

2024 年 11 月 25 日

## 房地产缺口融资补助计划 常见问题解答 (FAQ)

### \*\* 新提交的问题

#### 关于计划的问题

**1. 什么是房地产缺口融资补助计划？**

房地产缺口融资补助计划是一项竞争型补助计划，将为房地产开发项目（包括新建项目和/或大规模修缮项目）发放 1,000 万美元补助金。

这些项目必须位于符合条件的需要缺口融资的困难城市（见问题 4），并且有助于解决新冠疫情带来的一些负面经济影响。

**2. 谁可以申请/谁是符合条件的申请人？**

符合条件的申请人包括营利性和非营利性实体。每个 EIN 仅限申请一次。

任何市、州或县实体以及任何州立学院或大学，包括任何根据联邦法律也可能具有非营利地位的此类政府实体，均**无资格**申请本计划。

任何申请人（或申请人相关实体（见下文问题））只能领取一项补助金，且在任何一个符合条件的城市都只有一份申请可获得资助。

**3. \*\*如果物业归信托机构所有，这类申请人是否有资格申请补助金？**

符合条件的申请人包括**营利性和非营利性实体**。每个 EIN 仅限申请一次。申请人必须属于上述实体类型中的一种，而且还必须有 EIN。

**4. \*\*项目必须位于哪里才符合房地产缺口融资补助计划的资助条件？**

符合条件的项目所在城市包括以下 25 个城市：

Bayonne、Belleville、Bridgeton、Carteret、East Orange、Elizabeth、Garfield、Hackensack、Irvington、Jersey City、Kearny、Lakewood Township、Linden、Long Branch、Middle Township、Millville、North Bergen、Orange、Pennsauken、Perth Amboy、Plainfield、Union City、Vineland、West New York 和 Winslow。

5. **\*\*为什么位于这些城市的项目符合条件，而位于大西洋城、纽瓦克和特伦顿的项目不符合条件？**

项目地点必须位于社区事务部 2023 年城市复兴指数 (MRI) 排名前 20% 且通勤调整人口排名前 20% 的城市（如理事会备忘录所述）。

虽然大西洋城、卡姆登、纽瓦克、新不伦瑞克、帕塞克、帕特森和特伦顿等城市符合上述地点资格条件，但经济发展局最近已向这些城市提供了大量其他计划资金，包括活化、振兴与转型 (A.R.T.) 一期计划、城市投资基金补助计划和大西洋城振兴补助计划，因此，这七个城市的项目地点不符合条件。

6. **\*\*我项目所在的城市不符合房地产缺口融资补助计划的条件。我可以在哪里了解新泽西州经济发展局 (NJEDA) 的其他资助计划？** 新泽西州经济发展局在其网站上公布了[现行融资鼓励计划](#)的完整名单。

有关具体房地产项目的问题可发送至 [realestateinfo@njeda.gov](mailto:realestateinfo@njeda.gov)，有关 NJEDA 计划的一般问题可发送至 [customercare@njeda.gov](mailto:customercare@njeda.gov)。

7. **哪些类型的房地产开发项目符合房地产缺口融资补助计划的资助条件？**

符合条件的房地产开发项目必须是新建项目和/或大规模修缮项目（定义见下文），而且还必须属于以下项目类型中的一种：

- 商业项目（包括写字楼和/或超市/杂货店）
- 综合用途开发项目（注意：任何住宅部分均须符合《新泽西州注释法规》第 52 篇第 27D 章第 329 条第 9(b) 款中关于为中低收入家庭预留 20% 的规定。）
- 非营利/社区用途项目（不得为政府所有）
- 文化、艺术、表演艺术项目；
- 制造业/工业项目。

注意：任何仓库用途均必须是辅助项目用途，为符合条件的项目主要用途提供直接支持。

8. **\*\*一楼为仓库和商业空间、楼上为住宅单元的综合用途物业是否符合条件？** 综合用途开发项目符合条件。

[理事会备忘录](#)规定，“仅由仓库和/或零售空间组成的项目不符合资助条件。此外，*任何仓库用途均须是辅助项目用途，为符合条件的项目主要用途提供直接支持。*”

9. **\*\*请确认，以超市/杂货店为主、附带零售用途（例如超市/杂货店所占面积超过 51%）且不含住宅成分的项目，既可构成商业开发项目，也可构成综合用途开发项目，因此符合资格条件，可考虑授予房地产缺口融资计划的补助金。**

新泽西州经济发展局 (NJEDA) 不进行申请前资格认定，如需在资格方面获得指导，请参阅理事会备忘录、规范和资助公告书。

10. **\*\*请确认，如果必须实施重大改造工程将毛坯场地改造为适用于超市/杂货店和零售项目（无论是商业开发项目还是综合用途开发项目）的可入驻毛坯房才能发放入驻证明，则该等重大改造工程可构成理事会备忘录所指的“大规模修缮项目”，因此符合资格条件并可纳入考虑范围。**

新泽西州经济发展局 (NJEDA) 不进行申请前资格认定，如需在资格方面获得指导，请参阅理事会备忘录、规范和资助公告书。

新泽西州经济发展局提供各种[融资鼓励计划](#)供准申请人考虑，根据所提供的信息，您可能需要查看[食物沙漠救济超市税收抵免计划](#)。每项计划都有自己的要求。其中一些计划禁止在同一项目中使用多项 NJEDA 计划的资金。如果申请人正在考虑申请某些资助机会，NJEDA 建议申请人仔细查阅该等资助机会的要求。

11. **\*\*现有建筑物的扩建项目是否符合条件？**

新建项目和/或现有符合条件项目类型（如上所列）的修缮项目符合资助条件。所确定的项目需属于符合条件的项目类型并满足计划的其他要求。

12. **\*\*在现有建筑物上增设住宅单元是否可视为符合条件的房地产开发项目？**

13. **\*\*100% 纯住宅建筑物是否符合资助条件？**

如果项目仅包含住宅施工和/或修缮工程，则不符合资助条件。符合条件的项目类型：商业项目（包括写字楼和/或超市/杂货店）；综合用途开发项目；非营利/社区用途项目（不得为政府所有）；文化、艺术、表演艺术项目；以及制造业/工业项目。

14. **\*\*停车场维修和迁建项目是否符合条件？**

15. **\*\*停车场扩建项目是否符合房地产缺口融资补助计划的资助条件？**

符合条件的项目类型：商业项目（包括写字楼和/或超市/杂货店）；综合用途开发项目；非营利/社区用途项目（不得为政府所有）；文化、艺术、表演艺术项目；以及制造业/工业项目。

16. **\*\*这些资金需要偿还吗？**

不需要，房地产缺口融资补助计划的资金是补助金，只要受助者按照补助协议完成项目，就无需偿还。

**17. \*\*申请时物业是否必须归申请人所有？**

房地产缺口融资补助计划要求申请人在申请时拥有场地控制权或能够获得场地控制权。

**18. \*\*购置成本是否符合条件？**

[理事会备忘录](#)规定，“购置资金和运营成本均不符合条件。”

**19. 项目是否必须遵守现行工资标准要求？**

是。项目必须遵守新泽西州《现行工资标准法案》。所有 NJEDA 项目均须遵守此要求。如需了解现行工资标准，请访问：

<https://www.nj.gov/labor/wageandhour/prevaling-rates/public-works/>

**20. \*\*《戴维斯-培根法案》的规定是否适用于本计划？**

不适用。

虽然本计划的资金由美国救助计划（“ARP”）新冠疫情州与地方财政复苏基金（“SLFRF”）提供，但新泽西州《现行工资标准法案》适用于本计划资助的所有项目。

**21. 已开工的项目是否符合房地产缺口融资补助计划的资助条件？**

不符合，[理事会备忘录](#)规定，已开工的项目不符合资助条件。

经济发展局批准申请后方可开始施工（包括拆除和修复）。

**22. 补助金额是否设有最低限额和/或最高限额？**

是。提供给任何一个项目和/或任何一个申请人的最低补助金额为 500,000 美元，最高补助金额为 5,000,000 美元。

**23. \*\*如果项目总价低于 500,000 美元，还能申请吗？**

房地产缺口融资补助计划的最低补助金额为 500,000 美元。补助金额不得超过已批准申请中所有项目开发费用总额的 50%。

因此，哪怕是最小规模的项目，符合条件的项目开发费用总额也需要达到至少 100 万美元，才能申请这笔资金。

**24. \*\*项目是否可以同时申请本计划和其他 NJEDA 计划（补助计划和/或税收抵免计划）？**

新泽西州经济发展局不就申请人是否应申请多项计划提供指导意见。

本计划允许补助金与其他州、县和/或地方资金来源同享，但申请人必须确保房地产缺口融资补助计划的要求与其他资金来源的要求相一致。至于根据本计划规定接受补助是否符合其他资金来源的要求，NJEDA 无法提供建议。

NJEDA 提供各种不同的[补助计划和税收抵免计划](#)。每项计划都有自己的要求。其中一些计划禁止在同一项目中使用多项 NJEDA 计划的资金。

如果申请人正在考虑申请某些资助机会，NJEDA 建议申请人仔细查阅该等资助机会的要求。

**25. 房地产缺口融资补助金的用途是什么？**

计划补助金仅可用于根据申请材料、发展局审核以及补助协议予以批准的房地产项目费用。

计划补助金额不得超过已批准申请中所有项目开发费用总额的 50%。

项目费用包括：工程硬成本加最多 10% 的应急开支；不超过项目总价 20% 的软成本；不超过项目总价 10% 的开发商费用，或由其他资助项目的州府机构另行批准的费用。

物业购置成本和运营成本**不视为**项目总开发成本的一部分。

**26. 接受本补助金是否会影响开发商费用？**

会。开发商费用不得超过项目总价的 10%，或者由其他资助项目的州府机构另行规定。

**27. 是否会从发放的工程款中扣留保留款？**

通常情况下，EDA 会在施工期间扣留 10% 的保留款，然后在项目竣工后发放保留款。

**28. \*\*补助金的发放时间是怎么安排的？**

如果获得资助，申请人将签署补助协议，订明包括补助金发放流程在内的各种补助条件。

补助金发放流程通常要求补助金接收人提交资金发放申请，同时附上文件证明费用已发生，工程已按照现行工资和劳动标准合规要求进行，工程已按照补助批准和符合条件的用途完成。

通常情况下，按照 NJEDA 的补助金发放规定，申请人每月最多可申请发放一次。

**29. \*\*在本补助计划中，怎样才算“竣工”？**

**30. \*\*项目是否需要在 2026 年 12 月 31 日截止日期前竣工，或提供（临时）入驻证明？**

理事会备忘录指出，“补助协议将写明，为符合联邦资助要求，2026 年 12 月 31 日之前，所有项目必须全部完成，所有资金也必须发放完毕”。

提供临时入驻证明可充分证明项目已竣工。

## 关于申请的问题

### 31. 何时可以申请？如何申请？

申请从 2024 年 10 月 10 日上午 10:00 开始，并将持续到 2025 年 1 月 8 日下午 5:00。如需申请表和所有计划信息，请访问[房地产缺口融资补助计划](#)

### 32. 提交申请是否有截止日期？本计划是否遵循先到先得的原则？

有，提交申请的截止日期为 2025 年 1 月 8 日周三下午 5:00。本计划采用竞争性评分方式，并非先到先得。

### 33. \*\*能否提供一份申请时需要提交的文件清单？申请人应仔细查阅[房地产缺口融资补助计划](#)网站上公布的[申请检查清单](#)。

### 34. 谁可以担当授权代表？

授权代表是指对申请人具有法律约束力之人。只有授权代表才能对申请表格和内容进行确认。

### 35. 有些问题似乎不适用于小型企业/非营利性实体。我还需要回答这些问题吗？

本申请表是 NJEDA 在各种计划和资助机会中使用的通用申请表。NJEDA 为小型企业、房地产开发商、政府实体、非营利组织和金融机构等广大申请人提供资助机会。“申请人/公司/组织”在整个申请过程中可互换使用。请回答申请表上的所有必答问题。

### 36. 什么是相关实体？

“相关组织”的含义与美国国税局 990 税表须知中的术语表相同，但可能会不时修订或取代。根据美国国税局 990 税表须知，该术语是指在纳税年度的任何时候与申报组织存在以下一种或多种关系的组织，包括非营利组织、股份公司、合伙企业或有限责任公司、信托机构以及政府单位或其他政府实体：

1. 母公司：控制申报组织的组织。
2. 子公司：受申报组织控制的组织。
3. 兄弟/姊妹公司：控制方与申报组织的控制方为同一人或同一批人的组织。但若申报组织是信托机构，且其银行或金融机构受托人同时也是另一家信托机构的受托人，则另一家信托机构不会因银行或金融机构受托人拥有共同控制权而成为申报组织的兄弟/姊妹相关组织。

4. 支持/受支持关系：在纳税年度的任何时候声称自己属于以下类别的组织，或在纳税年度的任何时候经美国国税局归类为以下类别的组织：

- (i) 《美国国税法规》第 509 条第 (a) 款第 (3) 项所指的申报组织的支持组织，但条件是申报组织为《美国国税法规》第 509 条第 (f) 款第 (3) 项所指的受支持组织；或
- (ii) 受支持组织，但条件是申报组织为支持组织。

每个雇主识别号码 (EIN) 仅限申请一次。任何申请人（和/或申请人相关实体）只能领取一项补助金。

**37. 开发团队应有哪些成员？**

- 38. \*\*申请人是否需要证明自己具备类似项目的开发经验？** 房地产缺口融资补助计划的申请将根据多项因素进行审核和评分，其中包括“*申请人和开发团队的经验和能力*”，该因素将占总分的 20%。

本申请要求申请人提供有关开发团队的信息。请针对申请人以及参与项目的任何顾问、承包商或专业人员准备好一份说明，介绍过去 5 年内实施和完成的类似项目。支持性详细资料应重点介绍项目名称、项目地址、项目起止日期、总开发成本、资金来源（例如税收减免、地方/州/联邦补贴来源等）。

- 39. \*\*如果我是新兴开发商，我应该在申请中列出保荐人或合作伙伴吗？**

**40. \*\*如果我的公司刚成立，我可以申请吗？**

虽然新泽西州教育发展局不会就申请结构提供建议，但申请人“*实施和完成拟议项目的经验和能力*”是本竞争性评分申请的一个考量因素。

如果申请人认为保荐人或合作伙伴的存在可以证明自己具备更丰富的经验或更高的能力，则可将其他实体列为保荐人或合作伙伴。

- 41. 如果我的小型企业在本州有不良记录，这会影响我的资格吗？**

会，申请人必须在新泽西州劳工及劳动力发展部和新泽西州环境保护部无不良记录，并且能够提供新泽西州完税证明，才有资格申请。

申请人还将根据联邦补助金管理系统进行审核，确保实体未被取消资格。

- 42. 鉴于本计划要求提供完税证明，应在何处获取？**

申请人必须提交完税证明。本申请要求申请人在申请时提交最新的完税证明。

如果您未在 Premier Business Services 注册，请访问 Premier Business Services 门户网站 [https://www16.state.nj.us/NJ\\_PREMIER\\_EBIZ/jsp/home.jsp](https://www16.state.nj.us/NJ_PREMIER_EBIZ/jsp/home.jsp)，然后选择“New Users Only - Create an Account”（仅限新用户 - 创建帐户）并按照指示创建新帐户。

如果您已在 Premier Business Services 注册，请登录 [https://www16.state.nj.us/NJ\\_PREMIER\\_EBIZ/jsp/home.jsp](https://www16.state.nj.us/NJ_PREMIER_EBIZ/jsp/home.jsp)。进入“Tax & Revenue Center”（税务与收入中心）后选择“Business Incentive Tax Clearance”（商业激励完税清单）。如果您的帐户履行了纳税义务且不存在任何负债，则可直接通过该门户网站打印商业激励完税清单。

如对帐户存有任何疑问，请致电 609-292-9292 或发送电子邮件至 Premier Services Registration ([Integrated-Registration.Admin@treas.nj.gov](mailto:Integrated-Registration.Admin@treas.nj.gov)) 联系新泽西州财政部。

**43. \*\*预算模板中的“开发权益”是什么？**

申请人应列出申请人承诺用于完成项目开发的任何资金。[理事会备忘录](#)规定，“物业购置成本/权益不应视为项目总开发成本的一部分。”

**44. 什么可以构成融资证据？**

如果是借款融资，请提供条款说明书、承诺函或其他融资证明文件。该等文件应列出贷方信息、贷款承诺的有效期和主要贷款条款。

如果是补助金、补贴、税收抵免等，则文件应列出来源、承诺日期、承诺有效期、承诺金额等。

如果是申请人权益，则文件可以是银行对账单（适用于私营公司）。

**45. \*\*市政支持函是否需由特定部门或特定官员出具？**

本申请指出，市政支持函必须由项目所在市政当局的授权代表签署。通常情况下，市政支持函由市长或其指定的市政雇员签署。

支持函（至少）应列出申请人的姓名和本申请相关项目的名称/地址。

**46. 什么是重复福利宣誓书？**

申请过程中，申请人需要确认没有因为领取其他资金而产生重复福利问题（即使用联邦资金支付某项费用两次）。

申请人将报告这些资金的使用情况以及领取的金额。请报告申请时已领取的总金额。之前获得的资助可能不会影响到您获得房地产缺口融资补助计划资助的资格。

**47. 可以随时保存申请吗？**

只要完成了正在处理的页面，就可以保存申请并返回。记下您离开的位置，以便在重新登录帐户后，可以从下一页开始。如需指导，请参阅申请表范例。

**48. 提交申请后还能编辑申请吗？**

不能，一旦提交，申请就会锁定。

**49. 是否需要支付申请费？**

不需要，房地产缺口融资补助计划不收取申请费。

**一般问题**

**50. 如果我对本计划或申请流程有任何疑问，该怎么办？**

申请启动后前 30 天内接受有关本计划的提问。为确保得到答复，请在 2024 年 11 月 12 日前提交所有问题。

所有问题均应发送至 [realestateinfo@njeda.gov](mailto:realestateinfo@njeda.gov)。最新信息将通过本计划网站和《常见问题解答》文件的更新发布。

**请注意：**

本常见问题解答中包含的信息仅供一般指导之用。如需全面了解本计划，请访问[新泽西州经济发展局房地产缺口融资补助计划](#)查阅理事会备忘录和产品规范