

九十（90）套廉租公寓

市长Katjana Ballantyne很高兴地宣布在Prospect
Union Square推出九十（90）套廉租公寓，地址
为

20 - 50 Prospect Street



目录



引言

.....
.....3

建筑和单元描述.....

..... 3

适用哪些资格限制?

..... 4

家庭的定义是什么

.....
..... 4-5

收入资格要求是什么?

.....
..... 5

哪些可以算收入?

.....
..... 5-6

资产限额为多少?

.....
..... 6

如果我有房产，是否可以申请?

.....
..... 6

优先权的作用是什么，我该如何申请?

..... 7

完整的申请书包括什么?

.....
..... 8

申请截止日期和提交方式

..... 8

如何确定我的申请书是否已送达?

..... 9

摇号时间是什么时候?

.....
..... 9

如何确定我在摇号候选名单上的顺位？	9
.....	9
如果我在摇号中排名第一顺位，会发生什么？	9
.....	9
收入证明需要什么？	10
.....	10
资格判定	11-12
.....	11-12
如果我不认可资格判定的结果，该怎么办？	12
.....	12
这些单元有什么限制？	12
.....	12
时间表和重要日期	13
.....	13
提交摇号前申请书	14-22
.....	14-22

引言

The Mayor's Office of Strategic Planning and Community Development（市长战略规划和社区发展办公室，OSPCD）与Maloney Properties, Inc.和Union Square RELP D2.2 Owner, LLC通力合作，宣布将通过该市的**Inclusionary Housing Program（包容性住房计划）**，以低于市场价的价格向符合条件的家庭出租九十（90）套廉租公寓。这些单元将提供给R1级家庭（即其总年收入等于或低于地区收入中位数（AMI）的50%）、R2级家庭（即其总年收入介于51%-80%的AMI）和R3级家庭（即其总年收入介于81%-110%的AMI）。收入条件表参见第5页。关于优先权，请参见第6-7页。

这些公寓永远只面向符合条件的家庭，并且必须进行年收入证明流程。租户必须签署一份同意这些限制条件的租约和租约附加条款，并且每年向市政府提供一份副本。有关租约附加条款和限制的更多信息，请参见第12页。

请访问www.ProspectUnionSquareLottery.com，了解有关此机会的更多信息。如需了解更多关于Somerville Inclusionary Housing Program（萨默维尔包容性住房计划机会）的信息，请访问：www.somervillema.gov/inclusionaryhousing。

直接向Maloney Properties员工咨询问题（资格要求、申请流程等）：致电（617）639-3064转785或发送邮件至ProspectUnionSquare@MaloneyProperties.com，以更快获得回复。

您能够在以下地址或者网页获取纸质版或电子申请书：

- <http://www.ProspectUnionSquareLottery.com>
- 纸质版申请书可在以下位置获取：市政厅附属大楼入口处（50 Evergreen Ave., Somerville）；市政厅（93 Highland Ave., Somerville）；以及所有萨默维尔公共图书馆的分馆。

建筑/单元描述

Prospect Union Square位于20 Prospect Street和50 Prospect Street in Union Square, Somerville。该开发项目将由两栋建筑组成：一栋中层建筑和一栋高层建筑，共有450个住宅单元。其中20%的单元（90个单元）被指定为廉租单元。租赁期间不允许使用担保人。

单元数量	单元面积	平方英尺	AMI	租金*	为行动障碍人士建造的单元数量
10	单间单元	449-486	50%	\$1,072 - \$1,154	1
11	一居室	524-763	50%	\$1,092 - \$1,205	3
7	两居室	840-880	50%	\$1,228 - \$1,373	2
6	三居室	978-1,191	50%	\$1,359 - \$1,536	-
9	单间单元	405-553	51%-80%	\$1,415 - \$1,497	-
13	一居室	524-763	51%-80%	\$1,461 - \$1,574	3
7	两居室	840-918	51%-80%	\$1,674 - \$1,819	1
5	三居室	978-1,135	51%-80%	\$1,865 - \$2,042	-
8	单间单元	425-453	81%-110%	\$1,803 - \$3,212	-
8	一居室	524-763	81%-110%	\$1,735 - \$3,175	1
3	两居室	840-954	81%-110%	\$1,889 - \$3,902	1
3	三居室	978-1,023	81%-110%	\$2,231 - \$4,185	-

***租户支付所有的公用事业费。**

110% AMI单元的租金取决于家庭收入。上方表格包括了单间单元（1-2人）、一居室单元（1-2人）和两居室单元（2-4人）可能的最低/最高租金。

该房产的适用费用和要求包括（包含在租金中）：

启动成本： 第一个月的租金和保证金。

租户筛选要求：

- 如果符合以下任何标准，申请人将遭到拒绝：
 - 自动失去资格：租金收入超过1,500美元（2年）
 - 有条件：租金收入高于500美元但低于1,500美元（2年）
 - 租金收入比：2.0x
 - 驱逐
 - 案件： > 4 =有条件
 - 判决：败诉（不包括0美元）
 - 终结诉讼：驳回
 - 时间条件：2年
 - 租赁记录：逾期租金 > 3 =有条件

获得批准的申请人将支付500美元的保证金。获得有条件批准的申请人将支付相当于一个月租金的保证金。

租户保险： 虽然不强制要求购买，但建议租户购买该保险。保险价格可能会有所不同，但通常在200美元/年以下，保额范围约为20,000-30,000美元。

适用哪些资格限制？

- 没有家庭或便利收入；
- 在美国或国外无法拥有住宅或住宅权益；
- 最小家庭规模；
- 最低和最高年收入限额；
- 最大资产限额；和
- 不能让所有户主都是全日制学生，并且户主身份必须在收入证明时由机构直接核实；学生限制适用于博士生。

家庭的定义是什么？

- “家庭”包括将在公寓中居住的所有人。一个家庭包括婴儿、儿童、青少年和成人，*不受他们赚钱或获得收入的能力的影响*；
- 在进行收入证明流程时，一起申请的无亲属关系家庭成员必须提供截至2023年7月12日所有家庭成员的共同居住证明；
- 所有家庭成员都为全日制学生（包括博士）的家庭不符合申请条件；
- 申请人不得以多个家庭的成员身份提交多份申请书；
- 如果母亲在摇号时处于妊娠晚期，未出生的孩子也将视为家庭成员。
- 如果处于共有监护权的未成年人每年至少有50%的时间与申请人生活在一起，则被视为家庭成员。作为全日制学生上大学的成年受抚养人被视为家庭成员。

合法结婚的伴侣即使分居，也应被视为家庭的一分子。但是，如果家庭成员与不在家庭中的配偶合法结婚（无论是正式离婚还是分居）且不在家庭中的配偶不会搬进包容性公寓，申请人必须提供有效的证明

：（1）如果离婚，请提供离婚判决书的副本；（2）如果没有离婚，请提供分居协议的副本；（3）如果申请人没有#1或#2中的文件，请提供证明居住在不同地址的文件（如租约副本）。如果没有任何此类证明居住在不同地址的文件，由双方出具的公证宣誓书（如果双方这样做不安全或完全无法实现，也可以由其中一方出具），证明他们即将分居并将在某个日期分开居住在不同地址。如果无法提供上述的任何一种文件，前配偶将被视为家庭的一分子，他们的收入和资产需在确定收入资格时计算在内，即使他们不打算在那里居住。

在进行收入证明时，需要主治医生出具的妊娠晚期证明、全日制学生身份证明、监护安排或分居/单独居住证明。

收入资格要求是什么？

为了符合通过Inclusionary Housing Program（包容性住房计划）租赁公寓的收入要求，一个家庭的总收入必须在下方家庭总收入范围要求表格所列的指导范围内，并根据家庭规模进行调整。收入低于50% AMI的家庭或收入低于80% AMI且通过Section 8等方案领取租金补贴的家庭可以免除最低收入要求。家庭必须在申请书中注明拥有租金补贴券，并且必须在收入证明时提供补贴券的有效验证。请参见下页的收入资格要求表：

总收入范围要求* 根据家庭规模调整				
家庭规模	最低收入		R1级	R2级
	R1级 (50% AMI)		(50% AMI)	(80% AMI)
1	单间单元	32,160美元	51,950美元	51,951 - 82,950美元
2			59,400美元	59,401 - 94,800美元
3	一居室	32,160美元	66,800美元	66,801 - 106,650美元
4	两居室	36,840美元	74,200美元	74,201 - 118,450美元
5			80,150美元	80,151 - 127,950美元
6	三居室	40,770美元	86,100美元	86,101 - 137,450美元

*拥有电子租金补贴券的家庭可以免除最低收入要求 (Section 8、MRVP、VASH等)

总收入范围要求* 根据家庭规模调整	
家庭规模	R3级 (81%-110% AMI)
1	82,951 - 114,268美元
2	94,801 - 130,592美元
3	10,6651 - 146,976美元
4	118,451 - 163,240美元
5	127,951 - 176,299美元
6	137,451 - 189,358美元

哪些可以算收入？

收入的定义是任何家庭成员收到或以其名义收到的所有金额，无论是否为金钱，即使该家庭成员暂时不在家里。收入包括从收入证明流程开始的未来12个月内预计获得的所有金额。在进行收入证明时提供的收入信息将被认定为未来12个月的真实信息，除非有来源证明表示并非如此。收入包括任何家庭成员拥有的资产的应计利息。申请人有责任准确披露预期的收入变化。

收入的示例包括但不限于来自工作或自雇收入，包括来自一次性活动/演出的收入，例如来自庭院旧货出售和艺术品销售、儿童保育收入；筹款活动（Go Fund me、Crowd Source等）；失业福利金；养老金/社会保障金/伤残津贴；非正式或正式的子女抚养费（已收或拖欠）；家人/朋友的资助；公司开办或倒闭。

预期收入变化的示例包括但不限于季节性工作、工作时间的变化、加薪、奖金、加班费、生活费用调整（COLAS）、佣金、获得或失去工作或收入来源、客户的增加或减少。

对于自雇家庭成员：自雇家庭成员（拼车司机、艺术家/音乐家、企业主等）必须在进行收入证明时完成每项业务的利润/亏损报表。利润/亏损报表必须显示进行收入证明之前的12个月的逐月自雇收入和IRS正当扣除业务支出，**以及**进行收入证明日期之后12个月的利润/亏损报表，显示预期的逐月业务收入和IRS正当扣除业务支出。声称的每项可扣除业务支出都需要进行文件核实（合同、收据、付款证明、已付发票等）。这些证明必须与利润/亏损报表中列出的每月扣除额相匹配。家庭成员必须以书面形式解释或说明他们如何计算得出每月扣除额。

资产限额为多少？

最大资产限额设置为75,000美元的流动资产，不包括受限的退休计划、健康和大学储蓄计划。这一资产限额适用于所有家庭成员，包括在美国或海外持有的所有资产或资产的共同权益。**必须在摇号前申请书中披露所有家庭成员的所有资产**，并且必须在进行收入证明时提供所有账户近三（3）个月的完整报表。申请人持有的未使用或无法使用资产仍被视为资产，必须提供报表。如果资产在最近关闭，必须提供证明。**申请人必须在申请书中披露与不在家中的配偶/家庭成员共同持有的所有联合账户**。

资产的示例包括但不限于：储蓄/支票账户；CD；互惠基金；投资账户；IRAs；401Ks；457B；403Bs；债券；数字货币（比特币等）；支付应用程序（Venmo/Paypal、Square等）；人寿保险；社区基金；筹款活动平台（Go Fund Me等）、手头现金、房产、任何海外投资等。

未能披露所有当前或预期的收入和资产可能会导致在进行收入证明时被判定为不合格。

如果有房产，是否可以申请？

拥有房产或房产权益的申请人没有资格申请廉租公寓，除非他们正在出售其住房，并且在完成收入证明流程之前售出。出售房产的收益将计入资产限额，并且必须在收入证明期间提供文件。如果在完成收入证明之日还没有售出房产，该家庭不允许租赁廉租单元，也将不符合收到受理信的条件，并将被置于摇号候选名单的最后。

优先权的作用是什么，我该如何获得？

在萨默维尔生活或全职工作可能会让您有资格在这次摇号中获得优先权。**为了获得优先权，申请家庭必须在摇号前申请书中表明他们在萨默维尔居住或全职工作，并且将在进行收入证明时核实优先权资格的证明文件**。根据申请截止日期，证明文件必须具有时效性（截止日期前30天之内）。申请了优先权但无法提供必要文件来核实优先权资格的家庭将被置于所有候选人名单的最后。

如果您符合优先权资格，您将有更大的机会在摇号中被选为某个单元的第一顺位，或者在某个单元的候选名单的靠前顺位。目前居住在萨默维尔市范围内或在萨默维尔市范围内全职工作（32小时或以上）的家庭可以获得优先权。在萨默维尔居住和/或工作享有同等优先权。如果申请人同时在萨默维尔生活和工作，他们不会得到更大的优先权。您在萨默维尔居住或工作的时间不会影响优先权。

不符合优先权条件的家庭仍然可以申请，他们将被排在享有优先权家庭的后面。在租赁流转期间，候选名单上的家庭可能需要为某套公寓提供收入证明。Maloney Properties无法确定搬进公寓的几率，因为收到的申请书总数和享有优先权的申请人比例只有在截止日期后才能知道。我们鼓励家庭仔细研究他们所在居住地或工作城市的廉租房机会，以了解这些计划是否提供当地生活/工作优先权。

合格的申请人需要提供目前在萨默维尔生活或全职工作（每周32小时以上）的证明，并将获得同等优先权。**优先权证明文件的日期必须在申请截止日期的前30天内。**以下为申请萨默维尔优先权的合格证明文件。

居住证明可能包括：

- 有效签署的租约；**或者**
- 经公证的房东确认信，确认房产所有权和申请人对该房产的租赁关系；**或者**
- 具有有效结单日期的公用事业账单。不要使用账单到期日；**或者**
- 带有萨默维尔地址和有效结单日期的银行/信用卡/有线电视账单结算单；**或者**
- 有效选民登记，显示最近30天内的登记日期。

在萨默维尔的工作证明可能包括：

- 雇主以公司信头出具带有签名并注明日期的信函，写明您在萨默维尔的工作地址和您在萨默维尔工作的每周小时数；**或者**
- 有效工资条，显示您在萨默维尔的工作地址和每个工资周期的工作小时数。
- 拥有一家企业并不意味着您在那里工作。企业所有者必须提供所有权证明、将所有者姓名与萨默维尔企业地址联系起来的有效账单和显示工作小时数的有效工资条，**或者**如果没有工资条，则提供公证宣誓书，确认在萨默维尔企业的每周工作小时数。

萨默维尔工作优先权可能不会授予提供联合办公空间作为萨默维尔就业证明的家庭。

优先权核实文件必须完整，并包括所有页面

完整的申请书包括什么？

只有完整且符合条件的申请书才会被纳入摇号。Maloney Properties的工作人员可能会审查申请书并提供帮助，但提交完整的申请书是申请人的责任。在申请截止日期前一（1）周内提交的申请书可能不会进行审核，也没有机会进行更新。*完整的申请书包括：*

1. 回答申请书上的所有问题。申请人必须填写“不适用”或划掉不适用的问题。**申请书上的任何部分都不应留空。**如果家庭有电子邮箱，则通过电子邮件通信；如果家庭没有电子邮箱，则通过普通邮件通信。如果申请人的申请书不完整或不符合条件，工作人员将在摇号前以书面形式通知申请人。如果发现申请书不完整或不符合条件，只有在申请截止日期前5个工作日或更早提交申请书的申请人才有机会更新申请书；
2. 家庭必须披露未来12个月的所有资产和收入（及变化）；
3. 所有18岁以上的成年家庭成员必须在申请书的最后一页签名；

4. 申请人的姓名、电子邮箱和电话号码必须清晰可辨；
5. 家庭必须在申请书上注明优先权资格。在进行收入证明时需要核实的优先权；和
6. 家庭必须在申请书上注明有租金补贴券。在进行收入证明时需要核实。

申请截止日期和提交方式

为了参加摇号，提交完整且符合条件的申请书的截止时间是**2023年7月19日（星期三）下午2点**。可在截止日期前通过以下方式提交申请书：

- 电子邮件：或者
- 邮寄至Maloney Properties，地址：

Maloney Properties, Inc.,
 收件人: Prospect Union Square Lottery
 27 Mica Lane
 Wellesley, MA 02481

如果您选择邮寄申请书，请至少留出一（1）周的邮寄时间，以确保在截止日期前送达申请书（非邮戳时间）。

注意：

- 发送到ProspectUnionSquare@MaloneyProperties.com以外的电子邮箱的申请书将不被受理。
- 不接受零碎发送或以截图形式发送的申请书。不要多次提交相同的申请书。
- Maloney Properties的工作人员将按照收到的顺序审查申请书。**家庭有责任确保提交填写完整且准确的申请书，并在截止日期前提供完整的文件；**
- 在申请截止日期前5个工作日内收到的申请书可能没有机会在审查后进行更新；
- 一旦得到受理，工作人员将按照收到的顺序确认您的申请书状态。

如何确定我的申请书是否已送达？

一旦申请书通过审查并被判定为符合摇号条件，即将参与摇号的家庭将收到唯一标识符。使用唯一标识符的目的是对申请人姓名保密。唯一标识符将通过电子邮件发送给提供电子邮箱的申请人，并通过电话提供给无法访问电子邮箱的申请人。

摇号时间是什么时候？

摇号将在申请截止日期后的大约1-2周通过Zoom虚拟举行。在摇号之前，所有参与的申请人都将收到唯一标识符和信息，以加入虚拟摇号。不强制要求参加摇号。所有唯一标识符都将按照抽取和放入摇号列表的顺序被调用。摇号将公布在Maloney Properties的网站上。

如何确定我在摇号候选名单上的顺位？

Maloney Properties将在一（1）天内联系摇号中奖者，以启动收入证明流程。如果Maloney Properties没有在一（1）天内联系，则该家庭在摇号中没有被选为第一顺位。摇号结果将公布在City of Somerville Inclusionary网站上。没有摇中的参与申请人可以通过查看网站了解他们在摇号中的顺位。

如果我在摇号中排名第一顺位，会发生什么？

工作人员将在摇号后通过电话、电子邮件或普通邮件立即联系每个单元的第一顺位唯一标识符对应的申请人。自通知之日起，该申请家庭有5个工作日的时间向Maloney Properties提交所有必需的优先权、租金补贴券、收入、资产和联邦纳税文件，以核实家庭的优先权和资格（关于所需文件的更多详细信息

，请参见下面的“收入证明需要什么？”）。该家庭必须向Maloney Properties提交下列收入文件，包括2023联邦纳税文件、W2s以及完整的收入和资产文件。**Maloney Properties保留要求提供额外收入和资产文件的权利，以完成收入证明流程。**

在审查提供的初始信息后，Maloney Properties的工作人员将联系申请人，第一次要求提供完整的文件和最近的联邦纳税申报表，这些文件披露并证明所有家庭收入来源、资产和最近的联邦纳税申报表。该要求将列出确定资格所需的具体项目。自通知之日起，该家庭将有五（5）个工作日的时间提交所需文件。此后，Maloney Properties将向申请人提出三（3）次此类要求。如果该家庭在提出三（3）次额外要求后仍无法提供所要求的文件，并且工作人员未收到确定资格所需的所有文件，Maloney Properties的工作人员可能会将其判定为未及时提供或未努力配合提供所要求的信息。Maloney Properties保留终止收入证明流程的权利，并将此机会提供给摇号候选名单上的下一顺位家庭。

如果第一顺位家庭被判定为不符合条件或无法租赁，工作人员将通知第二顺位家庭。自通知之日起，他们将有五（5）个工作日向Maloney Properties提交初始收入文件。参与摇号的家庭应在摇号前准备好这些文件，以便在摇号后及时提交给Maloney Properties。如果有两（2）套公寓的收入限制相同，工作人员将立即通知第一顺位和第二顺位的家庭进行收入证明流程。

收入证明需要什么？

收入文件包括但不限于：

1. （截止日期前30天内）的优先权核实；
2. 租金补贴券的有效核实（如果适用）；
3. 2023年联邦纳税申报表的所有页面和附表，包括W2s和任何1099s或确认您未报税的IRS信函。如果还没有申报2023年的税，我们将要求提供税务延期证明和上一年的纳税申报表。如果您的联邦纳税申报表包括您不再服务的雇主的W2s，则必须直接向前雇主核实雇佣关系的终止。这封信必须采用公司的信头，并带有签名和注明日期，内容包括您最后的受雇日期，是否有任何未付款项，以及公司在未来12个月内是否有重新雇用您的打算。**不要提供州纳税申报表。**
4. 最近连续三（3）个月的工资条和/或其他收入文件（子女抚养费、养老金、社会保障福利金，更多收入信息，请参见第5-6页）。第一顺位的家庭必须提供2023年4月、2023年5月和2023年6月的结算单；
5. 由雇员签名的雇主核实表格，并附有雇主的联系信息（该表将由Maloney Properties直接发送给雇主）；
6. 所有家庭成员最近连续三（3）个月的资产报表，包括但不限于本信息包第6页“资产部分”列出的所有账户类型。第一顺位的家庭必须提供2023年4月、2023年5月和2023年6月的资产报表。对于按季度发布的报表，应提交最近的季度报表。所有资产账户的存款说明（Maloney Properties提供表格），包括所有未说明存款*；
7. 经签字和公证的宣誓书，披露手头的现金数额；
8. 无收入证明针对的是家庭中无收入的成年人，必须由无收入成年人和户主双方签字并公证。Maloney Properties会给您提供证明格式；
9. 直接从学校机构核实18岁以上家庭成员的学生身份，确认是全日制还是非全日制；
10. 企业所有权的核实；
11. 两（2）份自雇家庭成员的盈利和亏损报表（包括Lyft和Uber）。一（1）份盈利和亏损报表必须披露过去十二（12）个月的业务收入，包括IRS合格扣除额。第二份盈利和亏损报表必须披露未来十二（12）个月的预期收入，包括支出；
12. 如果家庭成员未婚且无亲属关系，则需提供同居史证明；
13. 未成年人监护权的核实；离婚判决书的核实；

14. 销售协议所涉及房产的核实；
15. 在进行收入证明流程时，城市还可能要求提供其他文件。

**针对银行/资产报表中的每笔不明存款（现金存款、家庭以外人员的转账等），该家庭必须说明每笔存款的来源和性质。*

**不要随摇号前申请书提交收入和资产文件。
只有在摇中后，才需要提交收入资产文件和纳税申报表。**

资格判定

家庭将有机会根据他们在该单元摇号中的顺位、收入等级和优先权选择他们有资格租赁的公寓。例如，申请一居室和两居室公寓的1级收入（50% AMI）两（2）人家庭，在摇号中排名第一顺位，该家庭将优先从1级收入家庭可用的一居室和两居室公寓中选择一套公寓。当家庭被判定为符合收入资格后，Maloney Properties会发出一封受理信，概述后续流程。一旦获得认证和收到受理信后，该家庭将联系物业管理，物业管理将进行自己的信用和背景筛选。只要获得物业管理部门的批准，就能提供租约。只有在提供了租约并且在租约和租约附加条款中规定了入住日期之后，租户才能通知他们当前的房东。受理信将提供有关机构的更多信息，如果需要，这些机构可以提供启动费用援助（根据可用资金，启动/搬迁费用援助最高可达3,000美元）。

在提供租约之前，不要通知当前房东。

上诉

Maloney Properties基于以下几点判定摇号前的资格：1）有完整的申请书；2）具有适合特定单元的家庭规模；3）家庭在申请书中自陈报告的收入落在单元资格要求的范围内。住房部采用了美国住房和城市发展部（HUD）24 CFR 5.609 Part 5中“年收入”的定义，即预计未来12个月的总收入，包括资产收入。工作人员将按年计算家庭自陈报告的月收入，然后对比单元对应的收入资格范围。申请人有责任披露准确的信息，并在截止日期前完成整个申请。如果发生了影响申请人摇号资格的任何错误，申请人有五（5）个工作日（自发送电子邮件之日起）/八（8）个工作日（自发出信函之日起）通过回复电子邮件/信函来联系Maloney Properties更正错误/矛盾。更正必须包括具体说明（例如，包括了不再有效的收入来源、被遗忘的家庭成员、留空的问题或在计算中进行的假设）。家庭也可以通过提供更新后的申请书来进行更正，更改的地方要进行小签并注明日期。

摇号后/收入证明判定：完成收入证明流程后，被判定为不合格的家庭有权对收入判定¹提出上诉。为了启动上诉程序，申请人**必须在收到不合格判定的一周内，向Maloney Properties发送书面上诉请求**。书面请求包括通过电子邮件发送的请求。在向住房司司长提交的书面请求中，家庭必须具体说明（例如，包括不再有效的收入来源，或在计算中进行的假设）对判定的哪些方面提出上诉。如果家庭需要更多的时间来确定针对判定的哪些方面提出上诉，该家庭必须提出延长时间的正当理由，并且还必须在收到不合格判定的一周内发出提交书面上诉请求的意向通知。

虽然家庭有责任向Maloney Properties提供所有当前收入文件，并在初始证明流程中提前披露未来12个月内的所有合理预期收入，但如果该家庭希望提供新信息、澄清信息或未预料到的其他文件，该家庭应

¹/该市对Inclusionary Zoning Program采用了24 cfr 5.609第5部分中对“年收入”的定义。

在其书面上诉中予以说明，并在上诉请求中包括额外的文件，或提供提交此类文件的时间表。住房司司长有权决定是否接受/等待额外文件；然而，文件的提供不应有任何不合理的拖延，时间至关重要。住房司司长将考虑上诉请求和提供的任何新信息或文件，并做出裁决。

住房司司长将以书面形式通知家庭上诉裁决的结果，包括理由和所依据的支持事实和文件。此类裁决应在收到完整上诉文件后的10个工作日内做出，如果此类裁决无法在10个工作日内做出，住房司司长将说明需要额外时间的原因，以及预估额外需要多少时间。

当上诉悬而未决时，Maloney Properties可能会继续处理候选名单上下一顺位申请人的收入证明，但不会导致上诉申请人失去租赁或购买目标单元的机会（如果上诉的裁决对他/她有利）。以下机构可以为申请人的上诉提供（免费）帮助：

Cambridge and Somerville Legal Services (CASLS)

60 Gore Street, Suite 203, Cambridge, MA 02141 电话：(617) 603-2700

Community Action Agency of Somerville, Inc. (CAAS)

66-70 Union Square, Suite 104, Somerville, MA 02143 电话：(617) 623-7370

City of Somerville Office of Housing Stability (OHS), Director Ellen Shachter

50 Evergreen Avenue, 1st floor, Somerville MA 02145 电话：(617) 625-6600 x2580

应向申请人提供该上诉程序的副本，包括住房司司长的姓名、邮寄地址和电子邮箱，以及OSPCD住房司关于初次驳回收入资格的书面通信。

这些单元有什么限制？

萨默维尔市的Inclusionary Housing Program（包容性住房计划）提供以低于市场价的价格租赁廉租公寓的机会。作为包容性（廉租）公寓，适用某些资格要求和限制。您将每年签署一份“租赁协议”，描述公寓的限制和您作为项目参与者的责任。这些限制将永久适用于公寓，并适用于您和所有后续租户。以下是租赁附加条款最重要内容的概述，仅供参考。

- **主要住所：** 该单元必须用作您的主要住所；
- **学生身份：** 户主不能是全日制学生；
- **收入资格：** 收入证明在一（1）年内有效。为了继续租赁廉租单元，需要对年收入进行重新证明。您必须继续符合收入资格条件，才能入住廉租单元。
 - 如果您的家庭居住在1级（50% AMI）单元，您的家庭可以将收入提高至该地区50%收入中位数的140%。在重新证明时，如果家庭收入超过50% AMI的140%，并且您希望继续住在廉租单元中，您需支付的租金将按照80% AMI收入家庭的方法计算。如果您的家庭居住在3级（81%-110%地区收入中位数）单元，您的家庭可以将收入增加到地区收入中位数的120%。如果您的家庭超过120%的AMI，就不再符合该单元的入住条件，必须在当前租赁期限结束后搬离该单元。
 - 租金可能会逐年上涨。
- **租赁：** 在任何情况下，住户不得转租、出租或在Airbnb出租廉租单元或单元中的空间。

摇号时间安排

重要日期		
	日期和时间	位置
信息说明会议	2023年6月21日星期三中午 12点	https://maloneyproperties.zoom.us/j/89425238407?pwd=d1R2d3ExNEd1cERRMVJLZVks5S0QyQT09

	2023年6月28日星期三下午 6点	会议ID: 894 2523 8407 密码: 802113 One tap mobile +16469313860, , 89425238407#, , , , *802113# US 会议ID: 894 2523 8407 密码: 802113
申请截止日期	2023年7月19日星期三下午 2点	申请书必须在 下午2点 前完成并送达至: Maloney Properties: 收件人: Prospect Union Square Lottery 27 Mica Lane, Wellesley, MA 02481 发生电子邮件至: ProspectUnionSquare@MaloneyProperties.com
迟交、不完整或零碎提交或通过截图提交的申请书，将不会进入摇号环节。 发送到其他电子邮箱或传真发送的申请书将不被受理。		
摇号和通知	申请截止日期后1-2周	https://maloneyproperties.zoom.us/j/84178065718?pwd=Mj9kekloNzVXam9ETHUlcWJPWWFPZz09 会议ID: 841 7806 5718 密码: 262795

Maloney Properties必须在2023年7月19日（星期三）下午2点之前通过第8页列出的方法之一收到以下申请书。如果您邮寄的申请书在截止日期后才收到，它将不会被受理。如果邮寄申请书，请在申请截止日期前至少1周邮寄，以确保及时送达。

在摇号中被选中的家庭需完成收入证明流程，并提交必要的收入、资产和税务文件，以核实符合收入资格条件。

请保留此信息包（第1-13页），因为您之后可能会有疑问需要参考。

信息包到此结束

残障人士如果需要辅助工具和服务来实现有效沟通、替代格式的书面材料或政策和程序的合理修改，以便参加萨默维尔市的项目和活动或参加会议，请联系ADA协调员Adrienne Pomeroy，电话：617-625-6600 x2059或发送邮件至apomeroy@somervillema.gov。

萨默维尔包容性住房计划 THE PROSPECT UNION SQUARE 摇号前申请书

户主姓名 _____

总收入范围要求* 根据家庭规模调整				
家庭规模	最低收入		1级	2级
	1级 (50% AMI)		(50% AMI)	(80% AMI)
1	单间单元	32,160美元	51,950美元	51,951 - 82,950美元
2			59,400美元	59,401 - 94,800美元
3	一居室	32,760美元	66,800美元	66,801 - 106,650美元
4	两居室	36,840美元	74,200美元	74,201 - 118,450美元
5			80,150美元	80,151 - 127,950美元
6	三居室	40,770美元	86,100美元	86,101 - 137,450美元

*拥有电子租金补贴券的家庭可以免除最低收入要求 (Section 8、MRVP、VASH等)

总收入范围要求* 根据家庭规模调整	
家庭规模	3级 (81%-110% AMI)
1	82,951 - 114,268美元
2	94,801 - 130,592美元
3	10,6651 - 146,976美元
4	118,451 - 163,240美元
5	127,951 - 176,299美元
6	137,451 - 189,358美元

摇号前申请书说明

摇号前申请书必须通过以下方式之一提交给Maloney Properties:

- 亲自递交或邮寄至: **Maloney Properties, Inc. 收件人: Prospect Union Square Lottery**
27 Mica Lane
Wellesley, MA 02481
(必须在截止日期前送达, 不得以邮戳为凭);
- 发生电子邮件至: ProspectUnionSquare@MaloneyProperties.com; 或者

发送到ProspectUnionSquare@MaloneyProperties.com以外的电子邮箱的申请书将不被受理。不接受零碎发送或以截图形式发送的申请书。

- 不得让任何问题留空。如果某个问题不适用, 请写不适用;
- 确保所有成年人都在最后一页签名;
- 如果您需要更多的空间来提供回复, 请另附纸张。

家庭有责任确保提交完整的申请书。如果您通过电子邮件发送申请书, 您将收到一封电子邮件通知, 确认收到您的申请书。

申请截止日期： **2023年7月19日星期三下午两点**

第一部分： 家庭信息

提供户主的以下联系信息。

户主的法定姓名： _____
户主的首选姓名（如果与上述姓名不同）： _____
当前地址： _____ _____
邮寄地址： _____ _____
主要电话： (____) _____ 备用电话： (____) _____
电子邮箱： _____

提供每个打算入住该单元的家庭成员的以下信息

家庭成员姓名	与户主的关系	年龄	此人是否为全日制学生或者将在未来12个月内成为全日制学生？是/否
	户主		

1. 是否有家庭成员预计在2023年7月19日前进入妊娠晚期或分娩？

是 否

请注意： 如果是，这个未出生的孩子必须作为家庭成员包括在上表中，并且在进行收入证明流程时必须提供主治医师开具的妊娠晚期证明。

2. 以上所列的任何家庭成员是否与申请书上未列出的人合法结婚？

是 否 如果“是”，请在下面列出姓名和地址，并说明您目前的婚姻状况。根据回复，此人可能需要作为家庭成员包括在本申请书中： _____

3. 是否有任何家庭成员与非家庭成员拥有共同账户，财产，或共同拥有房产权益（无论是在美国还是国外）？ 是 否 如果“是”，请将这些资产包括在第17-18页的资产表中。如果摇中号，这部分就需要详细讨论。列出共同资产的所有名称，并描述与家庭成员的关系： _____

本人特此证明家庭的总人数为： _____

第二部分： 一般信息

1. 您希望Maloney Properties用什么语言与您沟通? _____。可以提供尼泊尔语、葡萄牙语、西班牙语、海地克里奥尔语、普通话和粤语的口译服务。
2. 您是否需要合理的便利设施? : 是否
如果是, 请在申请截止日期前将医疗保健提供者出具的需求证明与本申请书一起提交。
请描述合理的便利设施需求: _____
3. 家庭成员目前是否拥有Section 8补贴券或任何其他类型的电子租金补贴券 (MRVP、VASH等)? 是否
如果“是”, 需要在收入证明流程中进行核实。
4. 家庭成员目前是否在萨默维尔居住或全职工作 (每周32小时以上)? 是否
5. 户主是否为全日制学生或者注册下学期成为全日制学生?
是否
请注意: 户主不能都是全日制学生; 申请人必须提供机构直接出具的证明。
6. 您的家庭成员是否受雇于Maloney Properties或CPC-T Inner Belt, LLC? 是否
如果您本人或您的家庭成员为其中一家公司工作, 在摇号中不会获得任何优先权。这只是进行披露。
7. 您是如何得知这个机会的? Inclusionary Housing Listserv 城市网站 传单报纸 家人/朋友 社交媒体网页搜索 其他 _____
8. 您是否有信用卡? 是否 如果“是”, 请说明您的信用评分: _____
信用要求由开发商制定, 作为租赁申请筛选流程的一部分。
9. 您目前每月支付多少租金 (不包括公用事业费)? : _____
有几间卧室? : _____
10. 您是否希望自己的电子邮箱被储存在Inclusionary Housing Listserv, 以便接收未来萨默维尔市包容性住房计划提供的廉租和自有住房机会通知? 是否
如果您已经收到电子邮件提醒, 请对上述问题选择“否”。

以下问题为可选题, 不作为摇号强制问题:

您是否有机动车辆? 是 否

是否需要住宅停车证? 是否

如果您对以上两个问题的回答都为“是”, 请解释为什么需要住宅停车证。

户主的民族是什么? 西班牙裔/拉丁裔 非西班牙裔/拉丁裔

户主/联合户主的种族是什么? 请勾选所有适用的方框:

非裔美国人 土著美国人/阿拉斯加土著亚洲人 中东/北非人

夏威夷土著/其他太平洋岛民 白人 黑人 棕色人种 两个或多个种族

其他: _____

户主/联合户主的原籍国是哪个国家（该问题为
可选题）？： _____

第三部分：收入和资产

收入信息——列出所有收入，如工资、薪金、小费、自雇收入、福利/TAFDC福利、社会保障、TANF、SSI、养老金、伤残补偿、失业补偿、赡养费、子女抚养费、军人薪金、养老金、死亡抚恤金、季节性/一次性工作和演出收入等。

请思考并指出您的家庭在未来12个月的所有预期收入变化，因为这可能会影响您的收入资格。如果您不确定，您应该向人力资源/办公室经理/工会代表咨询预期的加薪、奖金、加班、工作时间变化、生活费用调整等。

家庭成员	收入来源（添加雇主/合同）	总收入
	雇主名称	
	雇主名称	
	雇主名称	
	雇主名称	
	雇主名称	
	雇主名称	
	雇主名称	
	雇主名称	
	自雇（姓名/合同）：	
	自雇（姓名/合同）：	
	自雇（姓名/合同）：	
	自雇（姓名/合同）：	
	自雇（姓名/合同）：	
	自雇（姓名/合同）：	
	自雇（姓名/合同）：	
	子女抚养费	

资产信息——在下面列出所有家庭成员的资产。包括所有银行账户（储蓄和支票）、人寿保险、股票和债券、信托、退休账户、教育储蓄账户、房地产、数字货币（比特币等）、支付应用（PayPal、Venmo等），无论是在美国国内还是国外。

申请人必须披露与不在家中的配偶/家庭成员共同持有的所有联名账户。

家庭成员姓名 (谁拥有账户)	资产类型(支票、退休金等)和账号的最后4位数字	金融机构名称	资产价值或当前余额
受限制资产总额 (IRA、401(k) 403(b)等) :			
所有家庭资产总额:			

1) 家庭成员是否在其他国家拥有资产或账户? 是 否

如果是, 请在上表中披露这些资产。

2) 在过去12个月内, 是否有家庭成员关闭任何账户? 是 否

如果是, 请在此处披露账户号和银行名称 _____

3) 是否有家庭成员在国外或任何其他国家拥有房产或财产的共同权益?

是 否 如果是, 请提供地址: _____

也请提供个人姓名、金融机构名称、任何联合账户和/或财产的账号和地址

4) 您的家庭中是否有人预计会从家庭之外的其他人处得到金钱类礼物, 例如启动费? 是 否 如果是, 请披露预期金额: \$ _____

5) 在过去三(3)年内, 您是否在美国或国外出售、转让或赠送过任何房产或资产? 是 否 如果是, 请提供销售/转让的金额和日期: _____

6) 您是否预期会在未来12个月内收到一大笔现金礼物或一笔钱? 是 否

如果是, 收到的金额和原因是什么: _____

如有必要, 请另附纸张。

Maloney Properties将根据申请书中提供的信息通知申请人是否符合摇号参与条件。Maloney Properties将在收到申请书后的两（2）周内通过电子邮件或普通邮件通知申请结果。参与摇号的申请人将在摇号日期之前收到唯一标识符。

第六部分：摇号前申请书检查清单

您是否……

1. 回答所有问题，没有让申请书的任何问题留空？ 是 否
2. 在申请书中包括了*所有成年*家庭成员？ 是 否
3. 披露在美国和海外的所有收入和资产来源？ 是 否
如果您回答“否”，请在申请书的第三部分列出这些资产。
4. 包括并描述未来12个月的预期收入变化？ 是 否
如果回答“否”，请描述预期收入变化。

第七部分：上诉

Maloney Properties基于以下几点判定摇号前的资格：1) 有完整的申请书；2) 具有适合特定单元的家庭规模；3) 家庭在申请书中自陈报告的收入落在单元资格要求的范围内。住房部采用了美国住房和城市发展部（HUD）24 CFR 5.609 Part 5中“年收入”的定义，即预计未来12个月的总收入，包括资产收入。工作人员将按年计算家庭自陈报告的月收入，然后对比单元对应的收入资格范围。

申请人有责任披露准确的信息，并在截止日期前完成整个申请。如果发生了影响申请人摇号资格的任何错误，申请人有五（5）个工作日（自发送电子邮件之日起）/八（8）个工作日（自发出信函之日起）通过回复电子邮件/信函来联系Maloney Properties更正错误/矛盾。更正必须包括具体说明（例如，包括了不再有效的收入来源、被遗忘的家庭成员、留空的问题或在计算中进行的假设）。家庭也可以通过提供更新后的申请书来进行更正，更改的地方要进行小签并注明日期。

第八部分：通知

您在此提供的所有信息都将进行保密处理，我们的办公室将使用这些信息来确定您是否有资格通过萨默维尔包容性住房计划获得此次廉租机会。申请人理解，如果被选中，Maloney Properties将需要完整的收入和资产证明。这意味着申请人（如果被选中）必须向Maloney Properties提供文件，进一步核实所有有关收入，资产和家庭成员的信息。申请人保证本申请书中的所有信息都是真实和准确的。我认可并同意在必要时与Office of Housing Stability（住房稳定办公室）、Health and Human Services Department（卫生与公共服务部）以及萨默维尔市的其他部门共享我的家庭信息。我授权Maloney Properties联系第三方来核实萨默维尔的优先权和收入，以确定相应的摇号池选择。

我已经阅读并理解上述申请要求和截止日期。我保证所提供的信息都是真实和准确的，违者将被处以伪证罪。我理解，根据萨默维尔市的包容性住房计划，提供虚假信息和陈述将会造成失去资格。

户主正楷姓名

户主签名

日期

联合户主户主正楷姓名

联合户主户主签名

日期

其他成年人正楷姓名

其他成年人签名

日期

其他成年人正楷姓名

其他成年人签名

日期

其他成年人正楷姓名

其他成年人签名

日期