纽约市重建住房
更牢固、更安全

纽约市住房重建计划

1-4 单元住房申请人指南

版本 1.1

发行日期：2014 年 6 月 27 日

审批人：

HRO 法务合规专员

WE ARE PLEDGED TO THE LETTER AND SPIRIT OF U.S. POLICY FOR THE ACHIEVEMENT OF EQUAL HOUSING OPPORTUNITY THROUGHOUT THE NATION. WE ENCOURAGE AND SUPPORT AN AFFIRMATIVE ADVERTISING AND MARKETING PROGRAM IN WHICH THERE ARE NO BARRIERS TO OBTAINING HOUSING BECAUSE OF RACE, COLOR, RELIGION, SEX, HANDICAP, FAMILIAL STATUS, OR NATIONAL ORIGIN.

纽约市住房重建申请人指南

目录

1 计划概述 1-3
2 国家目标设定 2-3
2.1 家庭收入 2-4
2.2 达到申请水平的收入 2-4
2.3 自住房收入审核 2-5
2.4 租户住房的收入审核 2-5
3 资格认定 3-5
3.1 房产在纽约市的位置 3-5
3.2 申请人的身份 3-5
3.3 房产所有权 3-6
3.3.1 合作建筑 3-6
3.3.2 托管公寓 3-6
3.3.3 房产业主为实体而非个人的情况 3-6
3.4 公民身份或合格移民身份 3-7
3.5 自住房的主要居所 3-7
3.6 租户住房的主要居所 3-9
3.7 国家洪水保险计划 (National Flood Insurance Program (NFIP)) 保险（如果需要） 3-9
3.8 飓风“桑迪”造成的损坏 3-9
3.9 飓风“桑迪”造成的未维修损坏 3-9
3.10 合格的建筑类型 3-9
3.11 房产可保险性 3-10
4 福利协调 4-10
4.1 援助概述 4-10
4.2 计算补助金 4-11
4.3 转账金额 4-12
4.4 施工期间使用转账金额租用临时住房 4-12
4.5 许可活动贷款 4-12
4.6 申请后获得的资金 4-12
4.7 SBA 贷款政策 4-12
4.8 私人保险结算政策 4-13
5 受损评估 5-13
5.1 受损评估后的维修或重建活动 5-13
5.2 完成潜在维修项目所需的成本 5-13

5.3 完成项目所需成本之外的要素 5-13
5.4 费用低于 5,000 美元的维修 5-14
5.5 已完成维修的价格 5-14
5.6 加高可行性和维修可行性确定 5-14
5.7 针对非严重受损/已改善建筑的维修 5-14
5.8 最终加高确定 5-15
5.9 维修可行性 5-15
5.10 不可行施工 5-15
5.11 处理因施工问题出现的例外情况 5-15
5.12 开放许可 5-16
6 环境审查 6-16
7 其他考虑因素 7-16
7.1 合理的调整 7-16
7.2 计划咨询或其他资源推荐 7-16
7.3 自愿退出和无被选资格 7-16
7.4 欺诈 7-17
7.5 风暴后的房产所有权转让 7-17
7.6 已故申请人 7-17
7.7 统一搬迁法案 7-17
7.8 申诉 7-18
7.9 投诉 7-18
7.10 歧视投诉 7-18
7.11 欺诈、浪费或滥用投诉 7-19
7.12 计划合规性要求 7-19
7.13 洪水保险要求 7-19
8 计划选项 8-19
8.1 维修计划选项 8-19
8.2 重建计划选项 8-20
8.3 补偿计划选项 8-21
8.4 微风点搬迁选项 8-21
8.5 纽约州重建收购 8-22
8.6 购入 ..... **Error! Bookmark not defined.**

1 计划概述

纽约市住房重建计划（简称 BIB 或计划）为因遭受飓风“桑迪”侵袭而致使房屋受损的纽约市业主提供援助。 BIB 可提供六项援助：

- 维修被风暴损坏的房产
- 维修并加高被风暴损坏的房产
- 重建受风暴损坏程度严重或完全被摧毁的房产
- 收购以重建或全部买下受风暴损坏程度严重或完全被摧毁的房产
- 将申请人重新安置在某些地理区域
- 补偿自费维修或重建费用

本计划的资金是通过美国住房和城市发展部 (U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)) 的社区发展整笔拨款 (Community Development Block Grants (CDBG)) 计划提供的。因此，要求我们遵守特定的联邦规定和法规，且本计划必须确保：

- 申请人达到一定的资格标准，
- 根据要求加高住宅单元，
- 项目符合环境法规，以及
- 将 BIB 大部分资金用以支持中低收入 (LMI) 家庭。

2 国家目标设定

在不明确 HUD 能否为住房重建计划提供足够资金以援助所有受影响的屋主时，曾启动本计划的优先政策。但鉴于纽约市成功从 HUD 争取到其他资金援助，本计划将可能具备足够资金为所有合格申请人提供资金援助。本计划现已决定处理所有申请人的住房重建申请，无论该申请是否属于优先项目。

纽约市必须使用联邦 CDBG 提供的用于支持飓风“桑迪”灾后重建的资金来达成符合条件的 CDBG 国家目标。住房重建计划共有两项符合条件的国家目标。第一个目标是向中低收入家庭提供灾后住房重建援助。第二个目标是向急需进行灾后住房重建的较高收入家庭（急需群体）提供灾后住房重建援助。根据我们与联邦政府签订的协议，纽约市必须将收到的至少 50% 的资金用于援助受飓风“桑迪”影响的中低收入家庭。

虽然本计划不再采用优先系统对申请进行分类，但仍需按照 HUD 的要求，将所有申请分为满足中低收入 (LMI) 国家目标或急需群体国家目标。此分类过程可根据联邦政府决议通过对比家庭收入与纽约市地区中等收入 (Area Median Income (AMI)) 来实现。需要注意的是，虽然需要根据家庭收入来判断申请属于哪类国家目标，但不会因申请人的家庭收入而认定其不合格。

表 1 显示基于家庭居住成员数量的不同收入档次。申请人可通过先后确定其家庭人数和家庭总收入来确定其收入水平。

表 1 - 2013 年按家庭人数划分的收入档次

家庭人数	< 80% AMI (LMI)	< 165% AMI（非 LMI）	> 165% AMI（非 LMI）
1	< $48,100	< $99,330	> $99,330
2	< $55,000	< $113,520	> $113,520
3	< $61,850	< $127,710	> $127,710
4	< $68,700	< $141,735	> $141,735
5	< $74,200	< $153,120	> $153,120
6	< $79,700	< $164,505	> $164,505
7	< $85,200	< $175,890	> $175,890
8	< $90,700	< $187,110	> $187,110

2.1 家庭收入

申请人必须报告房产中每套住房所住的每位成员的收入。本计划通过自我认证表格核实收入，然后确定该家庭的收入档次。

2.2 达到申请水平的收入

每套房产必须有其自己的计划申请。该申请中包含属于此套房产的每个住宅单元。住宅单元的定义是独立的居住空间（例如房屋中某个拥有独立入口且自带卧室、起居区、厨房及浴室的区域）。本计划将在受损评估过程中确定房产的单元数量。LMI 状态被指定为申请水平，而非各个单元水平。

本计划根据 IRS 1040 表格，采用已修改的 1040 方法（即获得总收入并将扣除额包含在内以达到调整后的总收入）计算收入。

本计划根据以下规则确定房产及申请是否符合 LMI 条件。

- 一单元：居住在该类型单元中的家庭，其收入必须等于或低于地区中等收入的 80%。
- 两单元：居住在该类型单元的家庭中，至少有一户家庭的收入等于或低于地区中等收入的 80%。
- 三单元：居住在其中两个单元的家庭的收入必须等于或低于地区中等收入的 80%。
- 四单元：居住在其中三个单元的家庭的收入必须等于或低于地区中等收入的 80%。

2.3 自住房收入审核

对于自住房，本计划要求户主完成用于申报家庭收入及家庭人数信息的收入认证表。对于 LMI 家庭，本计划通过备用文件审核收入，该文件必须附在收入认证表上。如果家庭成员分别纳税，则申请人必须提供每位纳税人的收入备用文件，但每个家庭应仅有一份收入认证表。户主还可以说明在未来十二个月内家庭收入是否会发生变化并解释发生预期变化的原因。本计划将调整该家庭的收入以反映其声明的变化。申请人必须对其预期的收入变化做出解释。

2.4 租户住房的收入审核

对于租户住房，本计划要求为家庭缴纳税费的一名成年人使用业主提供给本计划的表格进行家庭收入自我认证。如果业主无法提供该租户住房的收入认证表，则可能表明该申请已被拒绝（认证表格上书写着“已拒绝”），且该住宅单元将被认定为包含一名非 LMI 租户。

如果房东在签署此计划的补助金协议之前，住房空置或由低收入家庭居住，则该房东申请人可能需要提供最新的租户收入信息并要求根据新租户的收入对申请进行重新归类。

本计划要求房东申请人将住房继续租给签署过自我认证表格的家庭（作为联合申请人）或租给收入等于或低于签署该表格的同类家庭收入水平的其他家庭。该要求包含在补助金协议中，有效期为一 (1) 年。

3 资格认定

为认定某申请是否符合 BIB 资格，我们将执行资格审查流程。以下计划规则适用于所有申请。请参阅我们的网站 (www.nyc.gov/builditback) 以了解有关支持以下资格标准的可接受文件的更多信息。

3.1 房产在纽约市的位置

本计划必须证实申请人的房产位置：是否位于纽约市五大区（布鲁克林、皇后区、曼哈顿、斯塔顿岛及布朗克斯）之一。

3.2 申请人的身份

本计划必须证实申请上所列申请人的身份。这将确保签署文件和提供信息的个人有权获得房产并签署法律文件。每位业主必须为申请人或联合申请人。非业主不得成为申请人。（例如，房产证上未签署姓名的家庭成员。）

每位申请人必须提交由政府签发的带有个人照片的身份证，例如当前使用的或已过期的驾驶执照、州签发的身份卡、护照、护照卡、永久居民卡、军人身份卡或其他官方签发的带有照片的联邦或州身份卡。

3.3 房产所有权

本计划必须确定，在飓风“桑迪”发生之时（2012 年 10 月 29 日）申请人已拥有该房产或享有房产的所有权权益。所有权权益的定义是拥有部分所有权或有权获得所有权（例如成为继承房产的继承人）。本计划还必须确定该申请人当前拥有该房产或享有该房产的所有权权益，这样才能证实该申请人可适当签署房产相关文件和合同文件。此外，本计划也必须确定是否所有房产业主都要申请 BIB 福利。

本计划必须独立证实所有权。在特定情况下，可要求申请人提交与所有权相关的文件，例如房产证、合作股份所有权证明、产权租赁证明、死亡证明、遗嘱、企业所有权证明文件或其他辅助文件，所有这些文件均可帮助本计划核实申请人的所有权。

3.3.1 合作建筑

对于合作（合作公寓）建筑，申请人拥有合作建筑的各自“股份”，而非拥有特定住房单元，这种情况十分普遍。鉴于此，本计划通常要求该合作公寓的主管机构（通常为合作公寓董事会）担任整个建筑的主要申请人。要求居住在合作公寓中的且接受本计划援助的成员作为联合申请人参与申请。如果合作公寓成员只拥有建筑所在地的土地产权（例如“微风点”），则不会要求其作为联合申请人。若未经个人单元住户和合作公寓主管机构同意，本计划将不会在任何合作公寓单元内进行任何施工。要求合作公寓主管机构及个体成员均签署相关文件，包括本计划的补助金协议。上述要求不适用于补偿申请。

3.3.2 托管公寓

鼓励（但不要求）托管公寓建筑（公寓）作为单体建筑进行申请，以促进维修或重建的有效实施。如果集体申请托管公寓，托管公寓协会将担任该建筑的主要申请人。要求有关公寓单元业主作为联合申请人参与申请，之后方可对该公寓单元进行施工。未经个人单元业主同意，本计划将不会在任何托管公寓单元内进行任何施工。但是，如果个人公寓业主独立于公寓协会进行申请，则可以在业主协会未申请的情况下在该业主单元内进行施工。上述要求不适用于补偿申请。

3.3.3 房产业主为实体而非个人的情况

如果房产所有者为公司、非盈利机构、合伙企业、信托机构或其他实体，则本计划要求个人签署一份宣誓书，以声明其有权代表拥有该房产的实体签署文件及做出决策。

3.4 公民身份或合格移民身份

根据联邦法律的要求，只有公民和合格移民（例如合法的永久居民、难民）有资格接受本计划提供的援助。非“合格移民”（参见 1996 年《个人责任与就业机会折衷法案》(Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act (PRWORA)) 中的相关定义）没有资格接受任何“联邦公共福利”。

本计划鉴定身份的第一步是，确定申请人是否接受过符合类似规定的其他联邦灾后重建计划所提供的援助。如果申请人未曾接受过援助，则必须提交相关文件，例如当前使用的或已过期的美国护照或护照卡、当前使用的或已过期的纽约州增强型驾驶执照 (Enhanced Driver's License (EDL)) 或增强型非驾驶执照照片身份证 (Enhanced Non-Driver Photo ID Card (ENDID))、有效美国出生证明、入籍证明或公民身份证明。

如果申请人是合格移民，则必须提供侨民号码 (Alien Number) 或 1-94 准许入境编号 (I-94 Admission Number)，以便于通过美国国土安全部 (US Department of Homeland Security (DHS)) 计划筛选相异系统验证权 (Systematic Alien Verification for Entitlements (SAVE))。如果在上述情况中房产业主为信托机构或公司实体（如有限责任公司 (LLC) 或有限责任合伙企业 (LLP)），则要求提交公民身份证明或合格移民身份证明。

3.5 自住房的主要居所

本计划必须证实房产中至少有一个单元用作飓风“桑迪”侵袭时的主要居所。本计划鉴定主要居所的第一步是，确定申请人是否接受过符合类似规定的其他联邦灾后重建计划所提供的援助。如果申请人未曾接受过援助，则必须提交下表所列的至少一类文件。如果文件包含申请人姓名和受损房产地址，且其中注明的日期未超出规定日期，则可接受此文件。

表 2 - 主要居所的证明文件

<table>
<tr><td colspan="3">

- **2012 年**学校税减免 (School Tax Relief (STAR)) 豁免证明
- **2012 年**宅地豁免 (Homestead Exemption) 证明
- **2012 年**联邦税申报表 (Federal Tax Return)
- **2012 年**纳税申报记录
- **2012 年**车辆登记或续期证明
- **2012 年**签发的车辆所有权证明
- **2012 年 10 月 29 日**之前由政府签发、而在 **2012 年 10 月 29 日**之后（含当日）失效的身份证明

</td></tr>
<tr><td colspan="3">2012 年 10 月 29 日之前或之后的六 (6) 个月内收到的以下政府福利中任何福利的收据（有效期至少一 (1) 个月）。</td></tr>
<tr><td>社会保障
（所有类型的社会保障包括但不限于退休金、社会残疾保障保险 (SSDI)、补充保障收入(SSI) 及遗族福利金）</td><td>贫困家庭临时援助计划
(Temporary Assistance for Needy Families (TANF))</td><td>联邦医疗保险计划 (Medicare)</td></tr>
<tr><td>纽约儿童健康附加 (New York Child Health Plus (CHIP))</td><td>纽约启智计划 (New York Head Start)</td><td>纽约低收入家庭能源协助计划
(Low Income Home Energy Assistance Program (LIHEAP))</td></tr>
<tr><td>纽约医疗保险计划 (New York Medicaid)</td><td>纽约妇女、婴儿和儿童特别营养补充计划 (Special Supplemental Nutrition Program or Women, Infants and Children (WIC))</td><td>纽约州
营养补充援助计划
(Supplemental Nutrition Assistance Program (SNAP))</td></tr>
<tr><td>纽约州临时援助 (Temporary Assistance (TA))</td><td>纽约
失业保险</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">水电气账单副本，这些账单显示 2012 年 10 月 29 日之前的六 (6) 个月的服务，以及与本计划资格审核团队判定的主要居所相符的使用情况。</td></tr>
<tr><td colspan="3">来自水电气服务供应商的信函，表明已经以申请人之名义提供 2012 年 10 月 29 日之前的六 (6) 个月的服务，而且服务级别与主要居所相符。</td></tr>
<tr><td colspan="3">来自政府或商业机构的其他证明文件，这些文件可证明申请人的居住地址（2012 年 10 月 29 日填写的申请表中所列地址）为其主要居所。
非标准证明文件须经过本计划审核与批准。</td></tr>
<tr><td colspan="3">水电气账单副本，这些账单显示 2012 年 10 月 29 日之前的六 (6) 个月的服务，以及与本计划资格审核团队判定的主要居所相符的使用情况。</td></tr>
</table>

3.6 租户住房的主要居所

如果房产包含出租房，则主要居所可由申请人通过下列方法之一进行证实（申请人需提供至少一个出租房的租户作为联合申请人的证明）：

1. 租册反映截至 2012 年 11 月止 12 个月期间对此建筑中每个出租房收取/获得的租金，或者
2. 已签署的 12 个月的租约，租期含超级风暴“桑迪”发生之日（即 2012 年 10 月 29 日），或者
3. 2012 年 11 月之前的 12 个月的租金支付凭据

如果住房不是业主自住，而是由**不用向业主支付租金**的个人居住（通常，居住者是业主的朋友或家人），则像针对自住业主的要求一样，居住在此住房的个人必须提供主要居所证明文件。

3.7 国家洪水保险计划 (National Flood Insurance Program (NFIP)) 保险（如果需要）

对于之前获得 FEMA 联邦灾后援助以用于住房维修或更换的房产，需通过国家洪水保险计划 (National Flood Insurance Program (NFIP)) 办理洪水保险，这是获得 BIB 维修或重建援助资格的一项条件。如果 BIB 申请表上所列的房产遭受飓风“桑迪”损坏，而业主没有根据适用的联邦法律持有所要求的洪水保险，则该房产不具备通过该计划获得补偿、维修或重建的资格。未持有所要求 NFIP 保险的申请人只符合以下计划选择资格：微风点搬迁 (Breezy Point Relocation) 或纽约州重建收购或全部买下计划。本计划确定根据 FEMA 提供的资料是否已满足此要求。

3.8 飓风“桑迪”造成的损坏

住宅单元因飓风“桑迪”侵袭而势必遭受持续的有形损坏。这种损坏是指因 2012 年 10 月 29 日风暴来袭造成的直接后果，包括风雨损坏和/或洪涝灾害，以及与原始风暴损坏相关的所有后继损坏。这类损坏需通过纽约市政建设局 (New York City Department of Buildings)、FEMA 和/或其他联邦机构提供的资料，和/或通过本计划的受损评估进行审核。

3.9 飓风“桑迪”造成的未维修损坏

本计划的损坏审查员必须确定尚未得到维修的风暴损坏，才会具备获得维修或重建援助的资格。如果本计划无法确认这类风暴损坏，但已确认建筑已遭受飓风“桑迪”的破坏，则申请人只能选择补偿计划。如果所有风暴损坏均已得到维修，则申请人有资格获得补偿援助。

3.10 合格的建筑类型

本计划必须确认所提供的援助是针对住宅单元。不包含住宅单元和活动建筑的商用建筑不符合援助资格。对于多用途建筑，仅对建筑的住宅部分提供维修或重建援助。对建筑的商用部分不提供援助，除非建筑的商用部分和住宅部分无法分割，譬如常见的机械系统。包含四个以上住宅单元的建筑将获得多住户计划 (Multi-Family Program) 援助。其他建筑则可能转移至其他适当的灾后恢复计划以获得援助。

3.11 房产可保险性

所有获得本计划援助且位于特殊洪水灾害地区 (Special Flood Hazard Area (SFHA)) 或洪涝区域的房产均必须获得和持有额度至少等于所获 CDBG 资金的洪水保险。不符合 NFIP 洪水保险参保资格的房产没有资格获得维修或重建援助，但可能符合重建收购或全部买下计划的资格。

4 福利协调

联邦法律规定，任何计划申请人不得获得双重福利，即针对任何部分的灾后相关损失的联邦资金；而对于该损失，申请人已通过保险或其他计划获得财政援助来满足其住房需求。申请人针对同一房产和目的从其他来源获得资金即被视为获得双重福利。本计划将以下类型的福利视为潜在的双重计划援助。

表 3 – 双重援助类型

联邦计划	其他援助类型
FEMA 个人援助	纽约州赈灾基金
FEMA 提高的合规成本 (ICC)	灾后住房维修和重建基金 (HRRF)
联邦洪水保险计划 (NFIP)	纽约州“NYRising”CDBG计划
小企业管理局 (SBA) 贷款	私人保险
	慈善援助

4.1 援助概述

本计划确定申请人符合援助资格后将为他们提供两类补助。如果申请人正接受施工援助以维修、加高或重建房屋，本计划不会将资金直接拨给申请人，而会直接针对已完成的施工工程向承包商付款。如果申请人正接受补偿或搬迁援助，本计划将直接向申请人拨款。纽约州收购和全部买下款项直接由纽约州向申请人支付。

在福利协调过程中，本计划将确定申请人是否有任何可使用 CDBG 资金予以满足的需求缺口。需求缺口是指将申请人针对房屋重建而在先前获得的所有福利纳入考虑后，申请人进行房屋重建所需的额外资金。

为确定需求缺口，本计划必须先确定申请人获得的所有福利，然后确定这些福利是否被合理使用，或者福利是否尚未使用。未得到合理使用或尚未被申请人使用的福利即为双重福利，本计划必须按双重福利的金额减少申请人获得 CDBG 援助的金额。

如果申请人正接受本计划的施工援助，则申请人获得的最大补助金额为施工项目的成本。如果本计划确定存在双重福利，本计划必须按该金额减少补助，且申请人必须补齐施工项目完工成本与双重福利之间的差额。这称为“转账金额”，是申请人所承担的一部分项目成本。

如果申请人正直接从本计划获得款项，本计划将确定申请人可获得的最大补助金额。如果本计划确定存在双重福利，本计划必须按双重福利的金额减少直接支付的金额。

4.2 计算补助金

如果 BIB 申请人通过维修、补偿或重建计划获得计划援助，则在计算申请人的补助金时，必须考虑到申请人先前已针对此类施工活动获得的所有补助金。如果申请人通过搬迁、收购或全部买下计划获得计划援助，补助金可包括房屋更换所需费用和其他费用补助。在这种情况下，本计划在计算申请人的补助金时必须考虑申请人针对各用项获得的所有福利。

与联邦法律规定相符，如果申请人之前已获得补助金，则本计划必须确定这些补助金是否已用于许可活动，以免其获得双重福利。许可活动是申请人获得援助后为实现预期目的而涉及的项目和服务的支出花费。例如，在租用公寓时，许可活动会将获得的 FEMA 资金用在临时住房上。相比之下，如果将这些 FEMA 资金用于更换损坏的车辆，则不属于许可支出。如果本计划确定申请人存在需求缺口，但申请人无法证明之前获得的补助已用在许可活动上，则本计划必须减少申请人的补助金。

如果确定存在双重福利，而申请人正接受维修或重建援助，则本计划必须向申请人收回双重福利，然后才能开始施工。这些资金称为“转账金额”。转账金额是指申请人无法证明之前获得的使用在许可活动上的福利金额。

如果申请人正从本市获得补偿、收购或搬迁援助，且发现存在双重福利，则申请人的补助金额将按双重福利的金额减少。纽约州将计算本州收购和全部买下计划的所有福利。

如果本计划确定申请人已从其他来源获得足以满足或超出申请人灾后重建需求的援助，申请人将没有资格获得本计划的援助，因为申请人不存在需求缺口。

4.3 转账金额

如果申请人正接受本计划的施工援助，且经计算显示申请人存在转账金额，则申请人必须向本计划提供转账金额，然后才能开始施工。对于接受维修援助的申请人，可在设计咨询后进行付款。对于接受重建援助的申请人，可在初步设计后进行付款。申请人可以选择使用尚未使用的灾后相关财政援助或个人资金作为转账金额。申请人不得使用新获得的灾后重建资金作为转账金额。如果申请人不能完全提供部分或全部所需转账金额，则在某些情况下，可以减少申请人从本计划获得的福利金额，减少的金额应等于或大于未支付的转账金额。如果本计划可移除范围项目或减少总的施工福利，但仍能成功完成项目，则接受维修或重建援助的申请人所获得的施工福利可能会有所减少。

4.4 施工期间使用转账金额租用临时住房

本计划允许持有转账金额的重建住房申请人拨出一部分转账金额用于支付施工期间租用临时住房的费用。本计划不会向无转账金额的申请人或不在重建计划之列的申请人提供此项援助。

4.5 许可活动贷款

对于使用从其他来源获得的补助维修受损房屋的申请人，他们可获得贷款以抵消其获得的灾后重建福利。本计划损坏审查员会为建筑维修所需以及申请人所支付的费用提供一个估计值。该值可用于计算申请人的许可活动贷款和评估补偿申请。对于将福利用于除房屋维修以外的合格灾后相关支出的申请人，他们也可以获得贷款，以抵消其转账金额。本计划通过审查申请人提供的付款凭据等证明文件来审核非维修性支出。申请人可参阅本计划的表格 F13 以获得更多信息。

4.6 申请后获得的资金

BIB 申请人在完成申请后获得的任何其他灾后重建资金均必须向本计划报告。此外，还要求申请人签署“代位求偿协议”，即申请人有义务在未来获得福利时通知本计划，如适用，并将这些资金转移到本计划。

4.7 SBA 贷款政策

申请人在申请 BIB 援助的同时可能已经申请美国小企业管理局 (Small Business Administration (SBA)) 救灾贷款。由于联邦要求，如果申请人已领取所有或部分 SBA 贷款，本计划必须将批准的贷款总额计为潜在双重福利。如果申请人已获得 SBA 贷款批准，但该申请人取消了全部贷款，则本计划会调查贷款是在何种情况下取消的，以便确定是否应将已取消的贷款金额视为潜在双重福利。本计划必须将应申请人要求而取消的 SBA 贷款视为潜在双重福利，除非申请人能够提供此贷款金额不应被视为双重福利的证据。**由 SBA 取消或撤销的贷款不视为双重福利。**

4.8 私人保险结算政策

如果获得保险的申请人在进行法律诉讼，则产生的法律费用应归于申请人，不应被视为双重福利。通过法律诉讼针对惩罚性赔偿、设备或其他非结构性保险弥补的金额不应视为双重福利。为使本计划将这些金额视为非双重福利，申请人的律师必须提供列明这些金额的书面声明。

5 受损评估

本计划对房产进行评估，以确定 BIB 申请人的住房是否满足第 3 节中列出的所有资格条件。之后，本计划使用此评估来评定已完成的维修工作并确定仍需完成的维修工作。审查员还会收集一些相关信息以确定申请人的住房是否必须进行加高或重建。

5.1 受损评估后的维修或重建活动

根据 HUD 要求，在计划受损评估时，申请人应停止所有拆除、维修和重建活动。完成受损评估后，申请人不得恢复施工活动。如果申请人在执行受损评估后拆除其住房，他们将被视为不符合本计划援助资格，除非纽约市政府下达命令进行拆除。

5.2 完成潜在维修项目所需的成本

受损评估提供完成项目所需的总成本，包括维修由“桑迪”造成的损坏和维修其他项目（根据需要）。完成项目所需的成本包括加高重要公用设施和整座建筑的成本，以及应对相关规范、健康和安全问题的成本。此外，完成项目所需的成本还包括减轻含铅油漆、石棉和霉菌的影响的成本（如果需要）。

如果施工工程由计划承包商完成，本计划将根据其为完成工程所支付的金额计算完成项目所需的成本。完成项目所需的成本不取决于更换特定类型或种类的受损或受破坏项目的成本。完成项目所需的成本为维修住房的初步估计成本。有关维修范围和成本的最终决定将在稍后的设计咨询阶段作出。

5.3 完成项目所需成本之外的要素

下列项目不包括在本计划中，且不会得到维修或更换。如果这些受损项目对房屋居住者的健康和安全造成威胁，可以拆除这些项目。

- 独立建筑（如屋棚、车库、游泳池、露台、码头或船坡道）的维修或更换。
- 超出基本居家需求和标准等级住房设施范围的特殊设施、装饰设施和设计师设计设施（如太阳能板、天窗、护墙板、木隔板、热水浴缸、铜水槽以及非标准顶棚）的更换，但如果对以上各项的损坏达到了威胁健康和安全的程度，则需根据计划的材料质量标准对其进行更换。
- 住宅中保护性历史设施的更换。
- 围墙或安全系统的维修或更换。
- 洗衣机和/或干衣机的更换。
- 违法建筑的维修。

5.4 费用低于 5,000 美元的维修

总维修费用低于 5,000 美元的房屋将不包括在维修计划中。但该计划强烈倾向于通过开展相应工作（如抬高机械系统或电子系统）来提高房屋对未来风暴灾害的抵抗能力。如果申请人符合接受复原力修缮援助的要求，则无论所需费用是否低于 5,000 美元的标准，计划都将对其房屋进行复原力修缮工作。

5.5 已完成维修的价格

受损评估必须提供飓风“桑迪”之后所有已完成永久性维修的估算值。对于每一次维修，评估必须指明维修中的施工方是否为申请人、承包商、其他专业人士、纽约市快速维修计划或是未由申请人支付的慈善实体。在受损评估期间，申请人必须对评审员指明已完成的具体工作以及施工方是谁。对于这些维修的报价，其必须是基于使用标准费用估算工具计算的飓风“桑迪”后类似维修的合理定价而算出。必须将非永久性维修视作未维修的风暴损坏且估价时不将其算在已完成维修的评估中。

5.6 加高可行性和维修可行性确定

具有高洪涝风险的陆地区域称为特殊洪水灾害地区 (SFHA)。根据 FEMA 所定，在百年一遇洪涝区域和/或高风速区域内的所有建筑都被视为处在 SFHA 范围内。必须对这些住宅进行检查，以确定其损害程度以及是否需要将房屋加高。必须对处于 SFHA 范围内已确定为会因飓风“桑迪”而遭受严重损坏，或需使用计划资金加以大幅改善的建筑进行加高处理。“严重损坏”或“显著改善”是由计划制定的标准 FEMA 条款，其适用于 SFHA 范围中维修总成本或施工总成本等于或高于建筑在飓风“桑迪”前的市场价值的 50% 的受损建筑。要确定这些建筑的洪峰基线海拔(BFE)，计划需要将 FEMA 的最佳可用洪水位数据与干弦高度（城市建筑规范中指定的安全因数）相加。

5.7 针对非严重受损/已改善建筑的维修

如果处于 SFHA 范围内的建筑被计划确定为未严重受损且无需进行大幅改善，则计划可能会允许在同一位置处换上相同类型的的设备或表面材料。该计划不允许与 2008 纽约市建筑规范的附录 G 有任何程度的不符。不合规行为包括，但不限于：

- 修整未完工的地下室，
- 建造地下室公寓
- 添加新的或额外的机械设备，或
- 更换到具有更高设计洪水位的房屋居住，此行为将导致申请的设计标准中的海拔线高于 BEF

5.8 最终加高确定

计划将根据在损坏评估期间收集的数据最终确定是否严重损坏以及是否需要进行初步大幅改善。计划的最终大幅改善将在设计咨询完成后确定。在某些情况下，严重损坏确定可能显示出无需进行加高，而在初步大幅改善确定中则会显示出需要进行加高。在这些情况中，申请人将面临选择，是基于初步大幅改善确定进行加高施工，还是进行不加高设计咨询，此咨询可使计划做出是否需要加高的最终决定。

5.9 维修可行性

计划必须确定通过对潜在维修项目进行费用和风险分析来维修一个建筑是否可行。无法安全、不超预算并及时完成维修的建筑可能需要重建。通常，如果估算的完成所有维修的费用和全部加高所需费用低于建筑重建估算费用的 75%，则申请人可选择维修该建筑。如果申请人的估算维修费用或维修及加高费用在重建估算费用的 75% 至 100% 之间，则其可选择维修或者重建（如果可能）。如果估算的维修费用或维修及加高费用高于估算的房屋重建费用，则申请人将仅具有申请重建的资格。

5.10 不可行施工

在整个施工期间，为确保安全、节省成本以及实用地重建受损房屋，计划可能会对其政策和程序做出例外改动。在少数情况下，计划可能会确定根据现场情况，将房屋结构维修或重建至风暴发生前的状况并不可行。

5.11 处理因施工问题出现的例外情况

对于共享相同机械和结构组件的附属和邻近建筑，计划可能需要对建筑及可能未申请援助或处于计划审查程序不同阶段中的区域进行施工或花费资金。在这种情况下，计划将确定最可行且最负责任的工程解决方案，以为符合要求的申请人提供住房解决方案。如有需要，计划可能会展开推广活动，以鼓励非注册屋主申请该计划，或者该推广也可能会加快申请的审批速度。根据实际情况的不同可能会有登记特例，以使其他符合条件的申请人可以在关闭登记后进行申请。

5.12 开放许可

如果申请人正在接受维修援助，则其可能需要关闭已开放的财产相关的建筑部门许可，然后计划才可开始施工。如果申请人正在接受补偿援助，则其可能需要先关闭开放许可或解决好自 2012 年 10 月 29 日之后的违规情况，然后才有资格接受补偿。

6 环境审查

计划必须遵守适用于提供给 BIB 申请人的计划选项的国家环境政策法案 (National Environmental Policy Act (NEPA))、HUD 住房施工标准以及其他联邦、州和地方环境法规。根据适用的法律和法规要求，需要对申请人的住宅物业所在地进行环境评估，以评估出特定的环境标准。计划还必须确定申请人的房屋是否存在某些危险物质，例如含有含铅油漆、石棉以及霉菌。如果在审查过程中发现环境问题或危害，计划将会确定出处理这些问题或危害的方法。在极少数情况下，计划可能会发现财产或房屋的环境条件无法得到有效处理且这会导致申请无法通过资格审查。

7 其他考虑因素

7.1 合理的调整

计划必须对有残疾的 BIB 申请人进行合理的调整，并对其政策、行为或程序做出合理修改，以避免造成对残疾人士的歧视，并确保计划、福利和设施的相关工作有意义的进行。任何会从根本上改变计划服务性质、计划或活动的调整或修改均被视为不合理。声称有残疾的申请人可请求计划做出合理的调整/修改。

7.2 计划咨询或其他资源推荐

计划会将某些申请人的财务和法律咨询用作参考（如适用）来讲明要求，并对处于最终阶段或 BIB 申请处理阶段的申请人提供帮助。在案例发展的不同时段，申请人可能会收到有关多个咨询主题（包括与借贷、税收、洪水保险、健康状况、财产所有权等相关的各种问题）的推荐。计划还会提供针对可申请的外部计划（包括纽约市振兴社区 (NRNYC) 霉菌处理计划、NRNYC 房屋维修计划）的适当推荐。

7.3 自愿退出和无被选资格

计划随时都能接受申请人的自愿退出，但前提是需要提供由一个或多个申请人签署的证明文件。退出表格可在线提交或提交到任意一个重建中心。如果申请人不希望获得某类他/她符合要求的福利，但希望保留获得其他种类福利的权利，则计划也能接受申请人的部分退出。如果申请人未参与计划，或计划对申请人发出书面通知，警示其未参与计划或未对信息或文件要求做出响应，而该申请人又未在计划规定的时间内及时纠正错误，则计划可能会取消该申请人的申请资格。

7.4 欺诈

如果申请人无法披露准确、完整的信息，则可能导致申请审批延迟，并可能构成欺诈。计划会视具体情况对潜在的欺诈案件进行检查。具有欺诈嫌疑的案件将递交至纽约市调查局处理。如果需要赔偿，计划将拒绝提供更多援助，直至收到全额赔偿为止。

7.5 风暴后的房产所有权转让

如果个人在执行计划的补助金协议之前因所有权转让而得到房产的所有权，则新的业主有资格接受来自计划的援助。为获取资格，原业主在风暴发生（2012 年 10 月 29 日）时必须是房产的拥有者，且风暴发生时该房产必须是新业主的主要居所。

在原业主死亡或其仍在世但自愿转让时可进行房产转让。为进行收入计算，新家庭的收入会用于确定国家目标中。新业主将成为申请人，且新业主必须完整填写全部所需文件，并且满足所有计划要求。

如果新业主无法证明房产在风暴发生时是其主要居所或所转让房产为出租房，则该房产不符合接受计划援助的条件。

7.6 已故申请人

如果申请人在执行计划补助金协议后死亡，且其没有共同执行补助金协议的业主，则如果新业主以书面形式同意继续执行项目，计划将完成施工，来实现其对维修或重建项目的承诺。房产的新业主将不受补助金协议条款的限制，且为确定国家目标，计划将认定原业主为计划资金的受益人。此政策并不适用于重建收购计划。

7.7 统一搬迁法案

统一搬迁法案 (URA) 将被迫从住处搬出的租户纳入联邦政府资助的 CDBG 计划中，为其提供暂时或是永久的保护。但是，URA 保护将不会提供给计划中的屋主，因为屋主是自愿加入搬迁的。不过，在施工期间可能会需要租户非自愿地搬离房产。房产业主有义务在维修或重建房产的*临时*搬迁期间对租户因搬迁所产生的相关费用进行补偿。此类费用可能包括：租金差、酒店住宿和/或迁移费用（如果适用）。但是，根据 URA 的要求，纽约市有责任为*永久性*搬迁租户提供资金援助。

由计划确定住房是否适合维修或重建以及在施工进行期间居住者是否可以留在住宅中。此信息确定租户为永久性搬迁还是暂时性搬迁。如果房产中包含后期需要的已占用出租房，则这些出租房中的租户将需要永久性搬迁。

7.8 申诉

在 BIB 程序进行期间的任意时刻，申请人可根据他们的申请启动问题解决程序和发布特定于争议的书面决定。申请人提交审查请求后，计划将启动正式的审查程序。如果申请人对计划的资格审查的审查请求决定不满意，则他们可对该决定提出书面申诉。问题解决程序的目的是及时解释并解决分歧。

请注意，在受损评估期间，计划将永久性维修用作一种补偿手段。维修均使用标准化定价方案进行估值，旨在根据 HUD 的要求提供出合理的维修价格。如果申请人声称已完成维修的估值过低，计划将不会接受其通过审查或申诉请求索要额外补偿。

7.9 投诉

计划接受公民通过美国邮政对 BIB 灾后重建计划的相关问题递交书面投诉。在可行情况下，计划将尽最大努力于收到投诉后的十五 (15) 个工作日内及时地对每个公民投诉做出书面回复。书面投诉的邮政地址为：

NYC Build it Back
Attn: Complaints
14 Murray Street #150
New York, NY 10007

该计划还将接受电子邮件和电话形式的非正式投诉。这些投诉会由计划的专门客户服务团队进行处理。如果可行，将由客户服务代表对非正式投诉进行回应，否则会将其上报至合适的一方进行回应。

7.10 歧视投诉

根据《纽约市人权法》(New York City Human Rights Law)，计划申请人不得因其实际种族或被认为的种族、信仰、肤色、国籍、年龄、残疾、性别（包括性别认同和性骚扰）、性取向、婚姻状况、合作状态、外侨或公民身份、合法职业、合法收入来源以及可能与子女一同居住而被拒绝提供住房。此外，根据联邦法规定，因种族、肤色、宗教、性别、残疾、家庭状况或国籍而歧视任何人均属违法行为。

要对歧视行为进行书面投诉，申请人可通过拨打城市的 311 系统联系纽约市人权局 (NYC Commission on Human Rights)，或访问www.nyc.gov/cchr或直接向区域 HUD 办事处 (Regional HUD office) 联系人进行投诉：

http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/states/new_york/offices

7.11 对欺诈、浪费或滥用的投诉

有关对欺诈、浪费或滥用的投诉可随时以书面或口头的方式上报给计划。要记录和跟踪投诉解决工作，该计划将在适当情况下为投诉者提供收到投诉的书面确认。其还会对投诉进行初步调查，以确定该投诉是否有效，然后将所有有效投诉转至相应的地方、州或联邦当局进行调查。该计划会将所有调查发现、事实或其他相关信息记录在备忘录中以供转交。

7.12 计划合规性要求

所有从该计划中受益的申请人均需要执行一个名为补助金协议的计划合规性文件，该文件详述了申请人的义务。补助金协议中包含申请人必须同意遵守的特定要求，例如住房拥有期限为一 (1) 年以及缴纳洪水保险。补助金协议中声明的补助金额是该计划对项目的捐助。如果申请人没有遵守补助金协议中声明的要求，则可能需要其偿还全部或部分补助金额。

7.13 洪水保险要求

联邦紧急事务管理局 (FEMA) 发布的洪灾保险赔偿比例地图 (FIRM) 上指明了特殊洪水灾害地区 (SFHA)。这些区域均被视为洪水高发区。根据联邦法律，住房位于 SFHA 或洪涝区域内的接受维修、重建或补偿捐助的申请人将需要承担至少与计划在计划的合规期间内提供的捐助金额相等的洪水保险金额。补助金协议终止后，申请人需继续承担此义务，联邦法律要求洪水保险在建筑物的整个产权期限内都为其提供保障。此外，根据联邦法律要求，如果申请人要出售其财产，必须将购买和缴纳洪水保险的要求通知给任何新业主。

根据联邦法律，不缴纳洪水保险可能会导致在未来被拒绝提供联邦灾害援助。此项要求适用于 SFHA 或洪涝区域内已接受 FEMA 或 SBA 对其住房洪水损失的援助的所有人员。

8 计划选项

计划确定申请人有资格接受援助后，就将确定将为申请人提供哪些援助。在某些情况下，一位申请人可能有资格接受多种援助，例如有资格接受维修援助和补偿。要获取有关每种计划援助选项的其他信息，可访问纽约市重建网站 (www.nyc.gov/recovery) 或联系客户服务部门。

8.1 维修计划选项

如果申请人有资格参与维修计划，则可以选择使用该市介绍的计划承包商，或通过“选择您自己的承包商”(CYOC) 选项选择其自己的承包商。选择 CYOC 选项的申请人必须选择已登记的承包商，且该承包商需通过所在市的资格审查。针对每个维修项目，计划都将提供与申请人合作的过程中的具体工作范围。具体的工作范围将决定项目的最终预计施工成本。

不允许申请人在参与计划期间执行任何范围之外的施工。如果选择 CYOC 选项，申请人可对标准计划规范进行升级。如果选择 CYOC 选项的申请人选择升级材料或表面材料，则计划可能会要求申请人同意由纽约州许可的非计划提供的建筑师来进行设计工作。在这些情况下，计划将根据规定的单位价格对申请人承包商所做的工作进行补偿，补偿金额与该计划在申请人采用计划承包商标准材料的情况下需要支付的成本相等。

如果申请人选择计划承包商，或计划因未支付福利协调转账金额而缩小申请人的工作范围，则不允许进行升级。在 CYOC 选项中确定升级的成本和范围仅受到申请人和申请人承包商的控制。计划将不会帮助申请人进行升级，也不会介入到工作范围外出现的任何纠纷当中。如果进行升级能为房屋带来显著改善，但其成本需要提高，则屋主必须同意取消工作范围内的升级。如果屋主不同意取消升级，则计划就无法为工作范围中的任何部分提供资金。

8.2 重建计划选项

重建计划选项适用于原有房屋被完全损毁、遭到严重破坏或计划认为维修房屋不可行的申请人。计划将根据房屋在风暴前的大小和单元数，再减去申请人将提供的转账金额来确定援助金额。根据纽约市建筑规范的要求，将对 SFHA 中的所有重建房屋进行加高。

重建计划中有两个用于申请人的选项。申请人可选择由所在市选择的开发商重建其房屋，也可以通过“选择您自己的承包商”(CYOC) 选项选择其自己的承包商来重建房屋。由所在市选择的开发商进行重建交由开发团队（其中包括总承包商、建筑师以及专门从事小型房屋建设、设计和推广的社区合作伙伴）来执行。在“开发商”选项中，开发商将帮助屋主完成设计、获得许可、办理法律手续、施工以及收尾等程序。开发商将采用已经过计划检查和预先批准的设计和预算，从而可使申请人迅速完成施工前期工作和进行施工。

选择 CYOC 选项进行重建需要申请人通过计划的资格预审。该预审内容包括规划和规范的审查、拟定的工程预算以及建筑师和总承包商。在计划考虑开展重建援助项目之前，必须先审查和批准资格预审要求。作为资格预审要求的一部分，计划将审查申请人推荐的建筑师和总承包商。推荐的总承包商需在通过计划的背景调查和审查之后方可进行重建工作。

计划将根据重建新房屋的成本并使用房屋在风暴前的大小和单元数来确定援助金额。如果现场条件和分区法规允许，可视经济情况建造更大的房屋或配有更昂贵设施的房屋，但前提是由申请人支付计划所定成本和更大房屋成本之间的差额。

计划可能会对允许提供的最大援助资金进行限制，也可能会对申请人对重建更大房屋或配有更昂贵设施房屋的任何请求进行限制。限制申请人援助资金的决策取决于多种因素，如时间限制、施工可行性以及现场特征等等。

8.3 补偿计划选项

计划可能会对使用**个人资金**维修飓风“桑迪”对其房屋造成的损坏或重建其被“桑迪”损毁的房屋的申请人进行补偿。申请人有资格获得的补偿金额将视具体情况而定。只有当申请人花费在符合条件的永久性维修上的个人资金超过从其他来源收到的用于房屋维修或重建的资金时，才会得到补偿。要获得补偿资格，申请人必须在 2013 年 10 月 29 日或计划的损坏检查日期（以较早日期为准）之前针对完成永久性维修产生符合条件的费用。计划将“已产生费用”定义为已花费资金或根据合同将在未来花费的资金。

补偿金的制定与财产性收入或所有者收入无关。为有资格获得首轮补偿金，必须满足以下条件：

- 房屋必须为自住房。
- 房屋必须不存在任何可能导致无法使用联邦补偿资金的不可修复的环境缺陷。
- 如果房屋为重建房屋，则所有工程必须已完成、房屋必须已得到了适当的加高（如果需要）且屋主必须持有由纽约市房屋局 (NYC Department of Buildings) 颁发的居住证书。
- 房屋不得接受来自计划的重建或搬迁援助。
- 房屋不得接受纽约州的重建收购或全部买下援助。

完成受损评估后将确定房屋是否严重受损。严重受损的房屋将没有资格接受补偿，除非已按照 NYC DOB 的要求对其进行了适当加高。

接受补偿和维修援助的申请人将在维修工作范围完成后接受计划的审查，以确定申请人的房屋情况是否会得到显著改善。如果申请人已接受来自计划的补偿，并且确定计划的维修将显著改善房屋情况，则申请人的房屋必须按照 NYC DOB 的要求进行加高。

8.4 微风点搬迁选项

微风点合作公司是一家管理皇后区 500 英亩微风点社区的本地合作公司，该社区中的所有居民都支付与保持社区私有性相关的维护、安全和面向社区的费用。居民是其房屋的所有者并持有该合作公司的股份。微风点合作公司管理的房屋不符合纽约州资助的收购计划的条件。

计划为微风点的屋主提供一个单独的选项，该选项与不对微风点申请人开放的收购计划非常相似。即如果屋主的房屋为具有 1-2 个单元的严重损坏或损毁的自住房，则其可选择“搬迁”选项。一般情况下，该选项中的搬迁奖励为用经过评估确定的房屋风暴前价值减去屋主接受的任何其他适用的灾害相关补贴（尚未用于许可活动）所得。

接受搬迁奖励需要屋主同意搬迁到微风点之外的新主要居所。如果屋主的新主要居所位于洪涝区域内，则屋主必须同意为该新主要居所购买并缴纳洪水保险。

8.5 纽约州重建收购

纽约市与纽约州协同推出重建收购 (AFR) 计划，从符合资格的屋主处采购严重损坏或损毁的房屋。选择 AFR 选项的申请人在加入计划后将被推荐给纽约州。

纽约州将为收购和现场的最初围墙施工提供资金，并负责整个过程中的客户服务工作。还将负责进行附加的资格确定、审核、环境审查、双重福利分析和/或 URA 合规性审查，其中包括在必要时发送通知和发放福利给因收购而长期流离失所的承租人。

通过纽约州的审查之后，所有者将接受报价并完成收购，这些房屋的所有权将转移至隶属于纽约市的收购代理（“市收购代理”）。纽约州将在资产转移至市收购代理之前或之后进行所有所需的环境修复。纽约市将使用 CDBG-DR 资金来支付产生的后续持有成本，其中包括必要的建筑拆除和清理费用以及所需的清除石棉费用。可能会单独转售空地以进行重建，或聚合多片空地开展大规模的协调重建工作。

提交至纽约州收购计划的房屋需要符合纽约州的资格政策和规定。如果纽约州确定某处房产不符合 AFR 的资格，或屋主决定不参与 AFR 计划，则该屋主将被退回至计划以考虑其他选项。

有关更多信息，可访问：http://stormrecovery.ny.gov/ny-rising-buyout-and-acquisition-programs

8.6 全部买下

纽约州针对“纽约州行动规划”中所述的有针对性加强的全部买下区域提供了“全部买下计划”选项。该计划选项将按照纽约州的政策和程序来执行。

有关更多信息，可访问：http://stormrecovery.ny.gov/ny-rising-buyout-and-acquisition-programs