

# 信息包

## 346 Union

346 Somerville Ave, Somerville MA

(出租公寓)

此数据包是根据《Somerville 市包容性分区条例》在 346 Union 提供的收入限制租赁公寓申请流程的具体信息。战略规划 and 社区发展办公室 (OSPCD) 住房司和 346 Union 邀请您阅读此信息并提交申请。在**您成功租到公寓之前**，请保留好该信息包，它在整个申请过程中都是您有用的指南。首批公寓将于 2023 年夏季准备接受入住。

申请必须在**2023年5月4日下午2:00前提交** (不是邮戳日期)。

可以通过以下方式提交申请：

请点击此链接在线填写提交：

[www.jotform.com/SEBHousing/union346](http://www.jotform.com/SEBHousing/union346)

邮寄地址：SEB Housing

Re: 346 Union

257 Hillside Ave

Needham, MA 02494

注：SEB Housing 目前不对公众开放

但在现场有一个SEB 邮筒！

或者

Somerville 投递地址：

373 Highland Ave

(在Somerville市但是非现场)

**在绿色遮阳篷下，入口处**

**墙上的黑色邮箱**

注：投递在**373 Highland Ave**

邮筒中的申请书，直到截止日期

那一天才会被查看。

或者

扫描/Email: [info@sebhousing.com](mailto:info@sebhousing.com)

或者

传真：617-782-4500

第一次吹风会将在 2023 年 4 月 10 日下午 6:00 通过 Zoom 在线举行

第二次吹风会将在 2023 年 4 月 24 日下午 6:00 通过 Zoom 在线举行

(登录 [zoom.com/join](https://zoom.com/join) 或者拨打电话 (646) 558-8656，输入会议 ID: 818 9317 7595，密码：088159，或者通过电话会议：646-558-8656 参加，登录代码：81893177595#)

如有任何疑问，请发送电子邮件至：[346Union@sebhousing.com](mailto:346Union@sebhousing.com) 或者拨打电话：617-782-6900 x1, x1

TTY用户，请拨711. Information Packet created by SEB Housing, LLC



# 目录

概述与租金.....	pg. 3
收入（最高收入和最低收入）.....	pg. 4
资格要求.....	pg. 5
资产和资产限额.....	pg. 7
家庭规模要求.....	pg. 9
优先权信息.....	pg. 10
步骤流程与时间表.....	pg. 11
步骤1a: 申请参与抽签.....	pg. 12
步骤1b: 抽签.....	pg. 12
步骤1c: 等候名单和抽签结果.....	pg. 13
第2步: 项目认证.....	pg. 14
第3步: 租赁办公室筛选与住房选择.....	pg. 15
年度资格与租赁审核.....	pg. 16
无障碍设施住房信息.....	pg. 18
重要日期.....	pg. 20

## 概述与租金

346 Union是一个拥有94个住房的出租公寓综合体，位于Somerville市的Somerville大道346号。其中7套公寓将租给收入等于或低于地区中等收入（AMI）50%的家庭，7套不同的公寓将租给与收入在50%至80% AMI 之间的家庭，4套不同的公寓将租给80%至110% AMI 之间的家庭。等候名单将于5月31日通过抽签方式确定，详情如下所示。公寓将配备不锈钢电器、石英台面、现代装修套装、室内洗衣机和烘干机，该物业设有以下社区休息室和屋顶平台。所有房屋均为宠物友好型，100%无烟区。**这座大楼没有停车位，有车的租户需要将车停在街道停车位上。**

住房类型	残障便利 (DA) 和听障便利 (HI) 住房	最低年度总收入	最小家庭规模	大致大小 (可能有所变化)	浴室数量	房屋数量	月租金 (不包括水电费+停车费**)
<b>七 (7) 套 50% AMI 公寓</b>							
单间公寓	1 DA	\$29,448*	1	427-458 sqft	1	5	\$1,075
1 BR	1 DA	\$31,560*	1	503-546 sqft	1	2	\$1,095
<b>七 (7) 套 80% AMI 公寓</b>							
单间公寓	1 HI	\$49,101	1	384-531 sqft	1	6	\$1,418
1 BR	N/A	\$49,101	1	531 sqft	1	1	\$1,464
<b>四 (4) 套 110% AMI 公寓</b>							
Studio	N/A	\$78,301	1	353-486 sqft	1	4	\$1,806-\$2,932*

租户有责任每月全额支付租金，**所有租户都有责任支付所有的电费、水费和污水处理费用（暖气、热水和烹饪都会产生电费）**。50%和80%的租金并不是根据每个申请人的收入计算的（除非他们已经有Section 8补贴或类似补贴）。50%和80%的AMI住房租金由HUD HOME项目每年制定，并可能每年会发生变化。

**\*\* 请注意，所示的80%和110%AMI最低值是基于家庭规模，相当于所选住房中卧室的数量。关于80%和110%住房家庭规模的实际最低和最高收入限制，请参见下表。**

<b>收入限制（收入限制指总收入）</b>			
家庭人数	最高收入： 50% AMI 住房	最高和最低收入： 80% AMI 住房	最高和最低收入： 110% AMI 住房
1	\$49,100	\$49,101 - \$78,300	\$78,301 - \$107,954
2	\$56,100	\$56,101 - \$89,500	\$89,501 - \$123,376

346 Union在选择申请人时不存在基于种族、肤色、民族、宗教、残疾、年龄、血统、子女、家庭状况、遗传信息、婚姻状况、接受公共援助、宗教、性别、性取向、性别认同、退伍军人/军人身份或法律禁止的任何其他情况的歧视。残障人士有权要求在规则、政策、做法或服务方面提供合理的便利，或要求对住房进行合理的改装，而这种便利或改装可能是必要的，以使残障人士拥有平等使用并享受住房的机会。

### Q: 指定的公寓会在该项目中保留多久？

A: 入住后，租户需要每年进行收入认证，只要家庭的年度总收入不超过其居住房屋当前适用家庭规模收入限制的140%，则视为符合收入限制房屋的收入条件（更多详细信息，请参阅年度资格与租金审查）。住房与城市发展部每年会更新家庭收入限额。对于50%和80%的AMI住房，如果HUD HOME租金增加或公用事业津贴减少，租金将会增加。请注意，初始租金基于2022年住房与城市发展部的住房租金。住房与城市发展部会在每年夏天更新租金，预计的重新认证可能会使用2023年住房与城市发展部的租金金额，具体取决于重新认证和续租的时间。

**Q: 50%、80%和110% AMI住房的区别是什么？**

A: 对于大楼内的所有住房，都与市场价格的住房相同。唯一的区别是收入资格标准不同。50%AMI的住房有较低的最低和最高收入限制，因此租金也较低。80%AMI的住房有更高的最低和最高收入限制，因此，它们的租金也更高。110%的AMI住房的租金是根据居住该住房或申请该住房的家庭在认证时的预计收入确定的。根据家庭规模，拥有110%AMI住房的家庭收入必须在80%至110%AMI之间。

**Q: 346 Union是否有停车场？**

A: 没有，该大楼没有场内停车场。没有可供市场价或经济适用的租户使用的停车位，有车的租户需要将车停在街道停车位上。

## 资格要求

---

**Q: 谁有资格申请346 Union中50%、80%和110%的公寓？**

A: 要满足50%、80%或110%住房，申请家庭必须符合以下标准？

1. 他们的收入和资产必须符合本节（以及前几页的表格）中强调的参数。
2. 家庭的总资产不能超过75,000美元（退休金、大学和医疗储蓄账户不计入资产限额）。
3. 家庭不能在项目认证时拥有住房（因此，如果家庭成员目前拥有住房或正在房屋契约中或抵押过程中，则必须在收入认证之前将其出售并搬入）。
4. 共同申请的无亲属关系和未婚家庭成员，需要在项目认证时提供他们目前共同居住的证明。没有共同生活史的未婚但已订婚家庭不符合资格。
5. 所有的户主都不能是全日制学生（包括博士）。只有与非全日制学生以及他们目前和将来在346 Union生活在一起的人共同担任户主的全日制学生才有资格成为户主。

目前是Somerville居民的家庭和目前在Somerville全职工作的人士将拥有选择这些住房的优先权（“全职”的定义是平均每周工作32小时或更长时间，见第10页的当地优先权）。此外，一些住房是无障碍便利住房。所有家庭都可以申请无障碍住房，但有无障碍住房需求的家庭将会获得最高优先权。有关无障碍住房的优先需求问题，请参阅“无障碍住房信息”

**Q: 收入资格要求有什么？**

A: 第3页的最高收入表和最低收入表显示了**346 Union所有收入限制住房的明细，以及每个住房类型和家庭规模的收入资格要求**。对于收入在50%AMI或以下的家庭可以使用的公寓，制定了最低收入标准，以确保家庭有足够的收入支付租金和水电费。对于拥有流动住房补贴的申请人，可免除最低收入要求（如Section 8、MRVP、VASH等）。有关更多详细信息，请参阅分步流程中的“租赁办公室审查”。**如果持有Section 8补贴的家庭不清楚其补贴的价值，应该联系发证住房管理局。**

**Q: 我必须是在Somerville市的居民才能申请吗？**

A: 不用，所有符合上述收入标准的家庭都可以申请收入限制公寓。符合优先条件并提供当前验证的申请人将有机会首先租赁50%、80%和110%的AMI公寓，因为他们在等待名单上的位置更靠前。有关优先权的更多信息，请转到第10页。

**Q: 我可以既申请50%AMI，又申请80%和110% AMI的公寓吗？**

A: 不可以，每个家庭只能有资格获得50% AMI住房、80% AMI住房或者110% AMI住房中的一个。如果一个家庭的收入低于50%的AMI，即使他们有补贴或足够的资产来弥补收入赤字以达到最低收入标准，他们也没有资格获得80%的AMI住房。如果一个家庭的收入在50%到80%之间，他们只能有资格获得80%的AMI住房。

**Q: 一个家庭的收入是如何确定的？**

A: 家庭收入是指一个家庭所有成员根据其当前收入和资产，在未来12个月内（从申请之日起，预计未来12个月中）收到的预计总收入。为了提供尽可能准确的收入估计，抽签代理还将审查历史收入数据，为未来的收入估计提供依据。您预计在未来12个月内收到的任何款项（包括预期的加薪或奖金）都将被视为收入，会分析你前3个月收到的资金来预测未来收入。这包括但不限于社会保障、赡养费、子女抚养费、加班费、奖金、失业金、遣散费、非全日制工作、到期债券、法院和解中收到的款项，以及银行账户和其他资产的实际或估算利息和股息（不包括从传统退休账户获得的实际利息和股息）。所有收入来源都会被计算在内，但18岁以下家庭成员的就业收入，和作为受抚养人、身份验证为学校全日制学生的任何超过480美元/年的收入除外（但请注意，即使所有此类收入不在家庭收入计算范围内，但也必须记录在案）。

所有申请人将被假设为会继续收到过去 12 个月内收到的所有收入，除非证明文件另有证明。过去一年中收到的钱不应该也不会被算作他们的计算收入，这不是由家庭决定的。因此，所有资金都应列在申请表上，并根据收入限制住房指南的标准将这些资金纳入确定家庭资格的范围。此外，合法结婚的夫妇应被视为家庭的一部分，除非申请人能够证明这些家庭是分居的，并且家庭成员居住在不同的地址。核实文件必须是一份法院提交的文件副本，表明已经提出离婚/分居（如果法律文件显示伴侣的单独地址），或分居配偶居住在不同地址的文件（如租约副本）。如果不存在居住在不同地址的此类文件，则双方（或在双方不安全或不可能这样做的情况下的一方）提供一份经过公证的宣誓书，说明他们正在分居，并将在某一日期居住在不同的地址。

## 资产限额

所有家庭成员的总资产不能超过75,000美元，不包括退休账户以及大学和医疗储蓄计划。

### 作为收入证明一部分的资产

非退休账户资产产生的收入计入收入限额（因为退休账户的利息/股息不计入收入证明）。如果资产总额为5,000美元或以上，则从资产中实际赚取的收入或推定收入占有所有资产0.06%中的较高者将被视为收入。否则，对于5,000美元以下的资产，只计算实际赚取的收入。家庭资产在申请时进行计算。资产可能包括但不限于现金、储蓄和支票账户中的现金、数字货币、现金应用程序（Venmo、PayPal、Cash App等）、股票、债券和资本投资的现金净值。虽然退休账户不计入资产限额，但必须报告退休账户的全部价值，因为本项目需要计算全部金额的70%，并估算该金额收入的0.06%。

*示例：一个家庭的储蓄账户中有10,000美元，收入为1%，退休账户中有100,000美元，但并未被积极使用。本项目将只计算退休账户的70%（70,000美元）。*

*他们的总资产限额为：\$10,000（因为退休账户不计入资产限额）*

*他们需要计入收入的资产总额为：\$10,000 + \$70,000 = \$80,000*

*资产实际收益是：\$100 + \$0 = \$100 (A)*

*推算收入的 0.06% 是：\$80,000 的 0.06% = \$48.00 (B)*

*对于该家庭，他们从所有其他收入来源（就业、社会保障、赡养费等）获得的收入将增加100美元，因为本项目采用（A）资产的实际收入或（B）资产的估算收入中的较高者计算。*

**Q: 我还不能从我的401K或退休基金中提取资金，那么我在列出我的资产时也必须将这部分包括进来吗？**

A: 是的。请注意，退休账户不计入75,000美元的资产限额，但您仍然必须在申请时包含所有当前退休基金的全部价值，作为收入证明的一部分。收入证明包括所有资产的利息收入，不包括传统退休账户中的利息和股息。这是因为30%是从您退休账户的当前总价值中扣除的，其余70%被视为当前的现金价值，然后乘以0.06%的当前存折利率。所得金额将被视为该账户的估算利息收入，作为收入资格考量。

**Q: 如果我不能根据自己的收入或信用记录获得租赁资格，那么我可以在我的租约上增加一个联名签署人吗？**

A: 不能，只有居住在公寓里的人才能签署租约。申请家庭必须自己符合收入资格，如果有家庭以外的人要帮助支付租金，则必须在计划申请的收入表中将要支付的金额列为“定期付款”，这些付款将计入申请家庭的收入。

**Q: 一名全日制学生可以申请一套50%、80% 或110% AMI的住房吗？**

A: 所有户主都不能是全日制学生，全日制学生也没有资格参加抽签。因此，如果一个一人家庭是全日制学生，那他们则没有资格参与抽签。如果一个两人家庭中的两个人都是全日制学生，那么他们也没有资格参与抽签。作为户主的全日制学生只有在与不是全日制学生的人共同担任户主的情况下才有资格获得收入限制住房。对非全日制学生没有任何禁令。全日制学生身份包括博士学位，由学校注册办公室确定。户主是指18岁以上的居住者，未被列为依靠居住在该住房的另一个人的纳税生活。学生身份验证必须与认证申请一起提交。

**Q: 如果我目前已经拥有一套住房，那么我还能再申请一套50%、80%或110% AMI的住房吗？**

A: 目前拥有住房的申请人有资格申请抽签，但在项目认证时，任何家庭成员都不能拥有住房或在契约或抵押贷款上有自己的名字。如果房屋未在项目认证中出售（或者如果该房屋是离婚/分居协议的一部分，且离婚尚未最终确定），那么该家庭将不符合资格，也无法租赁收入限制公寓。



## 家庭规模要求

---

**Q: 如何确定合适的家庭规模？**

**A:** 该项目要求每间卧室至少有一人。

由于346 Union只有单间公寓和1个卧室的住房（没有2个卧室或3个卧室的住房），该最低收入规模不适用，因为一个家庭总是至少有一个人在申请名单上。“住户”是指租约上出现的所有人，以及打算将该住房作为主要住所的所有人。请注意，合法结婚的夫妇应被视为家庭的一部分，除非申请人能够提供证据证明这些家庭是分开的，并且住在不同的地址。核实文件必须是一份法院提交的文件副本，表明离婚/分居已经提交（如果法律文件显示伴侣的单独地址），或分居配偶居住在不同地址的文件（如租约副本）。如果不存在居住在不同地址的此类文件，则双方（或在双方不安全或不可能这样做的情况下的一方）提供一份经过公证的宣誓书，说明他们正在分居，并将在某一日期居住在不同的地址。只有当户主每年有180天的实际监护权，并且有法院记录时，未成年人/受抚养人才能被视为家庭的一部分。

**Q: 目前怀孕家庭成员的未出生的孩子是否计入我们的家庭规模，以获得收入资格？**

**A:** 只有在抽签时未出生的孩子正处于妊娠晚期，该家庭才能将他们视为家庭成员（因此未出生孩子的预产期必须在2023年8月3日或之前）。家庭无需在抽签申请中提交怀孕证明，但必须在抽签后在认证申请中提交怀孕足月证明。

**Q: 如果我目前正在经历离婚/分居，或者计划即将离婚/分居，我还可以申请吗？**

**A:** 对于非房主，合法结婚的夫妇应被视为家庭的一部分，合法已婚的夫妇应视为家庭一部分，**除非**申请人能够提供证据证明家庭正在经历分居，当前正住在不同的地址。验证文件必须是一份法院提交的文件副本，该文件显示离婚/分居已经提交（如果法律文件显示伴侣的单独地址），单独的租约副本，以他们的名义在单独地址的水电费账单副本，或配偶双方经公证的声明，确认他们分居并住在不同的地址。认证申请将提供给在抽签等候名单上排名足够靠前的家庭，他们需要提供更多文件说明该家庭的详细信息。

如果您刚刚开始考虑离婚，但没有采取任何法律行动，而且您不住在不同的地址，则不能以单一户主的身份申请，您的申请材料将会被审查，如同您的现任配偶将与您一起入住收入限制公寓的情况一样。**对于正在经历离婚的房主来说**，在您入住之前，房子必须卖掉，离婚必须最终确定（因为您必须退出契约）。

## 优先权信息

---

**Q: 为50%、80%和110% AMI住房的优先权是如何设置的？**

A: 《包容性分区条例》允许该开发项目的为居住在Somerville或在Somerville全职工作的家庭确立优先权（详见下文）。不符合这些标准的家庭仍然可以申请，但在等候名单上的排名位置将低于有优先权的家庭。第13页的等候名单列出了这些优先权的设置标准。

**Q: 如果一个家庭不符合这些优先权中的任何一个，该怎么办？**

A: 没有优先权但符合条件的家庭将被列入非优先权抽签池，排在有优先权的家庭之后，并且仍将根据他们申请的住房规模参加抽签。他们将被安排在符合优先权条件家庭之后的住房等候名单上（详见第13页的等候名单介绍）。

**Q: 我必须和Somerville优先文件一起提交我的抽签申请吗？**

A: 不用。但请注意，在抽签申请上注明在Somerville全职生活/工作的家庭需要在收入认证时提交验证文件（在某些情况下，可能需要在收入认证前提交具有该优先权的证明文件）。**申请成为全职居住/工作在Somerville但在需要时无法出示必要文件的家庭将从所有等待名单中删除。**

如果您目前居住在Somerville并申请Somerville优先权，在抽签结束后，您需要提交最近的水电费账单副本、当前租约副本、银行对账单副本、手机账单副本或选民登记证。该文件必须是最新的，并包含申请人在Somerville的姓名和地址。如果您目前在Somerville全职工作并申请Somerville优先权，则在抽签结束后，您需要提交（A）您最近的工资存根，其中显示您每周在Somerville的地址实际工作32小时或以上，或者，如果您的工资存根没有显示这些详细信息，您需要提交（B）雇主以公司信笺抬头签署的声明，说明工作地址、员工姓名以及您在Somerville平均每周的工作时间。平常在Somerville工作，但由于COVID-19的影响目前正在远程工作的家庭成员，如果提供包含Somerville地址并验证平均工作时间的声明，则可能有资格享受优先权。*提供共同工作空间作为Somerville就业验证的家庭可能不会获得Somerville工作优先权。*平常在Somerville工作但由于COVID-19而远程工作的家庭可能有资格享受工作优先权。

## 步骤流程与时间表

---

**Q: 在346 Union申请、挑选以及入住50%、80%和110% AMI公寓的流程是什么？**

**A:** 流程分为三步，以下几页对每个步骤作出了更详细的说明。

**第一步**是在截止日期前提交一份完整的抽签申请，获得50%、80%或110%的AMI住房资格，并在等待名单上获得一个位置。

**第二步**是与SEB Housing一起完成包容性住房项目认证（“项目认证”）。

**第三步**是与租赁办公室完成租赁申请，预约一套住房，并签署租约。**在获得租约之前，申请人不应向房东或业主发出通知。**

**步骤1a: 申请住房项目**

*截止2023年5月4日*

**步骤1b: 抽签**

*2023年5月31日*

**步骤1c: 等候名单与抽签结果**

*确定的抽签之夜*

**第2步: 项目认证**

*在预约住房后5个日历日内，申请人必须向SEB Housing提交所有所需的收入、资产及税务文件。*

**第3步: 租赁办公室筛选与住房选择**

*在《继续函》签发后5个日历日内*

**有关上述每个步骤的更多详细信息，请参阅以下页面。**

## 步骤流程与时间表

---

### 步骤1a: 抽签申请

抽签申请期为30天，自提供抽签申请之日起计算（即第一次吹风会日期）。申请人必须填写一份抽签申请表，并包括居住在该住房的每一个成员。抽签申请不需要提供收入与资产证明文件（以及Somerville优先权，如果适用），但之后需要提供。抽签申请必须在5月4日下午2点之前收到。如果通过邮寄提交材料，则必须在截止日期前一周发出，截止日期后收到的申请将不被受理。请参阅抽签申请书首页，了解投递地点和邮寄地址。请注意，由于有COVID协议，SEB Housing办公室不向公众开放，但其现场投递箱24小时开放（如纸质抽签申请的封面所示）。一旦SEB Housing收到抽签申请，他们将初步确定抽签申请是否合规。没有住房补贴的家庭如果远低于最低收入限额，以及提交的申请表明其高于最高允许收入限额的家庭，将不能参与抽签。**参加抽签并不能保证最终的收入证明能获得批准（请参阅以下步骤）**。一旦收到抽签申请，并且SEB Housing确定该家庭有资格参加抽签，申请人将会收到一个确定其申请收到顺序的申请号。申请号的目的是在抽签时隐匿每个家庭的名字。

### 步骤1b: 抽签

抽签将于2023年5月31日举行，各家庭无需亲临抽签现场即可继续获得资格。所有结果将在抽签结束后7个日历日内发送给每个申请家庭。

抽签是为了确定每个申请人在每个住房类型的等候名单上的位置。根据这些住房的优先顺序，每个等候名单将有多次抽签，如下所示：（第一优先顺序）目前在Somerville全职生活或工作的家庭，（第二优先顺序）所有其他家庭。

残障人士家庭（需要无障碍住房功能的家庭）将优先获得无障碍住房。**无障碍住房的优先选择是**（第一优先）需要目前在Somerville全职生活或工作的无障碍住房功能的家庭，（第二优先）需要无障碍住房功能的家庭。

## 步骤1c: 等候名单和抽签结果

等候名单将根据不同的抽签决定，具体如下：

### 等候名单

#### 四套50% AMI单间公寓等候名单

第1次抽签：目前在Somerville居住或全职工作的家庭

第2次抽签：其他有资格获得50% AMI单间公寓的所有家庭

#### 一套1间卧室的50% AMI公寓等候名单

第1次抽签：目前在Somerville居住或全职工作的家庭

第2次抽签：其他有资格获得50% AMI 1间卧室住房的所有家庭

#### 五套80% AMI单间公寓等候名单

第1次抽签：目前在Somerville居住或全职工作的家庭

第2次抽签：其他有资格获得80% AMI单间公寓的所有家庭

#### 一套1间卧室的的80% AMI公寓等候名单

第1次抽签：目前在Somerville居住或全职工作的家庭

第2次抽签：其他有资格获得80% AMI 1间卧室住房的所有家庭

#### 四套110% AMI单间公寓等候名单

第1次抽签：目前在Somerville居住或全职工作的家庭

第2次抽签：其他有资格获得110% AMI单间公寓的所有家庭

### 残障无障碍住房（DA）和听障无障碍住房（HI）等候名单\*

#### 一套残障无障碍住房50% AMI单间公寓等候名单

第1次抽签：目前在Somerville居住或全职工作，而且需要特殊功能住房的家庭

第2次抽签：其他有资格获得50% AMI单间公寓，而且需要特殊功能住房的所有家庭

#### 一套1间卧室的50% AMI无障碍公寓等候名单

第1次抽签：目前在Somerville居住或全职工作，而且需要特殊功能住房的家庭

第2次抽签：其他有资格获得一套1间卧室的50% AMI公寓，而且需要特殊功能住房的所有家庭

#### 一套听障无障碍住房80% AMI公寓等候名单

第1次抽签：目前在Somerville居住或全职工作，而且需要特殊功能住房的家庭

第2次抽签：其他有资格获得80% AMI单间公寓，而且需要特殊功能住房的所有家庭

## 第2步：项目认证

抽签后，SEB Housing会尽可能多的联系每个等候名单上的家庭，邀请他们完成项目认证（第一次申请）。项目认证将列出申请人必须包括的所有收入、资产以及税务文件，以获得完整的项目认证。所有受邀完成项目认证的家庭需要在通知之日起的5个日历日内完成认证申请，并将其与所有所需文件一起提交给SEB Housing。一旦SEB Housing审查完这些文件，并认为家庭收入与资产符合条件，SEB Housing将向申请人发出继续通知书，申请人将进入下一环节（与租赁办公室填写租赁申请）！该通知将抄送市住房部，SEB Housing也将向市住房部发送认证申请以及所有证明文件。另请注意，SEB Housing可能会联系多达4倍的家庭，要求这些家庭在项目认证之前提供优先权/优先验证文件。

未能在首次提交项目认证时提交所有必要证明文件的家庭将收到一份不完整通知书（第一份不完整通知书），该通知书将根据当时收到的信息列出所有缺失的文件。自第一次未完成通知书之日起，该家庭将会有5个日历日的时间提交所有文件。如果仍然缺少任何必要文件，SEB Housing将向该家庭发送第二份不完整通知书。该家庭需要在收到通知书后的5个日历日内提交所有文件。如果仍然缺少任何必要文件，SEB Housing将向该家庭发送第三份也是最后一份不完整通知书。如果该家庭在收到第三次也是最后一次不完整通知书后无法提供所需文件，SEB Housing将向该家庭发出无资格决定书，审查及认证程序将就此终止，该家庭持有的所有等候名单位置将被取消。此外，在这一过程中的任何阶段，被发现收入过多或资产过多或不符合资格的家庭也会被没收所有等候名单中的位置。

如果该家庭希望对SEB Housing在此阶段就其认证做出的任何决定提出申诉，则必须在SEB Housing向该家庭发送无资格决定书之日起七（7）个日历日内向SEB Housing提交书面申诉文件。这是收件截止日期，而非邮戳截止日期。在书面申诉中，该家庭必须明确提出申诉的具体条件（例如，包括不再收到的收入来源或在计算中做出的假设），所有主张必须有相关文件支持。如果该家庭需要更多的时间来具体确定申诉决定，或获取与申诉相关的文件，则该家庭必须确定延长时间的正当理由，并且仍然必须在收到无资格决定书后一周内发送意向通知，提交书面申诉请求。

因收入原因被拒绝的通知将包括住房部，并包括可能在申诉中提供支持的资源，包括：  
Cambridge/Somerville法律服务：60 Gore Street, Suite 203, Cambridge, MA (617) 603-2700

Somerville市住房稳定办公室（OHS），主任Ellen Shachter  
50 Evergreen Ave., 1<sup>st</sup> Floor, Somerville, MA 02145 / 617-625-6600 Ext. 2580

Somerville 社区行动处：66-70 Union Sq., Suite 104, Somerville, MA 02143  
617-623-7370 / info@caasomerville.org / <https://www.caasomerville.org/hap-application>

## 第3步：租赁办公室审核

一旦SEB Housing发布继续通知，该家庭需要在5个日历日内向租赁办公室填写租赁申请和住房选择喜好工作表。如果租赁办公室当时遵守COVID-19协议，并且由于COVID-19相关限制，不允许进行现场参观，租赁办公室则将使用Facetime、Zoom或通过网站提供虚拟参观信息和会议来进行虚拟参观。

租赁申请完成后，将由租赁办公室处理。然而，住户必须等待等候名单上排在他们前面的住户的所有待决申请完成，然后租赁办公室才能根据他们在等候名单中的位置为他们提供最佳喜好匹配的住房。一旦匹配完成，租赁办公室将通知该家庭，该家庭需要在5个日历日内在租赁办公室预约其住房。预约住房时，将确定必须执行租约的日期（通常在住房预约后30天内执行租约）。如果该家庭未能在规定的截止日期内响应完成租房申请和/或住房选择偏好工作表或住房预约邀请，将被发出无资格通知书（与上述流程在早期步骤中拒绝住户申请的情况类似）。

租赁申请审核将与市场价公寓申请人进行的审核类似，其中考虑了就业史、信用评分/报告、前租赁史、犯罪背景审查和足够的收入等因素。如果该家庭在此步骤中对通过租房筛选有疑问，并对信

用评分、租赁历史、房东参考资料、CORI、驱逐等事宜有疑问，请直接发送电子邮件至 [Union346@jmcandco.com](mailto:Union346@jmcandco.com) 或拨打电话339-235-3958联系Corcoran Management。请注意，不允许联合签署人或担保人，因为只有住在该住房居住的人员才能签署租约。如果租赁办公室根据其的租赁申请认为他们没有资格获得租赁，或者如果某个家庭未能在未来的住房预约或租约签署截止日期前完成所需事项，或者如果某个家庭通知租赁办公室他们不再有兴趣租赁该公寓，那么这些家庭将从等待名单中删除。等待名单上位置靠后的家庭必须等待位置靠前的家庭被除名，然后才有机会开始上述步骤。如果有公寓可供位置靠后的家庭使用，他们将至少提前5天收到通知，以确定预约日期。

租房申请被拒绝的家庭将会收到Corcoran Management的拒绝信，信中会列举出拒绝的具体原因。拒绝信也将会抄送给住房部的工作人员，自收到信件之日起，该家庭将需要在（5）个工作日内向Corcoran Management提交申诉意见。在申诉期间，可联系以下办事处寻求帮助：

Cambridge/Somerville法律服务， 60 Gore Street, Suite 203, Cambridge, MA (617) 603-2700

Somerville住房稳定办公室 (OHS), 主任 Ellen Shachter

50 Evergreen Ave., 1<sup>st</sup> Floor, Somerville, MA 02145 / 617-625-6600 Ext. 2580

Somerville 社区行动处 : 66-70 Union Sq., Suite 104, Somerville, MA 02143

617-623-7370 / [info@caasomerville.org](mailto:info@caasomerville.org) / <https://www.caasomerville.org/hap-application>

## 年度资格与租赁审核

租户在续租前约60-90个日历日内，必须向租赁办公室提交最新的收入和资产证明文件，以确保收入限制住房中的每个租户仍符合最高收入指导方针。租户在提交所有所需文件之前，将无法续签租约。租户在经济适用房居住期间，应保存税务记录、工资存根、银行对账单和资产对账单。保留记录证明会使年度审核程序更加容易。

**Q: 我可以租赁50% AMI公寓多长时间？**

A: 作为**50%AMI公寓的居民**，只要您的家庭收入不超过**当年50%AMI收入限额的140%**，您就被视为符合收入条件。

*以当前收入限额为例：*

家庭规模	家庭当前收入限额 (50% AMI)	居住在 <b>50% AMI</b> （50% AMI的140%）住房的家庭收入限额
1	\$49,100	\$68,740
2	\$56,100	\$78,540

**Q: 我可以租赁80% AMI公寓多长时间？**

A: 作为**80%AMI公寓的居民**，只要您的家庭收入不超过该家庭规模**当年80%收入限额的140%**，您就被视为符合收入条件。

*以当前收入限额为例：*

家庭规模	家庭当前收入限额 (80% AMI)	居住在 <b>80% AMI</b> （80% AMI的140%）住房的家庭收入限额
1	\$78,300	\$109,620
2	\$89,500	\$125,300



**Q: 我可以租赁110% AMI公寓多长时间？**

A: 作为**110%AMI公寓住房的家庭居民**，一旦您完成了最初的收入认证，只要您的家庭收入不超过该家庭规模当年收入限额的**120%**，您就被视为符合收入条件。

以当前收入限额为例：

家庭规模	家庭当前收入限额 (110% AMI)	居住在 <b>110% AMI</b> （120% AMI）住房的 重新认证家庭的收入限额
1	\$107,954	\$117,768
2	\$123,376	\$134,592

**Q: 如果我超过了50%AMI公寓现有租户的收入限额会怎么样？**

A: 如果一个家庭的收入在续租时超过了当前租户的收入限额，他们的租金将会增加到AMI住房租金的**80%**，租户可以选择住在他们的公寓里，然后支付**80%的AMI费率租金**，并且该公寓将被视为**80%AMI住房数的一部分**（并且具有相同卧室数量的下一个可用的**80%AMI公寓将变成50%AMI公寓**）。

**Q: 如果我超过了80%AMI公寓现有租户的收入限额会怎么样？**

A: 如果一个家庭的收入在续租时超过了**80%AMI住房**的当前租户收入限额，他们的租金将会增加到市场租金，租户可以选择住在他们的公寓里，但随后必须支付市场价租金，该公寓将不再被视为**80%AMI住房数的一部分**（下一个拥有相同卧室数量的市场价公寓将变成**80%AMI住房**）。

**Q: 我的资金会每年上涨吗，如果会，上涨多少？**

A: 根据住房与城市发展部（HUD）每年公布的住房租金高低，**50%和80%住房**的租金每年可能会上涨几个百分点。初始租金以2022年住房与城市发展部住房租金为基础。住房与城市发展部每年夏天会更新租金，预计的重新认证可能会使用2023年住房与城市发展部的租金金额，具体取决于重新认证和续租的时间。**110%AMI住房**的租金基于家庭收入，因此每年认证时可能会根据租户的收入增加或减少。

## 无障碍设施住房信息

类型	残障无障碍 (DA) 和听障无障碍 (HI) ?	浴室数量	大致大小 (可能有所变化)	租金*	最小家庭规模	AMI	最低收入限制
单间公寓	DA	1	455 sq. ft.	\$1,100	1	50%	\$29,448
1BR	DA	1	503 sq. ft.	\$1,131	1	50%	\$31,560
单间公寓	HI	1	384 sq. ft.	\$1,443	1	80%	\$49,101

\*50%和80%的租金不是基于每个申请人的收入计算（除非他们已经有Section 8补贴或类似补贴）。50%AMI住房的最低收入适用于尚未获得Section 8补贴或类似补贴的家庭。110%住房的租金确实会根据家庭收入而变化。

收入限额（收入限额为总收入）			
家庭人数	最高收入 50% AMI 住房	最高和最低收入： 80% AMI 住房	最高和最低收入： 110% AMI 住房
1	\$49,100	\$49,101 - \$78,300	\$78,301 - \$107,954
2	\$56,100	\$56,101 - \$89,500	\$89,501 - \$123,376

**Q: 谁有资格获得无障碍（DA）设施公寓？**

A: 根据Mass Access的规定：无障碍住房登记处，“轮椅使用者的残障人士可以使用无障碍设施，但不同类型的残障人群也可以使用。例如，身材矮小的人群、脑损伤或中风的人群、有严重心脏或呼吸系统问题的人群，或站立、行走或伸手能力有限的人群，都可以使用轮椅无障碍住房。”可能会要求医生或其他医疗专业人员、同行支持小组、非医疗服务机构或能够了解个人残疾情况的可靠第三方进行核实。领取社会保障残疾保险福利的证明也有效。

**Q: 如何分配残障无障碍（DA）和听障无障碍（HI）住房？**

A: 您可以在第13页上找到具有特殊功能住房的各种等待名单，并了解如何给予优先级。在等待名单上排名靠前的家庭将会优先获得租赁DA公寓的机会。

**Q: 符合残障无障碍（DA）或听障无障碍（HI）住房资格的家庭也可以申请非DA单位或非HI住房吗？**

A: 是的，根据他们在抽签中抽出的顺序，他们可能会在有机会租赁DA或HI住房之前租赁非DA或非HI住房，在这种情况下，他们必须决定是否租赁非DA或非HI住房，还是要等待他们在DA或HI住房的等待名单上排名第一。

**Q: 如果抽签时，符合条件的残障无障碍申请者人数比无障碍公寓数量少，会发生什么？**

A: 如果残障无障碍或听障无障碍公寓的等候名单上没有足够的合格申请人，则该公寓将提供给等候名单上排名靠前的申请人，这些申请人拥有相同的住房面积，但没有残障无障碍或听障无障碍功能需求。如果最终有人需要该住房，并且有空位，则可以重新安置该家庭，以接纳需要无障碍住房的家庭。

**Q: 谁有权要求合理便利和合理改装？**

A: 残障人士有权要求在规则、政策、做法或服务方面提供合理的便利，或要求对住房进行合理的改装，但这种便利或改装可能是必要的，以使残障人士拥有平等的使用和享受住房的机会。

## 重要日期

2023 年 4 月 4 日：开始市场推广。抽签申请期为 30 天，从首次提供抽签申请之日开始，也就是第一次平面广告投放之日。所有在 City's ListServ 上向各个家庭和住房组织发出的通知将在第一次平面广告发布后 7 天内发送

2023 年 4 月 10 日：第一次吹风会将在当天下午 6:00 通过 Zoom 在线举行（登录 [zoom.com/join](https://zoom.us/join) 或者拨打电话(646) 558-8656，输入会议 ID: 818 9317 7595，密码：088159，或者通过电话会议：646-558-8656，访问代码：81893177595#）

2023 年 4 月 24 日：第二次吹风会会在当天下午 6:00 通过 Zoom 在线举行（登录 [zoom.com/join](https://zoom.us/join) 或者拨打电话(646) 558-8656，输入会议 ID: 818 9317 7595，密码：088159，或者通过电话会议：646-558-8656，访问代码：81893177595#）

2023 年 5 月 4 日：**申请截止日期（市场推广开始 30 天）：必须在当天下午 2:00 完成并送达申请。**逾期、不完整或零散提交的申请将不会进入抽签名单。发送到其他电子邮件或传真的申请将不被受理

2023 年 5 月 31 日：在线举行抽签（从申请截止日期起答应 4 周）。将会向已提交申请并有资格参加抽签的家庭发送链接和信息

2023 年 6 月 1 日：SEB Housing 将会联系每个等候名单上排名靠前的几个家庭，启动该项目的（收入与资产）认证过程（抽签结束后立即开始）

7-9 月（大致时间）：项目认证家庭将完成租赁申请。在这最后一步获得批准的家庭将在大约 30 天内完成住房预约并签署租约

有关抽签信息和申请信息，或者残障人士的合理便利信息，请发送邮件至 [Union346@sebhousing.com](mailto:Union346@sebhousing.com) 或拨打电话(617) 782-6900 (x1 再按 x1) 留言。