



ERMA 常见问题

Q 什么是 HAF?

A 房主援助基金 (HAF) 是根据 2021 年美国救援计划批准的一项联邦计划。设立它的目的是减轻与冠状病毒大流行相关的财务困难，方法是与抵押贷款和住房相关的、符合条件的支出向符合条件的实体提供资金，以防止房主发生抵押贷款拖欠、违约、丧失抵押品赎回权、公用事业或家庭能源服务丧失，以及房主在 2020 年 1 月 21 日之后因经济困难流离失所。

Q 什么是 ERMA?

A 紧急救援抵押贷款援助计划 (ERMA) 由新泽西州住房抵押贷款金融局 (NJHMFA) 制定，用于部署联邦政府分配的 HAF 资金，以帮助符合条件、经济上受到新冠肺炎影响的新泽西州房主。该计划将帮助房主还清其拖欠的抵押贷款和与住房相关的其他费用。

Q 我如何申请 ERMA 援助

A 通过访问 www.njerma.com 进行在线申请。

Q 如果我不能使用电脑该怎么办？

A 您可以通过拨打 (855) 647-7700 联系 NJ ERMA 团队。计划团队会将申请人分配给参与的当地 HUD 认证住房顾问，从而为申请提供免费帮助。申请人也可以通过此列表自行与 HUD 认证的咨询机构联系。

Q 一个家庭可以获得的最高 ERMA 援助金额是多少？

A 家庭可以获得高达 35,000 美元的 ERMA 援助。

Q 如何使用 ERMA 援助？

A ERMA 资金可以支付拖欠的房主债务，包括抵押贷款本金、利息、税款和房主保险；恢复援助；以及与住房相关的其他成本，包括但不限于代管短缺、拖欠税款、房主保险金以及向在房主因新冠肺炎遇到相关困难期间预付这些拖欠款项的留置权人进行的付款。

Q 个人/家庭如何有资格获得 ERMA 援助？

A 要获得 ERMA 援助的资格，个人/家庭必须：

- 如以下链接总结的 HUD 标准所述，赚取的收入不超过房产所在地区收入中位数的 150%：HAF 收入限制
- 在 2020 年 1 月 21 日或之后开始遭受新冠肺炎相关的困难
- 在困难时期出现收入损失或与新冠肺炎相关的费用有所增加
- 需要援助，以解决抵押贷款拖欠或符合条件的其他住房相关费用

Q ERMA 资格是否具有财产方面的要求？

A 是。房屋必须位于新泽西州；包括申请人的主要住所；包括一至四个单元的房产，可以是独立屋、公寓单元或永久固定在不动产上的预制房屋。



Q 第二套住房或投资房产是否有资格获得 ERMA 援助？

A 否。房产必须是申请人的主要住所，才有资格申请援助。

Q ERMA 计划是否有其他批准要求？

A 是。申请人应注意以下事项：

- 申请人必须拖欠抵押贷款和/或其他符合条件的与住房相关的费用和/或偿债延期金额或代管短缺
- 在 2020 年 1 月 21 日之前，抵押贷款和/或其他住房费用不得拖欠长达 30 天或以上
- 未付抵押贷款余额不得超过适用于房产类型的计划限制
- 您的服务商必须愿意/能够接受并使用计划资金。虽然我们强烈鼓励所有贷款人和服务商参与计划，但我们不能强制他们参与。

Q 如果我获得援助，它属于补助金还是贷款？

A 援助是从属留置权形式的贷款，在三 (3) 年的贷款期限后可免除。

Q 如果我在三 (3) 年贷款期限内出售我的房屋或为我的房屋进行再融资会怎样？

A 如果在三 (3) 年期限内出售房产或您从房屋再融资中获得现金，您必须利用出售或贷款收益偿还 ERMA 计划资金。

*仅属于利率和期限的再融资不需要还款

Q 如果我的房子已经被取消抵押品赎回权怎么办？

A 您仍然有资格申请援助。

Q 如果我从新泽西州受灾最严重基金 (HHF) 计划（例如 HomeKeeper 和/或 HomeSaver）获得帮助会怎么样？

A HHF 与 HAF 不同。因此，如果您符合资格条件标准，您就有资格申请并获得援助。

Q 如果我开始申请后遇到技术困难怎么办？

A 您可以通过拨打 (855) 647-7700 联系我们的 NJ ERMA 服务团队，或通过电子邮件 HAFservicing@njhmfa.gov 联系我们。

