相反，重建的成本

（包括加高成本和设计费用）将通过将受损房屋的居住平方英尺数乘以每平方英尺 160 美元再加上用于拆除的 5,000 美元来计算。对于被视为重建的房屋，在总拨款上限内还将有 25,000 美元的特殊现场条件分配款。

环境审查

所有房屋都必须经过环境审查程序，以确保所有修复活动均符合适用的州和联邦法律。在初始损坏检查之后，环境工作人员创建“2 级”环境审查文档，并详细列出为成功收尾计划而必须满足的环境文档和条件。

所有房屋均须酌情接受铅、石棉和氡检查，而所有项目均须在完工后接受清理检查。

- 有关本计划环境要求的详细解释，请参阅风暴恢复办公室网站提供的综合情况说明，“**理解 2 级报告**”、“**理解环境测试**”和“**环境修复指南**”：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

建筑师、工程师和承包商

针对由专门专业设计师或承包商作为施工范围一部分提供的设计/施工管理服务，本计划支付 10% 的设计费用/施工管理服务补贴。因勘测、土壤测试、基础勘察和/或工程师准备加高证明而产生的附加设计费用，也有资格获得资助。但是，设计和施工管理服务包含在为重建拨款计算的 160 美元/平方英尺中；另外，酌情加上拆除的 5,000 美元和特殊现场条件的 25,000 美元。

申请人负责聘请可合法在房产所在管辖区工作的建筑师和承包商。申请人也负责与其承包商协商施工的最终成本。

多重保险金 (DOB)

纽约瑞星计划旨在解决申请人的未满足财务需求。出于所述住房维修的目的，从实体（比如保险公司、FEMA、SBA、非营利组织、宗教组织、其他灾害救助组织和其他政府实体）接受的经济援助，可能被视为多重保险金 (Duplication of Benefit, DOB)。

根据《斯塔福德法案》，通过 HUD 社区发展整笔拨款灾后恢复 (CDBG-DR) 计划拨出的灾后恢复资金，可能不能用于偿付先前已获得其他灾后恢复援助的任何费用。申请人必须公开收到的所有灾后恢复援助来源，并且本计划需要验证收到的金额。

计算拨款

拨款计算包括估计维修成本 (ECR) 和允许活动 (AA) 的金额，再扣除收到的多重保险金。如前文所述，用于维修和重建的其他来源提供的资金属于多重保险金 (DOB)，会从拨款金额中扣除。所得的结果是未满足需求金额。如果未满足需求未超过适用上限，则它变为最高拨款金额。如果未满足需求超过适用上限，则上限金额变为最高拨款金额。

- 有关计算拨款的更多信息，请参阅风暴恢复办公室网站提供的情况说明“**接受拨款的业主**”、“**理解维修拨款**”、和“**理解重建拨款**”：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

付款

报销拨款

如果拨款仅用于报销目的，那么在完成收尾审查，且本计划确认文件包含所有必需文档，且符合计划的收尾要求后，可能支付允许活动 (AA) 中所示的全部拨款金额减去多重保险金后的数额。

正在接受报销拨款资金和维修拨款资金或选择性项目拨款资金的申请人，在接受其他类型的首次付款之时接受其所有报销资金。请注意，如果 DOB 金额改变，或者如果 AA 估计调整，那么报销拨款的金额可能改变（增加或减少）。

维修/重建拨款

如果拨款系用于待完成的维修或重建工作，那么一旦签署拨款协议，将支付本计划 ECR 中确定的准工程的 50% 首笔授予拨款减去 DOB 的数额。如果拨款仅用于重建，那么除了首笔付款以外，还包括 25,000 美元的特殊现场条件拨款和 5,000 美元的拆除补贴。请注意，如果 DOB 金额改变，或者如果 AA 或 ECR 估计调整，那么维修/重建拨款的金额可能改变（增加或减少）。

选择性拨款

在申请人选择一种或多种选择性项目后，本计划发放设计预付款，或者在加高的情况下，发放 10% 设计费款项，除非申请人还有超过此费用的剩余 DOB。针对首笔 50% 估计施工成本的付款，以及申请人可能有资格获得的任何额外设计费，会在申请人提交所有必需设计文档，以及本计划完成任何适用环境审查之后发放。

临时付款

申请人如果在受损房产的维修、重建或选择性加高方面取得重大进展，并需要额外资金来完成剩余工程范围，则可以请求临时付款。临时付款旨在将维修/重建的支付金额提高到 75%，将选择性加高金额提高到 90%。有关临时付款的更多信息，请参阅本计划网站提供的“**临时选择性加高付款**”和“**临时维修付款**”情况说明：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

当申请人通过并完成“收尾审查流程”后，发放最终付款。

有关付款的更多信息，请参阅本计划网站提供的“**您拨款内的付款类型**”情况说明：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

澄清和上诉

根据当时可用的信息，申请人可能在本计划中偶尔收到指示其计划资格和授款金额的通信。任何申请人如对其授款或资格有疑问，应联系客户代表，讨论授款金额或授款裁定流程。

如果申请人对资格裁定或授款金额有异议，并想获得进一步审查，那么申请人应向其客户代表索要一份澄清书。当完成澄清审查后，申请人将收到一份澄清裁定文档，说明其资格或授款金额是否有任何变更。如果申请人同意本计划解决问题的方式，那么申请人无需再做任何事。如果申请人不同意澄清裁定并希望上诉，那么申请人有 60 天时间向

housingappeals@stormrecovery.ny.gov 提交上诉表和文件资料。可以向客户代表索要上诉表格。

- 有关澄清和上诉流程的更多信息，请参阅本计划网站公布的“**澄清和上诉**”：
<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

可展示困难

可展示困难是在一项指定的风暴之后，申请人的处境发生实质性或意外的变动，阻止或严重影响他们提供最低生活标准或基本生活必需品（包括食物、住房、衣物和交通）的能力。这种情况通常包括失业、生意失败、离婚、严重的医疗疾病和残疾。如果申请人认为他们处于可展示困难的处境，使其无法遵从任何计划政策，那么他们可以向其客户代表出示证据，计划委员会将在审查所有情况后逐案对其评估。

收尾

收尾审查流程表示申请人的房屋维修/重建项目已完成，且正在接近参与纽约瑞星住房恢复计划的尾声。

计划收尾取决于是否收到所有要求的文档，其中包括：

- 所有要求的计划资格文档；和
- 所有要求的施工文档。

最终检查

在施工结束时，申请人必须请求本计划进行检查，才能接受最终付款。最终检查的目的，是记录本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。截至 2015 年 8 月 15 日，选择性减灾活动必须在 ECR 最终检查之时完成。另外，完成选择性加高和/或选择性防水壁维修/重建的申请人，必须在工程完成后请求单独的选择性最终检查。

- 有关最终检查的更多信息，包括如何预定最终检查，请参阅本计划网站公布的情况说明“**请求最终检查**”：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

收尾审查流程

所有文件必须经过两阶段的收尾审查流程。在此期间，所有要求的文档（包括非施工文档）必须先由客户代表再由计划质量保证团队审查准确性和完整性。这些审查是综合性的，可能因每个案例的范围和复杂性在持续时间上有所不同。在完成且通过两项审查后，申请人将得到通知，并被要求签署收尾文档，其中包括：

- 最终拨款协议；和
- 选择性措施拨款协议（如适用）。

接收最终付款

在申请人向其客户代表提交签署的收尾文档后，先对文件进行最终质量保证审查，之后再发放最终付款。我们将尽一切努力尽快完成检查。

- 有关收尾流程的更详细解释，请参阅本计划网站公布的“**收尾和最终付款指南**”：<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>。

收回

如果计划裁定申请人收到了他们无资格获得的福利金，那么申请人将收到一封解释原因的通知函，并告知申请人负责偿还的援助金额。

其他有帮助的计划文档

有关更多信息和更详细的解释，风暴恢复办公室网站：

<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program> 提供有关本计划各种类别的表格和情况说明。

