



ERMA 常見問題解答

Q 什麼是 HAF ?

A 屋主援助基金 (HAF) 是一項根據 2021 年 American Rescue Plan 授權的聯邦政府專案。其成立是為了緩解與新冠疫情相關的財務困難，透過向符合條件的實體提供資金，以防止屋主拖欠房屋抵押貸款、違約、強制徵收抵押物、喪失水電氣公用服務、以及 2020 年 1 月 21 日後因遭遇財務困難的屋主流離失所。資金是透過與援助房屋抵押貸款和住房相關的合格費用。

Q 什麼是 ERMA ?

A 緊急性房屋抵押貸款援助專案 (ERMA) 由新澤西州住房和抵押貸款金融機構 (NJHMFA) 製定，旨在撥發聯邦政府提供的 HAF 資金，以幫助因新冠肺炎受財務影響、符合條件的新澤西州屋主。該專案將幫助屋主按時支付房屋抵押貸款和其他與住房相關的費用。

Q 我如何申請 ERMA 援助 ?

A 透過 www.njerma.com，讀取線上應用程序。

Q 我沒有電腦怎麼辦 ?

A 您可以致電 (855) 647-7700，聯絡 NJ ERMA 團隊。專案團隊將把申請人指派給參與本專案、由 HUD 認證的當地住房顧問，其為申請者提供免費幫助。申請者也可以從該清單中自行聯絡 HUD 認證的諮詢機構。

Q 能獲得的 ERMA 援助，每戶最高金額為多少 ?

A 一戶可獲得高達 \$3.5 萬美元的 ERMA 援助。

Q 如何使用 ERMA 援助 ?

A ERMA 基金可以支付拖欠的房主相關債務，包括：房屋抵押貸款本金、利息、稅費和屋主保險；房屋抵押貸款（違約後）復原；其他房屋相關成本，包括但不限於代管短缺、拖欠的稅費、房主的保險費，以及向在房主受新冠肺炎相關困難期間要求貸款提前到期的留置權持有人履行債務。

Q 個人/家庭如何獲得 ERMA 援助資格 ?

A 要符合援助資格，個人/家庭必須：

- 收入不超過房產所在地區的收入中值之 150%，如此連結總結的 HUD 標準所述：HAF 收入限制
- 2020 年 1 月 21 日後受新冠肺炎相關的困難
- 在困難時期收入減少或新冠肺炎相關費用新增
- 需要與房屋抵押貸款欠款相關的協助或其他符合條件的住房相關成本的協助

Q ERMA 資格是否有財產要求 ?

A 是。房屋必須位於新澤西州；房屋必須包括申請者的主要居住地；房屋必須包括一個單元至四個單元之間的房產，其可以是獨立住宅、共管公寓或不動產永久固定的地基上之預製房屋。



Q 第二套住房或投資性房地產是否有資格獲得 ERMA 援助？

A 否。房產必須是申請者的主要居住地，才有資格申請援助。

Q ERMA 計畫是否有其他批准要求？

A 有的。申請者應注意以下事項：

- 申請者必須已拖欠房屋抵押貸款和/或其他符合條件的住房相關費用，和/或有貸款延期餘額或代管短缺
- 在 2020 年 1 月 21 日之前，房屋抵押貸款和/或其他住房成本不得拖欠 30 天或以上
- 未付房屋抵押貸款餘額不得超過本專案對房產類型的限額
- 您的貸款服務機構必須願意/能夠接受並將專案資金用於您的貸款。雖然我們強烈鼓勵所有貸款機構和服務機構參與專案，但我們不能強制他們參與。

Q 若我得到援助，資金是政府補助還是貸款？

A 援助是一種次級留置權形式的貸款，貸款期限三（3）年後債務可以免除。

Q 若我在三（3）年的貸款期限內出售或再融資我的房子怎麼辦？

A 若您在三（3）年期限內出售房產或從房屋再融資中收到現金，您必須用出售或借款中所獲得的資金償還 ERMA 專案債務。
*僅限於利率和期限的再融資，不需要還款

Q 我的房子已經被強制執行債務怎麼辦？

A 您仍然有資格申請援助。

Q 我已經獲得 New Jersey' s Hardest Hit Fund (HHF) 專案的援助，比如 HomeKeeper 和/或 HomeSaver，怎麼辦？

A HHF 不同於 HAF。因此，如果您符合資格標準，您依然有資格申請並獲得援助。

Q 我開始申請流程後遇到技術困難怎麼辦？

A 您可以致電（855）647-7700 聯絡我們的 NJ ERMA servicing team，或透過電子郵件聯絡 HAFservicing@njhmfa.gov。

