



政策手册

纽约瑞星 (NY Rising) 买断和收购计划

纽约州州长 **Andrew M. Cuomo**
纽约州房屋和社区重建部
部长/首席执行官 **RuthAnne Visnauskas**

2019 年 11 月 版本 7.0

编制人：
州长风暴恢复办公室
纽约州房屋和社区重建部
住房信托基金公司
社区重建办公室

本手册中陈述的政策截至 2019 年 11 月是最新的。本手册代表州长风暴恢复办公室 (GOSR) 政策的最新版本，该政策对 GOSR 计划的运作提供了一般性指导。所有政策手册将接受定期审核与更新。GOSR 将竭尽全力实时更新所有政策手册。因此，我们强烈建议您访问我们的网站 www.stormrecovery.ny.gov 或者联系 info@stormrecovery.ny.gov，以确保您收到最新版本的 GOSR 政策。然而，有些时候政策会在手册修订前发生变化。

本页故意留空

纽约瑞星买断和收购计划

政策手册

版本控制

版本号	修订日期	修订描述
2.0	2014 年 7 月	修订业主援助、澄清和定义更新，澄清增强买断区域并添加 DOS 风险评估区域映射图
3.0	飓风艾琳和热带风暴李拨款， 2015 年 4 月	澄清有关买断和收购活动的政策之间的差异。取消申请人的优先次序。澄清对租赁房产的第二住宅资格、在收购中的第二住宅资格以及先租后买房产的资格的定义。修订 IMA DOB 政策以概括租金收据补偿。修订拨款计算和收购奖励。
4.0	2016 年 1 月	澄清资格重新评估流程。修订 5% 的重新安置奖励以包括 1 年最终期限。详细阐述买断和收购部分的房产处置计划。澄清对买断计划中不符合 FEMA 规定的申请人的奖励。分洪河道中未受到重大损害的申请人可能会有资格参与买断部分。当位于增强买断区或分洪河道中时，后续的业主和银行止赎房屋可能会有资格参与买断部分。修订国家目标分类政策。
5.0	2016 年 9 月	澄清收购部分的重新安置奖励。澄清收购部分的困难政策。创建对位于分洪河道中的房产的买断部分资格政策。为纽约瑞星自有住房计划中的申请人确定通过可展示困难过程转移的截止日期。
6.0	2017 年 8 月	修订小型企业协会 (SBA) 重复援助政策。创建 NFIP 桑迪索赔和诉讼重复援助政策。
6.1	2017 年 9 月	澄清收购计划资格。澄清房产赠与政策。详细阐述统一搬迁援助 (URA) 和不动产收购合规性。
7.0	2019 年 11 月	澄清收购计划资格。详细阐述可展示困难。定义房产、可展示困难。详细阐述买断处置，包括尽职审查和 HTFC 董事会批准。详细阐述长岛住宅合伙公司 (Long Island Housing Partnership)。

本页故意留空

目录

政策手册	1
目录	6
1.0 纽约瑞星计划目标	8
1.1 简介	8
1.2 纽约瑞星买断和收购计划	8
1.3 风暴恢复监督	9
1.4 计划手册概述	9
1.5 满足 CDBG-DR 计划目标和国家目标	10
1.6 履行纽约州行动计划制定的原则	10
1.7 宣传与公民参与计划	11
2.0 纽约瑞星买断和收购计划活动摘要	14
2.1 纽约瑞星买断部分	14
2.2 纽约瑞星收购部分	16
3.0 纽约瑞星买断和收购流程概述	18
4.0 第 1 阶段：申请提交和 DOB 会议	20
4.1 申请	20
4.2 资格标准	20
4.3 泛滥平原、分洪河道和沿海侵蚀危害区域政策	27
4.4 买断的业主援助奖励	28
4.5 收购的重新安置奖励	29
4.6 房产税退还	30
4.7 代位求偿	30
4.8 可展示困难	32
5.0 第 2 阶段：环境评估和估价	34
5.1 环境审查	34
5.2 估价	34
6.0 第 3 阶段：保险金验证审查	35
6.1 多重保险金	35
6.2 保险金验证 (VOB) 流程	35
7.0 第 4 阶段：要约和合同执行	38
7.1 纽约瑞星买断和收购计划最高保险金	38
7.2 拨款计算	39
8.0 第 5 阶段：搬迁	40
9.0 第 6 阶段：成交	42

9.1 成交会议	42
9.2 最终授款文件资料.....	42
9.3 纽约州向卖方指定的代理支付理赔金的政策.....	43
10.0 第 7 阶段：房产维护和拆除.....	44
10.1 房产维护	44
10.2 拆除	44
11.0 第 8 阶段：处置.....	45
11.1 对通过买断部分购买的房产的处置	45
11.2 对通过收购部分购买的房产的处置	47
12.0 第 9 阶段：契约限制和监控.....	50
12.1 记录保留和审核要求	50
12.2 契约限制和监控	50
13.0 缩写词和定义.....	52
13.1 缩写词.....	52
13.2 定义	53
附件 1——公民参与计划	64
<i>公民参与计划</i>	64
1.0 公共宣传	64
2.0 计划性宣传.....	65
3.0 向弱势群体宣传	66
4.0 公告、公共听证会和意见征求期	67
5.0 行动计划的实质性修正案	67
6.0 绩效报告	67
7.0 技术援助	68
8.0 针对子受方和参与 CDBG-DR 计划的当地政府的公民参与要求	68
附件 2——纽约州州务院风险评估区域映射图：数据集和方法	70
附件 3——计划管理规则和跨部门联邦法规	73

1.0 纽约瑞星计划目标

1.1 简介

为应对超级风暴桑迪和其他自然灾害在 2011 年、2012 年和 2013 年在全国造成的损害，美国国会在 2013 联邦财政年度通过公法 113-2 为社区发展整笔拨款灾后恢复 (Community Development Block Grants-Disaster Recovery, CDBG-DR) 计划拨付了 160 亿美元资金。该法律于 2013 年 1 月 29 日颁布，规定这些资金用于以下恢复工作：

“...在因飓风桑迪和其他在日历年 2011 年、2012 年和 2013 年的合格事件而根据《罗伯特·T·斯塔福德救灾和紧急援助法案》(Robert T. Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act, 美国法典 (U.S.C.) 第 42 卷第 5121 节及以下) 宣布的重灾造成的受灾最严重地区，与救灾、长期恢复、基础设施和住房复原以及经济振兴相关的必要支出，用于根据《1974 年住房和社区发展法案》第一卷 (Housing and Community Development Act of 1974, 美国法典第 42 卷第 5301 节及以下) 授权的活动：前提是，这些资金由住房和城市发展部部长自行决定，直接拨给作为受资助者的本州或一般地方政府单位...”

在超级风暴桑迪、飓风艾琳和热带风暴李之后，纽约州（简称“州”）制定了纽约瑞星买断和收购计划（简称“计划”），以及[纽约州社区发展整笔拨款灾后恢复行动计划](#)（简称“行动计划”）中概述的若干其他灾后恢复举措。纽约瑞星买断和收购计划旨在帮助其房屋受到超级风暴桑迪、飓风艾琳和/或热带风暴李的损害的纽约人恢复和重建。

在符合条件的宣布受灾的县中因任一种风暴而直接遭受损害的一单元和两单元住宅的业主会被邀请提交对援助的申请。在从提交他们的申请到购买他们的房产的整个援助流程中，符合资格的房产业主会与指定的计划代表合作。

1.2 纽约瑞星买断和收购计划

纽约瑞星买断和收购计划包括两个单独的部分：

- (1) 买断部分（“买断”），包括在指定的增强买断区域内自愿购买符合条件的房产；
以及
- (2) 收购部分（“收购”），包括自愿收购遭受重大损害的符合条件的房产。

1.3 风暴恢复监督

在 2013 年 6 月州长 Cuomo 成立了州长风暴恢复办公室 (Governor's Office of Storm Recovery, GOSR)，以最大限度地协调整个纽约州风暴受灾市区的恢复和重建工作。GOSR 在纽约州住房信托基金公司 (HTFC) 内运营。HTFC 是纽约州房屋和社区重建部 (Homes and Community Renewal, HCR) 的一个部分，这是一个统一的领导平台，下辖多个提供房屋和社区重建的多种纽约州机构和公共利益企业。成立 GOSR 是为了指导对联邦社区发展整笔拨款灾后恢复 (CDBG-DR) 资金的管理。

GOSR 与当地和社区领导紧密合作，响应社区最急迫的重建需求，同时确定长期和创新的解决方案来加强纽约州的基础设施和重要系统。GOSR 也实施多种计划，它们都关于在超级风暴桑迪、飓风艾琳和热带风暴李造成毁灭性的影响之后的住房恢复、经济发展和社区重建。

1.4 计划手册概述

本手册旨在概述纽约州及其代理用于指导纽约瑞星买断和收购计划（统称为计划）运作的主要计划政策。本手册旨在为纽约州居民和其他对不同计划运营方式的细节感兴趣的各方提供资源，包括有关计划服务对象的基本信息、提供援助的类型和计划接受者义务。该手册可作为行政人员和其他相关方的一般参考指南，包括作为“子受资助者”受聘，通过该计划提供援助的房产业主受方、承包商和一般当地政府单位（市和县政府），以及作为“子受方”或顾问参与计划的任何非营利性组织。

如州行动计划中所述以及本手册全篇中更详细的描述，计划旨在为购买因上述三种风暴之一而受风暴影响的社区中的一至两个单元房产和/或符合条件的空地提供拨款。通过买断和/或收购部分进行这项工作的目的是帮助遭受风暴严重影响的个人和家庭，并帮助确保遭受损害的社区尽快恢复人口和恢复活力。

本手册不作为在纽约州及其代理人可以确保有效实施本手册中包含的政策之前必须制定好的所有内部计划程序的完整汇编。本纽约瑞星买断和收购计划政策手册和其他计划的政策手册可供公众查阅，网址为 <http://www.stormrecovery.ny.gov>。

1.5 满足 CDBG-DR 计划目标和国家目标

为了支持美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 的恢复目标, 纽约州专门设计了计划, 以帮助受影响的居民和社区从 2011 年和 2012 年的风暴造成的破坏中恢复过来。正如《联邦住房和社区发展法案》(Federal Housing and Community Development Act) 所表达的, CDBG 计划的主要目标是“主要面向中低收入 (LMI) 人群, 提供体面的住房和适宜的居住环境并增加经济机会, 发展宜居的城市社区。

所有 CDBG-DR 资助的住房活动, 必须满足根据 CDBG 计划授权法规要求的三项国家目标之一:

- 对中低收入 (LMI) 人群有益;
- 帮助预防或消除贫民窟或破败地区 (贫民窟和破败地区); 和/或
- 满足有特定紧迫性的需求 (紧急需求)。

如 GOSR 政策所述, 通过纽约瑞星买断和收购计划资助的大部分活动将满足 LMI 或紧急需求国家目标。计划收入是指出售房产所得的收入减去管理费用, 这被视为计划收入, 该收入可用作 GOSR 管理的其他计划的资金

1.6 履行纽约州行动计划制定的原则

纽约瑞星买断和收购计划预计将通过以下方式鼓励对社区进行投资: 确保房产不仅只是被重建而已, 而是变得更安全——特别是对于那些未来可能发生水灾的高风险地区, 重振纽约州受灾难影响的社区, 提高生活质量; 以及帮助社区制定和实施战略, 促进纽约瑞星买断和收购计划资金与其他联邦、州和地方社区发展资源的协调。

纽约瑞星买断和收购计划以及行动计划中概述的其他活动基于六个关键原则:

- 1) 重建更美好、更智慧的家园**——在纽约居民努力修复超级风暴桑迪造成的严重损失的同时, 纽约州利用这个机会来确保受损建筑不仅仅是恢复至风暴前的状况, 或用相同种类的结构更换。相反, 纽约州将投资于额外减灾措施, 防止类似损失在未来再次发生。
- 2) 在纽约州带领及社区推动下的灾后恢复**——纽约州与地方政府及其他组织密切合作, 共同确保赈灾响应的协调性与全局性, 与此同时, 期望各社区积极制定符合其特定需求的前瞻性地方恢复规划。

- 3) **从艾琳和李灾难中恢复过来**——灾后恢复工作也会延伸至依然未从飓风艾琳和热带风暴李中完全恢复的社区。
- 4) **利用私人资金**——纽约州着手实施几项专门计划，旨在通过降低私营部门的贷方风险，帮助放开资本市场，增加主要项目的低息融资金额。
- 5) **支出问责制和透明度**——纽约州实施严格的控制和检查，以确保资金得到妥善利用，并符合联邦和州的指导方针。
- 6) **行动紧迫性**——灾后恢复是一项长期工作，但受灾人民需要得到即时的帮助。行动计划呈现的项目和计划经过塑造，旨在实现最快的交付和最好的支持，同时在 HUD 指导方针的框架内运营。

1.7 宣传与公民参与计划

宣传工作在纽约州的指导下展开，并通过以下各种资源和活动实现，包括：

- **在线：**可在州长风暴恢复办公室网站 <http://stormrecovery.ny.gov> 上以及为房产业主提供的在线援助申请的链接 <https://bu.youthshc.org> 中找到对恢复资源和州行动计划的宣传。自 2014 年 4 月起不再接受申请人。
- **通过邮寄：**计划邀请函会通过第一类保证邮件——要求回执向县和地方政府指定为未来遭受风暴破坏的风险较高的受影响地区内特定区域中的房产业主发出。
- **面对面：**州风暴恢复团队中训练有素的成员可以协助潜在符合资格的申请人在受影响地区中的纳入中心处完成并提交申请；有关这些中心的位置和办公时间的信息，请访问 <http://www.stormrecovery.ny.gov>。
- **通过电话：**
 - 计划代表会通过外呼电话联系受影响的居民和潜在符合资格的申请人，包括在发生其中一种风暴之后在纽约州登记有接受援助意向的个人。
 - 房产业主可拨打州支持的灾后恢复热线 **1-855-NYS-SANDY** 以及专用的纳入中心，有受过培训的代表可以解答您的计划问题、指导房产业主完成申请流程，并提供申请进展的最新信息。
- **通过媒体：**通过包括印刷、电视和数字媒体在内的众多公共关系战略，推动纽约瑞星买断和收购计划的政策和成就。
- **通过活动：**州计划工作人员和合作伙伴组织工作人员在社区论坛、市政厅和其他当地支持的社区活动中协调从事和参与。

此外，GOSR 还创建了专业的标识牌、文件资料、广告和其他材料以支持和加强该计划的运作。宣传工作通过其他语言提供，包括西班牙语、俄语和汉语。

残疾人士、英语水平有限的人士以及需要获得以其他方式呈现的这些文件的其他人士，可以拨打纽约州支持的灾后恢复热线 **1-855-NYS-SANDY** 或任一专用的买断纳入中心以便获得援助，同时以合适的格式获取信息。

纽约州可能会使用当前可用的基于网络的资源，例如州长风暴恢复办公室网站 (<http://stormrecovery.ny.gov>) 或其社交网络媒体上发布的新闻稿，以提供有关计划进度的信息。其他电子资源（例如电子邮件）可能会用于根据需要向受影响的房产业主提供及时的通信和通知。与计划相关的情况说明书可以随时由纽约州及其计划合作伙伴在必要时或根据要求分发给公职人员、市政当局、相关的非营利组织及其他机构。

申请人与计划之间的通信在最大的可行范围内，可以采用申请人认为最方便的方式。可能影响申请人的资格或保险金金额的正式通知必须为书面形式，并且计划必须保留可证明申请人已收到每份通知的记录。传递通知的最佳方法通常是通过第一类保证邮件——要求回执。

公民参与计划

纽约州公民参与计划向所有纽约公民提供机会来参与州 CDBG-DR 桑迪、艾琳和李恢复计划的规划、实施和评估。该参与计划依据联邦条例规定了公民参与的政策和程序，旨在最大程度提高公民参与社区开发流程的机会。纽约州已尝试向所有公民提供参与机会，其中重点关注中低收入人群、英语水平有限人群、因残疾需要特殊便利安排的人群以及 CDBG-DR 目标社区中的人群。

纽约州公民参与计划确保公众能合理且及时访问有关使用 CDBG-DR 拨款资金的提议活动的公告、估价、检查和意见。继 2013 年 11 月联邦公报的 HUD 指导方针之后，实质性行动计划修正案现在包括三十天公众意见征求流程，其中至少有一次公共听证会。纽约州已经并将继续与州实体、地方政府、非营利组织、私营部门和有关协会协调宣传会议。州也在 HUD 要求的时期内征集公众对行动计划及实质性修正案的意见。这些信息公布在 GOSR 官方网站上的显眼位置供访问。州使用比如新闻发布、在纽约州州长网站和/或

GOSR 网站公示通知等手段，尽量提高受影响公民和企业的获取计划信息的可能性。

针对 CDBG-DR 桑迪、艾琳和李恢复的纽约公民参与计划，作为附件 1 随附于本政策手册。

2.0 纽约瑞星买断和收购计划活动摘要

纽约州已根据纽约瑞星住房恢复（包括买断和收购）计划创建了许多个人活动。如第 1.2 节中所详述，纽约瑞星买断和收购计划包括两个单独的活动：

- (1) 买断部分（“买断”），包括在指定的增强买断区域或分洪河道内自愿购买符合条件的房产；以及
- (2) 收购部分（“收购”），包括自愿收购遭受重大损害的符合条件的房产。

申请人有责任根据适用于该项目的所有联邦、州和地方法律 and 法令，并根据本手册的章节来完成活动。

2.1 纽约瑞星买断部分

纽约瑞星买断部分包括购买泛滥平原内部受到重大损害的区域（被定义为“增强买断区域”或分洪河道）中符合条件的房产。

2.1.1 确立增强买断区域

纽约州及其地方合作伙伴将增强买断区域确定为泛滥平原中的某些高风险区域，这些区域被确定为最容易受到未来灾难的影响，因此对人员和房产构成最大风险。位于增强买断区域内的房产被州和计划视为受到了重大损害。纽约州利用州务院 (DOS) 的分析并将临界标准定义为三个类别：极端风险区域、高风险区域和中度风险区域。确定为极端或高风险的区域被认为是增强买断区域。请参阅附件 2 “纽约州州务院风险评估区域映射图：数据集和方法”，以获取更多信息。仅在定义的风险区中的位置不足以定义增强买断区域。居住在受影响区域中的大多数房产业主必须有兴趣自愿出售。

以下选择标准用于评估潜在的买断区域。

选择标准：

- 区域具有因极端天气事件造成的洪水和/或破坏的历史。
- 区域在泛滥平原中有多个连续的地块，可证明存在相似的破坏，并且这些地块内的房产业主集体表达了对从泛滥平原搬迁的兴趣。这种兴趣必须以某种方式进行记录，以使州能够确定个人地块并执行对地块的数量和位置的分析。

- 州和各区域的市政官员（当地/县）对于将居民/房屋从泛滥平原永久迁出并将该地点转换为沿海缓冲区的益处有了相互了解。
- 由 FEMA 和/或州务院记录的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。

2.1.2 确立分洪河道

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。从实施行动计划修正案 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，亦不受重大损害要求限制。

没有资格通过纽约瑞星业主计划获得资金的申请人可能会有资格通过买断部分获得援助。位于泛滥平原内的房产业主可能会有资格被州买断：

- 如果结构位于分洪河道中，则该结构不需要证明在合格的风暴事件中受到了重大损害。
- 如果房产在分洪河道中，但结构不在其中，则业主必须出示以当地泛滥平原管理员发出的重大损害通知函的形式的重大损害证明。

与购买私有房产有关的所有惯常费用，包括估价、法律、调查、所有权准备和保险，均由州使用 CDBG-DR 资金进行支付。该计划还支付了拆除、现场工作和房产维护费用，包括环境修复、分级和安全性。

在 GOSR 收购增强买断区域或分洪河道中的房产之后，可能不会进行重建；此类区域中的房产会被保留作为沿海缓冲区或其他非住宅/商业用途，和/或这些目标区域中的未开发土地。

2.2 纽约瑞星收购部分

纽约瑞星收购部分包括购买位于 100 年或 500 年泛滥平原内受到重大损害的房屋。重大损害可通过适当的地方当局或泛滥平原管理人签发的重大损害通知函得到证明，其中表明该房产遭受的损害等于或超过其风暴前 FMV 的 50%。如果没有获得重大损害通知函，则可以考虑采用其他确定重大损害的方法。在收购部分下，购买要约以房产的风暴后 FMV 开始。

与购买私有房产有关的所有惯常费用，包括估价、法律、调查、所有权准备和保险，均由州使用 CDBG-DR 资金进行支付。

因收购而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占用者。如需了解更多详细信息，请参阅第 11.0 节第 8 阶段：房产处置中的纽约瑞星买断和收购计划处置计划。在某些情况下，这些房产会保持为未开发状态，并被转变为公园或其他非住宅用途，而在大多数情况下，这些房产会以有弹性的方式进行重新开发。

3.0 纽约瑞星买断和收购流程概述

买断和收购计划包括一系列重大步骤，各有不同的里程碑。这些阶段包括：

阶段	关键步骤
第 1 阶段：申请提交和 DOB 会议	<ul style="list-style-type: none"> • 申请提交 • 临界标准资格确定 • 完整性审查 • 多重保险金 (DOB) 会议 • 获得估价
第 2 阶段：环境评估和估价	<ul style="list-style-type: none"> • 阶段 I 环境现场评估 (ESA) • 阶段 II 调查（如果适用） • 公平市价 (FMV) 估价 • 有条件要约
第 3 阶段：保险金验证 (VOB) 审查	<ul style="list-style-type: none"> • 房产资格验证 • 申请和业主资格验证 • AFWA 验证 • 第三方审查 • 收据审查 • 授款计算
第 4 阶段：要约和合同执行	<ul style="list-style-type: none"> • 授款要约 • 估价上诉 • 要约修订 • 要约会议 • 州合同执行 • 所有权许可
第 5 阶段：搬迁（如果适用）	<ul style="list-style-type: none"> • 租户搬迁 • 租户重新评估
第 6 阶段：成交	<ul style="list-style-type: none"> • 个人房产检查 • 成交会议 • 契约限制 • 契约记录
第 7 阶段：房产维护和拆除	<ul style="list-style-type: none"> • 房产管理与安全 • 拆除前：获得许可证，公共设施切断，审查和检查 • 拆除：减排，许可证，拆除和装载文件 • 拆除后和收尾：最终检查，文件收集和收尾提交
第 8 阶段：房产处置	<ul style="list-style-type: none"> • 买断：永久开放空间 • 收购：拍卖，出售给公共机构，用途转变
第 9 阶段：契约限制和监控	<ul style="list-style-type: none"> • 记录保留和审核要求 • 契约限制 • 买断：开放空间契约 • 收购：重新开发和水灾保险

个案管理团队、其他计划人员以及符合条件房产的业主在每个阶段协调其步骤，以便成功完成买断和收购计划。

4.0 第 1 阶段：申请提交和 DOB 会议

4.1 申请

所有房产业主都必须完成纽约瑞星买断和收购计划申请并将申请与支持文件资料一起提交。有关申请提交和支持文件资料的详细信息，可在买断和收购计划程序手册中找到。

4.1.1 临界标准资格确定

申请人需经过临界标准资格审查，以确定是否符合纽约瑞星买断和收购计划的资格。符合资格的申请人会被分配一个客户代表，此人会详细审查申请并安排纳入会议。

4.2 资格标准

以下概述的以及在本节中描述的资格标准用于确定申请人是否有资格根据买断和收购计划（计划）获得援助，并进一步定义了针对买断或收购的特定有资格地标准。

4.2.1 买断部分的资格标准摘要

房产标准
<input type="checkbox"/> 房产位于符合条件的县。（请参见第 4.2.3 节）
<input type="checkbox"/> 房产位于增强买断区域或分洪河道中
<input type="checkbox"/> 房产在合格的风暴事件中受损。（请参见第 4.2.4 节）
<input type="checkbox"/> 房产与已定义的符合条件类型之一（请参阅第 4.2.5 节）相匹配，并且在其他方面没有被视为不符合条件（请参阅第 4.2.8 节）
<input type="checkbox"/> 房产在增强买断区域或分洪河道中
房产业主标准
<input type="checkbox"/> 申请人是目标房产的业主。（请参见第 4.2.15 节）
<input type="checkbox"/> 申请人是美国公民或合格的外国人。（请参见第 4.2.16 节）
<input type="checkbox"/> 申请人符合 CDBG 国家目标之一。
高达 15% 的买断部分奖励的标准
<input type="checkbox"/> 5% 的替换住宅奖励——申请人的买断房产在增强买断区域中，并且他们在与该买断房产相同的县内购买了替换住宅。出于此奖励目的，纽约市的五个行政区被视为一个县。
<input type="checkbox"/> 10% 的增强买断奖励——房产位于增强买断区域或分洪河道中。
<input type="checkbox"/> 10% 的团体买断奖励——房产业主-占用者的买断房产是位于高风险 V 区内但不在已确定的增强买断区域内的 2-10 个邻接的买断房产集群的一部分。
<input type="checkbox"/> 不符合 FEMA 规定和风暴后的购买者申请人没有资格获得买断奖励拨款

4.2.2 收购部分的资格标准摘要

房产标准
<input type="checkbox"/> 房产位于符合条件的县。（请参见第 4.2.3 节）
<input type="checkbox"/> 房产位于 100 年和/或 500 年泛滥平原中
<input type="checkbox"/> 房产与已定义的符合条件类型之一（请参阅第 4.2.5 节）相匹配，并且在其他方面没有被视为不符合条件（请参阅第 4.2.8 节）

根据当地泛滥平原管理员提供的重大损害通知函，房产受到重大损害

房产业主标准

申请人是目标房产的业主。（请参见第 4.2.13 节）

申请人是美国公民或合格的外国人。（请参见第 4.2.8 节）

申请人符合 CDBG 国家目标之一。

收购部分奖励标准

根据房产价值中的损失，提供梯度重新安置奖励作为风暴后 FMV 的百分比。

额外 50% 的风暴后 FMV 奖励给予遭受其结构价值中 50% 或更多损失的房产业主。

第二住宅、不符合 FEMA 规定和风暴后的购买者申请人（购买价格高于风暴后 FMV）不符合获得收购重新安置奖励的资格。

4.2.3 符合条件的县

下表中显示的县有资格获得援助。

符合条件的县				
奥尔巴尼	达奇斯	蒙哥马利	伦斯勒	泰奥加
布朗克斯	艾塞克斯	拿骚县	里奇蒙	汤普金斯
布鲁姆	富兰克林	纽约	罗克兰县	阿尔斯特
希芒	福尔顿	奥奈达	萨拉托加	沃伦
希南戈	格林	奥尔治	斯克内克塔迪	华盛顿
克林顿	汉密尔顿	奥齐戈	斯科哈里	威斯特彻斯特
哥伦比亚	赫基默	帕特南	萨福克县	
特拉华	金县	皇后县	沙利文	

4.2.4 房产在合格的风暴事件中受损

根据通过照片、从其他资金来源获得的援助和/或由本计划进行的损害评估的记录，房产必须已遭受超级风暴桑迪（2012 年 10 月 29 日）、热带风暴李（2011 年 9 月 7 日）和/或飓风艾琳（2011 年 8 月 28 日）的破坏。

4.2.5 符合条件的房产

拥有一户或两户型居民住宅单元的申请人可能会有资格参加该计划。此外，计划可能会购买空置地块。

- 在买断的情况下，计划会在增强买断区域或分洪河道中收购任何空置土地。
- 在收购的情况下，空置地块必须与某一结构所占据的符合条件的地块相邻，并且与位于 500 年泛滥平原内的房产在同一业主的名下。

注意：位于不允许联邦援助的地方的房产没有资格获得援助。房产必须符合联邦规则汇编第 24 篇第 58 部分环境法规。非附属住宅的非住宅结构没有资格为了确定该地段的提升价值的目的而获得援助。

没有资格通过纽约瑞星业主计划获得资金的申请人可能会有资格通过收购部分获得援助。

如果房屋按业主计划被归类为以下房屋之一，则该房屋可能会有资格被州收购：

- 受到重大损害的住宅，并且该住宅和/或房产在 100 年和/或 500 年泛滥平原中；
- 申请人不符合 FEMA 规定，并且受到重大损害。不符合 FEMA 规定的申请人没有资格在收购计划中获得超出风暴后 FMV 的付款。不符合 FEMA 规定的申请人没有资格获得奖励。

4.2.6 符合条件的占用类型

根据 IRS 出版物 936（请参阅第 4.2.5.2 节）的定义，房主自用房屋和全年的住宅租赁房产均符合计划的条件。计划可通过收购计划来援助第二住宅。但是，这些申请人没有资格获得奖励。计划可能不会为买断部分中的第二住宅提供资金。但是，计划可能会通过收购部分来援助增强买断区域中的第二住宅。

符合条件的结构类型仅限于第 4.2.7 节符合买断条件的房产中列出的以下类型。在情有可原的情况下，计划可能会通过可展示困难流程免除资格标准。

4.2.7 符合买断条件的房产

- 一户型住宅
- 两户型住宅
- 租赁房产
- 空置土地

4.2.8 不符合买断条件的房产

- 环境法规
- 第二住宅
- 非住宅建筑物

4.2.9 符合收购条件的房产类型

拥有一户或两户型居民住宅单元的申请人可能会有资格参加收购计划。此外，计划可能会为收购邻接某一带有结构并且与位于 500 年泛滥平原内的房产在同一业主名下的符合条件房产的空置地块提供资金。在风暴发生时，申请人必须拥有该房产。

4.2.10 符合收购条件的占用

根据 IRS 出版物 936（请参阅第 4.2.5.2 节）的定义，房主自用房屋和全年的住宅租赁房产。但是，第二住宅有资格参与收购，但没有资格获得奖励。计划会根据风暴发生的时间来确定占用。

- 一户型住宅
- 两户型住宅
- 租赁房产
- 第二住宅
- 与带有结构的符合条件房产在同一业主名下的邻接空置土地

4.2.11 不符合收购条件的房产

- 环境法规
- 非住宅建筑物
- 非邻接的或与带有结构的符合条件房产不在同一业主名下的空置土地

4.2.12 自愿参与

所有房产业主必须自愿同意将房产出售给计划。在房产中具有已记录利益的任何房产业主若不同意出售该房产，都可以否决计划的购买。

4.2.13 目标房产的所有权

所有权的定义是，按照担保契约、廉价出售契约或产权转让契约的证明，对房产拥有绝对和无限的所有权。契约必须记录在县、市或适当本地市政当局。

正确的文件对于 HTFC 获得有效的房产所有权是必不可少的。在结束 HTFC 购买交易之前（或与之一起），必须记录确定卖方所有权并消除所有其他所有权权益和索赔所必需的所有文件。示例包括判决执行书、解除按揭、生者享有权宣誓书、业主名称更改等。

后续房产业主：在风暴事件飓风艾琳、热带风暴李和/或超级风暴桑迪之后购买增强买断区域或分洪河道中的房产的房产业主可能会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。

4.2.14 实体而非个人的所有权

LLC、LP、LLP 和公司所有权：有限责任公司 (LLC)、有限合伙 (LP)、有限责任合伙 (LLP) 和公司所有权在发生风暴之时是符合资格的所有权形式，只要房产是符合条件的房产。

信托的所有权：出于自然人利益而以信托方式持有的房产，只要至少一名申请人是该信托的受托人，便可符合条件。受托人的权力必须包括使用留置权抵押房产的能力。如果受托人的权力不包括使用留置权抵押房产的能力，则对受损房产有利益的受益人必须与受托人一起签署成交文件。

确认资格需要以下条件：

- 房产业主必须提供信托文件的副本；并且信托文件或信托的摘要或摘录必须记录在受损房产所在县的产权转让记录中，必要时可在风暴后记录。

适用的合同和/或声明必须由受托人执行，除非信托将房产分配给受益人，在这种情况下，接收房产的受益人必须执行适用的合同和/或声明。

已故业主和遗产持有的房产：如果在发生风暴之时契约上的业主在风暴过后去世，则死者的证明文件必须符合所有资格要求，例如主要居住地。在这些情况下，多重保险金 (DOB) 是死者或死者的遗产所获得的保险金。如果遗产尚未完成遗嘱认证，则申请人应为该遗产的所有人。遗产的执行人应当参加预约，完成书面工作，并进行恢复维修。在这些情况下，DOB 是死者的遗产所获得的保险金。如果遗产已完成遗嘱认证，则申请人必须是该房产的继承人和当前业主。

如果在发生风暴之时契约上的业主在风暴之前去世，则计划可根据具体情况评估此类申请。

在风暴发生时由遗产所有人或后代持有的作为业主的房产赠与的房产出于计划目的不被视为第二住宅。

反向抵押贷款：在风暴发生时拥有反向抵押贷款的业主是符合资格的，前提是在提交申请时反向抵押贷款的剩余期限超过五年。

与其他个人一起拥有的房产：在发生风暴之时拥有且占用某一结构，且该结构位于其与其他个人一起拥有（例如，与其家人一起拥有）的土地上的房产业主必须被视为所拥有的土地上的房产业主，并且符合资格。

房产赠与：房产赠与是一种在无需考虑的情况下进行房产转让的形式。赠与的受益人有资格获得与原始房产业主相同的拨款。赠与的受益人不被视为后续业主。

针对计划的目的，房产赠与必须是：

- 采用书面形式；
- 经过公证；以及
- 记录在公共记录中。

如果在任何时候确定双方之间已经发生了与房产赠与相关联的资金转移，则计划保留要求将任何拨款金额全额偿还给州的权利。

失去所有权：因止赎权而失去其房屋的所有权的房产业主没有资格获得援助。请注意，对增强买断区域和分洪河道内的房屋止赎的银行可能会是买断部分中符合资格的申请人。

在这种情况下，银行有资格获得相当于止赎金额的拨款，上限为风暴后 FMV，没有奖励。

4.2.15 所有权的验证

房产业主必须至少出示目标房产的契约，以及以下文件资料（如适用）：

- 2012 年学校税收减免 (STAR) 证明；
- 表明房产地址为受损房产地址的 2012/13 年联邦所得税申报表；
- 表明房产地址为受损房产地址的 2012/13 年纽约州所得税申报表；
- 提供商向受损房产地址邮寄的账单或信件，证明在发生损害的事件前的六个月内曾向房屋业主提供水、电、天然气、下水道服务或其他公用事业服务。用途必须与住宅使用一致；和/或
- 表明房产已出租（如果是投资房产）的 2012 年租约或租赁协议。

4.2.16 公民身份和合格移民

根据公法 104 - 193 1996 年《个人责任和工作机会和解法案》中的定义，房产业主或拨款的接受者必须是美国公民或合格的外国人。证明美国公民身份或合格的外国人身份的文件包括但不限于以下任一项：

- 有效的美国护照；
- 有效的美国出生证明；
- 入籍证明；
- FEMA 援助证明；
- SBA 援助证明；或
- 通过系统化外籍人员资格确认 (SAVE) 进行验证，这是一个在线验证系统，用于验证房产业主是否为有资格获得联邦保险金的移民。

4.2.17 业主转移到纽约瑞星收购部分

没有资格通过纽约瑞星业主恢复计划或纽约瑞星租赁建筑恢复计划获得资金或者无法重建其房屋的申请人，可能会有资格转移至纽约瑞星收购部分。被分类为以下任一项的纽约瑞星业主计划申请人可能会有资格参与收购部分：

- 房产受到重大损害，并且在 100 年或 500 年泛滥平原中；
- 不符合 FEMA 规定。

请注意，不符合 FEMA 规定的申请人有资格获得风暴后 FMV，但没有资格获得超过风暴后 FMV 的付款。此外，还可能会存在业主计划的申请人由于困难而请求转移至收购的其他情况；此类请求会逐案进行评估。例如，其房屋列于 FEMA 重复损失清单上的业主可能会优先进行转移。2015 年 4 月之后的所有转移都必须通过纽约州的可展示困难流程，以便获得批准。

4.2.18 业主转移到纽约瑞星买断部分

没有资格参与纽约瑞星业主恢复计划或纽约瑞星租赁建筑恢复计划的申请人，若其房产在增强买断区域或分洪河道中，则可能会有资格通过可展示困难流程转移到纽约瑞星买断部分。

- 如果结构是半独立式复式住宅，则房屋的购买取决于对相邻邻居房屋的购买。
- 分洪河道中半独立式复式住宅的一个邻居的撤出会导致相邻邻居的立即自动撤出。

通过可展示困难流程从业主计划向买断或收购部分的所有转移的截止日期为 2016 年 12 月 31 日。

4.2.19 不符合资格决定

为了保护符合条件的泛滥平原区域中的居民免受未来灾难的影响，GOSR 的意图是在买断和收购计划指南中尽可能让更多的房产业主符合资格。确定对买断和收购部分的资格的过程是一个持续的过程，发生在申请流程开始到保险金验证 (VOB) 流程之间。

在买断部分下，如果房产业主或房产被视为不符合资格，则这将是最终决定，除非经过审查推翻了该决定。

在收购部分下，若当地泛滥平原管理员提供了“重大损害通知函”，则必须被视为符合资格。无法提供重大损害通知函的申请人不得请求对其不符合资格决定进行审查。不符合资格的申请人将被移至收回程序。

4.2.20 不符合资格决定上诉

被视为不符合资格的申请人可在收到不符合资格通知函之日起 60 天内请求对不符合资格决定进行审查，说明依据计划要求其应符合资格的理由。可能会通过困难决定免除资格标准。

4.2.21 满足 CDBG 国家目标

所有申请人都必须满足根据 CDBG 计划授权法规要求的国家目标之一。

中低收入 (LMI) 目标: 如果家庭总收入低于或等于中位收入的 80%，则申请人会被确定为中低收入。在确定收入时，计划使用了联邦所得税申报表（例如，IRS 表格、1040、1040A 或 1040EZ）。如果纳税申报表不可用，则会评估其他形式的收入证明文件，如工资单等。

中低买断 (LMB): 当 CDBG-DR 资金用于买断拨款来收购合格的 LMI 家庭所拥有的住房时，这种情况下拨款金额（包括可选的搬迁援助）大于该房产在灾后（当前）的公平市价。

中低区域保险金 (LMA): 如果居住在服务区域中的 LMI 人员的百分比足够大（51%），则该区域被认为符合处于 LMI 的测试，确定的依据是：最近可用的十年间人口普查/社区美国调查信息，以及在人口普查局收集收入信息时适用的第 8 节收入限额；或对服务区居民的最新调查。

紧急需求目标: 根据 2013 年 3 月 5 日联邦公报通知，HUD 已允许为紧急需求国家目标的文件资料要求提供替代要求。满足紧急需求国家目标的每项活动都必须记录其如何应对灾害相关的影响（即与风暴相关联）。紧急需求目标符合对房产的损害评估。计划通过损害评估和未满足的需求确定来证明申请人符合此要求。在联邦法规允许的范围内，所有不符合 LMI 国家目标的申请人都被列入紧急需求类别。

所有计划活动必须满足根据 CDBG 计划授权法规要求的三项国家目标之一：

4.3 泛滥平原、分洪河道和沿海侵蚀危害区域政策

联邦政府针对 100 年泛滥平原、分洪河道和沿海侵蚀危害区域制定了具体的定义和规定。如需了解这些定义，请参阅本手册的定义章节。

没有提供援助来支持分洪河道中的某些活动。这些被禁止的活动包括但不限于以下内容：

- 修复或建造供人类居住的结构；
- 材料存储；
- 污水处理系统或水井；和/或
- 会导致阻碍流动的填充，否则是不被允许的。

如果“项目活动”的某些部分在分洪河道上形成了阻碍，例如必要的填充物或立足点，则该结构整体会成为分洪河道的一部分，因此除非该结构在功能上是相依行动，否则就没有资格获得资金。泛滥平原侵占的开发标准取决于项目位置和洪水灾害图上提供的信息量：

- 在沿海侵蚀危害区域中不得批准采取关键行动。只有提议的行动属于下列情况时，才可在沿海侵蚀危害区域中批准采取非关键行动：
 - 1) 功能上相依的行动；
 - 2) 现有的建造（修复和改进）；或
 - 3) 灾难造成的破坏之后的重建。

由灾难造成的破坏之后包含现有建造或重建的行动必须遵守某些设计标准。请参阅联邦规则汇编第 24 篇 55.1(c) (3)。

4.4 买断的业主援助奖励

买断部分中符合条件的房产可能会有资格获得业主援助奖励，总计可高达风暴前 FMV 的 15%，如下所示：

- 1) **5% 搬迁奖励：** 纽约州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。

纽约州认识到，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。业主必须提交一份声明，阐述搬到其原居住县或纽约市五个行政区（如果其房产位于纽约市）内的困难情况。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。其替换住宅在指定的专门用作永久性沿海缓冲区的高风险增强买断区域之外的房产业主可享受 10% 的增强买断奖励。

- 2) **10% 增强买断和分洪河道奖励：** 纽约州在最大程度上努力动员所有业主搬出高风险增强买断区域或分洪河道，以保护尽可能多的家庭不在未来受灾。纽约州向每个业主提供 10% 增强买断和分洪河道奖励，以便让大量房产参与该计划，并让这些区域

内尽可能多的土地回归自然。选择这种级别的奖励是为了确保充分激励房产业主出售其房产并搬迁到较低风险的区域，使纽约州能够将高风险的区域回归自然。纽约州认为，分级奖励对于房产业主出售其房产是至关重要的。

3) **10% 团体买断奖励**: 纽约州认识到，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），纽约州可能提供 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。

根据联邦法规，不符合 FEMA 规定的申请人没有资格获得超过风暴后 FMV 的付款，因此没有资格获得奖励。

4.5 收购的重新安置奖励

收购部分中符合条件的房产可能会有资格获得重新安置奖励，具体取决于其房产的价值损失。如下表所述，纽约州根据总价值损失百分比提供了梯度奖励，该百分比的计算方法是：估定风暴前总公平市价减去估定风暴后总公平市价，再除以估定风暴前总公平市价。

此外，对于那些其结构的价值损失 50% 或以上的房屋，其计算方法是：估定风暴前结构价值减去风暴后结构价值，再除以估定风暴前结构价值，收购部分可提供等于估定风暴后公平市价的 50% 的额外奖励。

价值损失百分比（土地 + 房屋结构）	总奖励	房屋结构价值损失 $\geq 50\%$ 时的总奖励
90.01% +	风暴后 FMV 的 95%	风暴后 FMV 的 145%
60.01% - 90.00%	风暴后 FMV 的 85%	风暴后 FMV 的 135%
50.01% - 60.00%	风暴后 FMV 的 75%	风暴后 FMV 的 125%

40.01% - 50.00%	风暴后 FMV 的 65%	风暴后 FMV 的 115%
30.01% - 40.00%	风暴后 FMV 的 55%	风暴后 FMV 的 105%
20.01% - 30.00%	风暴后 FMV 的 45%	风暴后 FMV 的 95%
10.01% - 20.00%	风暴后 FMV 的 35%	风暴后 FMV 的 85%
0.00% - 10.00%	风暴后 FMV 的 25%	风暴后 FMV 的 75%

其房产为第二住宅的房产业主以及不符合 FEMA 规定的申请人没有资格获得重新安置奖励。

此类重新安置奖励对于使易受洪水影响的区域内已遭受损害并且无法或不愿修复其房屋的房产业主能够争取搬迁到更安全、更不易受洪水影响的区域而言是至关重要的。此外，这种重新安置奖励认识到受风暴破坏的房屋的风暴后 FMV 的不确定性，特别是涉及到与重新安置相关的高昂费用，因此为业主提供了做出这一改变生活的变化所必需的援助。

4.6 房产税退还

已申请该计划的房产业主必须缴纳所有权调查在成交时所确定的所有应缴房产税以及对受风暴破坏的房产的应付款，直到通过该计划将其房产出售给纽约州的成交之日为止。对于收购部分中的房产，如果存在所有权调查在成交之前没有确定的房产税，则该计划（作为房产业主）将在最终处置之前缴纳该房产税。纽约州会向房产业主退还在房产所有权转让给 HTFC 之后的时间段内（即从成交之日起至有效付款期的结束日期）所缴纳的房产税。按比例退还金额是在成交后进行计算的，并且资金会通过直接存款提供给房产业主。只有对应缴房产税的本金支付的款项才能由 HTFC 退还；因延迟付款或拖欠付款而产生的任何利息或费用均不符合退还条件。

买断部分中 HTFC 所有权的房产可免税。

4.7 代位求偿

代位求偿是指在获得拨款后向申请人支付的重复援助的过程，对于同一损失会补偿申请人两次，并且会汇给计划以纠正多重保险金问题。

4.7.1 有关在计划下获得资金的转让

考虑到房产业主的资金拨款以及纽约州对评估房产业主在纽约瑞星住房恢复计划下对资金拨款的申请的承诺，房产业主会将以下内容转让给计划：根据任何保险单，所有未来补偿权及所获得的所有付款，包括但不限于任何类型的伤亡事故保险或房产损坏保险（保险单）；与 FEMA 或 SBA 有关或由其管理的针对房产的有形损坏的任何补偿或救济计划（不包括为承保所容物而获得的理赔金）；由非营利组织、宗教组织、救灾实体和其他政府实体提供的任何其他援助，这些都是根据计划下支付的理赔金计算房产业主的拨款的依据。

上述重复援助提供的理赔金或付款在本文中被称为“理赔金”。房产业主转让给计划的权利特定于已向其支付理赔金的房产。如房产业主对计划的申请中所述，已支付的理赔金是由联邦公告灾害最初对房产造成的有形损坏而产生的，但也包括因随后发生的任何事件而导致房产受损所获得的理赔金（直到使用计划资金购买房产之时为止）。这些保单包括但不限于以房产业主持有的损害、水灾或任何其他类型的伤亡事故保险或房产损坏保险承保为特征，并提供对房产的有形损坏承保的保单。一旦计划已追偿等于拨款理赔金的金额，纽约瑞星买断和收购计划就会将根据本协议转让给纽约州的任何权利重新转让给房产业主。

4.7.2 合作和进一步文件资料

如果纽约州选择追索房产业主在任何此类保单下对保险公司要求补偿的任何索赔，那么房产业主同意协助并配合纽约州。房产业主的协助和合作包括允许以房产业主的名义提起诉讼、提供证词、提供文档、出示记录和其他证据、在审判中作证以及纽约州合理要求的任何其他形式的协助和合作。房产业主进一步同意协助和合作，以获得和收取房产业主根据上述任何适用的 FEMA 或 SBA 计划有权获得的任何理赔金。

房产业主同意，在根据本计划和/或 FEMA 或 SBA 提供的救灾资金拨给房产业主的资金的范围内，应 HTFC 的要求采取必要行动并签订其他文件，以将房产业主的保险单转让给纽约州。

4.7.3 授权计划联系第三方

房产业主明确允许本计划向房产业主持有其保单的任何公司或 FEMA 或 SBA 索要本计划需要的任何非公开或保密信息，以监督/执行在同意和发布协议下转让给本计划的权利中的利益；且房产业主同意此类公司向纽约瑞星买断和收购计划发布上述信息。

4.8 可展示困难

可展示困难是申请人的处境发生重大变化，阻止或严重影响了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，虽没有造成经济困境，但远不止造成不便的情况，如客观证据所示。可展示困难必须在指定的风暴之后发生。

可展示困难必须具有严重的、非自愿的和意想不到的性质。可展示困难不得是受指定风暴影响的或在受影响的县内的其他申请人通常共享的困难。可展示困难的示例可能包括失业，生意失败，离婚，严重的医疗疾病，受伤，家庭成员或配偶死亡，意外和特殊医疗费用，残疾，大量收入减少，由于自然灾害产生的不寻常和过多的债务金额，承包商欺诈等。上面列出的所有示例，无论是单独出现的还是一起出现的，都不会自动确立可展示困难，并且上面的列表也不详尽，因为在特定情况下可能会存在与可展示困难的问题相关的其他因素。可展示困难委员会 (DHC) 将在逐个案例的基础上考虑证据，以针对本计划确定“可展示的困难”之构成内容。

如果申请人认为他们处于可展示困难的处境，并且可展示困难妨碍其遵从任何计划政策，那么他们必须向其客户代表出示他们的可展示困难的证据，计划将会在审查所有情况后逐案评估该可展示困难。在考虑每个案例时，本计划的审查包括但可能并不限于下列考量：

- 申请人是否遇到了独特的、无法预料的、情有可原的情况，
- 情有可原的情况是否影响申请人遵守计划政策的能力；以及
- 即使存在情有可原的情况，申请人是否尝试遵守计划政策。

州为了本计划而确定了可展示困难的定义，并且其决定是最终的。

计划已确定了 7 种可展示困难，申请人可根据自己的个人情况以及他们是买断申请人还是收购申请人来取得对这些可展示困难的资格：

收购申请人——

- 从单户型转移可展示困难
- CEHA 可展示困难
- 要约延期可展示困难
- 合同延期可展示困难
- 选择退出可展示困难文件资料
- 拍卖合规性延期可展示困难

买断申请人——

- 从单户型转移可展示困难
- 要约延期可展示困难
- 合同延期可展示困难
- 奖励延期可展示困难

5.0 第 2 阶段：环境评估和估价

申请提交和审查之后，需要进行环境审查和房产估价，以使申请继续进行。

5.1 环境审查

CDBG-DR 资金取决于对通过联邦规则汇编第 24 篇第 58 部分中规定的 HUD 法规实施的《国家环境政策法》(NEPA) 及相关的环境和历史保护法律和行政命令的合规情况。因此，会执行环境审查活动以便进行现场污染和拆除控制，并在承付资金之前进行记录。

5.2 估价

纽约州要求对参与该计划的所有房产进行估价。无论是设定风暴前（买断部分）还是设定风暴后基准（收购部分），估价均用于确定参与计划房产的公平市价 (FMV)。风暴前是通过法院估价来确定的，而风暴后是通过当前估价来确定的，但由合同估价员执行。

在买断部分下，纽约州会在增强买断区域和指定的分洪河道区域内购买由州和 HUD 定义为“买断”的房产。纽约州会向符合资格的房产业主提供在影响该房产的涵盖风暴之前买断房产的 100% 公平市价（“风暴前 FMV”）。在可用的情况下，除风暴前 FMV 之外，纽约州还会向增强买断区域和指定的分洪河道区域中的房产业主提供奖励。奖励的目的是鼓励房产业主最大程度地参与，并从高风险区域中移除尽可能多的房产。

5.2.1 上

诉

如果提出要约且房产业主认为该要约不充分，则可以提出上诉。如果上诉对房产业主有利，则 VOB 团队会制定替代 VOB 决定，这是新要约的依据。客户代表会通过电子邮件请求重新决定 VOB，并提供一份新的 FMV 估价的副本。所有的计划决定都是最终的。

如需了解有关上诉流程的更多信息，请参阅附件 3 计划管理政策。

6.0 第 3 阶段：保险金验证审查

6.1 多重保险金

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。

《罗伯特·T·斯塔福德救灾和紧急援助法案》（美国法典第 42 卷第 5155 节）第 312 节禁止已在任何其他计划下或从保险或其他任何来源接受用于重大灾害造成的损失的经济援助的任何人、企业或其他实体，再因为此类损失的任何部分而接受经济援助。根据《斯塔福德法案》，通过 HUD 的 CDBG-DR 计划拨出的灾后恢复资金，可能不能用于偿付先前已为相同目的而提供过的其他灾后恢复援助的任何费用。接受自任何来源且资金用途相同于 CDBG-DR 的经济援助被视为多重保险金 (DOB)。州的政策系根据在 *联邦公报/第 76 卷、221 期、第 71060 页/2011 年 11 月 16 日* 星期三上公布的联邦公报通知 5582-N-01 所述的 HUD 的 DOB 指南。为此，计划验证了每个申请人的来自符合条件的政府和第三方来源的 DOB 信息。

申请人从政府和非政府来源获得的、旨在投资于通过计划购买的房屋但未用于修复房屋的任何援助，必须从 FMV 中减去，以确定计划主动支付的金额。

6.2 保险金验证 (VOB) 流程

为了遵守 DOB 要求并做出准确的拨款决定，GOSR 出于与本计划中的保险金相同的目的，获得了从其他计划、保险和其他地方提供或可获得的经济援助的第三方验证。

VOB 流程的首要目标是将申请人的自我报告的保险金金额和目的与第三方验证来源报告的保险金金额和目的进行比较。第二个目标是检测 DOB 流程错误并启动对这些错误的纠正措施。VOB 流程是防止浪费、欺诈和滥用的实用技术，这是本计划特别规定的任务（联邦公报第 78 卷、43 期、第 14331 页，2013 年 3 月 5 日）。该流程还旨在防止由于错误的保险金计算且可能提供过少的援助而导致的房产业主的滥用，并防止由于错误的保险金计算且可能提供过多的援助而导致的浪费。如果房产业主故意试图隐瞒他们从其他来源获得的或预期获得的保险金，则该流程还可以防止可能发生的欺诈。

VOB 流程只是纽约州在计划中实施的反欺诈、浪费和滥用 (AFWA) 流程之一，以确保将美国公民提供的资金用于实现预期目的。

如果计划有充分的理由认为申请人从特定的保险提供者那里获得了重复保险金，则向该保险公司索要信息可能是可行的。在任何其他情况下，VOB 流程都无法验证声明没有收到任何私人保险结算资金的房产业主没有收到未报告的私人房产业主保险结算款项。

6.2.1 重复援助

灾难恢复援助的最常见来源是来自业主的保险、FEMA 和 SBA。但是，援助也可能来自非营利组织、宗教组织、其他救灾组织和其他政府实体。重复援助包括但不限于以下保险金：

- 1) **国家水灾保险计划 (NFIP)：**收到的保险理赔金必须由业主披露并由计划进行核实。自 2017 年 7 月 21 日起，未提起诉讼并已由 FEMA 的桑迪索赔部门审查了其索赔的业主必须披露收到的任何额外款项。超过 \$20,000 的额外款项将被视为重复援助（即，\$30,000 的额外索赔款项将会导致 \$10,000 的重复援助）。向已提起诉讼的业主授予的款项不被视为重复援助。
- 2) **私人保险：**收到的所有保险理赔金必须由业主披露，并由计划通过联系保险公司来进行核实。
 - 如果保险公司确认尚未向业主提供任何理赔金，则会要求业主签署代位求偿协议，该协议会代位求偿高达授款金额的保险理赔金。如需了解有关代位求偿流程的更多信息，请参阅第 4.6 节。
- 3) **联邦应急管理局 (FEMA)：**收到的 FEMA 理赔金必须由业主披露，并且必须由计划进行核实。
- 4) **小企业管理局 (SBA)：**批准和/或收到的 SBA 理赔金必须由业主披露并由计划进行核实。自 2017 年 7 月 21 日起，SBA 贷款少于 \$14,000 的任何申请人必须提供文件资料，表明他或她目前正在执行其还款计划，并且必须在纽约州取得该房产的所有权之前偿清未偿付的 SBA 贷款。对于 SBA 贷款多于 \$14,000 的申请人，该笔贷款将由 HTFC 偿清，并且该申请人的授款会在成交时减少此金额。
- 5) **单户型业主计划：**从 CDBG-DR 业主计划中获得的补偿付款和对未来工作的付款必须由申请人披露并由计划进行核实。
 - 补偿付款是多重保险金，但可能会用已完成工作的允许活动 (AA) 检查报告进行补偿。
 - 收到的对未来工作的付款是重复的计划资金。
- 6) **临时抵押资助：**收到的临时抵押资助 (“IMA”) 付款被视为多重保险金，必须由申请

人披露并由计划进行核实。收到的 IMA 付款可能会在此类资金尚未作为其他符合条件的活动入账的范围内通过租金收据进行补偿。

7) 其他：从其他来源获得的资金必须由申请人披露并由计划进行核实。例子包括非营利组织、其他政府机构和社会团体。

6.2.2 非重复支出

在其他计划中获得的资金可能并不总是被确定为多重保险金。房产业主必须提供文件资料来支持这些支出。

允许支出的示例：

- 已收到但用于不同的合格目的的资金。例如，收到的资金可能已用于临时住房费用，因此不会是重复的，只要此类资金不用于补偿对通过临时抵押资助计划获得的援助的多重保险金计算。
- 房产业主无法获得的资金。例如，当获得的保险资金必须用于基于抵押条款的强制抵押贷款支付。
- 从私人贷款收到的、非 SBA 担保的资金不属于重复的。
- 房产业主可获得的资产或信用额度，例如支票或储蓄账户、股票，不属于重复的。
- 收到的用于修复且已经用于修复房屋的资金可能不会根据授款金额来计算，例如 CDBG-DR 对已完成工作的补偿。

可能会继续被视为 DOB 的不允许支出的示例（此列表并不详尽）：

- 非必需的电器（洗衣机/烘干机）；
- 食品，衣服，家居用品；
- 棚屋，栅栏（任何不在普通屋顶下的结构）；
- 丧葬费用；和/或
- 保险费。

7.0 第 4 阶段：要约和合同执行

完成所有验证步骤后，GOSR 会将要约包邮寄给房产业主，其中包括概述了房产业主可获得的保险金的授款计算、销售合同以及与要约有关的其他相关信息。房产业主有 30 天的时间对要约作出回应，在此日期之后要约到期。GOSR 可以根据具体情况延长或免除有效期。在某些情况下，要约会因授款计算中的修改、增加的重复保险金或申请人提供的其他收据而进行修改。

7.1 纽约瑞星买断和收购计划最高保险金

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：

买断：买断是针对在与县和地方政府协商后确定的已定义增强买断区域内、100 年泛滥平原内以及最高风险区域（FEMA 洪水地图“V 区”）中的房产。此区域内的所有受风暴破坏的房产都被计划和州视为受到了重大损害，并且获得了 100% 的风暴前 FMV。按照风暴前 FMV 以买断的方式收购的任何房产都会导致该土地永久保留为开放空间、娱乐用途或湿地管理基础设施。不得对这些区域中的房产进行重建；这些房产会被保留作为沿海缓冲区或其他非住宅/商业用途，还可能会包括在这些目标区域中收购空置或未开发的土地。

不符合 FEMA 规定及后续业主的申请人没有资格获得超过风暴后 FMV 的资金。

收购：位于 100 年和/或 500 年泛滥平原内受重大损害的房产可通过收购按 100% 的风暴后 FMV（加上符合条件的重新安置奖励）进行购买。通过收购购买的房产将以有弹性的方式进行重新开发，或者如果更合适的话，将会进行用途转变流程，并且该房产将永久保留为未开发的绿色空间。

不符合 FEMA 规定的申请人没有资格获得超过风暴后 FMV 的资金。

以收购的方式购买的第二住宅没有资格获得超过风暴后 FMV 的奖励资金。

纽约州使用 2013 年 FHA 贷款限额作为参与此计划的房产的购买价格上限。针对一单元和两单元房产的 2013 年 FHA 贷款限额如下：

- 一户型住宅：一单元居民住宅 \$729,250
- 两户型住宅：两单元居民住宅 \$934,200

在买断部分中，FHA 上限在对房产的要约上进行了设定，并且不包括奖励。在收购部分中，FHA 上限在整个要约上进行了设定，包括奖励。

7.2 授款计算

VOB 调查完成后，便会完成并审查正式的已收到灾难保险金验证表，然后将该表转发给客户代表。

除了从纽约瑞星住房计划收到的用于未来工作的、被确定为 DOB（请参阅第 6.1 节）的资金以外，从其他来源收到的资金会从结构的 FMV 中扣除，除非房产业主可以通过收据证明所收到的资金已经花费在符合条件的费用上。结果值不能超过适用的计划上限。

除了上述的授款之外，房产业主可能还有资格获得某些奖励。

对于买断房产，房产业主可能会获得 5% 的替换住宅奖励、10% 的增强买断奖励和/或 10% 的团体奖励，减去房产业主从纽约瑞星住房计划获得的用于未来工作的任何资金。如果 GOSR 批准了书面记录的困难，则仅可用符合条件的收据来补偿收到的针对未来工作的付款。

对于收购房产，房产业主可根据其房产价值的损失百分比来获得梯度重新安置奖励。此外，如果结构价值的损失超过 50%，则房产业主有资格获得该房产的风暴后 FMV 的 50% 的额外奖励。授款加上奖励不能超过适用的计划上限。从向房产业主提供的补偿总额中会减少房产业主从纽约瑞星住房计划收到的用于未来工作的任何资金。如果 GOSR 批准了书面记录的困难，则仅可用符合条件的收据来补偿收到的针对未来工作的付款。

8.0 第 5 阶段：搬迁

在适用的情况下，将遵循经修订的 1970 年《统一搬迁援助 (URA) 和不动产收购政策法案》（美国法典第 42 卷第 4601 - 4655 节）并实施联邦规则汇编第 49 篇第 24 部分 (URA) 的法规以及适用的 HUD 政策，但须遵守适用的豁免规定。GOSR 还根据美国法典第 42 卷第 5121 节及以下的《罗伯特·T·斯塔福德救灾和紧急援助法案》第 414 节（“《斯塔福德法案》”）针对受风暴破坏房产的租户的规定来执行此计划，其中规定：

*尽管有任何其他法律规定，根据 1970 年《统一搬迁援助和不动产收购政策法案》(P.L.91-646) [美国法典第 42 卷 4601 及以下]另外有资格获得任何种类的替换住房付款的任何人员均不得因由总统决定的重大灾难导致其不能满足此类法案规定的占用要求而被否认此类资格。
(美国法典第 42 卷第 5181 节)*

2012 年 10 月 28 日，总统宣布纽约有 13 个县为**重大灾难区域**。《斯塔福德法案》向其房屋遭受破坏或重大损害而流离失所且无法在 HTFC 与房产业主之间针对租赁房产买断发起协商 (ION) 之前重新占用其住宅的住宅租户提供了替换住房付款。《斯塔福德法案》旨在赋予租户对受灾难影响的住宅的建设性占用的权利，自 ION 日期起生效。HUD 和 GOSR 决定向有资格获得搬迁援助的租户提供建设性占用，该援助与向由于自然灾害或灾难恢复计划导致其住宅遭受破坏而需要搬迁的所有其他流离失所人员提供的援助相同。搬迁客户代表会始终如一地且公平地采用计划规则，以确定每个申请的流离失所租户是否有资格获得该计划根据 URA 提供的搬迁援助。

为了促进体面、安全和卫生住房的可用性和加快灾难恢复及安置工作，并允许 GOSR 在不考虑收到申请的计划的情况下对位置相似的房产业主采用相似的规则和拨款金额，HUD 根据 2013 年 3 月 5 日联邦公报通知免除了以下 URA 和第 104(d) 节的要求：

- a. 联邦规则汇编第 24 篇 42.350——在没有这项豁免规定的情况下，通常由 HUD 资助的与买断和搬迁活动相关的搬迁援助中存在差异。
- b. URA 第 204(a) 和 206 节，联邦规则汇编第 49 篇 24.2(a)(6)(viii)、24.402(b)(2) 和 24.404——在要求受资助者使用低收入流离失所人员的 30% 的家庭收入来计算租赁

援助付款，前提是该人员在项目之前一直在支付超过 30% 的家庭收入作为租金加上公用事业费用，而没有“可展示的困难”的规定方面免除要求。

- c. URA § 204 和 § 205，联邦规则汇编第 49 篇 24.2(a)(6)(ix) 和 24.402(b)，因为该要求与基于租户的租赁援助住房计划有关。
- d. URA 第 202(b) 节和联邦规则汇编第 49 篇 24.302——搬迁费用。

有关 URA 的完整政策在针对买断和收购计划的租户搬迁计划中。

9.0 第 6 阶段：成交

9.1 成交会议

计划评估了每个已签署的要约，并核实了房产业主是否正确执行了文件，然后将文件转发给适当的接收者，核实所需的后续活动是否完成，并适当地安排成交以完成房产购买。HTFC 会在签署要约后立即执行由房产业主签署的要约，以尽可能切实有效地促进买断或收购交易的达成。

搬迁顾问会说明流离失所的住宅租户可获得的保险金，协助满足租户的搬迁需求，并核实符合资格的租户是否收到了通知和美国法典第 42 篇 § 4601 经修订的 1970 年《统一搬迁援助和不动产收购政策法案》以及经修订的 1987 年《地面运输和统一搬迁援助法案》所要求的信息。实施 URA 的法规已编入联邦规则汇编第 49 篇第 24 部分（“法规”）。

GOSR 政策禁止成交对已被占用或可能会被有害物质污染的任何地块的购买。

9.2 最终授款文件资料

对于所有成交（执行向 HTFC 的出售）的文件，会对房产文件进行完整的审查，以确保存在所有必需的计划文档/文件。客户代表负责审查其各自的已成交文件。此外，GOSR 具有完整性监督员，以审核文件的完整性。此流程包括以下内容：

审查已签署的要约包以确保其包含所有必需的文件，包括：

- 购买不动产的要约；
- VOB 授款声明；
- 出售不动产的意向声明；
- 个人房产有害物质表；
- IRS W-9 表；
- FEMA 声明和发布表；
- CDBG 成本分配报表；
- 估价；
- CDBG 公平补偿决定声明；
- HUD-1 结算单；以及
- 所有其他相关的不动产销售协议和文件。

审查并确认申请包括所有必需的已签署文件，包括：

- 已签署的计划申请书；
- 政府签发的身份证件（适用于所有业主）；
- 公民身份/合格移民身份的证明（请参阅第 4.2.16 节）；

- 契约；
- 房产税收据（最新）；
- 契约的任何留置权或产权负担的副本；
- 抵押付款状态的文件资料（抵押贷款声明）；
- 居住证明（请参阅第 4.2.15 节）；
- 家庭收入信息（不适用于信托、房地产和商业实体）；
- DOB 文件资料；以及
- 环境审查。

客户代表和 GOSR 完整性监督员均会识别缺少的文件资料和缺失的签名，并注意对任何主要错误或问题的观察（如果有）。这些问题经过汇总上报给 GOSR 和客户代表管理部门以进行解决。对于在任一计划中在成交前决定撤销其对该计划的申请的房产业主，可使用“选择退出表格”。选择退出表格上的日期是将新的文件资料添加到文件的最后日期。如果文件包含在选择退出表格上，则会在使用的文件清单的顶部注明。

9.3 纽约州向卖方指定的代理支付理赔金的政策

GOSR 的政策是避免不适当的程序障碍，这些程序障碍会在计划下使完成交易延迟、对其带来不便或损害。为此，GOSR 会顺应合理的卖方请求，而不会使 HTFC 遭受延迟、承担责任、产生额外费用或遭受损失风险。

在某些条件下，GOSR 可以为请求在向 HTFC 转让授予所有权中将根据计划出售地块所得的所有净收益支付给代理而不是房产业主，并签署了销售合同和附约的卖方提供方便。

如果完全满足了此程序的条款，则卖方必须以书面形式提出请求，确认向代理支付的款项符合卖方的净购买收益的权利，并赔偿 HTFC 向代理支付所导致的任何损失。

当买断和收购完成或被拒绝时，工作人员会审查文件，以注明管理计划中可能已发生的任何计划修订。所有文件均按照纽约州的标准文件政策和程序进行保存。包括收尾工作在内是对文件的最终审查，并确认文件中已存在根据第 9.2 节最终授款文件所审查的文档。

10.0 第 7 阶段：房产维护和拆除

作为通过买断和收购部分购买的房产的业主，GOSR 会在适当时进行房产维护和拆除，以使当地社区满意。

10.1 房产维护

在买断和收购部分下购买的所有房产都会受到维护，直到完成所有权转让为止。GOSR 已雇用了房产维护供应商来执行各种房产维护任务，包括但不限于残损物清除、害虫防治、安全性、换锁以及对房产设围栏和护板，以便提供安全措施。GOSR 会根据当地法规和规定来维护房产。评估任何违规通知，并据此进行跟进。

10.2 拆除

在买断部分下购买的所有房产都会被拆除。通过收购部分购买的、经历用途转变以作为开放空间的房产会被拆除。优先考虑将容易发生火灾或结构不健全的房产进行拆除，以便提供安全预防措施。GOSR 遵守所有地方、州、联邦和环境法规，获得了纽约州总务处 (New York State Office of General Services) 或其他州机构的施工许可机构提供的拆除许可证。

GOSR 采购的拆除公司（“拆除承包商”）遵守所有相关的 HUD CDBG-DR 规定和报告要求，包括与 M/WBE 分包、第 3 节就业工作、戴维斯-佩根工资合规性以及劳动力使用率有关的规定和要求。拆除承包商会确保拆除之前公用设施已正确断开连接，管理空气质量管理计划，监督现场特定的健康和计划，并管理与已拆除结构相关的所有建筑材料的处置过程，包括已识别的含石棉材料或有害物质的处理和处置。拆除后，对房产进行分级，并播种原产自该区域的植物物种，然后在考虑到该房产的最终用途的情况下进行选择。

通过收购部分购买的、具有危险性或被视为结构不健全的房产，可能会应当地司法辖区的要求进行拆除。

11.0 第 8 阶段：处置

此处置计划包括针对纽约瑞星买断和收购计划的两项单独活动的处置策略，如第 1.0 节纽约瑞星计划目标中所述。

CDBG-DR 计划的主要目标是主要面向中低收入人群，提供体面的住房和适宜的居住环境并增加经济机会，从而发展宜居的社区。因此，所有 CDBG-DR 资金都必须用于实现三个国家目标之一：

- 使中低收入人群受益；
- 帮助预防或消除贫民窟或破败地区；或
- 满足有特定紧迫性的需求（通常被称为“紧急需求”）。

通过买断和收购部分购买的每个房产都需根据其最终用途，实现 CDBG-DR 国家目标之一。

11.1 对通过买断部分购买的房产的处置

纽约州通过以下措施以进一步恢复公众的信心、提高生活质量和增加社区复苏力的方式来处置一单元和两单元买断房产：**(1)** 降低泛滥平原中的房屋密度；**(2)** 建立开放空间；**(3)** 创造新的娱乐机会；以及 **(4)** 提高环境质量，促进生态旅游。

通过买断部分购买的房产会永久专用于与开放空间、娱乐场所或湿地管理实践相容的用途。开放空间的保护包括但不限于维护绿色空间、湿地恢复、洪水缓解和/或水质项目、小型公园、自行车道和其他娱乐设施。

最终，这些产权转让会通过符合所有适用法规的水管理策略和/或与泛滥平原管理、水资源管理、污染减轻和土地使用有关的已批准计划，来提高防洪能力、改进排水系统或以其他方式提高环境质量。由于通过买断部分收购的房产会永久保持为未开发状态，因此清理、拆除和播种是针对 CDBG 目的的最终活动。因此，该活动因对所购房产周围区域中的社区有益而实现了 CDBG 国家目标。

通过纽约瑞星买断计划收购的不动产可按地役权价格进行处置，前提是该房产将用于实现 CDBG 计划的国家目标。计划将评估按地役权价格提供的要约，并决定是否进行处置。

11.1.1 处置类型

纽约州与地方、县和州政府机构合作，以确定有能力永久维护这些房产的实体。GOSR可免费将买断房产的所有权转让给政府实体和非营利组织。在某些情况下，业主协会和邻居可能会被确定为最有能力维护房产的实体。在这些情况下，所有相同的开放空间要求均适用。

11.1.2 非营利尽职审查

当计划考虑转让给非营利实体进行处置时，则会进行尽职审查来确定所考虑实体获取房产所有权的适当性。计划将要求提供非营利税收状况的证明、公司注册证明、有关组织使命的信息以及房产的拟议最终用途，以确保实体符合根据联邦规则汇编第 44 篇 80.19 的资格要求。

11.1.3 HTFC 董事会对买断处置的批准

由于买断房产的所有权可免费转让给市政当局和非营利组织，因此价格低于公平市场价格，所以在转让之前必须将拟议的处置提交给 HTFC 董事会和公众并由他们进行审查。

在批准对房产的处置之前，HTFC 董事会应考虑所提供的以下信息，并作出关于拟议的低于市价的转让没有合理的替代选择可以实现相同的此类转让目的的书面决定：

- 资产的完整描述；
- 对资产的公平市价的估价以及董事会寻求的其他确定公平市价的信息；
- 转让目的的描述，以及转让产生的对公众有益的种类和金额的合理说明，包括但不限于根据转让的要求而创造或保留的工作的种类、数量、位置、工资或薪水，根据转让的要求对资产所处社区的利益（如果有）；
- 与公平市价相比的、待收到的价值的声明；
- 参与转让的任何私人当事方的名称，以及如果与本段落的分段 (iv) 要求的声明不同，对该私人当事方的价值的声明；以及
- 已对此类资产提出要约的其他私人当事方的名称，要约的价值以及寻求使用该资产的目的。

11.2 对通过收购部分购买的房产的处置

纽约州会对收购房产进行处置，以促进满足所有当前法规和标准的新住房存量的可用性。处置计划会确保将房产退还给市政纳税清册，促进具有弹性的结构的建造，在处于高风险洪灾的受风暴影响的社区中建立股权和财富，和/或增加中低收入居民的可负担住房存量，或者在某些情况下将房产变更为开放空间。

破败和/或贫困的街区的人口再增加以及新住房存量的建立，预计会提高房产价值并促进经济增长。此外，增加的税基使县、市和学区能够提供更广泛的公共服务，并适当地维护已在恢复期间建造的新基础设施。

11.2.1 拍卖概述

通过收购部分收购的大多数房产会在公开拍卖时按当前的公平市价 (FMV) 进行处置，并且受制于契约限制，其中要求房产的重新开发必须在成交之日起三年内进行。未能在规定的时间内重建则会导致将房产归还给州。计划保留在证明购买者已做出有诚意的努力和/或在重建方面取得重大进展的情况下，通过可展示困难流程逐案授予延期的权利。纽约瑞星买断和收购计划要求提供市政当局签发的占用证 (COO) 或有效的完工证明 (COC)、具有管辖权的当局 (AHJ) 证明、已成交许可证、适用的加高后认证以及任何其他支持性市政合规要求。

房产拍卖时的最终购买价格应确定为 FMV (拍卖 FMV)。出售房产所得的收入减去管理费用，则被视为计划收入。计划收入可用作 GOSR 管理的其他计划的资金。纽约州已竞争性地收购了当地拍卖商和不动产经纪人 (“拍卖商”) 的服务，以开发最低买方资格并进行对收购房产的公开拍卖。

通过收购购买的房产已由当地泛滥平原管理员或类似官员确定为“受到重大损害”。这些房产的重新开发必须满足纽约州建筑规范和任何当地建筑规范中规定的加高和所有泛滥平原开发和设计要求。这些要求达到或超过了联邦要求，其中规定将受到重大改善的房产加高至漫滩水位 (BFE) 以上一英尺，此高度是获得 CDBG-DR 援助的所有房产的全部加高的绝对最小高度。购买者必须出示最终的 FEMA 加高证明才能满足此要求。

此外，所有重新开发均应满足纽约州和当地建筑规范要求的任何长期复苏力/改造活动，

包括但不限于将电气系统和组件加高到设计洪水位以上，固定燃料箱，改变低于设计的洪水位空间的使用，在地下室和洪水区中的爬行空间中安装泄洪口；和/或安装下水道回流阀。拍卖时出售的房产需实现 **CDBG** 紧急需求的国家目标。

11.2.2 收购房产出售给公共机构

根据市政当局的要求，纽约州会将通过收购部分购买的房产按相当于该房产要在拍卖时出售的最低出价的购买价格出售给政府机构。取得房产所有权的公共机构可能会受到与拍卖时参与投标的投标人相同的条款和条件的约束，其中包括但不限于州和地方建筑法规要求的在三年内进行修复和加高。

向公共实体出售的房产需实现 **CDBG** 紧急需求的国家目标。

11.2.3 永久开放空间

在某些情况下，通过收购部分购买的、不符合周围区域和/或作为开放空间对社区具有更大用途的房产，会出售给当地政府部门，并附带一项契约限制，要求这些房产永久保留为开放空间。将通过收购部分购买的房产用作开放空间（“开放空间”）的过程被称为“用途转变”。应当地政府部门的要求选择房产用作开放空间，并由州自行决定。在确定了房产用作开放空间之后，纽约州便会针对“用途转变”进行公共宣传。然后，将房产按受限制地点的公平市场估定价值出售给当地政府部门或其他实体。在将房产作为开放空间进行出售时，会记录契约以确保地块符合与通过买断部分购买的房产相同的开放空间标准。

11.2.4 对可负担住房的收购——长岛住宅合伙公司 (LIHP)

通过买断和收购计划，州长风暴恢复办公室将 **23** 处房产分配给长岛住宅合伙公司 (LIHP) 进行处置，作为一种增加中低收入家庭的可用自有住房选项的方法。纽约州可自行决定选择分配给 LIHP 进行处置的房产。根据计划要求，分配给 LIHP 进行处置的房产必须拥有可负担的住宅单元，才能在房产转让之日起三年内出售给中低收入家庭。这些房屋将根据与 **CDBG-DR** 资金相关的 **LMI** 收入水平在收入契约限制下进行出售，并且实现 **CDBG LMI** 的国家目标。

除了通过买断和收购计划分配给 LIHP 进行处置的 23 处房产之外，州长风暴恢复办公室还利用了其与长岛住宅合伙公司的现有子受方协议（*请参阅本政策手册的附件 1 第 2.0 节“计划性宣传”，了解详细信息*）来提供额外的资金，以便根据合同和 CDBG-DR 要求来涵盖与开发可负担的住宅单元相关的管理费用。该子受方协议将与买断和收购计划分开，并根据 GOSR 的标准子受方协议收尾审查流程进行审查和收尾。

12.0 第 9 阶段：契约限制和监控

12.1 记录保留和审核要求

GOSR 会以足够详细的方式维持与产生的所有费用和开支以及收到的财政收入有关的账簿、记录、文件和其他证据，以反映所有直接和间接的人工、材料、设备、供应品、服务的费用以及要求付款的其他任何性质的费用和开支。自州接受对项目的最终审核之日起，记录至少维持五年。在最终处置房产之后，对收购的非消耗性房产的记录会保留五年。如果开始任何诉讼或审核，或者如果提出了与记录涵盖的拨款或协议有关的索赔，则记录会保留到规定期限之后。在这些情况下，会保留记录直到最终解决诉讼、审核或索赔为止。

12.2 契约限制和监控

12.2.1 通过买断部分购买的房产

纽约州请愿针对 CDBG-DR 计划中的房产订立契约。对于通过买断部分购买的房产，*纽约州房屋和社区恢复分部提出的契约和限制声明*（EBA 协议）与针对每个地块的契约合并在一起，并记录在为房产所在县提供服务的不动产登记办公室中。EBA 协议的副本保存在计划文件中。所有限制性契约均会在处置之前或处置之时进行记录。

当 GOSR 收到关于不符合任一其他非 HUD 要求的投诉时，必须对合规性进行审查。GOSR 主要基于陈述的事实，根据相关方的询问来监控合规性。根据审查，GOSR 可以根据具体情况采取适当的强制措施，并且可以相应地回应投诉。

12.2.2 通过收购部分购买的房产

通过收购部分购买的房产会受到监控，直到有证据表明该房产拥有按照当地和州建筑法规建造的房屋为止。签订购买销售协议 (PSA)，即表示购买者确认，他们应在成交之日起 3 年内（对于 2018 年 11 月之前的拍卖成交）以及在成交之日起 18 个月内（对于 2018 年 11 月的拍卖成交）从具有的管辖权涵盖该建筑的当地建筑部门获得正式签发的最终 COO，表明对房屋场地的所有重新开发均符合纽约州建筑法规和任何当地法规中规定的当地使用和分区法规以及泛滥平原开发和设计要求。并且确认，卖方保留其自行决定授予业主额外时间以满足条件或解除卖方的复归权益的权利。

希望将所购买的房屋场地与邻近拥有的房产合并的业主可在购买的房屋场地与邻近的房产

合并后向卖方提交书面请求，以免除此限制。此类请求必须包括向相关办事处提交的文件资料，说明在请求免除之前已合并这些地块。

卖方可以对房屋场地的重新开发进度进行半年一次的监督，并且业主应与卖方和卖方的代理合作，并向卖方提供卖方可能会合理要求的有关房屋场地重新开发的此类信息和文件资料。 业主满足上述要求后，将解除卖方的复归权益，完整的所有权将归业主所有。

如果房屋场地位于 **FEMA** 洪水地图下的特殊洪水危险区域中或 **FEMA** 发布的参考漫滩水位下的特殊洪水危险区域内，则在进行任何产权转让时，应根据水灾保险的政策为该房屋场地任何部分中的任何住宅投保，保险金额等于以下较少项：**(a)** 由受让人担保的、经房产保险公司确定的全部可保价值；或 **(b)** 在国家水灾保险计划下可获得的水灾保险承保的最高金额，前提是承保可以在国家水灾保险计划下获得。如果购买者或后续业主/受让人未能维持水灾保险，则购买者或业主便没有资格获得根据美国法典第 42 卷 § 5154a 的规定针对因洪水造成的损害进行修复、更换或恢复的联邦救灾援助。

购买者必须在所有后续书面产权转让文书中包括此契约，以获取水灾保险通知语言，从而向后续受让人通知维持水灾保险的要求。此关于水灾保险的契约应永久或者在法律允许的最长期限内与房屋场地并存有效，并且可由任何转让人、任何转让人的利害关系中的继任人或由 **FEMA**、**HUD** 或任何其他授权的政府实体执行。

13.0 缩写词和定义

13.1 缩写词

缩写词	名称
AA	允许活动
ACM	含石棉材料
CDBG-DR	社区发展整笔拨款
DHAP	灾难住房援助计划
DHCR	房屋和社区重建部
DOB	多重保险金
DOS	州务院
DRGR	灾后恢复拨款报告系统
DSS	体面、安全和卫生
EBA	增强买断区域
ECR	估计维修成本
EPA	环境保护署
ERR	环境审查记录
ESA	环境现场评估
FEMA	联邦应急管理局
FIRM	水灾保险费率图
FHA	联邦住房管理局
FMV	公平市场价值
GIS	地理信息系统
GOSR	州长风暴恢复办公室
HCR	社区更新办公室
HLR	最后手段的住房
HQS	住房质量标准
HTFC	住房信托基金公司
HUD	住房和城市发展部
IMA	临时抵押资助
ION	发起协商
IRS	国税局
LEP	英语能力有限
LLC	有限责任公司
LLP	有限责任合伙
LMI	中低收入
LP	有限合伙
NEPA	《国家环境政策法案》
NESHAP	国家有害空气污染物排放标准
NFIP	国家水灾保险计划
OIA	内部审计办公室
PCB	多氯联苯
PMF	项目管理文件
QPR	季度绩效报告
RACM	规定的含石棉材料
RE	责任实体
SAVE	系统化外籍人员资格确认
SBA	小企业管理局
SEQR	州环境质量审查
SFHA	特殊洪水危险区域
SOW	工作范围
SSC	现场特定检查清单
SSDI	社会保障残疾收入
STAR	学校税收减免计划
URA	《统一搬迁法案》

13.2 定义

100 年泛滥平原：也被称为“漫滩”。NFIP 采用此术语作为绘制地图、保险评级和监管新施工的依据，该区域是在百年一遇的洪灾中会被淹没的泛滥平原。在任何指定年份，其他灾害仅有百分之一的可能达到或超过百年一遇洪灾的水平。

500 年泛滥平原：这是在 500 年一遇的洪灾中会被淹没的泛滥平原。500 年一遇的洪灾每年有 0.2% 的洪水发生概率。

行动计划：HUD 要求的公开文档，详细说明纽约瑞星恢复计划以及受资助者计划如何分配 CDBG-DR 资金。

邻近的空置土地：与带有结构的符合条件的房产邻接并且与符合条件的房产属于同一所有权的空置土地，有资格参与收购。曾经有结构占地的各块土地有资格参与收购，并且不需要与符合条件的房产邻接。

参考漫滩水位 (ABFE)：提供比现有水灾保险费率图 (FIRM) 更准确的当前水灾风险概况，因为该地图在一些情况下已经超过了 25 年。新的 ABFE 是建筑物最低楼层的建议高度。州法律、一些社区和住宅建筑规范可能要求在 ABFE 之上建造最低楼层。ABFE 是基于在超级风暴桑迪之前完成的联邦应急管理局 (FEMA) 的沿海研究。这些研究包括多年来收集和分析的数据。虽然现在仅供参考，但最终用于制定 ABFE 的信息会被纳入正式的 FIRM。

允许活动 (AA)：房屋检查业主进行的合格维修的报销金额，进而计算的估算值。

漫滩水位 (BFE)：在百年一遇洪水中将达到的水位。

双方协议：承包商和房产业主之间签订的文件，其中说明了双方在施工前、施工期间和施工后的责任。

买断：依据项目收购的、接受的或将要从中移除结构的任何房产，都将永久专用于并保持为与开放空间、娱乐场所或湿地管理实践相容的用途 [FR-5696-N-01]。

用途转变：对于房产处置，计划会更改符合条件的 CDBG-DR 活动。例如，计划可能会将通过收购部分购买的房产的用途更改为开放空间的用途，这是买断部分的符合条件的活

动。

变更指令：由于不可预见的情况，对工作范围做出必要的修改。

沿海侵蚀危害区域：是受高速水域影响的区域，此类水域包括但不限于水灾保险费率图 (FIRM) 根据 FEMA 条例指定为区域 V 1-30、VE 或 V (V 区) 的飓风波浪冲刷区或海啸区。

社区发展整笔拨款灾后恢复 (CDBG-DR)：由美国住房和城市发展部 (HUD) 管理的联邦计划，向地方和州政府提供拨款。CDBG-DR 计划旨在确保提供体面的经济适用住房，为我们社区中最弱勢的群体提供服务，并通过扩大和保留企业创造就业机会。

契约合同（也被称为租赁采购协议）：确定需满足条件的法律文书，以使一份房产的契约从一人转让给另一人，通常为了在支付购买价格之前交换每月付款。

产权转让：将房产从业主转让给另一人的法律程序。

体面、安全和卫生 (DSS)：符合适用的联邦、州和地方住房和占用规范的住宅；包括但不限于统一建筑规范、国家电气规范、ICBO 管道系统规范、统一机械规范、HUD 最低房产标准以及 HUD 移动房屋建造和安全标准（联邦规则汇编第 24 篇第 4080 部分）。

拆除承包商：GOSR 采购的拆除公司。确保拆除之前公用设施已正确断开连接，管理空气质量计划，监督现场特定的健康和计划，并管理与已拆除结构相关的所有建筑材料的处置过程，包括已识别的含石棉材料或有害物质的处理和处置。拆除后，对房产进行分级，并播种原产自该区域的植物物种，然后在考虑到该房产的最终用途的情况下进行选择。

可展示困难：业主的处境发生重大变化，将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（包括住房、医疗保健或交通）的能力，虽没有造成经济困境，但远不止造成不便的情况，如客观证据所示。该术语不一定是固定和不可改变的内容或含义的可定义术语。可展示困难必须具有严重的、非自愿的和意想不到的性质。可展示困难不得是受合格风暴影响的或在受影响的县内的其他业主或租户通常共享的困难。

灾难住房援助计划 (DHAP): 直接向房东提供临时租金付款，以帮助因灾难而搬离的家庭的租赁援助计划。DHAP-桑迪计划帮助家庭在重建其生活时找到过渡的住房。

灾后恢复拨款报告系统 (DRGR): 灾后恢复拨款报告系统由 HUD 的社区规划和发展办公室制定，用于灾后恢复 CDBG 计划和其他特殊拨款。HUD 工作人员使用该系统的数据库审查在这些计划下资助的活动，还用于向国会的规定季度报告。

复式住宅: 一种住宅结构，由两个独立的住宅单元以并排或一个在另一个之上的形式组成。

多重保险金 (DOB): 房产业主获得的针对计划提供援助的相同损失而提供灾难援助的任何付款。当受益人从多个来源获得的援助累计金额超过特定恢复目的的总需求时，就会发生重复。重复的金额是指提供的超出需求的援助金额。

地壳运动: 是表明由于滑坡、斜坡崩塌、饱和土壤体通过流动性沿着斜坡移动或地壳下沉而导致的土地移位的 FEMA 术语。

老年人: [联邦规则汇编第 24 篇 891.205] 老年人是由一个或多个人组成的住户，在初次入住时，其中至少一个人的年龄是 62 岁或以上。

侵占: 可能阻碍洪水流的任何泛滥平原开发，比如填充物、桥梁或建筑物。地面上的车道、道路或停车场（无任何填充）不会造成阻碍。湖岸泛滥平原的开发，若没有水流，则不被视为侵占。

环境审查记录 (ERR): 一套永久性的档案，其中包含所有有关进行的环境审查合规程序的文件资料和环境清理文档

环境法规: 位于不允许联邦援助的地方的房产没有资格获得计划援助。房产必须符合联邦规则汇编第 24 篇第 58 部分环境法规。

估计维修成本 (ECR): 提供维修房屋所需的基本成本估算。

公平市场价值: 自愿买卖双方自由、谨慎和完全了解情况而行事时取得一致意见的假设价格。

- 就买断购买价格而言，公平市价是指房屋的风暴前价值。
- 就收购购买价格而言，公平市价是指房屋的风暴后价值。
- 就收购拍卖而言，公平市价是指向最高负责投标人出售。

联邦应急管理局 (FEMA): 美国国土安全局的一个机构。该机构的主要作用是，对于在美国发生的，且使当地和州机关资源紧张的灾害做出响应。

泛滥平原: 也被称为“漫滩”，是与河流、湖泊和海洋相邻的平坦、周期性淹没的低地，并且受到地貌（土地塑形）和水文（水流）过程的影响。100 年泛滥平原是指在任何给定年份有 1% 的概率发生的百年一遇风暴期间，预测会泛洪的土地。100 年泛滥平原内的区域也可能在更小的风暴中泛洪。FEMA 使用 100 年泛滥平原的概念实施国家水灾保险计划 (NFIP)。

滞洪区: 泛滥平原中在分洪河道以外的部分，在百年一遇洪灾中会被洪水覆盖。术语“滞洪区”一般与静止而非流动的水相关。在泛滥平原中，这部分也是开发受到社区泛滥平原条例约束的区域。

分洪河道: 也被称为“调控分洪河道”，是泛滥平原中有效疏通水流的部分，此片区域通常洪水危害最大且流速最高。在分洪河道中，填补或其他开发很可能导致在水灾中洪水分流，并导致水深增加。在理想情况下，分洪河道应是可以最小风险容纳洪流的未开发区域。

洪水区: 联邦应急管理局 (FEMA) 确定的土地区域。每个洪水区都以其洪灾风险来描述该土地区域。其实每个人都住在洪水区；这只是住在低风险、中等风险还是高风险区域的问题。

总承包商 (GC): 担任主要承包商或分包商的经注册/许可的专业或专门行业，为计划中的业主执行设计和施工活动；出于本计划的意图，GC 可能会根据需要将部分工作分包出去。

房产赠与: 一种在不进行付款交易的情况下进行房产转让的形式。

州长风暴恢复办公室: 2013 年 6 月由 Cuomo 州长设立的住房信托基金公司的分部，负责最大限度地协调纽约州受风暴影响的市政的恢复和重建工作。

受资助者：“受资助者”一词指根据通知 FR-5696-N-01 接受 HUD 的直接授款的任何管辖区。

业主：在契约上被列为拥有该房产之人。

房屋和社区重建部 (HCR)：纽约州的统一领导平台，下辖多个提供房屋和社区重建的多种纽约州机构和公共利益企业。

住房信托基金公司 (HTFC)：纽约州的机构，计划资金通过该机构拨给申请人和其他子受方。

住房和城市发展部 (HUD)：联邦部门，计划资金通过此部门分配给受资助者。

招标书 (IFB)：密封的投标过程中使用的方法。IFB 通常包括一份拟议采购的规范、投标准备说明以及采购条件、交货和付款时间表的副本。IFB 还指定了开标的日期和时间。

国税局 (IRS)：负责征税和税法执行的联邦部门。

英语能力有限 (LEP)：对一种人群的称号，他们由于主要语言不是英语，且未能培养出熟练的英语语言技能，所以无法有效使用英语沟通。英语能力有限的人可能在说或读英语方面有困难。能够使用 LEP 人员的主要语言进行翻译的口译员，会对他们有帮助。LEP 人员也可能需要英语书面文档翻译为他/她的主要语言，这样他们便可以理解与健康 and 公众服务相关的重要文档。

失去所有权：因止赎权、或止赎权待定而失去其房屋的所有权的房产业主没有资格获得计划援助。

中低收入 (LMI)：中低收入人群是指，收入不超过联邦政府为 HUD 援助住房计划设定的“中等收入”水平（80% 地区中位家庭收入）的人群。这个收入标准每年都在变化，并且因家庭人数、县和大都市统计区而异。

预制装配式房屋：在工厂内建造并在房屋场地上安装。这些房屋必须符合 HUD 施工要求。如果在 1976 年 HUD 法规之前建造，则这些房屋通常被称为移动房屋。

最低房产标准 (MPS)：为 HUD 住房计划下建造的建筑物确立的最低标准。这包括新的单

户型房屋、多户型住房和医疗保健类型设施。

少数民族企业 (MBE): 由少数民族成员拥有和控制（至少 51% 所有权）的企业。

混合家庭: 是一个家庭，其成员包括具有公民身份或符合资格的移民身份的人员，以及没有公民身份或符合资格的移民身份的人员。

国家目标: 管理 CDBG-DR 资金合格使用的 HUD 标准。

美国国民: 对美国效忠的非美国公民不被视为外国人。出于实际目的，这描述了居住在南太平洋的一些岛屿上的一些人。

《国家环境政策法案》 (NEPA): 建立保护环境的广泛全国性框架。NEPA 的基本政策是，确保所有政府部门在采取任何可能会对环境产生显著影响的重大联邦行动之前，适当考虑对环境的影响。

国家水灾保险计划 (NFIP): 由国会于 1968 年创建，旨在通过泛滥平原管理减少未来的洪水灾害，并通过个人代理和保险公司为人们提供水灾保险。FEMA 管理 NFIP。

非公民: 既不是美国公民也不是美国国民的人员。

非住宅建筑物: 非附属于住宅的非住宅结构没有资格获得援助。

撤销机会通知: 房产业主有 3 个工作日的时间内来撤销合同签订。在第四个工作日，房产业主可签署表格以撤销合同或继续参与计划。

一户型住宅: 一单元居民住宅。

HUD 检察长办公室 (OIG): OIG 的使命是向部长和国会提供独立且客观的报告，以便为 HUD 运作的完整性、效率和有效性带来积极的变化。随着《1978 年检察长法案》（公法 95-452）的签署，检察长办公室即成为法定机构。

开放空间: 使用过的、不打算开发的土地。

残疾人: [联邦规则汇编第 24 篇 5.403]。为确定计划资格之目的，残疾人：

(1) 定义是：

(i) 按照美国法典第 42 卷 423 的定义，患有残疾：由于任何医学上确定的躯体或精神障碍（可能预期造成死亡或已持续或可能预期持续连续不少于 12 个月），不能参加任何实质性获益的活动；或者

(A) 如果此人已滿 55 岁并失明，则由于此失明而无法参与实质性获益活动，不具备此人先前有一定规律性且在相当长一段时间内参加的任何相当获益活动所要求的技能或能力。在此定义中，术语“失明”表示在使用矫正镜片的情况下，视力较好的一只眼的中心视力敏锐度为 20/200 或更低。为实施本段落之目的，在视野范围内伴有视野限制，使得视野的最大直径对角不超过 20 度时，视为中心视力敏锐度为 20/200 或更低。

(ii) 根据 HUD 规定，被确定有躯体、精神或情绪障碍，从而：

(A) 预计持续时间长且无限期，

(B) 严重阻碍此人独立生活的能力，以及

(C) 具有这样的性质，即可以通过更合适的住房条件改善独立生活的能力；或者

(iii) 按照《发育残疾援助和权利法案法》（Developmental Disabilities Assistance and Bill of Rights Act, 美国法典第 42 卷 6001(8)）第 102(7) 节的定义，患有发育残疾。

计划收入：根据 GOSR 的财务管理标准第 IV 节的规定，拍卖出售收购房产所得的收入减去管理费用，待用作 GOSR 管理的其他计划的资金。

房产：由其中的土地、建筑物和自然资源组成的不动产。

房产业主：拥有土地、建筑物或其他物品的所有权的个人或实体。

季度绩效报告 (QPR)：每个受资助者必须在每个日历季度结束后的 30 天内通过 DRGR 系统提交 QPR。在向 HUD 提交后的 3 天内，每份 QPR 必须公布在受资助者的官网上。

重建：重新建设的劳动、材料、工具和其他成本。

租赁房产：一年中的部分时间里租出的房产，只要房产业主不使用该房产的时间超过 14 天或超过当年出租天数的 10%。

维修：改善建筑物（不是轻微或例行维修）的劳动、材料、工具和其他成本。

责任实体 (RE)：根据联邦规则汇编第 24 篇第 58 部分，“责任实体”指接受 CDBG 援助的受资助者。责任实体必须完成环境审查流程。RE 必须确保已遵守 NEPA 和联邦法律和当局规定，发布公告、提交放款请求书和证明（如需要），并确保 ERR 是完整的。

反向抵押贷款：一种特殊类型的房屋贷款，允许房产业主将其房屋的股权转换为现金。若要符合资格，房产业主必须年满 62 岁，必须占用房产作为其主要住所，并且必须拥有该房产的足够股权。

第二住宅：如果房产在一年中的任何时候都没有租出，则被视为第二住宅，无论该房产是否由住户使用。此外，如果房产在一年中的部分时间里租出，并且业主使用该房屋超过 14 天或超过当年天数的 10%，则该房产是第二住宅。如果房屋在一年中的部分时间或全年租出，并且业主未在足够长的时间内使用房屋，则该房屋是租赁房产，不是第二住宅。在买断部分下，第二住宅没有资格获得援助。如果符合以下条件，则根据 IRS 出版物 936 的定义，就本计划而言，房产被视为第二住宅：

- 房产在合格的风暴事件发生的一年中的任何时候都没有租出，无论住户使用的天数如何，并且在合格的风暴事件发生的一年中没有进行维修/翻新。
- 房产在合格的风暴事件发生的一年中的部分时间里租出，并且房产业主使用该房产超过 14 天，或超过合格的风暴事件发生的一年中出租天数的 10%（以较大者为准）。

位于增强买断区域中的第二住宅可能会有资格参与收购部分，以便按风暴后 FMV 进行购买，但没有资格获得买断奖励。

现场特定检查清单 (SSC)：在允许授予联邦资金之前，记录环境许可所要求的环境合规性检查清单。

贫民窟和破败地区：“贫民窟和破败地区”是指至少有百分之七十的地块是破败地块，而这些破败地块严重损害或遏制州或州的政治分区的健康发展、阻碍提供住房安排、构成经济或社会负担，或在其现状和使用中对公共健康、安全、道德或福祉构成威胁。

小企业管理局 (SBA)：SBA 的灾难援助办公室 (ODA) 为房产业主、承租人和企业提供负

担得起的、及时且无障碍的经济援助。**SBA** 低息长期贷款是维修和重建非农业私营部门灾害损失的联邦援助的主要形式。

特殊洪水危险区域 (SFHA): FEMA 地图上显示的基本泛滥平原。其中包括 A 和 V 区。

工作范围 (SOW): 工作范围是在经过彻底的现场检查之后制定的，并记录在项目特定的工作记录报告中。工作记录确定了需要的维修，以使房屋达到计划的最低房产标准。

代位求偿: 把房产业主在获得拨款后又向其支付的重复援助退回给此计划，以纠正多重保险金问题的流程。

后续业主: 拥有土地、建筑物或其他物品（特别是在风暴事件后购买的）的所有权的个人或实体。

后续购买者: 拥有土地、建筑物或其他物品（特别是在拍卖中标后购买的）的所有权的个人或实体。

重大损害: 若房屋受到的损害等于或超过其风暴前公平市价 (FMV) 的 50%（按当地授权官员确定，例如规范官员）并收到重大损害通知函，便存在重大损害；或者如果 ECR/AA 价值（减去加高和防水壁成本）达到或超过计划上限的 50%。

重大损害可能会由以下各方面来决定：

1. 收到泛滥平原管理员发出的重大损害通知函，或
2. 纳入 FEMA 和/或市政当局数据集，表明房屋受到重大损害，或
3. 总损害金额（AA 和 ECR 的总和，不包括防水壁或加高，但包括 AE 费用）大于风暴前价值的 50%。
4. 位于增强买断区域中的所有房产被计划和州视为受到了重大损害。

系统化外籍人员资格确认 (SAVE): 是网络型服务，帮助联邦、州和当地发放保险金的机构、机关和许可机构确定受益房产业主的移民身份，以便只有有权获得保险金的房产业主才能获得这些保险金。

租户： 占用从房东租来的土地或房产的人。

信托： 将房产置于某些职责约束下，并为另一个人保护该房产的法律工具。

两户型房屋： 占用一个单元的业主和占用另一个单元的租户。

两户型住宅： 两单元居民住宅。

《统一搬迁法案》(URA)： 一项联邦法律，针对需要收购不动产或将人们从其住房、企业或农场驱走的联邦资助计划和项目制定最低的标准。

紧急需求目标： 根据灾后恢复联邦法规，HUD 已经确定在总统公告受灾县内存在紧急需求。存在紧急需求的原因是，现有条件对社区的健康/福祉构成了严重和直接的威胁、现有条件最近或最近变得紧迫（通常在 18 个月内），并且由于没有其他可用的资助来源，子受资助者或州不能为活动提供资金。不能满足 LMI 标准的所有房产业主会被归入紧急需求类别。

空置土地： 一块其中没有结构的土地。 增强买断区域内的空置土地地块有资格获得援助。

本页故意留空

附件 1——公民参与计划

公民参与计划

社区发展整笔拨款灾后恢复飓风艾琳、热带风暴李和超级风暴桑迪

2015 年 1 月 5 日

纽约州公民参与计划的主要目标，是向所有纽约公民提供机会来参与州 CDBG-DR 桑迪恢复计划的规划、实施和评估。该参与计划规定了公民参与的政策和程序，旨在最大程度提高公民参与社区重新开发流程的机会。纽约州制定了公民参与计划，以满足用于超级风暴桑迪、飓风艾琳和热带风暴李的 CDBG 灾后恢复 (CDBG-DR) 资助的要求。该计划反映了美国住房和城市发展部 (HUD) 在联邦公报 (FR-5696-N-01)、联邦公报 (FR-5696-N-06)、联邦公报 (FR-5696-N-11) 和特定弃权通知书中指定的替代要求。

纽约州将确保任何一般当地政府单位 (UGLG) 或者接受资助的子受方，都将制定满足 CDBG-DR 条例且考虑在 CDBG-DR 资金下所提供的弃权和可选方案的公民参与计划。

为了促进公民参与要求和最大程度提高公民在制定纽约灾后恢复行动计划、行动计划的实质性修正案和季度绩效报告 (Quarterly Performance Report, QPR) 中的互动程度，纽约州已实施了有针对性的行动来鼓励参与，并让所有公民，包括中收低收入人群、残疾人、老年人、接受灾害住房援助计划 (DHAP) 资助的人群以及英语水平有限人群，公平访问有关计划的信息。

1.0 公共宣传

GOSR 致力于确保受风暴影响的所有人都知道可协助他们从飓风艾琳、热带风暴李和超级风暴桑迪中恢复过来的计划。GOSR 通过面对面会议、宣传活动、在线和传统媒体，已经在整个受风暴影响的区域公布了计划并开展了宣传工作。另外，州长启动了 NYRCR 计划，这是一项基层社区推动型计划，可让公众作为规划和重建流程的关键利益相关者。通过代表 119 个社区的 61 个跨管辖区规划委员会，NYRCR 利益相关者在可用的恢复计划上线后即帮助通知他们的社区。

2.0 计划性宣传

通过 NYRCR 计划，已召开了超过 650 次规划委员会会议来构建愿景声明；盘点重要资产和评估风险；最终制定战略以及提议的项目或行动来化解这些风险。所有会议均对公众开放，并通过媒体报道、传单和张贴在公共建筑物的海报、电台公告和社交媒体进行宣传。在有必要时，以多种语言宣传了会议，以确保移民人群都能得消息。会议现场也有翻译员，以便清楚传达信息。现场也提供手语翻译员以方便听力障碍人士。

超过 250 场公共参与活动吸引了数以千计的社区成员，他们对 NYRCR 规划流程和提议提供了反馈意见，并提出了其他建议。规划委员会成员从吸引移民人群到与高中学生合作，在代表传统上一直在灾后恢复中的弱势社区方面起到了举足轻重的作用。委员会成员在老年人住宅区、宗教集会、学校和商会发表了演讲。

针对小企业计划，GOSR 与帝国州发展公司 (ESD) 及其子受方小企业发展中心 (SBDC) 协作设计了多管齐下的方式，向受灾社区中逾 3,000 家企业提供了帮助。这包括付费广告、上门拜访、新闻发布和其他公共关系工作，以及与各种群体和社区组织的协作。

对于纽约瑞星业主计划，纽约州早期与长岛住房合作伙伴合作，将社区宣传服务指向（包括但不限于）残疾人士和其他有特殊需要人士，以及老年人家庭，重点关注中低收入的少数民族社区；联系到民间社团、宗教和倡导团体（种族平等）、社会服务机构、紧急救援非营利组织、教育机构并与这些组织协作，还拓展到受灾居民区。

参与该项目的纽约州供应商也举行了许多会议，向公众传达可申请家庭维修拨款的消息。此次拓展宣传使用了各种各样的方法：媒体公告、风暴恢复网站的在线更新，以及通过社交媒体平台（包括 Facebook、Twitter 和 Instagram）的风暴恢复介绍资料、社区会议和与子受方的合作伙伴关系。另外，工作人员频繁地向社区团体进行演讲（特别在长岛），提供更新的计划信息。在纽约上州的各县也开展了相似工作，确保所有受灾业主都获得最新的计划信息。另外，与申请人还频繁召开了技术援助会议，协助业主更好地理解计划和成功完成重建过程。

再者，纽约州也让长岛福利委员会 (Welfare Council of Long Island)/长岛长期恢复小组 (Long Island Long-Term Recovery Group, LTRG) 参与进来，将拓展宣传指向受超级风暴桑迪影响的中低收入人群，鼓励他们在 2014 年 4 月 11 日截止日期前申请纽约瑞星住房恢复援助计划。

针对租赁计划，纽约州在整个受灾区域将向可能符合计划资格的潜在房东开展宣传活动。作为实施的一部分，纽约州也将对受损租赁单元的先前租户开展宣传，让他们知道已完成的潜在维修和新建的单元。

3.0 向弱势人群宣传

纽约州也已向有更急迫需求的居民开展了宣传，尤其是中低收入家庭和非英语人士为户主的家庭。如上文所述，在 NYRCR 计划内，在有必要时以多种语言宣传了会议，以确保移民人群都能得消息。会议现场也有翻译员，以便清楚传达信息。现场也提供手语翻译员以方便听力障碍人士。

随着纽约州继续实施计划，并配合社区从飓风艾琳、热带风暴李和超级风暴桑迪中恢复过来，GOSR 致力于继续向弱势人群开展宣传活动并提高计划普及性，确保计划信息能传达给有语言障碍的人群。例如，APA 已翻译到西班牙语、俄语和中文，这是受灾县中有语言障碍的人群最需要的三种语言（根据 2008-2012 ACS 5 年估计数据、表 B16001、5 年及以上英语能力低于“非常好”的人口）。

目前，文档被翻译成上述三种语言。纽约州将继续翻译其计划内的计划材料。纽约州也将继续视需要在个案管理和公共会议上提供翻译服务。

纽约州正在升级其整个网站。在此期间，在对修订的网站部署之前，纽约州会持续更新其现有的网站，以启用语言访问功能。另外，在推出修订的网站时，纽约州将优先考虑语言翻译功能作为开发过程的第一阶段之一。纽约州还将应要求为有视觉障碍的人士将任何文件翻译成其他语言、盲文或任何其他格式。

纽约州持续推进这些工作，以援助所有人群并确保社区受到教育并知道所有的恢复计划。随着计划调整并进入新阶段，纽约州将继续调整其公共宣传活动，以确保向所有人群全面宣传。

4.0 公告、公共听证会和意见征求期

纽约州公民参与计划将确保公众能合理且及时访问有关使用 CDBG-DR 拨款资金的提议活动的公告和意见。在第二次和第三次分配通知中，HUD 修改了对公共听证会的要求。从 APA6 开始的每项实质性修正案，纽约州将始终至少举行一次公开听证会。听证会的书面会议记录和出席名册将由纽约州官员保存以供审查。纽约州将持续与州实体、地方政府、非营利组织、私营部门和有关协会协调宣传会议。纽约州邀请了公众对纽约灾后恢复行动计划提出意见，并将继续在至少三十天时间内，邀请公众对未来在 GOSR 官网的明显且可访问的位置公布的任何实质性修正案提出意见。

5.0 行动计划的实质性修正案

纽约州已将行动计划的实质性修正案定义为需要做出以下决定的提议变更：

- 增加或删除经批准的申请中描述的任何允许的活动；
- 对 100 多万美元予以分配或重新分配；和，
- 计划的受益人变更。

符合实质性修正案定义的修正案须遵守公告、公共听证会和公众意见征求程序的要求。公民和当地政府单位将得到合理通知，并有机会对行动计划的提议实质性修正案提出意见。通知和提议实质性修正案的副本将公布在该机构的官网上。公民将有不少于三十天的时间来审查提议的修正案并提出意见。书面意见可提交至：

**Governor's Office of Storm Recovery 64 Beaver Street
P.O.Box 230
New York, New York 10004**

也可在此网站发表意见：www.stormrecovery.ny.gov。收到的所有意见的摘要以及未将任何意见纳入实质性修正案的原因将包含在 HUD 的实质性修正案申请中，并公布在网站上。

行动计划的非实质性修正案将在通知发送给 HUD 且该修正案生效后在 GOSR 的网站上公布。行动计划的每项修正案（实质性和非实质性）都将按顺序编号并公布在网站上。

6.0 绩效报告

纽约州必须在每年日历季度结束后的三十 (30) 天内，通过 HUD 的灾后恢复拨款报告 (Disaster Recovery Grant Reporting, DRGR) 系统提交一份季度绩效报告 (Quarterly

Performance Report)。在向 HUD 提交后的三 (3) 天内，每份 QRP 必须公布在 GOSR 的官网上以供公众审查和评论。纽约州的首份 QRP 应在拨款授予后的首个完整日历季度之后提交。QRP 将按季度公布，直至已支出所有资金且已报告所有支出情况。

如输入到 DRGR 报告系统中的一样，每份 QRP 将包括行动计划确定的活动所用资金的相关信息。这包括但不限于：项目名称、活动、位置和国家目标；预算、承付、削减和支出的资金；将要花费在每个活动的任何非 CDBG-DR 资金的资助来源和总金额；已完成活动的开始和实际完成日期；实现的绩效结果，例如完成的住房单元数量，或受益的中低收入人数；在直接保险金活动下得到援助的人群的种族和民族。纽约州还必须记录为行动计划确定的每个承包商花费的资金金额。纽约州坚定深化实施公平住房的工作也将包括在 QRP 中。

在拨款期间，受资助者将让公民、受灾当地政府和其他相关各方能合理且及时访问关于已批准计划和受资助者对拨款资金的使用情况，以及利用 CDBG-DR 资金获得的合同的信息和记录。该信息应公布在受资助者的官网上，且会应要求提供。

7.0 技术援助

纽约州将应要求提供技术援助来促进公民参与，尤其是针对代表中低收入和弱势人群的团体。技术援助的程度和类别应根据社区公民的具体需求，由申请人/接受者而定。

8.0 针对子受方和参与 CDBG-DR 计划的当地政府的公民参与要求

为了确保申请人遵守修正的《1974 年住房和社区发展法案》第 508 节的要求，针对申请或接受纽约州的 DR 资金的一般当地政府单位 (UGLG) 的公民参与要求如下：

每个申请人应向公民提供充分机会来参与 CDBG 计划的规划、实施和评估。申请人应向公民提供充分的信息、获得公民的意见和提议、提供机会来对申请人先前的社区发展表现提出意见。

接受 CDBG-DR 资金的 UGLG 必须制定一份书面且采纳的公民参与计划，该计划：

- 允许且鼓励公民参与，尤其要强调贫民区和破败区域以及拟议使用资金的区域的中低收入人群的参与；

- 按照部长的规定，使公民能合理且及时访问关于纽约州拟议使用拨款方法的当地会议、信息和记录，以及关于按照经修正的《1974 年住房和社区发展法案》第一卷对资金的实际使用的此类信息，以及当地政府单位对 CDBG 资金的拟议和实际使用的此类信息；
- 向在制定提案中需要技术援助的代表中低收入人群的团体提供此类援助，援助的程度和类别由受资助者决定；
- 规定由潜在或实际受益人审查提议活动和计划表现，其中要为残疾人提供便利安排；
- 规定在可行的情况下，在 15 个工作日内及时以书面形式回复书面投诉和申诉；
- 在合理预期会有大量非英语居民参与的情况下，确定如何满足非英语居民的需求；
- 根据经修正的《1973 年康复法案》(Rehabilitation Act of 1973) 第 504 节的要求，制定程序和政策，确保在计划内和在接受联邦经济援助的活动中不会因残疾状态而有歧视。

该计划必须向公众提供，且必须包括符合以下要求的程序：

- **绩效听证会：**在结束灾后恢复计划之前，计划、UGLG 和纽约州子受方可能需要召开公共听证会，听取公民意见并回复有关计划绩效的问题。该听证会应在提供充分的通知后，在便于实际受益人的时间和位置召开，并为残疾人和非英语人士提供便利安排。听证会的书面会议记录和出席名册将由纽约州官员保存以供审查。这些要求中的任何内容均不应被理解为约束申请人对制定申请的责任和权力。
- **投诉程序：**纽约州将确保每个 UGLG 或者受 CDBG-DR 资金资助的子受方，将制定书面的公民和行政投诉程序。书面公民参与计划应向公民提供有关这些程序的信息，或者至少向公民提供有关他们可以获取一份这些书面程序的位置和时间的信息。指出有关 UGLG、子受方社区发展计划缺陷的所有书面公民投诉书，将值得仔细和及时的审议。我们将真诚地尽一切努力在地方层面圆满解决这些投诉。投诉将提交给接受资金并将调查和审查该投诉的实体的执行董事或首席选任官。在可行的情况下，首席选任官、机构领导或执行董事将在 15 个工作日内提供针对投诉的书面回复。

附件 2—纽约州州务院风险评估区域映射图：数据集和方法

知道哪些区域曾经并且将会受到风暴和其他威胁（例如海平面上升）的影响是了解风险的第一步。为帮助了解沿海风险的地理分布，州务院 (DOS) 在国家海洋与大气管理局沿海服务中心 (NOAA-CSC) 和联邦应急管理局 (FEMA) 的协助下，制定了沿海风险评估区域。

以下流程用于制定风险评估区域，描绘了纽约市、拿骚县、萨福克县和威彻斯特县的极端、高和中度危险风险区域的地理区域。

1. 绘制风险评估区域图。 风险评估的目标是定义处于沿海危害风险的区域，以区分景观遭受破坏中的显著差异。数据是从准确到足以根据洪水、侵蚀、海浪和风暴潮的可能性区分地理区域的来源中收集的。在源数据允许的范围内，在映射图中反映出洪水可以向上游以及在排水渠和桥梁下延伸的地方。数据来源包括但不限于：

- **高分辨率地形。** 使用了所有区域的最佳可用地形。这使得对可能影响洪水可能性的高程中的差异进行地形图绘制。用于泛滥分析的地形数据的平均垂直误差为 9cm。
- **根据拿骚和萨福克县的 2009 年 FEMA 水灾保险费率图以及纽约市和威彻斯特县的 FEMA 2013 年初步水灾保险费率图，分别得出 1% 和 0.2% 洪水区。** 根据最新的 FEMA 分析，泛滥平原地图上的 A 和 V 区是每年洪水风险为 1% 的区域。这些区域通常被称为 100 年洪水区。这些区的边界已在水灾保险费率图 (FIRM) 上标识。FIRM 还划定了 X 区和 B 区，这些区会遭受“500 年一遇的洪水”或者深度小于 1 英尺或造成的排水面积小于 1 平方英里的 100 年一遇的洪水，以及受防洪堤保护免遭漫滩的区域。对于此风险评估，X 区和 B 区是遭受未来风暴潮泛滥并伴随海平面上升的相对低风险的区域，在这些区域中更高的防洪标准可能会适用。从 FEMA 水灾保险费率研究中提取了以下近岸水位：
 - V 区或波速区
 - 1% 的静止水位（100 年洪水区）
 - 0.2% 的静止水位（500 年洪水区）

- **SLOSH 风暴潮泛滥区 (NY3 盆地)**。国家飓风中心 (National Hurricane Center) 的海、湖和陆上飓风潮 (SLOSH) 模型可估计飓风风暴潮。由于 3 级飓风 (萨菲尔-辛普森飓风风力等级, Saffir-Simpson scale) 已在纽约发生过多次, 因此使用 SLOSH 3 级泛滥区来确定沿海泛滥风险的地理范围。
- **海平面上升情境**。使用 NOAA VDatum 对平均较高高水位 (MHHW) 表面测得高出 MHHW 海岸线 0-3 英尺, 这显示了根据映射图置信度将会受到影响的可能和更有可能的区域。未来海平面上升还可通过以下方式应对: 向 NOAA 国家气象局 (National Weather Service) 沿海洪水警报增加 3 英尺的高程以及向 100 年洪水区的内陆范围增加 3 英尺的高程。
- **浅滩沿海洪灾**。NOAA 国家气象局 (NWS) 浅滩沿海洪水警报阈值。针对过去 3 年中沿海洪灾的事件数量和持续时间, 以及 0.5m 和 1m 的 SLR 将如何增加沿海洪灾的事件数量和持续时间进行了分析。有关示例, 请参阅 SLR 指示器洪水频率选项卡 www.csc.noaa.gov/slr
- **易受影响的自然海岸线特征**。遭受海岸线侵蚀的区域具有受到长期影响以及风暴影响增加的风险。

2. 将映射图汇编成摘要, 根据脆弱性的差异对地理区域进行分类。覆盖了上面第 1 步中描述的映射区域, 使用结合的脆弱点将地理区域分为以下三类:

- a. **极端风险区域:** 当前处于频繁泛滥的风险中、在未来 40 年内容易受到侵蚀的区域, 或者由于海平面上升而在将来很可能被淹没的区域:
 - i. FEMA V 区。
 - ii. 根据 NOAA NWS 的警报阈值, 遭受浅滩沿海洪灾的区域。
 - iii. 易发生侵蚀的区域, 易受侵蚀影响的自然保护特征区域。
 - iv. 在 MHHW 海岸线上增加 3 英尺, 并在数字高程模型 (DEM) 上将此高程向内陆延伸到与地面的交叉点。

结果: 编制了一个描绘出上述区域的最大范围的区域。这是极端风险区域。

- b. **高风险区域:** 极端风险区域以外的、当前处于不频发泛滥的风险中或因海平面

上升而在将来处于风险中的区域：

- i. 以每年 1% 的洪水风险区（FEMA V 和 A 区）为边界的区域。
- ii. 在 NOAA NWS 沿海洪灾警报阈值上增加 3 英尺，并在 DEM 上将此高程向内陆延伸到与地面的交叉点。

结果：编制了一个描绘出位于极端风险区域边界的高地的上述区域的最大范围的区域。这是高风险区域。

- c. 中度风险区域：极端和高风险区域以外的、但因不频发事件而在当前处于中度泛滥的风险中或因海平面上升而在将来处于风险中的区域。
 - i. 以每年 0.2% 的风险（500 年）洪水区（如果可用）为边界的区域。
 - ii. 针对当前每年 1% 的风险洪水事件，在漫滩水位上增加 3 英尺，并在 DEM 上将此高程向内陆延伸到与地面的交叉点。
 - iii. 以 SLOSH 3 级飓风泛滥区为边界的区域。

结果：编制了一个描绘出位于高风险区域边界的高地的上述区域的最大范围的区域。这是中度风险区域。（2013 年 4 月 3 日）

附件 3——计划管理规则和跨部门联邦法规

纽约瑞星住房恢复计划及其受益人、子受方和承包商必须遵守联邦和州要求（如果适用），并根据要求提供合规性确认。拨款接受者有责任确定哪些要求适用于他们。所有要求的一般参考可在纽约瑞星住房恢复计划跨部门手册中找到，该手册可根据要求提供并位于计划网站上。