NY Rising 住房恢复方案

屋主指南

2014 年 4 月 8 日修订

目录

简介 2
维修 2
补偿 2
加高 3
可选复原力修缮援助 3
临时抵押援助 3
方案最高福利 4
屋主出资 4
方案的基本资格要求 4
洪水保险要求 5
可证实的困难 5
双重福利 (DOB) 6
检查、环境审查和预估维修费 7
设定补助金额与申诉权 7
建筑师、工程师和承包商 8
合格与不合格的施工活动 8
施工现场终检和交付 9
监督与合规性 9
退还政策 9
更多信息 9
附录 1：奢侈项目列表 10

简介

为了应对飓风桑迪造成的破坏，对于联邦社区发展整笔拨款 - 灾后恢复 (Community Development Block Grant - Disaster Recovery, CDBG-DR) 计划提供的资金，纽约州制定了 NY Rising 住房恢复方案及其他若干灾后恢复计划，具体如该州的行动计划所述。NY Rising 住房恢复方案旨在帮助遭受飓风桑迪、飓风艾琳或热带风暴李影响的纽约市民恢复并重建家园，同时拉动受灾地区的经济增长。

该方案将提供援助，用以解决剩余未满足的各类住房恢复需求，包括住房维修、补偿、减灾/加高、临时抵押援助和/或收购。此类援助同样适用于受灾地区的出租房业主。该方案的资金不能与您已从其他联邦、州、地方和/或私人救灾援助来源（包括但不限于屋主和/或洪水保险收益）获得或可能有资格从中获得的救灾援助重复。请注意，联邦社区发展整笔拨款 - 灾后恢复计划提供的资金旨在帮助纽约居民达到基本的居住标准，而不是按照保险费用进行保险补偿。

本文概述了 NY Rising 住房恢复方案（屋主版）中的维修、改造、补偿、 减灾和临时抵押援助的要素。

维修

该方案将帮助支付所需费用，以维修或重建遭受风暴损坏的住房，更换受损的非奢侈家用电器，并消除如铅和石棉等环境危害。如果接受了其他任意提供给重建所用的公共或私人援助，则该方案的补助金仅可用于支付剩余的合格费用。其他援助的形式包括但不限于来自任何联邦、州或地方政府方案、私人保险收益或慈善捐款的援助。

最高补助限额适用，且某些奢侈品不在合理费用之列。非奢侈品列表将作为附录随附在本指南中。

若住房遭受了实质性损坏，则检查员可能会建议重建，而不是维修。在这种情况下，屋主可以选择维修或是重建，但需符合当地建筑物规范和其他规定。

补偿

纽约州会对检查前完成的项目部分做出补偿。该补偿也包含参与到施工作业维修方案中但尚未完工的屋主。

所有的补偿申请将经过全面的审查和考量，确认其是否符合方案规定以及联邦住房和城市发展部社区发展整笔拨款 - 灾后恢复计划指导原则，并非所有的已完工项目都有资格获得补偿。

检查员到达现场并审查已完工的项目后，方可确定每位屋主有资格获得的补偿金额。风暴侵袭之前完工的项目无法得到补偿。

如果屋主雇人维修住房，并希望获得这部分费用的补偿，则应提供相关的文件，证明他们雇用了某位建筑师/工程师。

加高

居住在百年一遇洪涝区域且住房受损的屋主**以及**住房遭受实质性损坏的屋主必须加高其住房。他们可获得加高资金，并增加最高福利限额。该方案将根据以下条件确定是否为实质性损坏：

1) 收到来自冲积平原管理员的“实质性损坏”通知函，或
2) 包含于联邦紧急事务管理局 (FEMA) 和/或市政当局表明房屋遭受实质性损坏的统计数据中，或
3) 住房被认定为需要拆除并重建

对于不符合以上任一类别者，屋主可以提供其他文件，比如税收记录或评估，该方案可按具体情况进行审查和批准。受损住房位于百年一遇洪涝区域，但住房**未遭受**实质性损坏的屋主可获得加高资金，但不可增加最高福利限额。

住房位于百年一遇洪涝区域之外的屋主没有资格获得加高补助金。但是，拥有来自联邦紧急事务管理局的重复损失状态说明的屋主，或仅部分土地位于百年一遇洪涝区域的屋主，则可能有资格获得加高资金，具体应咨询他们的客户代表。

可选复原力修缮援助

该方案还将帮助支付“可选减损”措施的费用。您可以请建筑师/工程师将此纳入施工范围，前提是总费用不超过 30,000 美元且低于上限金额。以下是可选复原力修缮措施：

- 电气系统和组件加高
- 加固燃料箱
- 在基本洪水标高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

临时抵押援助

合理参与 NY Rising 住房恢复方案以及因住房费用上涨而难以支付抵押票据的屋主可获得临时抵押援助 (IMA)。补偿金额的计算以月抵押金额与额外住房费用之间的较低者为准，每月最高 3,000 美元。

临时抵押援助适用于三大风暴（桑迪、艾琳和李）的受害者，前提是他们满足所有的资格条件（包括整个住房方案的资格）。

提供补偿时可追溯至风暴发生之日，最长是屋主申请临时抵押援助方案之日前的 6 个月。 如果申请的费用追溯至 6 个月以上，则纽约州将按照最近的抵押文件计算补偿金额。

临时抵押援助还适用于施工期间必须离开住房的屋主，前提是他们无家可归或流离失所至少达 1 个月。

方案最高福利

该方案分析了受灾社区的需求和资金的可用情况，设定了以下限额及补贴：

- 基础限额：针对独栋房屋的维修和/或重建，基础限额为 **300,000 美元。**
- 中低收入群体补贴 (LMI)：被认定为中低收入者的屋主 （家庭总收入小于等于地区中等收入的 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 美元最高允许限额）
- 加高补贴：房屋遭受实质性损坏**以及**居住在百年一遇洪涝区域的屋主，可增加 **50,000 美元**的上限金额用于房屋加高。（300,000 美元基础 + 50,000 美元加高 = 350,000 美元最高允许限额）
- 满足中低收入群体补贴 (LMI) 和加高补贴的屋主可同时增加这两项的限额。（300,00 美元基础 + 50,000 美元 LMI + 50,000 美元加高/减损 = 400,000 美元）
- 房屋位于百年一遇洪涝区域，但**未遭受**实质性损坏的屋主可申请用于加高的资金；但是不可增加 50,000 美元的限额。

屋主出资

屋主应从各来源筹集他们所需的全额资金，包括保险赔付、FEMA 补偿、SBA 贷款和私人资源。该方案将会审核这些资金，并用于支付重建或维修费用。申请者必须出示可用资金（双重福利和/或屋主升级的金额）的方案证明，可以是银行对账单、信贷额度，或由金融机构通过填写存款审核表出具的某些证明。

方案的基本资格要求

- 获得援助的住房必须由屋主本人居住，且在三大风暴中的任一风暴发生时，该住房是其主要居所。所有权定义为持有郡县登记办公室登记的房产证所证实的产权。
- 您居住在指定为灾区的郡县之一，且在风暴发生时拥有受损房屋的产权：

符合条件的郡县			
奥尔巴尼	富兰克林	奥齐戈	汤普金斯
布隆	富尔顿	帕特南	泰奥加
希芒	格林	伦斯勒	阿尔斯特
契南戈	汉密尔顿	洛克兰	沃伦
克林顿	赫基默	萨拉托加	华盛顿
哥伦比亚	蒙哥马利	斯克内克塔迪	威彻斯特

符合条件的郡县			
特拉华	纳苏	斯科哈里	
达奇斯	奥奈达	苏福克	
埃塞克斯	奥兰治	沙利文	

- 您的住房遭受以下任一风暴的**直接损害**：
  - 飓风艾琳：（2011 年 8 月 26 日）
  - 热带风暴李：（2011 年 9 月 7 日）
  - 飓风桑迪：（2012 年10 月 29 日）
- 住房完全用于居住（包含家庭企业的房产仅限用于非商业用途）。
- 第二套房和度假屋**不符合**资格。
- 个人分户式产权公寓和合作公寓的屋主有资格申请该方案。
- 拥有/管理此类建筑的公用空间的团体也有资格申请该方案。
- 如果您面临破产的风险，则您应该在同意参与该方案前咨询律师。

洪水保险要求

根据联邦法律的相关规定，居住在百年一遇洪涝区域且获得该方案援助的屋主必须购买国家洪水保险计划 (National Flood Insurance Program) 的洪水保险， 并向未来的业主出具该要求的书面通知。这不同于屋主可出于其他原因而选择或必须购买的屋主保险。

根据联邦法律的相关规定，之前获得过联邦救灾援助但尚未购买所要求的洪水保险的屋主不符合 CDBG-DR 援助资格。

可证实的困难

经济困难的屋主可提交个人情况以接受审查。可证实的困难包括失业、生意失败、离婚、重大疾病、受伤、家属或配偶去世、极其昂贵的医疗费用、残疾、收入锐减以及由于自然灾害而背负罕见的大量债务等。以上所列的情况（单独或全部）不会自动成为可证实的困难，罗列也不全面详尽，因为在特定情况下，可能出现与可证实困难相关的其他因素。

如果屋主/租户认为他们存在可证实的困难，且这些困难导致他们不符合该方案的任意政策，那么他们可以向客户代表出示存在可证实困难的证据，该方案将在审查所有条件后视具体情况进行评估。

少数情况/未满足需求政策

在少数情况下，可证实的困难政策难以填补资金缺口，屋主存在法律控制之外的情况。对于这些情况，该方案制定了一项未满足需求政策，提供了相应的解决方案，为那些虽获得了联邦资助，但仍没有足够资金维修或重建房屋的屋主提供了支持。

符合资格的原因不限于：

- 承包商欺诈
- 盗窃/故意破坏
- 后续事件（即风暴、火灾和洪水）造成的损害破坏了住宅。

双重福利 (DOB)

从任意实体或组织获得的用于指定住房维修目的的经济援助均被视为双重福利 (DOB)。若受益人获得了多个来源的援助，其累计金额超过了特定恢复目的的总体需求，则会出现双重福利的情况。联邦《斯塔夫德救灾与紧急援助法案》(Robert T. Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act)（42 U.S.C. 5121 及以下条款）第 312 条规定，对于重大灾害导致的任何损失，如屋主已获得任意其他方案、保险或任意其他来源的经济援助，则任何个人、企业或其他实体均不能获得经济援助。常见的灾后恢复援助来源包括保险、FEMA、SBA、非营利性组织、宗教组织、其他赈灾组织以及其他政府部门。

根据《斯塔夫德法案》，HUD 社区发展整笔拨款 - 灾后恢复 (CDBG-DR) 计划发放的灾后恢复资金不能用作之前提供的其他灾后恢复援助费用。

计算双重福利的第一步是确定之前获得的用以满足救灾需求的资金金额。屋主必须披露获得灾后恢复援助的所有来源，纽约州必须审核已获得的金额。确定双重福利时使用的流程称为福利审核 (VOB)。HUD 还必须进行背景调查，以防止欺诈、浪费和滥用。

之前获得的某些援助可能不被视为重复，前提是屋主有文件证实并由授权人批准，包括用于其他合格目的的资金（例如，临时住房）、屋主不可用的资金（例如，用于直接还清抵押贷款的保险资金）、非 SBA 担保的私人贷款、资产、获得的用于维修之前风暴所造成损坏的资金， 或屋主可用的信贷额度，或维修房屋已使用的资金。

屋主之前的某些支出为允许费用，且可抵消之前获得的援助。但是，屋主必须提供证明以证实这些支出。如果不能提供收据或证明，则将通过检查来审核该项工作。

以下是一些允许支出的示例：

- 清除残损物
- 结构维修
- 污水系统维修
- 井或其他供水系统维修
- 公用设施（电气、管道和燃气系统）维修
- 保持房屋入口和出口的清洁
- 临时住房（仅可抵消 FEMA 补偿）
- 承包商欺诈
- 强制抵押贷款
- 必备家用电器（例如，冰箱、炉灶/烤箱和热水器）
- 与已完成维修工作相关的许可和费用

以下是一些不允许支出的示例：

- 非必备家用电器（洗衣机/干衣机）
- 食物、衣服、家居用品
- 屋棚、围墙（任何不存在常见屋顶的结构）
- 丧葬费用
- 保险费
- 平台拖车
- 环境美化

检查、环境审查和预估维修费

施工管理团队将与屋主一起安排必要的受损房屋检查。在检查时，方案检查员将记录符合援助资格的房屋（遭受任一指定风暴破坏），并进行评估。评估包括剩余维修工作的预估维修费 (ECR)，以及补偿的许可活动 (AA) 报告（如果维修工作已完成）。ECR 将使每位申请者了解方案预估的维修房屋的基本费用。它包括加高房屋的费用，但如果房屋无需加高，则会调整补助金额。如果房屋需要重建，则不存在 AA/ECR。重建费用的计算方法是受损房屋面积（平方英尺）乘以 160 美元/平方英尺，再加上 5,000 美元的拆除费。在未超出房屋重建金额上限的情况下，重建费用还包括一笔 25,000 美元的特殊现场条件拨款。

ECR 加 AA 的总额（即重建预估费用） 将用于计算州政府为确保房屋达到最小财产标准而需拨划的补助金额。可能需要进一步的检查，以确认维修工作使房屋符合当地规范并确认要求的环境审查流程（例如，历史保护要求和除铅等）所需的工作。

作为联邦政府批准的 NY Rising 住房恢复方案要求的一部分，所有房屋将接受铅、 石棉和氡的评估和检查。如果需要拆除工作，则应在工作完成后进行清理检查。屋主可以自行聘请承包商执行这些清理检查工作，或申请由该方案来完成这项流程。在施工现场终检时，维修和补偿屋主均需提供清理证明。

如果需要援助的单元修建于 1978 年以前，且所提供援助的类型是维修，则住宅结构的维修应符合 HUD 铅类涂料规定。所有铅、氡或石棉整治工作均属于合格项目支出， 也是检查和维修或重建流程的一部分。仅要求氡含量较高的郡县（不包括纳苏郡、萨福克郡、纽约市、威彻斯特、罗克兰郡以及某些西北郡县和阿迪朗达克县）进行氡检测。

设定补助金额与申诉权

方案实施期间，屋主会收到其方案资格和补助金额（根据当时的可用信息）资料信息。对补助或资格存在疑问的屋主应联系其客户代表，商讨补助金额或补助的确定流程。

如果屋主对资格确定或补助金额存在争议，且希望开展进一步审查，客户代表将协助该屋主请求解释。解释审查完成后，屋主将收到解释决定文件，告知其资格条件或补助决定是否有变。屋主可以在解释决定表上签字，表示接受决定并放弃申诉权或拒绝决定。

如果屋主拒绝决定并希望申诉，他/她可在 60 天内，通过填写申诉表和发送电子邮件至

housingapeals@stormrecovery.ny.gov 进行申诉。提交申诉延期表后，60 天的上诉时限可相应延长。屋主只能在其客户代表处获取申诉表。

建筑师、工程师和承包商

在当地建筑部门批准并发放建筑许可前，他们可能要求由注册建筑师和/或工程师提交盖章后的方案和/或其他文件。如果合格项目成本为 10,000 美元或以上， 则屋主必须在收到补助信函后与建筑师和/或工程师协商。建筑师和/或工程师可以提供一系列服务，例如获取建筑部门批准的施工方案、帮助屋主寻找承包商、协助施工投标、监督施工进度和质量、施工期间为屋主提供建议以及监督承包商的工作。该方案包含一笔 10% 的费用（纳入合格项目成本中），用以支付聘用注册建筑师或工程师进行与施工相关的专业设计的费用。如果屋主希望就已产生的设计费用得到补偿，他/她必须提交聘用建筑师或工程师的证明。

屋主可以自行选择其承包商。一般的施工承包商如果满足最低方案要求，且有能力为独栋房屋的维修或重建提供施工服务（包括加高洪涝区域的住宅），即可参与 NY Rising 住房恢复方案。 以下提供方案要求的简要概述。

承包商最低资格要求：

- 许可：必须获得施工社区的许可
- 保险：必须提供施工社区所要求的最低保险
- 保证金：必须为 100,000 美元以上的合同提供付款保证金和履约保证金

屋主负责与其承包商协商最终的施工费用。 屋主将负责支付超出补助金额以外的任何费用。

合格与不合格的施工活动

以下列出了可能涉及受损房屋维修/更换的施工活动，包括但不限于：

- 屋顶维修/更换
- 窗户/门维修/更换
- 外墙维修/更换
- 地板维修/更换
- 石膏板/修整至事件前状态
- 绝缘
- 浴室维修
- 地基维修
- 厨房壁柜更换
- 井/污水系统更换或连接至市政系统
- 电气系统维修/更换
- 堤岸维修（非海堤）
- 因地壳运动造成的损坏

以下列出了一些不合格活动的示例，包括但不限于：

- 环境美化

- 对非法出租房屋进行施工
- 维修非附属建筑
- 扩建
- 不影响房屋入口或出口的露台/天井维修
- 围墙施工

所有补助将直接发放给屋主。

施工现场终检和交付

施工结束时，屋主将向该方案申请进行施工现场终检。该方案将为屋主提供必需的认证表，该表必须由屋主、承包商和专业设计人员填写。该方案还将为屋主提供必须提交的交付文件列表，例如居住证书和环境清理报告。施工现场终检时，屋主必须在场。施工现场终检期间，该方案将视察并记录其资助的施工工作范围是否已完成，且是否符合该方案以及当地和相关州的规范标准。最终资金直到完成施工现场终检及提交所有必需的交付文件后才会发放。

监督与合规性

该方案将持续监督屋主是否符合所有方案要求的规定。

退还政策

HUD 要求该方案制定退还政策，以确立一系列标准，用于确定在特定情况下，退还资金或限制或终止与 CDBG-DR 受助者的合同是否恰当。如果州政府确定您获得了不符合资格的援助， 州政府将向您发送通知函，解释您的援助为何被认定为不符合资格，以及您需要归还的援助金额。该信函将邀请您参加会议，以讨论索赔，并使您有机会提供任何可能改变决定的信息，还会为您提供申诉权相关信息。

更多信息

有关该方案的详细信息，请访问以下网站：

- 行动方案：
  http://www.ny.gov/assets/documents/CDBGActionPlan.pdf
- 美国住房和城市发展部 (HUD)：
  http://portal.hud.gov/hudportal/HUD
- www.stormrecovery.ny.gov

附录 1：奢侈项目列表

禁止奢侈项目指南

NY Rising 住房恢复方案旨在帮助因遭受飓风桑迪、飓风艾琳和热带风暴李袭击而房屋受损的业主恢复住宅，使其达到联邦社区发展整笔拨款 - 灾后恢复 (CDBG-DR) 方案“美好家园、宜居环境”的国家目标， 该方案为纽约州提供了用以维修和重建工作所需的资金。NY Rising 住房恢复方案援助的申请者可以维修、恢复或重建房屋，以达到基本的施工标准，但这些标准不包括超过方案最低施工标准的奢侈项目。希望纳入奢侈项目的屋主可以选择支付 NY Rising 住房恢复方案所提供的资金与物品实际成本之间的差价。

下表提供了不符合 CDBG-DR 资金援助的奢侈项目示例，但是，该表仅作说明用途，并非详尽无遗。

1. 独立车库（在维修带现成连屋式车库且车库受损的房屋时，仅允许连屋式车库）
2. 车库门开启装置
3. 报警系统（烟雾、火灾和一氧化碳报警系统除外）
4. 灌溉系统、喷泉和池塘等
5. 音响系统、无线电脑和通信系统
6. 除标准单向和三向开关外的照明控制
7. 除入口灯外的室外照明
8. 附属建筑物（即屋棚、凉亭、垃圾筒和池畔小屋）
9. 房屋真空系统
10. 游泳池、热水浴缸和桑拿房等，以及相关设备
11. 洗衣设备（即洗衣机和干衣机）
12. 便携式家电（即空调和电加热器等）
13. 奢侈厨房台面（即非石材或复合石材）
14. 内置书架、散热器面罩或其他需要定制加工或施工图的物品
15. 石质地板和墙面
16. 奢侈地毯
17. 墙纸
18. 内置壁橱系统 – 仅杆子和架子符合资格
19. 全新壁炉（木材、燃气或电），允许维修暴风中受损的壁炉烟囱
20. 室外露台（除非用作正在加高的房屋的出口）；仅限建筑商级复合盖板和轨道系统的材料
21. 带顶门廊（除非更换现有的带顶门廊）
22. 车棚
23. 太阳能板
24. 微波炉
25. 深冻冰箱
26. 内置双重烤箱
27. 垃圾处理器

28. 多头淋浴器
29. 音响系统、无线电脑和通信系统
30. 中央空调系统（除非风暴发生时已经存在）
31. NY Rising 住房恢复方案认定的类似项目