

圣马特奥县小型物业业主援助计划

常见问题

项目概述问题

什么是小型物业业主援助计划？

圣马特奥县县参事会已拨款 200 万美元，为该县受 COVID-19 新冠疫情影响的小型住宅租赁物业所有者建立补助金计划。

补助金金额是多少？

每笔补助金的金额均基于合格单位在 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日期间的可证明租金收入损失，因此，实际补助金金额将有所浮动。但是，每个合格单位的最高资助额为 6,000 美元。

补助金需要偿还吗？

不需要。小型物业业主补助金不需要偿还。但是，不符合补助条件/要求（如下所述）的业主可能会受到法律诉讼，包括偿还收到的补助金。

谁有资格获得补助金？

要获得补助金的资格，业主必须满足以下*所有*条件：

- 居住在圣马特奥县，包括该县任何建制城市或非建制区域内； 和
- 圣马特奥县的租赁/出租住宅租赁物业，包括该县任何建制城市或非建制区域内； 和
- 如 2018 年和 2019 年的纳税申报表显示，将来自合格租赁单位的租赁财产收入作为其主要收入来源； 和
- 在 2018 年和 2019 年，来自合格租赁单位的年租金总收入均少于 \$ 40 万。

哪些出租单位有资格获得减免？

为了有资格获得救济，出租单位必须满足以下*所有*条件：

- 位于圣马特奥县，包括该县任何建制城市或非建制区域内； 和
- 在 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日期间，居住在该单元住户至少已经居住 30 天（短期和度假租赁物业不符合申请条件）； 和
- 由于新冠 COVID-19，在 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日期间，该单位的房客支付的租金低于到期的全额租金，导致业主租金收入损失； 和
- 没有违反过规定或存在未解决的公共留置权； 和
- 单位的每月租金不得超过圣马特奥县的 [2020 HUD 公平市场租金阈值](#)，该阈值根据单位大小进行了调整，如下所示：
 - 一室 Studio: \$2,197
 - 一居室: \$2,720
 - 两居室: \$3,339
 - 三居室: \$4,365
 - 四居室 \$ 4,657

物业业主可以申请多个单位的补助吗？

是。业主可以最多申请 10 个合格单位。

赠款的租金豁免条件是什么？

补助金接受者将被要求免除合格单位的租户所欠的租金，该金额等于在 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日期间已证明的租金损失金额，每个合格单位最高可免除\$ 7,500。补助金等于滞后租金金额的 80%（滞后金免除金额最高为\$ 7,500），每个合格单位的最高补助金为\$ 6,000（\$ 7,500 - 20% = \$ 6,000）。请参见以下示例：

- 示例 1：租金损失\$ 5,000，滞后租金免除额\$ 5,000，补助金\$ 4,000，房客欠租金\$ 0
- 范例 2：租金损失\$ 7,500，滞后租金免除额\$ 7,500，补助金\$ 6,000，房客欠租金\$ 0
- 示例 3：租金损失\$ 10,000，滞后租金免除额\$ 7,500，补助金\$ 6,000，租房者仍欠\$ 2,500

如何将补助金支付给合格的业主？

赠款将由 San Mateo 信用社社区基金签发的支票支付，并发送到与申请一起提交的 W-9 上列出的地址。

申请流程问题

业主如何申请？

小型物业业主援助计划的在线申请将在 <https://www.smcstrong.org/> 上接受。该申请门户预计将于 2020 年 10 月中旬开放。该申请和所有更新将发布在 <https://www.smcstrong.org/>

申请将接受到什么时间？

初始申请期为两个星期。在此期间收到的所有申请都将被受理。如果从第一个两周的申请期开始处理完申请后还有剩余资金，则将有第二个申请期。

申请先到先得吗？

不会。在最初的两周申请窗口内收到的所有申请都将在申请期结束时予以考虑，并且拨款决定将不会基于提交顺序。

将优先考虑某些符合条件的单位吗？

是。将审查所有申请的资格，并根据两个因素对符合条件的单位进行优先排序：1) 依据邮编的贫困程度和 COVID-19 感染率，以及 2) 租金损失与业主收入的比率。

物业所有人需要为申请提交哪些信息？

- 姓名和地址；
- 2018 年和 2019 年的全部纳税申报表；
- 完成的 W-9

此外，物业所有者的每个寻求补助的租赁单位，所有者将需要提交：

- 物业地址和 APN；
- 最新的财产税报表；

- 所有权证明，例如财产税报表，信托契约，信托证书法院命令等（请参阅下面的所有权常见问题解答）；
- 当前的租金协议或该单位当前有房客的已签署誓章以及相关的银行对账单；
- 2020 年租金清单或 2020 年年初至今的银行对账单。

作为申请的一部分，物业所有人需要宣誓没有触犯伪证罪，以下条件均符合：

- 业主的主要住所位于圣马特奥县；
- 由于 COVID-19 的经济影响，财产在 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日之间损失了租金收入
- 物业没有违反过条例；
- 财产没有未解决的公共留置权；和
- 如果被给予赠款，物业所有人将免除租客所欠租金，金额等于 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日之间的租金损失，最高可免除 7,500 美元。

物业所有权问题

如果一个单位有多个所有者怎么办？

如果一个合格的单位由多个所有者拥有，则申请人必须有权代表所有所有者行事和/或提供所有所有者的书面保证/文件（例如信件或电子邮件），确认他们将遵守所有资助条款，包括规定的应计租金清算。申请人必须满足所有其他合格标准才能申请。

如果单位归法人所有怎么办？

如果合格单位归法人实体（例如公司或有限责任公司）所有，则申请人必须具有代表该法人实体行事的合法授权和/或提供某人的书面保证/文件（例如信件或电子邮件）授权代表该实体行事，确认该实体将遵守所有补助金条款，包括规定的应计租金解除义务。申请人必须满足所有其他合格标准才能申请。

如果单位归信托所有怎么办？

如果单位由信托所有，则受托人必须代表信托申请。受托人代表其申请的信托的受益人必须符合所有其他合格标准，才有资格。受托人必须准备好为信托的合格受益人提供所有必需的申请人文件。

有问题与谁联络？

加利福尼亚公寓协会（The California Apartments Association）（<https://caanet.org/>，联系人：Rhovy Lyn Antonio, rantonio@caanet.org, (408) 342-3506）和圣马特奥县房地产经纪人协会（<https://www.samcar.org/>，联系人：Gina Zari（gina@samcar.org, (650) 209-0931））将对计划进行宣传和教育，并回答问题和提供帮助。申请期开始后，如果您对申请本身有疑问，请联系：PropertyOwnerGrants@smcgov.org。

我可以当面申请吗？

由于法律规定保持安全社交距离，只能通过 <https://www.smcstrong.org/> 在线接受申请。如果您在准备申请表时需要帮助，可以联系加利福尼亚公寓协会（<https://caanet.org/>，联系人：Rhovy Lyn Antonio, rantonio@caanet.org, (408) 342-3506）或圣马特奥县房地产经纪人协会（<https://www.samcar.org>）

/. 联系人: Gina Zari, gina@samcar.org, (650) 209-0931)

我需要支付申请费吗?

否。无需付费。如果您获得赠款,也不会收取任何手续费。

可以使用英语以外的其他语言申请吗?

是的,申请将提供英语,西班牙语和中文。

总共将提供多少笔赠款?

以 6,000 美元的最高赠款额, 200 万美元的小型物业业主补助金最多可以分配给 333 个小型物业所有者。但是,如上所述,实际的补助金金额取决于所显示的租金收入损失(最高补助金金额为 6,000 美元)。

如果我认为不符合资格或没有获得资助,我可以对决定提出上诉吗?

没有。