

最后更新日期：2021年6月30日

租户概况

补贴住房紧急租赁援助（SHERA）



SHERA 概述

- 补贴住房紧急租赁援助（SHERA）计划是联邦政府资助的紧急住房援助计划，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援助。
- 截至 2021 年 7 月 1 日，SHERA 提供的援助可以支付 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日期间到期的租户支付的租金。该时间段被称为符合条件的 SHERA 时期。

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。
- 房东要提供未收到所支付租金的证明。

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，不能用以支付房东征收的其他费用，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。
- **通知领取任何重复的补助所有者：**如果收到与 SHERA 所支付的租金是同一笔的其他租金补助，租户将通知房东，并尽最大努力退还任何多付的款项。
-
- **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. 与您的业主合作以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援助时您将通知房东，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 项目中，您的房东将完成许多所需的文书工作来获得资金支付逾期租金。如果您的申请获得批准并且您获得 SHERA 补助，您在符合条件领取 SHERA 期限内所欠的租金将予以支付。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援助计划（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援助，且您的申请状态正在处理中，则不能参与 SHERA。如果您之前接受过 RAFT 或其他类型的紧急租赁补助，但在符合条件领取 SHERA 期限内仍有未付租金，您仍然有资格参与 SHERA。

3. 我什么时候应该考虑申请其他租赁补助项目而不是 SHERA 或除了 SHERA 之外的其他项目？适用于一项以上租赁补助计划的补助有哪些限制？

如果您的欠款不在 SHERA 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计划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 <https://www.mass.gov/applying-for-rental-assistance-in-massachusetts-to-avoid-eviction>。

SHERA 常见问题（续）

常见问题

4. 如果我的房东代表我申请意味着什么？

通过签署租户认证，您将允许您的房东申请 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. 如果您的房东申请 SHERA，它对我有什么帮助？

如果您加入 SHERA，则无需向其他机构申请租金补助。房东可以为您提交所有文件以帮助您支付滞缴的租金。此外，通过参与 SHERA，房东已同意与您一起维持您的住房，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？

您的房东或是其管理代理人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. 我什么时候能收到人的房东关于 SHERA 补助的回复以及关于申请的回复？

您会在下列时间收到您的房东的通知：

- 在您的房东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. 我需要向我的房东提供哪些信息？

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. 您的房东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. 您的房东也可以选择以下方法之一证明收入：
 - 向您的房东提供户主和其他**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，您的房东将为 **SHERA** 计算您的年收入。
 - 日期为**2020**年**1**月或之后的第三方福利信函以证明在拿以下福利：**DTA** 福利、**MassHealth** 福利、退伍军人第 **115** 节有关福利或儿童保育补贴。
 - 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。您的房东必须接受 COVID 影响的自我证明。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。
- 您允许您的房东代表您申请 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 计划没有移民身份要求；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计划在处理您的援助。

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援助。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. 如果您的房东认为我没有资格，不代表我进行申请，我该怎么办？

如果您的房东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。收到信函后，如果您认为您实际上符合条件，您可以采取下列行动：

- 您必须在收到房东的信件后 **15** 个自然日内向您的物业经理提交书面的行政审查请求。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，您的房东将代表您进行申请。您的房东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，您的房东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，您的房东鼓励您提供通知。您的房东还会为您提供一份其他可用租赁援助资源清单。

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，您的房东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 将向您和您的房东发送一封信函，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援助计划的信息。

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，资金将支付给您的房东，您的房东必须在收到付款后的 30 天内使用资金付清您的租金欠款。您的房东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，在您的房东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。

我们鼓励您与您的房东合作，探索还款计划等解决方案。您还可以参与州资助的房屋调解计划，请求调解员的免费服务，以帮助您和您的房东考虑选项，并找到适合每个人的灵活解决方案。

SHERA 文件清单

如果您同意允许您的房东代表您申请租赁补助，您的房东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（这是否足够取决于计划要求）

年收入证明文件： **或**

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

福利证明文件： **或**

日期为2020年1月或之后的福利信函，证明以下任何福利：

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> DTA 福利 | <input type="checkbox"/> 退伍军人第 115 章福利 |
| <input type="checkbox"/> MassHealth 福利 | <input type="checkbox"/> 儿童保育补贴福利 |

或

申请前两个月的月收入证明文件

- | | |
|---------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 两张工资单 | <input type="checkbox"/> 失业救济金支票或银行对账单 |
| <input type="checkbox"/> 其他收入证明 | <input type="checkbox"/> 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，并允许您的房东代表他们向 SHERA 申请。

户主社保编号的最后四位数（如适用）（租户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，可以帮助房东们和租户解决纠纷。
- [HUD 公平住房](#) - HUD 的网站提供联邦公平住房权的资源。
- [Mass公平住房法](#) - 州总检察长的网站，提供州公平住房法的概述。