

最近更新：2021 年 6 月 30 日

公共/本地房屋管理局 (LHA) 的租户概况

补贴住房紧急租赁补助 (SHERA)



SHERA 概述

- 补贴住房紧急租赁补助（SHERA）项目是联邦政府资助的紧急住房补助项目，适用于受 COVID-19 影响的补贴住房的租房者。
- 补贴住房的合格业主可代表所有收入符合条件的、拖欠租金的住户申请补助。
- 截至 2021 年 7 月 1 日，SHERA 所提供的补助可以为在 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日期间到期的租所户支付的租金提供支付保障。该时间段被称为符合条件领取 SHERA 阶段。

主要政策指引

1. 资格

- 租户家庭收入处于或低于 [地区收入中位数（AMI）的 80%](#)。
- 租户家庭因 COVID-19 经历了经济困难。
- LHA 提供未支付租金的证明。



2. 符合条件的资金使用

符合条件的资金使用

- 在2020年4月1日或之后到期的18个月租客支付的租金。
- 每个家庭没有美元限制。
- 只能用以支付租金欠款，不能用以支付 LHA 征收的其他费用，如停车费、宠物费或赔偿金。
- 不涵盖水电费或搬家费用。



3. 租户认证

签署的租户认证证明：

- **COVID-19 影响：**租户因 COVID-19 而遭受经济困难。
- **重复补助通知：**租户如果就同一笔费用获得重复的租赁补助，将通知 LHA，并尽最大努力归还其中一笔重复资金。
- **租户许可：**允许业主代表租户申请福利，并分享所需的信息。



4. 租户的步骤

1. 咨询 LHA，确保您的家庭符合条件
2. 填写并签署租户认证：
 1. 证明您的经济困难是由 COVID-19 直接或间接造成的
 2. 确认就 SHERA 支付的同一笔租金获得任何其他补助时您将通知房东，并努力解决任何多付的款项；
 3. 允许业主代表您申请欠租



5. 租户通知

业主必须向参与的租户提供下列相关通知：

- 申请（或重新申请）所需的文件
- 申请提交的确认
- 要求提供额外文件
- 申请批准以及向租户账户付款
- 申请拒绝将由 DHCD 提供



6. 优先次序

资金优先提供给失业 90 天或以上的申请人以及申请时家庭 AMI 为 50% 或更低的申请人。



SHERA 常见问题

常见问题

1. 我为什么要参加 SHERA?

在 SHERA 项目下，LHA 将完成必要的大量文书工作，以便获得资金支付拖欠的租金。如果您的申请获得批准，并且您获得了 SHERA 补助，您在符合条件领取 SHERA 阶段内所欠付的租金将予以支付。在您收到最近一次 SHERA 福利付款后的6个月内，您还将获得保护，不会因欠付租金而被驱逐。

2. 如果我已经通过当地区域管理机构（RAA）申请了另一个紧急租赁补助项目（如 RAFT），我该怎么办？

如果您已经申请了 RAFT 或其他类型的紧急租赁补助，并且您的申请仍在等待中，则您应该继续该申请，而不能参加 SHERA。如果您以前获得过 RAFT 或其他类型的紧急租赁补助，但在符合条件的 SHERA 时期内仍有未付租金，则您**仍然有资格**参加 SHERA。

3. 什么时候我应该考虑申请 SHERA 以外的其他租赁补助项目？申请多个租赁补助项目的补助限制是什么？

如果您的欠款不在 SHERA 所涵盖的范围内，例如 2020 年 4 月 1 日之前的租金，或搬家费或水电费，您应该考虑通过当地的区域管理机构（RAA）申请其他紧急租赁补助。州和联邦资助的租赁补助项目无法支付相同的费用，但他们可能会支付不同时间段的租金欠款。有关申请其他补助的信息可访问 <https://www.mass.gov/applying-for-rental-assistance-in-massachusetts-to-avoid-eviction>。

SHERA 常见问题（续）

常见问题

4. LHA 代表我申请意味着什么？

通过签署租户认证，您将允许 LHA 申请 SHERA 紧急租赁补助，从而付清您在符合条件的 SHERA 时期内拖欠的租金。

5. 如果 LHA 申请 SHERA，它对我有什么帮助？

如果 LHA 申请 SHERA，您无需向其他机构申请租赁补助。LHA 可以为您提交所有的文书工作，以便支付您的租金。此外，通过参与 SHERA，LHA 已同意与您一起保住您的住房，并且在收到最近一次租金付款后至少六个月内不能因欠付租金而驱逐您。

6. 谁可以协助我申请？

LHA 可以帮助您填写表格，并确定哪种收入验证方法对您来说最简单。

7. 我什么时候能收到 LHA 关于 SHERA 补助的回复以及关于申请的回复？

你会在下列时间收到 LHA 的通知：

- 在 LHA 代表您进行申请需要文件时
- 在提交您的申请时
- 需要额外的文件时
- 在您的申请获得批准/向您的账户付款时
- 在您的申请被拒绝时，并提供拒绝的理由（由 DHCD 提供）

SHERA 常见问题（续）

常见问题

8. 我需要向 LHA 提供哪些信息？

您需要提供签署的租户认证和收入证明文件，以证明您符合收入资格要求。

9. 租户需要什么来证明收入？

您的家庭收入可以通过以下方式之一进行证明：

1. LHA 可使用您最近的收入证明来确认您的家庭收入处于或低于地区收入中位数的80%。
2. LHA 也可以选择以下方法之一证明收入：
 - 向 LHA 提供户主和其他18岁以上成年人的已归档 2020 年 1040 表格联邦所得税申报表。
 - 提供您在任何定期重新认证时通常会出示的最新收入证明文件。
 - 在申请时提供最近两个月的工资单（每个工作每月一份），失业救济金支票或其他收入证明。使用此文件，LHA 将为 SHERA 计算您的年收入。
 - 提供日期为 2020 年 1 月或之后的第三方福利信函，确认您收到的以下任何福利：DTA 福利、MassHealth 福利、退伍军人第 115 章福利或补贴儿童保育。
 - 如果您的家庭收入为零，您将被要求证明收入为零。

SHERA 常见问题（续）

常见问题

10. 我如何证明我经历的经济困难是 COVID-19 造成的？

您可以通过填写并签署租户认证，来证明您经历的经济困难是 COVID-19 造成的。LHA 必须接受 COVID 影响的自我认证。此认证还声明：

- 在申请 SHERA 资金的同一时期内，您没有申请或获得批准从任何其他公共来源获得紧急租赁补助福利。
- 如果您收到重复资金，您将通知您的房东。
- 您允许 LHA 代表您申请 SHERA，并分享所需的信息。

11. 我是否需要社保编号才有资格参与 SHERA？

不需要，SHERA 项目没有移民身份要求；无论移民身份如何，家庭都可能有资格。

如果您有社保编号，则必须提供最后四位数。社保编号的最后四位数仅用于确认目前尚未通过其他项目在处理您的补助。

12. 我可以申请租金津贴（预期租金）、水电费或搬家费用吗？

不能通过 SHERA 申请。

您可以联系区域管理机构（RAA），确定您是否有资格获得租金津贴、水电费和搬家费用的补助。如果您的租金没有根据收入的变化而变化，这些机构可以确定您有资格获得长达三个月的未来租金（津贴）。如果您的租金根据收入的变化而变化（例如，第8节，MRVP），则您没有资格获得任何月份的未来租金，包括第一个月的租金。

SHERA 常见问题（续）

常见问题

13. 如果 LHA 认为我没有资格，不代表我进行申请，我该怎么办？

如果 LHA 认为您没有资格参与 SHERA，他们会向您发送一份信函，解释他们认为您没有资格的原因以及有关其他紧急租赁补助资源的信息。收到信后，如果您认为您实际上符合条件，您可以采取下列行动：

- 您必须在收到信后的 15 个日历日内向 LHA 的物业经理提交行政复查的书面请求。行政复查是要求有人复查您的情况，而非判定您没有资格的人。
- 一旦您提交了行政复查请求，新人将审查所有的提交文件，以确定您是否有资格参与 SHERA，并在收到您的书面请求后15个日历日内为您提供最终决定。

如果经过行政复查后确定您有资格参与 SHERA，LHA 将代表您进行申请。LHA 会告知您何时提交申请，并将代表您继续进行 SHERA 流程。

或者，如果您仍然被认为没有资格参与 SHERA，LHA 会再向您发送一份信函，解释为什么仍然认为您没有资格。如果未来您的情况发生变化，您获得资格参与 SHERA，LHA 鼓励您提供通知。LHA 还会为您提供一份其他可用租赁补助资源清单。

14. 如果我的申请获得批准，会发生什么？

如果您的申请获得批准，LHA 将通知向您账户已支付的金额和月份。

SHERA 常见问题（续）

常见问题

15. 如果我的申请被拒绝，怎么办？

如果您被住房和社区发展部（DHCD）发现没有资格参与 SHERA，DHCD 将向您和 LHA 发送一封信函，解释拒绝的原因，并提供机会在15个工作日内对该决定提出上诉。您可能被要求提供其他文件以验证资格。您还将收到有关其他租赁补助项目的信息。

16. 我的租金欠款什么时候可以付清？

您的申请可能需要数周时间才能获得批准或拒绝。如果获得批准，资金将支付给 LHA，LHA 必须在收到付款后的 30 天内使用资金付清您的租金欠款。LHA 必须向您发送一份付款收据。

17. 收到 SHERA 资金后，我还需要支付 2020 年 4 月 1 日之前欠付的任何租金吗？如果我从该日期起仍然欠付房租，我可以被驱逐吗？

是的，然而有提供给您选项和宽限期。如果您已收到 SHERA，在 LHA 向您的账户支付最近一次 SHERA 付款之日起的 **6 个月内**，您受到保护，不会因欠付租金而被驱逐。

但是，您仍然有义务支付 SHERA 未涵盖的任何欠租，并且一旦 6 个月期限结束，您可能会因欠付租金而被驱逐。

我们鼓励您与 LHA 合作，探索还款项目等解决方案。您还可以参与州资助的 [房屋调解项目](#)，请求调解员的免费服务，以帮助您和 LHA 考虑选项，并找到适合每个人的灵活解决方案。

SHERA 常见问题（续）

常见问题

18. 如果我在符合条件的 SHERA 时期内没有按要求报告我的收入增加，而是在报告增加，那么追溯租金是否仍然由 SHERA 支付？

是的。SHERA 为您提供了一个很好的机会，让您报告这笔收入，并涵盖追溯未付租金。如果您在符合条件的时期内有未报告的收入，我们鼓励您立即申请临时租金计算。您的房屋管理局可以将该欠款提交给 SHERA，从而消除您家庭的这一责任。

重要！州和联邦公共住房居民都必须报告超过一定阈值的家庭月收入增加（州住房为 10%。如果您住在联邦公共住房，请检查您房屋租赁的PHA 政策）。如果此收入未报告，而在年度租金计算时发现，您可能欠追溯租金。但是，通过参与 SHERA，您可能会受到保护，避免因未报告的收入而被驱逐或终止租赁。对于州公共住房居民，在大部分符合条件的时期内，增加的失业救济金包含在租金计算的收入内。

SHERA 文件清单

如果您同意允许 LHA 代表您申请租赁补助，LHA 将需要收集所需的文件。

所需证明文件

收入证明文件

- 为您的上一次收入重新认证提供的文件（这是否足够取决于项目要求）

或

- 年收入证明文件：

- 已归档的 IRS（美国国税局）2020 年 1040 表格，如分开提交，一张表证明家庭中一位 18 周岁以上的成年人

或

- 福利证明文件：

- 日期为2020年1月或之后的福利信函，证明以下任何福利：

- DTA 福利
- 退伍军人第 115 章福利
- MassHealth 福利
- 儿童保育补贴福利

或

- 申请前两个月的月收入证明文件

- 两张工资单
- 失业救济金支票或银行对账单
- 其他收入证明
- 社保福利信函

签署的租户认证

户主证明经济困难与 COVID 相关，没有收到重复的福利，并允许 LHA 代表他们向 SHERA 申请。

- 户主社保编号的最后四位数（如适用）（无需社保编号即可获得资格）。

其他住房资源

- [区域管理机构 \(RAAs\)](#)：需要水电费或搬家费补助的租户应直接向当地 RAA 申请补助。
- [COVID 驱逐法律帮助项目 \(CELHP\)](#)：为全州与 COVID 相关的驱逐提供引荐、法律信息和法律代表。
- [社区调解](#)：本地非营利组织，可以帮助 LHA 和租户解决纠纷。
- [HUD 公平住房](#) — HUD 的网站提供联邦公平住房权的资源。
- [大众公平住房法](#) — 州总检察长的网站，提供州公平住房法的概述。