

# 信息包

## 346 Union

346 Somerville Ave, Somerville MA  
(出租公寓)

此資料包是根據「Somerville 市包容性分區條例」在 346 Union 提供的收入限制租賃公寓申請流程的具體資訊。戰略規劃和社區發展辦公室 (OSPCD) 住房部和 346 Union 邀請您閱讀此資訊並提交申請。在**您成功租到公寓之前**，請保留好該資訊包，它在整個申請過程中都是您有用的指南。首批公寓將於 2023 年夏季準備接受入住。

申請必須在**2023年5月4日下午2:00前提交** (不是郵戳日期)。

可以通過以下方式提交申請：

請點擊此連結線上填寫提交：

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

郵寄地址：SEB Housing

Re: 346 Union

257 Hillside Ave

Needham, MA 02494

注：SEB Housing 目前不對公眾開放

但在現場有一個SEB郵筒！

或者

Somerville 投遞地址：

373 Highland Ave

(在Somerville市但是非現場)

**在綠色遮陽蓬下，入口處**

**牆上的黑色郵箱**

注：投遞在**373 Highland Ave**

郵筒中的申請書，直到截止日期

那一天才會被查看。

或者

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

或者

傳真：617-782-4500

第一次吹風會將在 2023 年 4 月 10 日下午 6:00 通過 Zoom 線上舉行

第二次吹風會將在 2023 年 4 月 24 日下午 6:00 通過 Zoom 線上舉行

(登錄 [zoom.com/join](https://zoom.com/join) 或者撥打電話 (646) 558-8656，輸入會議 ID: 818 9317 7595，密碼：088159，或者通過電話會議：646-558-8656 參加，登錄代碼：81893177595#)

如有任何疑問，請發送電子郵件至：[346Union@sebhousing.com](mailto:346Union@sebhousing.com) 或者撥打電話：617-782-6900 x1, x1

TTY用戶，請撥711. Information Packet created by SEB Housing, LLC



# 目錄

概述與租金.....	pg. 3
收入（最高收入和最低收入）.....	pg. 4
資格要求.....	pg. 5
資產和資產限額.....	pg. 7
家庭規模要求.....	pg. 9
優先權資訊.....	pg. 10
步驟流程與時間表.....	pg. 11
步驟1a：申請參與抽籤.....	pg. 12
步驟1b：抽籤.....	pg. 12
步驟1c：等候名單和抽籤結果.....	pg. 13
第2步：專案認證.....	pg. 14
第3步：租賃辦公室篩選與住房選擇.....	pg. 15
年度資格與租賃審核.....	pg. 16
無障礙設施住房資訊.....	pg. 18
重要日期.....	pg. 20

## 概述與租金

346 Union是一個擁有94個住房的出租公寓綜合體，位於Somerville市的Somerville大道346號。其中7套公寓將租給收入等於或低於地區中等收入（AMI）50%的家庭，7套不同的公寓將租給與收入在50%至80% AMI 之間的家庭，4套不同的公寓將租給80%至110% AMI 之間的家庭。等候名單將於5月31日通過抽籤方式確定，詳情如下所示。公寓將配備不銹鋼電器、石英檯面、現代裝修套裝、室內洗衣機和烘乾機，該物業設有以下社區休息室和屋頂平臺。所有房屋均為寵物友好型，100%無煙區。這座大樓沒有停車位，有車的租戶需要將車停在街道停車位上。

住房類型	殘障便利 (DA) 和聽障便利 (HI) 住房	最低年度總收入	最小家庭規模	大致大小 (可能有所變化)	浴室數量	房屋數量	月租金 (不包括水電費+停車費 <sup>**</sup> )
<b>七 (7) 套 50% AMI 公寓</b>							
單間公寓	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>							
單間公寓	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>							
單間公寓	N/A	\$78,301	1	353-486 sqft	1	4	\$1,806-\$2,932*

租戶有責任每月全額支付租金，所有租戶都有責任支付所有的電費、水費和汗水處理費用（暖氣、熱水和烹飪都會產生電費）。50%和80%的租金並不是根據每個申請人的收入計算的（除非他們已經有Section 8補貼或類似補貼）。50%和80%的AMI住房租金由HUD HOME項目每年制定，並可能每年會發生變化。

**\*\*請注意，所示的80%和110%AMI最低值是基於家庭規模，相當於所選住房中臥室的數量。關於80%和110%住房家庭規模的實際最低和最高收入限制，請參見下表。**

<b>收入限制 (收入限制指總收入)</b>			
家庭人數	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在選擇申請人時不存在基於種族、膚色、民族、宗教、殘疾、年齡、血統、子女、家庭狀況、遺傳信息、婚姻狀況、接受公共援助、宗教、性別、性取向、性別認同、退伍軍人/軍人身份或法律禁止的任何其他情況的歧視。殘障人士有權要求在規則、政策、做法或服務方面提供合理的便利，或要求對住房進行合理的改裝，而這種便利或改裝可能是必要的，以使殘障人士擁有平等使用並享受住房的機會。

**Q: 指定的公寓會在該專案中保留多久？**

A: 入住後，租戶需要每年進行收入認證，只要家庭的年度總收入不超過其居住房屋當前適用家庭規模收入限制的140%，則視為符合收入限制房屋的收入條件（更多詳細資訊，請參閱年度資格與租金審查）。住房與城市發展部每年會更新家庭收入限額。對於50%和80%的AMI住房，如果HUD HOME租金增加或公用事業津貼減少，租金將會增加。請注意，初始租金基於2022年住房與城市發展部的住房租金。住房與城市發展部會在每年夏天更新租金，預計的重新認證可能會使用2023年住房與城市發展部的租金金額，具體取決於重新認證和續租的時間。

**Q: 50%、80%和110% AMI住房的區別是什麼？**

A: 對於大樓內的所有住房，都與市場價格的住房相同。唯一的區別是收入資格標準不同。50%AMI的住房有較低的最低和最高收入限制，因此租金也較低。80%AMI的住房有更高的最低和最高收入限制，因此，它們的租金也更高。110%的AMI住房的租金是根據居住該住房或申請該住房的家庭在認證時的預計收入確定的。根據家庭規模，擁有110%AMI住房的家庭收入必須在80%至110%AMI之間。

**Q: 346 Union是否有停車場？**

A: 沒有，該大樓沒有場內停車場。沒有可供市場價或經濟適用的租戶使用的停車位，有車的租戶需要將車停在街道停車位上。

## 資格要求

---

**Q: 誰有資格申請346 Union中50%、80%和110%的公寓？**

A: 要滿足50%、80%或110% 住房，申請家庭必須符合以下標準？

1. 他們的收入和資產必須符合本節（以及前幾頁的表格）中強調的參數。
2. 家庭的總資產不能超過75,000美元（退休金、大學和醫療儲蓄帳戶不計入資產限額）。
3. 家庭不能在項目認證時擁有住房（因此，如果家庭成員目前擁有住房或正在房屋契約中或抵押過程中，則必須在收入認證之前將其出售並搬入）。
4. 共同申請的無親屬關係和未婚家庭成員，需要在專案認證時提供他們目前共同居住的證明。沒有共同生活史的未婚但已訂婚家庭不符合資格。
5. 所有的戶主都不能是全日制學生（包括博士）。只有與非全日制學生以及他們目前和將來在346 Union生活在一起的人共同擔任戶主的全日制學生才有資格成為戶主。

目前是Somerville居民的家庭和目前在Somerville全職工作的人士將擁有選擇這些住房的優先權（“全職”的定義是平均每週工作32小時或更長時間，見第10頁的當地優先權）。此外，一些住房是無障礙便利住房。所有家庭都可以申請無障礙住房，但有無障礙住房需求的家庭將會獲得最高優先權。有關無障礙住房的優先需求問題，請參閱“無障礙住房資訊”

**Q: 收入資格要求有什麼？**

A: 第3頁的最高收入表和最低收入表顯示了**346 Union**所有收入限制住房的明細，以及每個住房類型和家庭規模的收入資格要求。對於收入在50%AMI或以下的家庭可以使用的公寓，制定了最低收入標準，以確保家庭有足夠的收入支付租金和水電費。對於擁有流動住房補貼的申請人，可免除最低收入要求（如Section 8、MRVP、VASH等）。有關更多詳細資訊，請參閱分步流程中的“租賃辦公室審查”。如果持有Section 8補貼的家庭不清楚其補貼的價值，應該聯繫發證住房管理局。

**Q: 我必須是Somerville市的居民才能申請嗎？**

A: 不用，所有符合上述收入標準的家庭都可以申請收入限制公寓。符合優先條件並提供當前驗證的申請人將有機會首先租賃50%、80%和110%的AMI公寓，因為他們在等待名單上的位置更靠前。有關優先權的更多資訊，請轉到第10頁。

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

A: 不可以，每個家庭只能有資格獲得50% AMI住房、80% AMI住房或者110% AMI住房中的一個。如果一個家庭的收入低於50%的AMI，即使他們有補貼或足夠的資產來彌補收入赤字以達到最低收入標準，他們也沒有資格獲得80%的AMI住房。如果一個家庭的收入在50%到80%之間，他們只能有資格獲得80%的AMI住房。

**Q: 一個家庭的收入是如何確定的？**

A: 家庭收入是指一個家庭所有成員根據其當前收入和資產，在未來12個月內（從申請之日起，預計未來12個月中）收到的預計總收入。為了提供盡可能準確的收入估計，抽籤代理還將審查歷史收入資料，為未來的收入估計提供依據。您預計在未來12個月內收到的任何款項（包括預期的加薪或獎金）都將被視為收入，會分析你前3個月收到的資金來預測未來收入。這包括但不限於社會保障、贍養費、子女撫養費、加班費、獎金、失業金、遣散費、非全日制工作、到期債券、法院和解中收到的款項，以及銀行帳戶和其他資產的實際或估算利息和股息（不包括從傳統退休帳戶獲得的實際利息和股息）。所有收入來源都會被計算在內，但18歲以下家庭成員的就業收入，和作為受撫養人、身份驗證為學校全日制學生的任何超過480美元/年的收入除外（但請注意，即使所有此類收入不在家庭收入計算範圍內，但也必須記錄在案）。

所有申請人將被假設為會繼續收到過去 12 個月內收到的所有收入，除非證明文件另有證明。過去一年中收到的錢不應該也不會被算作他們的計算收入，這不是由家庭決定的。因此，所有資金都應列在申請表上，並根據收入限制住房指南的標準將這些資金納入確定家庭資格的範圍。此外，合法結婚的夫婦應被視為家庭的一部分，除非申請人能夠證明這些家庭是分居的，並且家庭成員居住在不同的地址。核實文件必須是一份法院提交的檔副本，表明已經提出離婚/分居（如果法律檔顯示伴侶的單獨位址），或分居配偶居住在不同位址的檔（如租約副本）。如果不存在居住在不同地址的此類檔，則雙方（或在雙方不安全或不可能這樣做的情況下的一方）提供一份經過公證的宣誓書，說明他們正在分居，並將在某一日居住在不同的地址。

## 資產限額

所有家庭成員的總資產不能超過75,000美元，不包括退休帳戶以及大學和醫療儲蓄計畫。

### 作為收入證明一部分的資產

非退休帳戶資產產生的收入計入收入限額（因為退休帳戶的利息/股息不計入收入證明）。如果資產總額為5,000美元或以上，則從資產中實際賺取的收入或推定收入占所有資產0.06%中的較高者將被視為收入。否則，對於5,000美元以下的資產，只計算實際賺取的收入。家庭資產在申請時進行計算。資產可能包括但不限於現金、儲蓄和支票帳戶中的現金、數位貨幣、現金應用程式（Venmo、PayPal、Cash App等）、股票、債券和資本投資的現金淨值。雖然退休帳戶不計入資產限額，但必須報告退休帳戶的全部價值，因為本專案需要計算全部金額的70%，並估算該金額收入的0.06%。

示例：一個家庭的儲蓄帳戶中有10,000美元，收入為1%，退休帳戶中有100,000美元，但並未被積極使用。本項目將只計算退休帳戶的70%（70,000美元）。

他們的總資產限額為：\$10,000（因為退休帳戶不計入資產限額）

他們需要計入收入的資產總額為：\$10,000 + \$70,000 = \$80,000

資產實際收益是：\$100 + \$0 = \$100 (A)

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

對於該家庭，他們從所有其他收入來源（就業、社會保障、贍養費等）獲得的收入將增加100美元，因為本專案採用（A）資產的實際收入或（B）資產的估算收入中的較高者計算。

**Q:** 我還不能從我的401K或退休基金中提取資金，那麼我在列出我的資產時也必須將這部分包括進來嗎？

**A:** 是的。請注意，退休帳戶不計入75,000美元的資產限額，但您仍然必須在申請時包含所有當前退休基金的全部價值，作為收入證明的一部分。收入證明包括所有資產的利息收入，不包括傳統退休帳戶中的利息和股息。這是因為30%是從您退休帳戶的當前總價值中扣除的，其餘70%被視為當前的現金價值，然後乘以0.06%的當前存摺利率。所得金額將被視為該帳戶的估算利息收入，作為收入資格考量。

**Q:** 如果我不能根據自己的收入或信用記錄獲得租賃資格，那麼我可以在我的租約上增加一個聯名簽署人嗎？

**A:** 不能，只有居住在公寓裡的人才能簽署租約。申請家庭必須自己符合收入資格，如果有家庭以外的人要幫助支付租金，則必須在計畫申請的收入表中將要支付的金額列為“定期付款”，這些付款將計入申請家庭的收入。

**Q:** 一名全日制學生可以申請一套50%、80% 或110% AMI的住房嗎？

**A:** 所有戶主都不能是全日制學生，全日制學生也沒有資格參加抽籤。因此，如果一個一人家庭是全日制學生，那他們則沒有資格參與抽籤。如果一個兩人家庭中的兩個人都是全日制學生，那麼他們也沒有資格參與抽籤。作為戶主的全日制學生只有在與不是全日制學生的人共同擔任戶主的情況下才有資格獲得收入限制住房。對非全日制學生沒有任何禁令。全日制學生身份包括博士學位，由學校註冊辦公室確定。戶主是指18歲以上的居住者，未被列為依靠居住在該住房的另一個人的納稅生活。學生身份驗證必須與認證申請一起提交。

**Q: 如果我目前已經擁有一套住房，那麼我還能再申請一套50%、80%或110% AMI的住房嗎？**

**A:** 目前擁有住房的申請人有資格申請抽籤，但在專案認證時，任何家庭成員都不能擁有住房或在契約或抵押貸款上有自己的名字。如果房屋未在項目認證中出售（或者如果該房屋是離婚/分居協議的一部分，且離婚尚未最終確定），那麼該家庭將不符合資格，也無法租賃收入限制公寓。



## 家庭規模要求

---

**Q: 如何確定合適的家庭規模？**

A: 該專案要求每間臥室至少有一人。

由於346 Union只有單間公寓和1個臥室的住房（沒有2個臥室或3個臥室的住房），該最低收入規模不適用，因為一個家庭總是至少有一個人在申請名單上。“住戶”是指租約上出現的所有人，以及打算將該住房作為主要住所的所有人。請注意，合法結婚的夫婦應被視為家庭的一部分，除非申請人能夠提供證據證明這些家庭是分開的，並且住在不同的位址。核實檔必須是一份法院提交的檔副本，表明離婚/分居已經提交（如果法律檔顯示伴侶的單獨位址），或分居配偶居住在不同位址的檔（如租約副本）。如果不存在居住在不同地址的此類檔，則雙方（或在雙方不安全或不可能這樣做的情況下的一方）提供一份經過公證的宣誓書，說明他們正在分居，並將在某一日期居住在不同的地址。只有當戶主每年有180天的實際監護權，並且有法院記錄時，未成年人/受撫養人才能被視為家庭的一部分。

**Q: 目前懷孕家庭成員的未出生的孩子是否計入我們的家庭規模，以獲得收入資格？**

A: 只有在抽籤時未出生的孩子正處於妊娠晚期，該家庭才能將他們視為家庭成員（因此未出生孩子的預產期必須在2023年8月3日或之前）。家庭無需提交懷孕證明，但必須在抽籤後在認證申請中提交懷孕足月證明。

**Q: 如果我目前正在經歷離婚/分居，或者計畫即將離婚/分居，我還可以申請嗎？**

A: 對於非房主，合法結婚的夫婦應被視為家庭的一部分，合法已婚的夫婦應視為家庭一部分，**除非**申請人能夠提供證據證明家庭正在經歷分居，當前正住在不同的地址。驗證檔必須是一份法院提交的檔副本，該檔顯示離婚/分居已經提交（如果法律檔顯示伴侶的單獨位址），單獨的租約副本，以他們的名義在單獨地址的水電費帳單副本，或配偶雙方經公證的聲明，確認他們分居並住在不同的地址。認證申請將提供給在抽籤等候名單上排名足夠靠前的家庭，他們需要提供更多檔說明該家庭的詳細資訊。

如果您剛剛開始考慮離婚，但沒有採取任何法律行動，而且您不住在不同的位址，則不能以單一戶主的身份申請，您的申請材料將會被審查，如同您的現任配偶將與您一起入住收入限制公寓的情況一樣。**對於正在經歷離婚的房主來說**，在您入住之前，房子必須賣掉，離婚必須最終確定（因為您必須退出契約）。

## 優先權資訊

---

**Q: 為50%、80%和110% AMI住房的優先權是如何設置的？**

A: 「包容性分區條例」允許該開發專案的為居住在Somerville或在Somerville全職工作的家庭確立優先權（詳見下文）。不符合這些標準的家庭仍然可以申請，但在等候名單上的排名位置將低於有優先權的家庭。第13頁的等候名單列出了這些優先權的設置標準。

**Q: 如果一個家庭不符合這些優先權中的任何一個，該怎麼辦？**

A: 沒有優先權但符合條件的家庭將被列入非優先權抽籤池，排在有優先權的家庭之後，並且仍將根據他們申請的住房規模參加抽籤。他們將被安排在符合優先權條件家庭之後的住房等候名單上（詳見第13頁的等候名單介紹）。

**Q: 我必須和Somerville優先檔一起提交我的抽籤申請嗎？**

A: 不用。但請注意，在抽籤申請上注明在Somerville全職生活/工作的家庭需要在收入認證時提交驗證檔（在某些情況下，可能需要在收入認證前提交具有該優先權的證明文件）。申請成為全職居住/工作在Somerville但在需要時無法出示必要檔的家庭將被從所有等待名單中刪除。

如果您目前居住在Somerville並申請Somerville優先權，在抽籤結束後，您需要提交最近的水電費帳單副本、當前租約副本、銀行對帳單副本、手機帳單副本或選民登記證。該檔必須是最新的，並包含申請人在Somerville的姓名和地址。如果您目前在Somerville全職工作並申請Somerville優先權，則在抽籤結束後，您需要提交（A）您最近的工資存根，其中顯示您每週在Somerville的位址實際工作32小時或以上，或者，如果您的工資存根沒有顯示這些詳細資訊，您需要提交（B）雇主以公司信箋抬頭簽署的聲明，說明工作地址、員工姓名以及您在Somerville平均每週的工作時間。平常在Somerville工作，但由於COVID-19的影響目前正在遠端工作的家庭成員，如果提供包含Somerville地址並驗證平均工作時間的聲明，則可能有資格享受優先權。*提供共同工作空間作為Somerville就業驗證的家庭可能不會獲得Somerville工作優先權。*平常在Somerville工作但由於COVID-19而遠端工作的家庭可能有資格享受工作優先權。

## 步驟流程與時間表

---

**Q:** 在346 Union申請、挑選以及入住50%、80%和110% AMI公寓的流程是什麼？

**A:** 流程分為三步，以下幾頁對每個步驟作出了更詳細的說明。

**第一步**是在截止日期前提交一份完整的抽籤申請，獲得50%、80%或110%的AMI住房資格，並在等待名單上獲得一個位置。

**第二步**是與SEB Housing一起完成包容性住房項目認證（“項目認證”）。

**第三步**是與租賃辦公室完成租賃申請，預約一套住房，並簽署租約。**在獲得租約之前，申請人不應向房東或業主發出通知。**

### **步驟1a：申請住房專案**

*截止2023年5月4日*

### **步驟1b：抽籤**

*2023年5月31日*

### **步驟1c：等候名單與抽籤結果**

*確定的抽籤之夜*

### **第2步：專案認證**

*在預約住房後5個日曆日內，申請人必須向SEB Housing提交所有所需的收入、資產及稅務檔。*

### **第3步：租賃辦公室篩選與住房選擇**

*在「繼續函」簽發後5個日曆日內*

**有關上述每個步驟的更多詳細資訊，請參閱以下頁面。**

---

# 步驟流程與時間表

---

## 步驟1a：抽籤申請

抽籤申請期為30天，自提供抽籤申請之日起計算（即第一次吹風會日期）。申請人必須填寫一份抽籤申請表，並包括居住在該住房的每一個成員。抽籤申請不需要提供收入與資產證明檔（以及Somerville優先權，如果適用），但之後需要提供。抽籤申請必須在5月4日下午2點之前收到。如果通過郵寄提交材料，則必須在截止日期前一周發出，截止日期後收到的申請將不被受理。請參閱抽籤申請書首頁，瞭解投遞地點和郵寄地址。請注意，由於有COVID協議，SEB Housing辦公室不向公眾開放，但其現場投遞箱24小時開放（如紙質抽籤申請的封面所示）。一旦SEB Housing收到抽籤申請，他們將初步確定抽籤申請是否合規。沒有住房補貼的家庭如果遠低於最低收入限額，以及提交的申請表明其高於最高允許收入限額的家庭，將不能參與抽籤。**參加抽籤並不能保證最終的收入證明能獲得批准（請參閱以下步驟）**。一旦收到抽籤申請，並且SEB Housing確定該家庭有資格參加抽籤，申請人將會收到一個確定其申請收到順序的申請號。申請號的目的是在抽籤時隱匿每個家庭的名字。

## 步驟1b：抽籤

抽籤將於2023年5月31日舉行，各家庭無需親臨抽籤現場即可繼續獲得資格。所有結果將在抽籤結束後7個日曆日內發送給每個申請家庭。

抽籤是為了確定每個申請人在每個住房類型的等候名單上的位置。根據這些住房的優先順序，每個等候名單將有多次抽籤，如下所示：（第一優先順序）目前在Somerville全職生活或工作的家庭，（第二優先順序）所有其他家庭。

殘障人士家庭（需要無障礙住房功能的家庭）將優先獲得無障礙住房。**無障礙住房的優先選擇**是（第一優先）需要目前在Somerville全職生活或工作的無障礙住房功能的家庭，（第二優先）需要無障礙住房功能的家庭。

## 步驟1c：等候名單和抽籤結果

等候名單將根據不同的抽籤決定，具體如下：

### 等候名單

#### 四套50% AMI單間公寓等候名單

第1次抽籤：目前在Somerville居住或全職工作的家庭

第2次抽籤：其他有資格獲得50% AMI單間公寓的所有家庭

#### 一套1間臥室的50% AMI公寓等候名單

第1次抽籤：目前在Somerville居住或全職工作的家庭

第2次抽籤：其他有資格獲得50% AMI 1間臥室住房的所有家庭

#### 五套80% AMI單間公寓等候名單

第1次抽籤：目前在Somerville居住或全職工作的家庭

第2次抽籤：其他有資格獲得80% AMI單間公寓的所有家庭

#### 一套1間臥室的80% AMI公寓等候名單

第1次抽籤：目前在Somerville居住或全職工作的家庭

第2次抽籤：其他有資格獲得80% AMI 1間臥室住房的所有家庭

#### 四套110% AMI單間公寓等候名單

第1次抽籤：目前在Somerville居住或全職工作的家庭

第2次抽籤：其他有資格獲得110% AMI單間公寓的所有家庭

### 殘障無障礙住房（DA）和聽障無障礙住房（HI）等候名單\*

#### 一套殘障無障礙住房50% AMI單間公寓等候名單

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

第2次抽籤：其他有資格獲得50% AMI單間公寓，而且需要特殊功能住房的所有家庭

#### 一套1間臥室的50% AMI無障礙公寓等候名單

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

第2次抽籤：其他有資格獲得一套1間臥室的50% AMI公寓，而且需要特殊功能住房的所有家庭

#### 一套聽障無障礙住房80% AMI公寓等候名單

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

第2次抽籤：其他有資格獲得80% AMI單間公寓，而且需要特殊功能住房的所有家庭

## 第2步：專案認證

抽籤後，SEB Housing會盡可能多的聯繫每個等候名單上的家庭，邀請他們完成項目認證（第一次申請）。專案認證將列出申請人必須包括的所有收入、資產以及稅務檔，以獲得完整的項目認證。所有受邀完成專案認證的家庭需要在通知之日起的5個日曆日內完成認證申請，並將其與所有所需文件一起提交給SEB Housing。一旦SEB Housing審查完這些檔，並認為家庭收入與資產符合條件，SEB Housing將向申請人發出繼續通知書，申請人將進入下一環節（與租賃辦公室填寫租賃申請）！該通知將抄送市住房部，SEB Housing也將向市住房部發送認證申請以及所有證明檔。另請注意，SEB Housing可能會聯繫多達4倍的家庭，要求這些家庭在專案認證之前提供優先權/優先驗證檔。

未能在首次提交專案認證時提交所有必要證明檔的家庭將收到一份不完整通知書（第一份不完整通知書），該通知書將根據當時收到的資訊列出所有缺失的檔。自第一次未完成通知書之日起，該家庭將會有5個日曆日的時間提交所有檔。如果仍然缺少任何必要檔，SEB Housing將向該家庭發送第二份不完整通知書。該家庭需要在收到通知書後的5個日曆日內提交所有檔。如果仍然缺少任何必要檔，SEB Housing將向該家庭發送第三份也是最後一份不完整通知書。如果該家庭在收到第三次也是最後一次不完整通知書後無法提供所需檔，SEB Housing將向該家庭發出無資格決定書，審查及認證程式將就此終止，該家庭持有的所有等候名單位置將被取消。此外，在這一過程中的任何階段，被發現收入過多或資產過多或不符合資格的家庭也會被沒收所有等候名單中的位置。

如果該家庭希望對SEB Housing在此階段就其認證做出的任何決定提出申訴，則必須在SEB Housing向該家庭發送無資格決定書之日起七（7）個日曆日內向SEB Housing提交書面申訴文件。這是收件截止日期，而非郵戳截止日期。在書面申訴中，該家庭必須明確提出申訴的具體條件（例如，包括不再收到的收入來源或在計算中做出的假設），所有主張必須有相關檔支持。如果該家庭需要更多的時間來具體確定申訴決定，或獲取與申訴相關的檔，則該家庭必須確定延長時間的正當理由，並且仍然必須在收到無資格決定書後一周內發送意向通知，提交書面申訴請求。

因收入原因被拒絕的通知將包括住房部，並包括可能在申訴中提供支援的資源，包括：  
Cambridge/Somerville法律服務：60 Gore Street, Suite 203, Cambridge, MA (617) 603-2700

Somerville市住房穩定辦公室（OHS），主任Ellen Shachter  
50 Evergreen Ave., 1<sup>st</sup> Floor, Somerville, MA 02145 / 617-625-6600 Ext. 2580

Somerville 社區行動處：66-70 Union Sq., Suite 104, Somerville, MA 02143  
617-623-7370 / info@caasomerville.org / <https://www.caasomerville.org/hap-application>

## 第3步：租賃辦公室審核

一旦SEB Housing發佈繼續通知，該家庭需要在5個日曆日內向租賃辦公室填寫租賃申請和住房選擇喜好工作表。如果租賃辦公室當時遵守COVID-19協議，並且由於COVID-19相關限制，不允許進行現場參觀，租賃辦公室則將使用Facetime、Zoom或通過網站提供虛擬參觀資訊和會議來進行虛擬參觀。

租賃申請完成後，將由租賃辦公室處理。然而，住戶必須等待等候名單上排在他們前面的住戶的所有待決申請完成，然後租賃辦公室才能根據他們在等候名單中的位置為他們提供最佳喜好匹配的住房。一旦匹配完成，租賃辦公室將通知該家庭，該家庭需要在5個日曆日內在租賃辦公室預約其住房。預約住房時，將確定必須執行租約的日期（通常在住房預約後30天內執行租約）。如果該家庭未能在規定的截止日期內回應完成租房申請和/或住房選擇偏好工作表或住房預約邀請，將被發出無資格通知書（與上述流程在早期步驟中拒絕住戶申請的情況類似）。

租賃申請審核將與市場價公寓申請人進行的審核類似，其中考慮了就業史、信用評分/報告、前租賃史、犯罪背景審查和足夠的收入等因素。如果該家庭在此步驟中對通過租房篩選有疑問，並對信用評分、租賃歷史、房東參考資料、CORI、驅逐等事宜有疑問，請直接發送電子郵件至

[Union346@jmcandco.com](mailto:Union346@jmcandco.com)或撥打電話339-235-3958聯繫Corcoran Management。請注意，不允許聯合簽署人或擔保人，因為只有住在該住房居住的人員才能簽署租約。如果租賃辦公室根據其的租賃申請認為他們沒有資格獲得租賃，或者如果某個家庭未能在未來的住房預約或租約簽署截止日期前完成所需事項，或者如果某個家庭通知租賃辦公室他們不再有興趣租賃該公寓，那麼這些家庭將從等待名單中刪除。等待名單上位置靠後的家庭必須等待位置靠前的家庭被除名，然後才有機會開始上述步驟。如果有公寓可供位置靠後的家庭使用，他們將至少提前5天收到通知，以確定預約日期。

租房申請被拒絕的家庭將會收到Corcoran Management的拒絕信，信中會列舉出拒絕的具體原因。拒絕信也將會抄送給住房部的工作人員，自收到信件之日起，該家庭將需要在（5）個工作日內向Corcoran Management提交申訴意見。在申訴期間，可聯繫以下辦事處尋求幫助：

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

Somerville住房穩定辦公室 (OHS), 主任 Ellen Shachter

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

Somerville 社區行動處：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>

## 年度資格與租賃審核

租戶在續租前約60-90個日曆日內，必須向租賃辦公室提交最新的收入和資產證明文件，以確保收入限制住房中的每個租戶仍符合最高收入指導方針。租戶在提交所有所需檔之前，將無法續簽租約。租戶在經濟適用房居住期間，應保存稅務記錄、工資存根、銀行對帳單和資產對帳單。保留記錄證明會使年度審核程式更加容易。

### Q: 我可以租賃50% AMI公寓多長時間？

A: 作為**50%AMI**公寓的居民，只要您的家庭收入不超過**當年50%AMI收入限額的140%**，您就被視為符合收入條件。

以當前收入限額為例：

家庭規模	家庭當前收入限額 (50% AMI)	居住在 <b>50% AMI</b> (50% AMI的140%) 住房的家庭收入限額
1	\$49,100	\$68,740
2	\$56,100	\$78,540

### Q: 我可以租賃80% AMI公寓多長時間？

A: 作為**80%AMI**公寓的居民，只要您的家庭收入不超過該家庭規模**當年80%收入限額的140%**，您就被視為符合收入條件。

以當前收入限額為例：

家庭規模	家庭當前收入限額 (80% AMI)	居住在 <b>80% AMI</b> (80% AMI的140%) 住房的家庭收入限額
1	\$78,300	\$109,620
2	\$89,500	\$125,300



**Q: 我可以租賃110% AMI公寓多長時間？**

A: 作為**110%AMI公寓住房的家庭居民**，一旦您完成了最初的收入認證，只要您的家庭收入不超過該家庭規模**當年收入限額的120%**，您就被視為符合收入條件。

以當前收入限額為例：

家庭規模	家庭當前收入限額 (110% AMI)	居住在 <b>110% AMI</b> (120% AMI) 住房的 重新認證家庭的收入限額
1	\$107,954	\$117,768
2	\$123,376	\$134,592

**Q: 如果我超過了50%AMI公寓現有租戶的收入限額會怎麼樣？**

A: 如果一個家庭的收入在續租時超過了當前租戶的收入限額，他們的租金將會增加到AMI住房租金的80%，租戶可以選擇住在他們的公寓裡，然後支付80%的AMI費率租金，並且該公寓將被視為80%AMI住房數的一部分（並且具有相同臥室數量的下一個可用的80%AMI公寓將變成50%AMI公寓）。

**Q: 如果我超過了80%AMI公寓現有租戶的收入限額會怎麼樣？**

A: 如果一個家庭的收入在續租時超過了80%AMI住房的當前租戶收入限額，他們的租金將會增加到市場租金，租戶可以選擇住在他們的公寓裡，但隨後必須支付市場價租金，該公寓將不再被視為80%AMI住房數的一部分（下一個擁有相同臥室數量的市場價公寓將變成80%AMI住房）。

**Q: 我的資金會每年上漲嗎，如果會，上漲多少？**

A: 根據住房與城市發展部（HUD）每年公佈的住房租金高低，**50%和80%住房**的租金每年可能會上漲幾個百分點。初始租金以2022年住房與城市發展部住房租金為基礎。住房與城市發展部每年夏天會更新租金，預計的重新認證可能會使用2023年住房與城市發展部的租金金額，具體取決於重新認證和續租的時間。110%AMI住房的租金基於家庭收入，因此每年認證時可能會根據租戶的收入增加或減少。

## 無障礙設施住房資訊

類型	殘障無障礙 (DA) 和聽障無障礙 (HI) ?	浴室數量	大致大小 (可能有所變化)	租金*	最小家庭規模	AMI	最低收入限制
單間公寓	DA	1	455 sq. ft.	\$1,100	1	50%	\$29,448
1BR	DA	1	503 sq. ft.	\$1,131	1	50%	\$31,560
單間公寓	HI	1	384 sq. ft.	\$1,443	1	80%	\$49,101

\*50%和80%的租金不是基於每個申請人的收入計算（除非他們已經有Section 8補貼或類似補貼）。50%AMI住房的最低收入適用於尚未獲得Section 8補貼或類似補貼的家庭。110%住房的租金確實會根據家庭收入而變化。

收入限額（收入限額為總收入）			
家庭人數	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: 誰有資格獲得無障礙 (DA) 設施公寓？**

**A:** 根據Mass Access的規定：無障礙住房登記處，“輪椅使用者的殘障人士可以使用無障礙設施，但不同類型的殘障人群也可以使用。例如，身材矮小的人群、腦損傷或中風的人群、有嚴重心臟或呼吸系統問題的人群，或站立、行走或伸手能力有限的人群，都可以使用輪椅無障礙住房。”可能會要求醫生或其他醫療專業人員、同行支援小組、非醫療服務機構或能夠瞭解個人殘疾情況的可靠協力廠商進行核實。領取社會保障殘疾保險福利的證明也有效。

**Q: 如何分配殘障無障礙 (DA) 和聽障無障礙 (HI) 住房？**

**A:** 您可以在第13頁上找到具有特殊功能住房的各種等待名單，並瞭解如何給予優先順序。在等待名單上排名靠前的家庭將會優先獲得租賃DA公寓的機會。

**Q: 符合殘障無障礙 (DA) 或聽障無障礙 (HI) 住房資格的家庭也可以申請非DA單位或非HI住房嗎？**

**A:** 是的，根據他們在抽籤中抽出的順序，他們可能會在有機會租賃DA或HI住房之前租賃非DA或非HI住房，在這種情況下，他們必須決定是否租賃非DA或非HI住房，還是要等待他們在DA或HI住房的等待名單上排名第一。

**Q: 如果抽籤時，符合條件的殘障無障礙申請者人數比無障礙公寓數量少，會發生什麼？**

**A:** 如果殘障無障礙或聽障無障礙公寓的等候名單上沒有足夠的合格申請人，則該公寓將提供給等候名單上排名靠前的申請人，這些申請人擁有相同的住房面積，但沒有殘障無障礙或聽障無障礙功能需求。如果最終有人需要該住房，並且有空位，則可以重新安置該家庭，以接納需要無障礙住房的家庭。

**Q: 誰有權要求合理便利和合理改裝？**

A: 殘障人士有權要求在規則、政策、做法或服務方面提供合理的便利，或要求對住房進行合理的改裝，但這種便利或改裝可能是必要的，以使殘障人士擁有平等的使用和享受住房的機會。

## 重要日期

2023 年 4 月 4 日：開始市場推廣。抽籤申請期為 30 天，從首次提供抽籤申請之日開始，也就是第一次平面廣告投放之日。所有在 City's ListServ 上向各個家庭和住房組織發出的通知將在第一次平面廣告發佈後 7 天內發送

2023 年 4 月 10 日：第一次吹風會將在當天下午 6:00 通過 Zoom 線上舉行（登錄 [zoom.com/join](https://zoom.com/join) 或者撥打電話(646) 558-8656，輸入會議 ID：818 9317 7595，密碼：088159，或者通過電話會議：646-558-8656，存取碼：81893177595#）

2023 年 4 月 24 日：第二次吹風會將在當天下午 6:00 通過 Zoom 線上舉行（登錄 [zoom.com/join](https://zoom.com/join) 或者撥打電話(646) 558-8656，輸入會議 ID：818 9317 7595，密碼：088159，或者通過電話會議：646-558-8656，存取碼：81893177595#）

2023 年 5 月 4 日：**申請截止日期（市場推廣開始 30 天）：必須在當天下午 2:00 完成並送達申請。**逾期、不完整或零散提交的申請將不會進入抽籤名單。發送到其他電子郵件或傳真的申請將不被受理

2023 年 5 月 31 日：線上舉行抽籤（從申請截止日期起答應 4 周）。將會向已提交申請並有資格參加抽籤的家庭發送連結和資訊

2023 年 6 月 1 日：SEB Housing 將會聯繫每個等候名單上排名靠前的幾個家庭，啟動該專案的（收入與資產）認證過程（抽籤結束後立即開始）

7-9 月（大致時間）：項目認證家庭將完成租賃申請。在這最後一步獲得批准的家庭將在大約 30 天內完成住房預約並簽署租約

有關抽籤資訊和申請資訊，或者殘障人士的合理便利資訊，請發送郵件至 [Union346@sebhousing.com](mailto:Union346@sebhousing.com) 或撥打電話(617) 782-6900 (x1 再按 x1) 留言。