

常见问题（FAQ）

以下常见问题仅涉及 NEF 资助的购房情况。

业主常见问题

问题：哪一方确定经济适用房最高初始销售价格？

回答：补助机构，或者开发商或抽签代理，由监督代理审查并由补助机构批准。

问题：与针对混合收入开发项目经济适用房的公共费用和特别评估有关的指导方针是怎样的？

回答：公共费用为住房成本计算的一部分，以确定最高销售价格。补助机构对由开发商申请者提交的公共费用估算进行审查，并确定用于确定最高销售价格的最高初始公共费用。

住房必须符合最高销售交个中规定的经过批准的公共费用。这可能需要比分配给市场价格住房的权益百分比低。

补助机构将对总契约收益权计划进行审查，以确保经济适用房具有与经过批准的公共费用相符的权益百分比。

公共预算（包括预算储备）必须反映运营和维护特殊设施持续的费用（如废水处理厂、电梯、停车场等的费用）。参见“40B 指导方针”VI 6a (1)，6b (1) (2) (a) (b) (c)。

问题：针对初次销售时住房的升级更新的指导方针是怎样的？

回答：对于颁发综合许可，确定初始销售价格之后任何时候后的任何升级更新，都要遵循基建改造指导方针。参见第三方负担能力监督手册中“基建改造政策和程序指导方针”部分，以了解与允许进行的改造有关的更多信息。

问题：哪些视为可以加入转售价格的改造（与“维护”相对）？

回答：只有经过批准的基建改造才可以加入转售价值。价值以成本和折旧为基础。参见第三方负担能力监督手册中“基建改造政策和程序指导方针”部分，以了解更多信息。

问题：由于家庭的发展，我需要额外的空间，我希望完成我的地下室。尽管这不符合经过批准的基建改造的条件，而且我知道这不会计入转售价格，我是否可以这样做？

回答：只要不增加房屋的占地面积，您可以对房屋的空间进行重新整修。然而，整修的费用将完全由您自行承担，并且不会计入转售价格或房屋的规格。例如，如果您的房屋是作为一间两居室的房屋购买的，那么将按照转售价格证书以两居室房屋进行销售，即使有一个可以作为一个额外房间的经过整修的新空间。不允许进行增加房屋建筑占地面积的增建，如车库或加建。

问题：我是否可以获得房屋改造贷款以支付重大维修费用？

回答：仅在贷款符合初始融资要求，并且有利于业主的条件下，才能进行再融资。也就是说，有可能获得房屋改造贷款。这将取决于您未付本金的余额，以及您所寻求的房屋改造贷款的条款（即利率、过户费用、期限）。您需要与您的监督代理一同开展工作，以确定哪些是允许的。

问题：我是否可以从我的房屋中提取资产来支付我的孩子的教育费用？

回答：从您房屋中提取资产是一种再融资，仅在贷款符合初始融资要求，并且有利于业主的条件下，才能进行再融资。也就是说，有可能提取资产。这将取决于您未付本金的余额，以及您所寻求的房屋改造贷款的条款（即利率、过户费用、期限）。您需要与您的监督代理一同开展工作，以确定哪些是允许的。

问题：我是否可以通过可调利率抵押贷款进行再融资？是否可以通过房屋净值信用额度（HELOC）？

回答：不可以。初始销售和再融资的抵押贷款必须为固定利率贷款。HELOC 没有固定利率。

问题：我在购买房屋后结婚。我是否可以将我的丈夫或妻子加入到契约中？

回答：可以。只要配偶以这一住所为其主要住所，就可以将其加入契约。然而，业主必须与指定的监督代理联系，确认程序和交易费用，并根据需要准备文件。

问题：虽然我们没有离婚，但我的配偶搬走了。我是否可以将其从契约中除名？

回答：可以。如果住所不再为其主要住所，则应将共同签署者从契约中删除。必须与指定的监督代理联系，确认程序和交易费用，并根据需要准备文件。

问题：我是否可以在我的住所创建居家企业？

回答：主要您符合当地的居家企业分区条例，您就可以在您的家中创建居家企业。

问题：我的成年子女搬走了，我是否可以将家中的一个房间出租（室友情况）？

回答：可以，只要您符合针对与您的住所有着相同面积的住所的 HUD 或 DHCD 居住要求，并且您继续以您的住所为您的主要住所，就可以允许室友情况。

问题：如果我一直住在家中，我是否可以将家中的一个房间短期出租？

回答：可以，上述回答中的理由同样适用。然而，您还需要确认短期租赁不会违反您的住所/HOA 的规定和条例。

问题：我是否可以在契约上添加一个不在住所居住的人员（例如，终身地产）

回答：不可以，非家庭成员不可以加入契约中，也不允许作为抵押贷款的共同签署者。

问题：我是否可以出售这一住房，并且再次购买另一个 40B 住房？

回答：您可以在任何时候进行出售。您必须符合资格要求，并通过住户选择程序来购买新的住房。

问题：我是否需要一位经纪人以转售我的住房？

回答：不需要。您指定的监督代理将负责向符合条件的购房者出售您的住房。然而，如果您认为可以加快住房的出售，并且您急于出售，您可以聘请第三方房地产经纪人。

问题：当一位住房的业主去世，会出现什么情况？

回答：允许通过遗嘱或管理者资产的执行者或所有者，转让至所有者的配偶，并且将不会引起转售或违反契约附件中的转让限制，只要（1）执行者或管理者在其任命后的 90 天内，向监督代理发出转让通知，并且（2）业主的配偶有意继续将住房作为其主要住所。任何其他业主的继承者、受赠人，或接受遗赠者必须向监督代理证明其为契约附件中定义的合格购买者，并且住房必须按照契约附件的规定进行转让。

问题：如果我的子女符合条件，他们是否可以继承房屋？

回答：不可以。业主去世后，任何业主的继承者、受赠人，或接受遗赠者必须向监督代理证明其为契约附件中定义的合格购买者，并且住房必须按照契约附件的规定进行转让。

问题：我是否可以将住房转入信托？

回答：不可以。不允许将 40B 住房转入信托。

购房者常见问题

问题：家庭成员是否可以充当“银行”，向符合条件的购房者提供借款？

回答：不可以。贷款必须来自机构。

问题：抽签过程是否有申诉程序？

回答：项目的 AFHMP 可能包括或不包括申诉程序。如果没有任何程序，抽签申请者可以就 NEF 资助项目直接联系 MassHousing。MassHousing 有义务以符合 40B 指导方针，以及任何现行的 DHCD 40B 申诉政策处理申诉。

问题：在无年龄限制的开发项目中，对年龄在 55 岁以上的购房者是否有资产限制？

回答：有限制，也有限制。根据 40B 指导方针，对于有年龄限制的购房项目，家庭资产价值不得超过 27.5 万美元，包括住房（出售）资产。然而，对于无年龄限制的购房项目，家庭资产价值不得超过 7.5 万美元。因此，如果您在无年龄限制的开发项目中购买房屋，无论年龄如何，您的资产限制与所有其他家庭一样，限制低于您在有年龄限制的项目中的限制。

问题：“LIP” 40B 和 MassHousing (NEF) 40B 之间有什么区别？

回答：对于 LIP 项目，DHCD 是补助机构。对于 NEF 资助项目，MassHousing 是补助机构。如需了解更多相关信息，请访问：

NEF: <https://www.masshousing.com/en/programs-outreach/planning-programs>

LIP: <https://www.mass.gov/service-details/local-initiative-program>

监督代理常见问题

问题：哪一方对反歧视公平住房营销计划和住房位置计划进行审查？

回答：监督代理将负责反歧视公平住房营销计划和可负担住房位置计划的初步审查。监督代理将向 MassHousing 提出批准建议，MassHousing 将发布最终批准。

问题：哪一方审查/准备过户文件？

回答：监督代理将负责过户文件（契约附件/抵押贷款）最终的审查协调。

问题：哪一方在初始销售时/转售时制定转售价格证书？

回答：MassHousing 在初始销售时发布转售证书。此后由监督代理颁发。

问题：年度合规报告包括哪些内容？

回答：一般来说，按照负担能力监督服务协议要求，以年度为基础进行报告。检查登记是否存在不合规情况，并每年与所有住房业主进行沟通。更多信息，参见第三方负担能力监督手册中的“年度监督和报告政策”部分。

问题：目前，我们对潜在购买者的标准收入核查实行 12 个月的回顾。一些监督代理采用向前展望方法。我们是否需要使用一种方法，而不是另一种？当回顾的方法不合适时，是否存在我们可以使用两种方法的情况？

回答：收入核查应符合 40B 指导方针中的规定。如果指导方针中没有提供这些信息，那么 MassHousing 将遵循 HUD 的收入核查方法。

问题：当开发商尚未完成成本认证时，我们如何执行 40B 的要求？

回答：监督代理应当与 MassHousing 联系，以在 MassHousing 发布最终批准前确定适当的执行行动。

问题：监督代理是否应在初次抽签申请者的收入证明信中确认申请者已符合当地的优先标准？

回答：监督代理应在收入证明信中说明申请者已符合当地的优先标准。

问题：当地的优先标准是在申请时还是在销售时适用？

回答：当地的优先标准在申请时适用。

问题：收入限制是在抽签时还是在销售时使用？是否即使在预计收入限制会下降的情况下也适用？

回答：监督代理应根据抽签时的 AMI 计算销售价格。

问题：如果转售价格乘数造成无法负担的价格，价格是否应当降低？



回答：应当。如果转售价格乘数造成无法承担的价格，价格应当降至最高的可负担销售价格。

问题：转售价格乘数最初计算有误，哪一方负责纠正这一错误，如何纠正？

回答：我们要求监督代理起草并记录一份修正重编的契约附件，其中记录有正确的转售价格乘数。MassHousing 将向监督代理返还相关记录费用。

2020 与项目变化

有关的常见问题

问题：在新的监督系统下，将如何发放项目？

回答：将根据工作量和地域因素向监督代理发放项目。MassHousing 将确保尽可能平等地分配住房。

问题：新的费用结构将是怎样的？

回答：对于初始监督服务，包括 AFHMP 审查和初始销售监督，将由 MassHousing 向监督代理支付服务费用，初始费用为每个经济适用房 1200 美元。自 2021 年 7 月 1 号起，MassHousing 将根据每年的通货膨胀调整这一初始费用，比率为每年 2%。

对于持续的监督服务，包括年度合规报告，年度房屋所有者证明的收集，以及附加的监督服务，将为每个经济适用房每年向监督代理支付 130 美元的费用。自 2021 年 7 月 1 号起，MassHousing 将根据每年的通货膨胀调整这一初始费用，比率为每年 2%。

监督代理同样也按照经济适用房限制规定，为转售监督服务收取转售费。监督代理将持续直接收取转售交易费。

监督代理可为附加的监督服务直接收取费用，例如，对在融资和基建改造的要求。

监督代理将为任何与执行协助服务相关的合理的自费费用获得补偿。

问题：将如何向开发商收取费用？

回答：费用将在最终批准时由开发商直接向 MassHousing 支付。负担能力监督费用将纳入一项费用，包括申请处理费、成本认证费，以及有限收益监督费。

问题：是否会有关于新系统的培训？

回答：是的。选出监督代理后，MassHousing 将举办初步培训，以就期望、程序和新的表格文件进行讨论。将每两个月举行定期的工作小组会议。

问题：监管协议或契约限制的执行将如何进行？

回答：监督代理应采取一切必要的初步行动，以纠正不符合契约限制或监管协议的情况，包括对不合规的通信和通知。在采取了所有初步措施后，监督代理应就后续步骤与 MassHousing 进行咨询协商。参见第三方负担能力监督手册中的“不合规及监督代理在执行中角色”部分，以了解更多信息。



问题：在将旧的契约附件转换为 UDR 时，是否有我们应当遵循的程序？目前，均需要城镇和房主批准，这个过程有时是漫长的。

回答：对于向新契约附件的转换，城镇不需要批准，但应得到通知。新的购房者需要通知限制条款，但这是程序和购房者披露中所涉及的。