



**Homes and
Community Renewal**

紐約州房主援助 基金 (NYS HAF)

美國財政部提案草稿摘要

2021年6月15日

財政部指南概述

- ❖ 2021 年 3 月，HAF 確定為[美國救援方案法 \(ARP\)](#)的一部分。2021 年 4 月，美國財政部發布計劃[指南](#)。
- ❖ HAF 基金用於援助存在**止贖和/或置換風險**的房主。具備資格的用途包括（但不局限於）：
 - ❖ 抵押欠款償還/本金減免
 - ❖ 房產稅欠款償還
 - ❖ 保險和水電費欠款償還
 - ❖ HOA/維護欠款償還
- ❖ 具備資格的申請人必須經歷合格的「**財務困難期**」，定義為因新冠疫情導致收入大幅減少或生活開支大幅增加。

財政部指南概述（繼續）

- ❖ 財政部為紐約州撥款不到 5.4 億美元
 - ❖ 紐約州將其中 15% 用於行政開支
 - ❖ 紐約州將利用其中一部分資金支持能力有限的住房諮詢和法律服務提供機構。
- ❖ 財政部要求：
 - ❖ 60% 的資金應援助收入低於收入中值水準的房主
3 口之家收入中值示例：
 - ❖ 紐約 = 102,350 美元/年
 - ❖ 布法羅 = 69,850 美元/年
 - ❖ 羅切斯特 = 68,750 美元/年
 - ❖ 奧爾巴尼 = 87,300 美元/年
 - ❖ 40% 的資金應援助「社會弱勢群體」，定義為受到種族或族裔不公正待遇或者符合 13 CFR 124.103(c) 或 (d) 資格的人
 - ❖ 所有資金應援助收入達到或低於 150% 地區收入中值 (AMI) 的房主。

計畫執行概述

- ❖ HCR 向具備避免止贖和減輕損失計畫豐富運營知識和經驗的非盈利性社區開發金融機構 (CDFI) 徵求提案。
- ❖ 三家 CDFI 回應提交了提案。
- ❖ HCR 審核委員會一致選擇了 Sustainable Neighborhoods LLC (SN LLC)。SN LLC 是非盈利性组织 Center for New York City Neighborhoods 的 CDFI 分支机构。

The Center for New York City Neighborhoods

- ❖ **Center for NYC Neighborhoods** 創辦於 2008 年，旨在對抗房主面臨的止贖危機。現在，這家誕生於次貸危機的機構已經發展稱為全方位服務機構，服務紐約州各個社區的房主。
- ❖ 最初，他們掌管超過 3.25 億美元與住房自有率有關的州和地方撥款計畫，包括 **NYS MAP** 計畫；上次止贖危機由司法部長調解基金資助的州內房主援助計畫，資金 1 億美元。
- ❖ **HCR** 和 **SN LLC** 還將接洽房主保護計畫 (**HOPP**)，一個法律服務和住房諮詢提供機構網路，旨在協助計畫外延和申請提交。

住房自有率（按地區）

- ❖ 紐約所有市場的自有房主近 400 萬。
- ❖ 紐約市的住房自有率最低，為 32.7%，長島最高，為 80.6%。但在紐約市，50% 的房主是有色種族家庭。

表 1：按 REDC 划分的房主和住房自有率（所有種族/族裔 & 有色種族家庭）

REDC	所有種族 & 族裔		有色種族家庭		
	擁有住房的家庭	住房自有率	擁有住房的家庭	% 所有房主	住房自有率
首府地區	284,725	65.6%	21,325	7.5%	34.9%
中紐約	207,751	67.8%	13,549	6.5%	35.0%
芬格湖群	330,050	67.9%	31,210	9.5%	36.6%
長島	754,814	80.6%	174,969	23.2%	67.7%
中哈德遜	538,278	65.8%	117,368	21.8%	45.2%
莫霍克穀	134,410	69.8%	6,172	4.6%	36.2%
紐約市	1,034,637	32.7%	517,389	50.0%	26.5%
紐約州北部地區	110,306	68.0%	4,122	3.7%	38.6%
紐約州南部地區	175,494	67.7%	8,348	4.8%	33.6%
紐約州西部地區	387,337	66.7%	35,405	9.1%	35.9%
州內	3,957,802	53.9%	929,857	23.5%	33.1%

資料來源：U.S. Census Bureau, American Community Survey (ACS) 5-Year Estimates 2015-2019, Summary Tables B25003, B25003H

潛在具備資格的申請人

根據我們的分析，很可能需要並且具備援助資格的申請人有 5 種：

- ❖ 止贖計畫中有抵押的房主。
- ❖ 沒有收到止贖計畫或者錯過機會並視為拖欠的有抵押的房主。
- ❖ 拖欠房產稅、水費和保險費的無抵押房主，包括反向抵押借款人。
- ❖ 拖欠 HOA 或維護費的居住在合作公寓或共管公寓的房主。
- ❖ 居住在 **Manufactured Home Communities**，拖欠房屋貸款或租金的房主。

潛在具備資格的申請人

關於疫情對住房經濟影響的即時數據有限，因此難以確定潛在的申請人規模。

	預計具備收入資格的住房*	存在風險
有抵押的房主	1,020,000	<ul style="list-style-type: none"> 止贖房主： ~6.4%（2021年1月ATL Fed的MAPD數據） 拖欠的房主： ~4.4%（2021年1月ATL Fed的MAPD數據）
非抵押房主	900,000	<ul style="list-style-type: none"> 拖欠稅費的房主： ~1-2%（根據數據和與縣稅收機構的討論）
有限權益合作公寓房主	78,000	<ul style="list-style-type: none"> ~12.2%（因新冠導致收入減少的HCR模型）
Manufactured Home Community房主	48,000	<ul style="list-style-type: none"> ~12.7%（因新冠導致收入減少的HCR模型）

* 具備收入資格的住房預測值包括 HH ≤100% AMI + 社會弱勢 HH 100-150% AMI

NYS HAF 計畫提案

抵押償還/本金減免計畫： HCR 將提供為期 5 年零利息非分期可免除貸款。

具備資格的申請人：

止贖的有抵押房主，因「拒絕」或「錯過」進入止贖計畫拖欠貸款的房主。

資格和最大撥款：

- 如果收入減少導致每月住房費用無法承受，具備資格的申請人可以申請必要金額，以實現可承受改動或償還抵押欠款。 援助不得超過 50,000 美元的計畫上限。具備資格的援助包括本金、利息、稅費、保險、HOA 費用和其他住房費用。
- 具備資格的申請人必須存在止贖風險，沒有其他合理可承受的償還選擇，並證明未來承擔住房費用的能力。

NYS HAF 計畫提案（繼續）

欠款償還計畫：HCR 將提供為期 5 年零利息非分期可免除貸款。

具備資格的申請人：

- 拖欠房產稅、水費和保險費的無抵押房主，包括反向貸款的老人。
- 拖欠 HOA/維護費的合作公寓或共管公寓房主。
- 拖欠房屋貸款或租金的 **Manufactured** 房主。

資格和最大撥款：

- 具備資格的申請人可以申請等同於虧錢的實際償還的金額，不超過 50,000 美元的計畫上限。
- 具備資格的申請人必須存在止贖或逐出風險，沒有其他合理可承受的償還選擇，必須證明未來承擔住房費用的能力。

NYS HAF 計畫提案（繼續）

預付計畫： HCR 將為此計畫使用 HAF 資金和 CDBG-CV 資金。

具備資格的申請人：

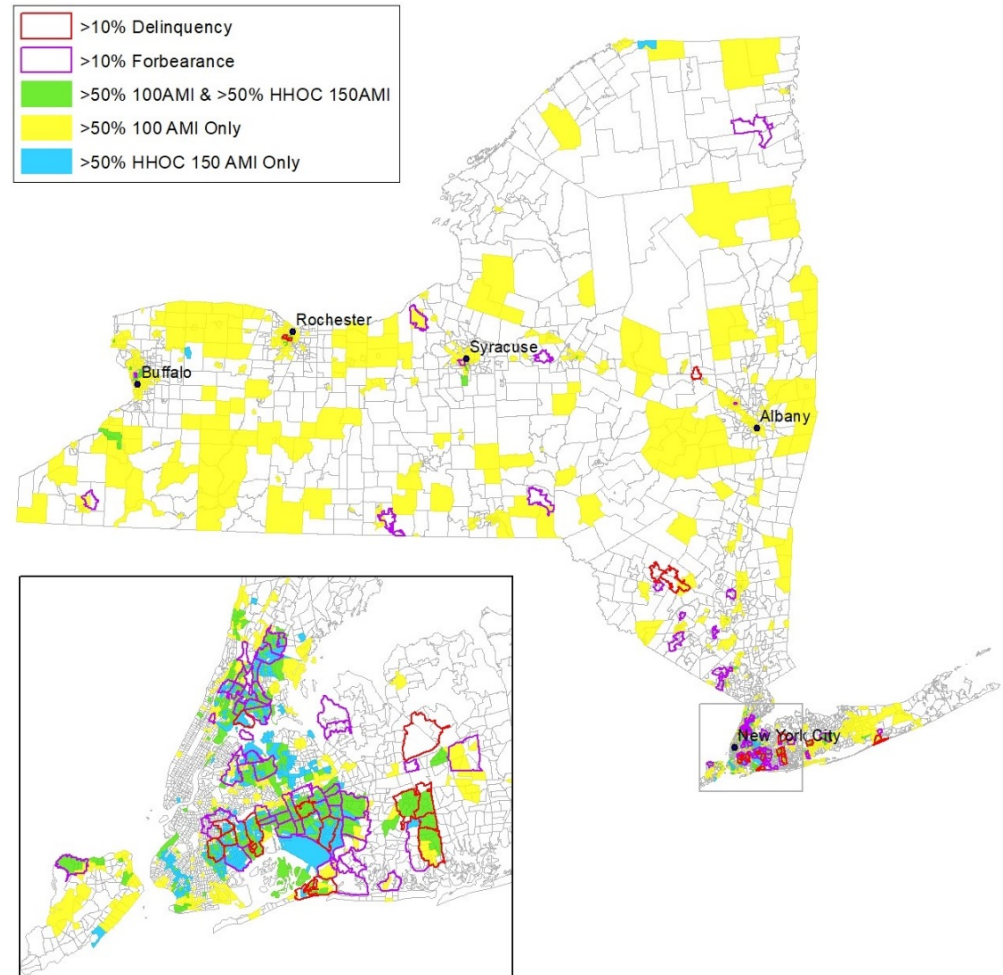
具備一個 NYS HAF 計畫資格（抵押償還/本金減免計畫或欠款償還計畫）的失業或嚴重就業不足的房主。

資格和最大撥款

- 具備資格的申請人在疫情之前的收入必須達到或低於 80% 的 AMI。
- 申請人可具備抵押償還/本金減免和/或欠款償還的資格，最多 6 個月潛在住房支付。
- 用於償還的 HAF 資金不得超過計畫上限 50,000 美元，CDBG 資金將限制為不超過 6 個月潛在連續每月付款（按照聯邦指南）。

優先申請人選擇方法

- HCR 利用 HMDA 數據確定了新冠疫情之前收入達到或低於中值的大多數買房者，以及收入達到或低於 150% AMI 的大多數社會弱勢群體。
- 利用貸款履行數據，我們確定了止贖和欠款率過高 (>10%) 的地區
- 結果：在 ~2,100 個確定為低收入/社會弱勢的人口普查區內，860 (40.3%) 的止贖或欠款率高。



優先申請人選擇方法（繼續）

將採用以下方法，針對性外延至這些群體：

- ❖ **法律服務和住房顧問/HOPP**
 - ❖ 開設「免預約」事務所，房主可與顧問或律師面談，審核資格。
 - ❖ 面對面「法院日」，顧問為房主提供諮詢。
- ❖ **付費和贏得媒體**
 - ❖ 付費廣告（英語和主要 LEP 語言的電臺、電視和報紙）
 - ❖ 啟動數字外延，包括社交媒體、搜索引擎/廣告關鍵字和其他 Web 策略
- ❖ **草根外延**
 - ❖ 社區中心、宗教機構和其他針對性社區機構。
 - ❖ 在互聯網服務有限的地區開展挨家挨戶外延。
 - ❖ 將教育和計畫意識提升到「第一推薦人」—活躍於目標社區的受信任當地領袖，通常是社區成員有需要時求助的第一對象。
- ❖ **持續透明度和溝通**
 - ❖ 為多語種房主熱線、網站和聯繫電子郵件提供專門資源和人員。
 - ❖ 彙報當地、州和聯邦選舉的官員及其員工，尤其是低收入和有色種族社區成員。

申請提交

- ❖ 申請將通過線上門戶接受，可 24/7 全天候訪問，時間有限但足夠。將在 hcr.ny.gov/homeowners 發佈申請期限最新資訊。
- ❖ 還為希望申請 HOPP 支持的住房顧問或法律服務提供機構援助的房主提供推薦。
- ❖ 對於上網能力有限的房主，申請人可以通過電話向 HOPP 組織或 SN LLC 計畫員工申請協助。
- ❖ 將為房主提供完善人工熱線，可打電話或發電子郵件尋求申請提交協助。

啟動時間計畫

6月15日： HCR 發佈需求評估與計畫（「計畫」）草案，徵求公眾意見。

hcr.ny.gov/homeowners

6月15-25日： HCR 為相關方召開一系列研討會，包括州立法成員、國會代表、房主律師以及社會弱勢群體與低收入房主密集社區活躍領袖。

6月23日下午 5:30： HCR 召開公眾聽證會，概要介紹該計畫。

6月30日： HCR 向財政部提交計畫

7月-8月中 HCR 和 SN LLC 筹备人员、热线、在线门户、政策和程序以及推广资料。

9月初： 等待美國財政部最終批准，同時 SN LLC 將開始接受申請。