

May 2020

针对受新冠疫情影响的房屋所有者 以及管理者的相关援助信息

- **国会疫情援助法案介绍**
- **纽约市以及州相关援助**
- **重启经济**
- **问答时间**

新冠病毒援助、救济与经济安全法案 - CARES

- 国会参众两院于3月27日通过了《新冠病毒援助、救济与经济安全法案》(简称“**CARES 法案**”)
- 对小型企业的援助
- 拨款1500亿美元支持各州/市/地方政府抗击疫情
- 对个人和家庭收入的援助

Paycheck Protection Program 薪酬保障计划

最高可申请金额

- (i) 每月薪资支出的2.5倍(加上2020年4月3日之前获得的EIDL经纪灾害贷款金额), 以及;
- (ii) 不超过1000万美元。

申请资格:

- 申请公司或机构必须是在美运营公司
- 需满足以下申请条件:
 - 有资格申请的商业和企业包括: 雇员在500人以下的中小商企, 或者属于符合SBA雇员标准多于500人以上的某一类行业的商业或企业; 餐馆, 酒店, 或者是符合“北美产业分类标准”(NAICS) 第72条“住宿与餐饮服务”标准的商家, 商家的每一个工作场所聘请的雇员不得超过500人; 属于501(c)(19)的退伍军人组织, 和属于501(c)(3)的非营利性机构, 包括宗教组织;
 - 由SBA批准的雇员在500人以下的独立拥有特许经营商也具有资格申请。可以通过查询特许经营目录来确认是否符合资格;
 - 符合员工人数标准的自雇人士或者独立承包商具有资格申请。
 - 已提交或将提交2019年1040自雇税表的附属表Schedule C

薪酬保障计划- 不符合申请条件的商业

除符合法案120.111要求的被动业务/授信业务, 其他由开发商或房东所持有但未在使用中的授信业务/被动业务(即可提供被动收入的物业), 目前使用或占用中的所购资产, 以及随贷款收益而获得或改善的资产不在PPP申请范围以内。

联邦小商业署(SBA)标准申请程序已给出更多详细申请要求, 以下则为针对房地产业不符合贷款申请的清单:

- 企业自行从事土地开发以及土地划分并自主开发再出售。
- 企业主要从事持有或购买房地产并出于任何目的房产出租。例: 如将物业出租给包括购物中心, 美发沙龙在内的向公众直接提供服务的独立商业模式。
- 企业将土地租赁用于移动电话信号发射塔, 太阳能电池板, 广告牌或风力涡轮机。**然而例外的是**, 如企业将自营土地用于移动电话信号发射塔, 太阳能电池板, 广告牌或风力涡轮机则**符合**申请条件。
- 企业与第三方签订管理协议, 给予管理公司酌情权来管理企业的运营, 其中包括对雇员, 企业财务和银行帐户的控制, 而所有者(们)不参与业务的管理。
- 公寓大楼以及活动房屋停靠用地。
- 不提供医疗保健和/或医疗服务的住宅设施。
- 不符合要求的被动业务不能出于任何目的获得联邦小商业署SBA贷款, 包括购买或建造自用建筑物。

薪资保障计划 PPP- 寻找借贷机构

- 通过参加该项目的第三方借贷机构申请
- 薪资保障计划的暂行规定明确指出，薪资保障计划为“先到先得”
- 可登录联邦小商业署SBA的网站，查找所在区域、有资格的借贷机构，网址如下此
<https://www.sba.gov/paycheckprotection/find>.
 - 虽然联邦小商业署SBA认定薪资保障方案是“先到先得”，但放款银行将优先考虑与之有贷款关系的借款人。
 - 联邦小商业署SBA提供的贷款人匹配平台：
<https://www.sba.gov/funding-programs/loans/lender-match>
- 联邦小商业署SBA所公布的目前仍在受理薪资保障计划的借贷机构名单：
<https://www.sba.gov/article/2020/mar/02/100-most-active-sba-7a-lenders>

PPP – 款项许可用途

薪资保障计划在本年度2月15日至6月30日期间可用于一下用途：

- 支付单位工资(定义以及用途等详情可参见新冠病毒援助、救济与经济安全法案)
- 与带薪病假, 病假或事假期间延续团体保健福利有关费用, 以及保险费相关的支出
- 员工薪金, 佣金或类似薪酬
- 任何抵押债务的利息支付(不包括抵押债务的任何预付款或本金的支付)
- 租金(包括包括租赁协议下的租金)
- 基础设施费用(水费, 电费, 燃气费等)
- 涵盖期限之前发生的任何其他债务义务的利息
- 适用于7(a)贷款条例的任何用途(包括在法规第13条120.120节中规定存货, 补货以及流动资金)

薪资保障计划 PPP- 贷款减免

贷款减免:可最高达减免8周的符合条件的费用,包括本金和应缴利息。在获得贷款的首6个月内,可选择推迟支付利息和本金,因此PPP借款人在申请减免前可能无需支付任何款项。

针对填报1040表格附表C的独立承办商及独资经营者,需符合下列条件才可获得减免:

- (i) 业者补偿的金额相当于2019年8周的净利润金额;
- (ii) 雇员的主要居住地在美国(如果有雇员的话);
- (iii) 房贷利息、租金或水电费在业者2019年1040明细表C中作为企业经营支出进行申报

对于**没有雇员**的自雇职业者,上述的第三项要求允许业者按照其2019年的平均净利润金额乘以8周计算,或者最高不超过15,385美元。

对于**拥有雇员**的自雇职业者,如果企业没有维持一定的就业或薪资水平,可减免的贷款额度将随之减少。具体来说,如果企业(1)在规定的时间内没有保持至少相同数量的全职员工;或者(2)在贷款发放日之后的8周内,对于2019年年薪低于10万美元的员工减少其薪资金额25%以上,则可获减免额度就会相应减少。对于未获减免的贷款金额,还款期限为2年,利率1%。

就目前的规定而言,自雇职业者的减免额度是否只限于以业主的补偿金额为计算基础,还是可以包括所支出的非薪资性质的费用,目前还不清楚。

合伙企业:合伙企业的合伙人不得以自雇职业者身份单独提交PPP贷款申请。一般的普通合伙人的自雇职业收入,可作为合伙企业的工资成本进行申报计算,但每年最高不超过10万美元。

一般适用性:除计算工资成本外,本介绍中讨论的所有PPP的一般条款均适用于所有符合条件的行业(包括独资企业和独立承包商)。

病假及家事假税务抵免

Sick and Family Leave Tax Credits

- 通过工资税抵免的政策，帮助雇主支付雇员请病假(最多10天)和家事假(最多10,000美元)期间的工资。
- 如果员工为了照顾家庭成员或休学子女而请病假，雇主继续支付员工正常薪资，则雇主可获得最高为511美元/天或200美元/天的病假税务抵免。
- 如果员工在此期间请家事假，那么雇主继续支付员工正常薪资，则可获得最高200美元/天(最高10,000美元)家事假税务抵免。
- 该税务抵免政策则不适用于已经根据《减税和就业法》享受带薪家事假和病假税务减免的雇主。

雇员薪资税抵免

Employee Retention Tax Credit

- 雇主所支付的员工薪资税，可获得50%的抵免。即该雇主需要在2020年期间仍从事活跃的贸易或商业经营，薪资税抵免的金额为雇主在2020年3月13日起至2020年12月31日期间继续支付员工的“合格薪资”（包括某些健康保险费用）的50%。
 - (i) 所从事的贸易或商业经营，因为新冠疫情COVID-19期间相关的政府命令，被迫全部或部分暂停，或者；
 - (ii) 该贸易或商业经营在2020年第一季度的总收入较2019年同期减少至少50%；随后季度的总收入则为2019年同期的80%以上。
- 对于拥有超过100名雇员的雇主，只有在上述(i)或(ii)项所述情况下，继续向无法工作的雇员继续支付的工资，才可获得抵免。
- 每位雇员在所有季度内的最高限额为5,000美元（即10,000美元“合格薪资”的50%）。
- 如果您获得了PPP贷款，则不适用于该贷款。

雇主延迟支付薪资税

该法案允许雇主和自营职业者推迟支付他们所需要向联邦政府缴纳的社会安全金中雇主应支付的6.2%份额。该规定要求，获许推迟支付的薪资税可在接下去的两年内完成支付，其中需要在2021年12月31日之前缴纳一半，在2022年12月31日之前缴纳剩下的另一半。

短期补偿协议

该计划将提供资金来支持 "短期补偿" 项目，即雇主可减少雇员的工作时间，但不是解雇员工。工作时间被减少的雇员，可按比例，获得对应的失业补助。这项规定将在2020年12月31日之前，支付雇员所获得短期补偿的100%费用。

暂缓抵押贷款 *Mortgage Forbearance*

- 针对持有联邦贷款支持的多家庭住宅的借款人，如借款人深受新冠疫情COVID-19疫情影响，将获得按揭贷款暂缓付款，最长可获得90天的暂缓付款期。
- 获得暂缓付款的借款人在获得暂缓的期限内，不得驱逐租户，或向租户收取逾期付租的费用。适用暂缓的抵押贷款，为包括由房利美、房地美、房地美或HUD购买、投保或援助的5个或5个以上家庭的不动产。
- 该规定的终止日期，将为全国性的冠状病毒紧急状态终止日，或2020年12月31日（以两者中的较早日期为准）。

符合资格的地产改进项目 *Qualified Improvement Property*

- 根据该规定，企业可以立即使用改善相关设施的支出进行抵税，而不是通过对建筑物的使用寿命来折算这些设施改善支出。
- 这项规定纠正了《减税与就业法》中的一个错误，不仅允许公通过司修改上一年度的税务申报表，来增加了公司获得现金流的机会，同时在国家经济在COVID-19紧急状况逐步恢复过来期间，鼓励企业继续投入资金进行设施改善。

5年净营业损失(NOL)移前扣除

规定2018年、2019年或2020年的亏损可以移前5年扣除，取消80%的应纳税所得额限制，允许NOL完全用于抵扣收入。

商业利益限制的修改

该规定暂时提高了企业在报税时可以扣除的利息支出金额，将2019年和2020年的应税收入(含调整后)的30%限制提高到50%。当企业在危机期间，这项规定将使企业能够在降低资金成本的情况下增加流动资金，从而使企业能够继续运营，并保持员工的薪资。

REBNY 倡议出台刺激政策

另一项刺激法案将可能在今年6月初出台。
州和地方政府将支持确保不增加房地产税，
以支持基础服务

- 商业中断基金
- 租金减免基金
- 暂缓商业抵押贷款
- 恢复高额税的扣除



州府及地方政府的最新进展

State and Local Government Update

- 州立法会议 —— 等待联邦资助
- 市议会正在积极探讨与新冠疫情COVID-19相关的一系列方案。
- 租金指导委员会
- 暂停驱逐期令期限获得延长
- 目前还没有任何有关房地产税变动的计划出台



市议会在4月底提出了一系列法案。上周，市议会开始通过了其中的部分法案。

针对骚扰商业和住宅租户的行为---房东如果对受新冠疫情COVID-19影响的商业或住宅租户，进行威胁、骚扰行为，将被处以10,000至50,000美元的民事处罚。

针对商业租赁中的个人责任---如果租客因受新冠疫情COVID-19影响而在此情况紧急期间发生商业租约或民居租约违约情况，严禁对租客执行租约中的个人责任条款

租金指导委员会 *Rent Guidelines Board*

5月7日的初步投票

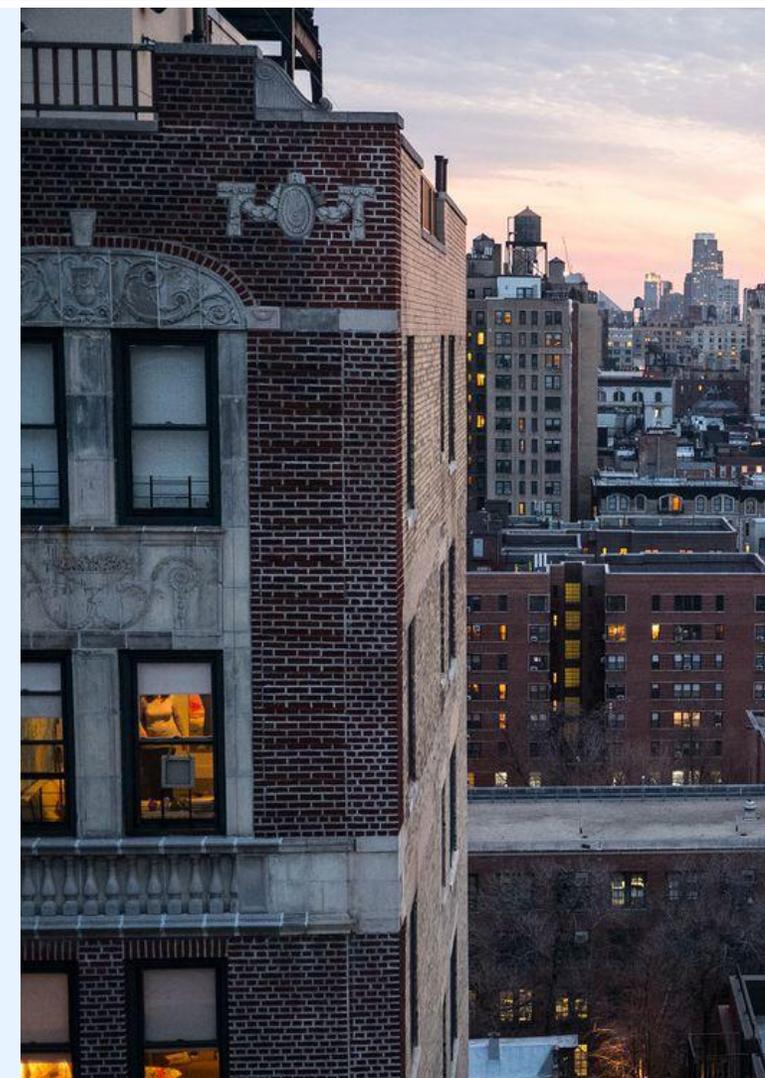
1年期租约 - 冻结租金涨幅

2年租约----冻结第一年的租金涨幅，第二年涨幅将为1%。

纽约房地产理事会将倡议，租金涨幅应根据物业管理支出以及房地产税改变等成本增加而进行相应的调整。

预计6月底前进行最后表决。

租金指导委员会的表决结果适用于所有租约(包括空置房)。



房地产税减免 *Property Tax Relief*

- 对于即将到来的7月1日地产税缴交截止日期，目前并无延期政策
- 由于经济不景气，市府预算急需财政收入，但是，纽约房地产理事会将对市府倡议在当前困难时期不进行加税。
- 市长目前提议，针对受新冠疫情COVID-19影响并且房产价值评估在25万美元以下的纳税人，取消即将在7月1日到期的房地产税，因逾期付款而出现利息费用。
- 银行委员会建议对7月份迟缴的滞纳金征收3.25%的利息，但该利息将在2020-21财政年度剩余三个季度提高至5%。

暂停驱逐令 *Eviction Moratorium*

第202.28号行政命令

针对因COVID-19疫情造成经济困难而无法缴交租金的商、住租客，8月20日之前可免受房东驱逐。

允许在COVID-19疫情期间有经济困难的住户使用押金及利息来支付所拖欠的租金。押金应在使用之日起的90天内，以押金金额的1/12比率进行使用。

3月20日-8月20日，免除逾期付租的罚款或费用。

纽约州律师公会工作小组

预期因COVID-19导致房东与房客纠纷出现激增，将会致力重点解决

疫情期间房东的权利

Landlord Rights during COVID-19

- 使用租客的押金来支付房租 (仅限于民居租客)
- 租金延期协议
- 个人责任/个人担保的变更
- 服务通知

纽约地产理事会、州府、市府助力经济重启

将与组织成员，以及其他机构紧密合作，为纽约“重启经济顾问委员会(NY Forward)”提供最新行业资讯，致力经济重启。

增加更多建筑工地；

商业办公大楼；

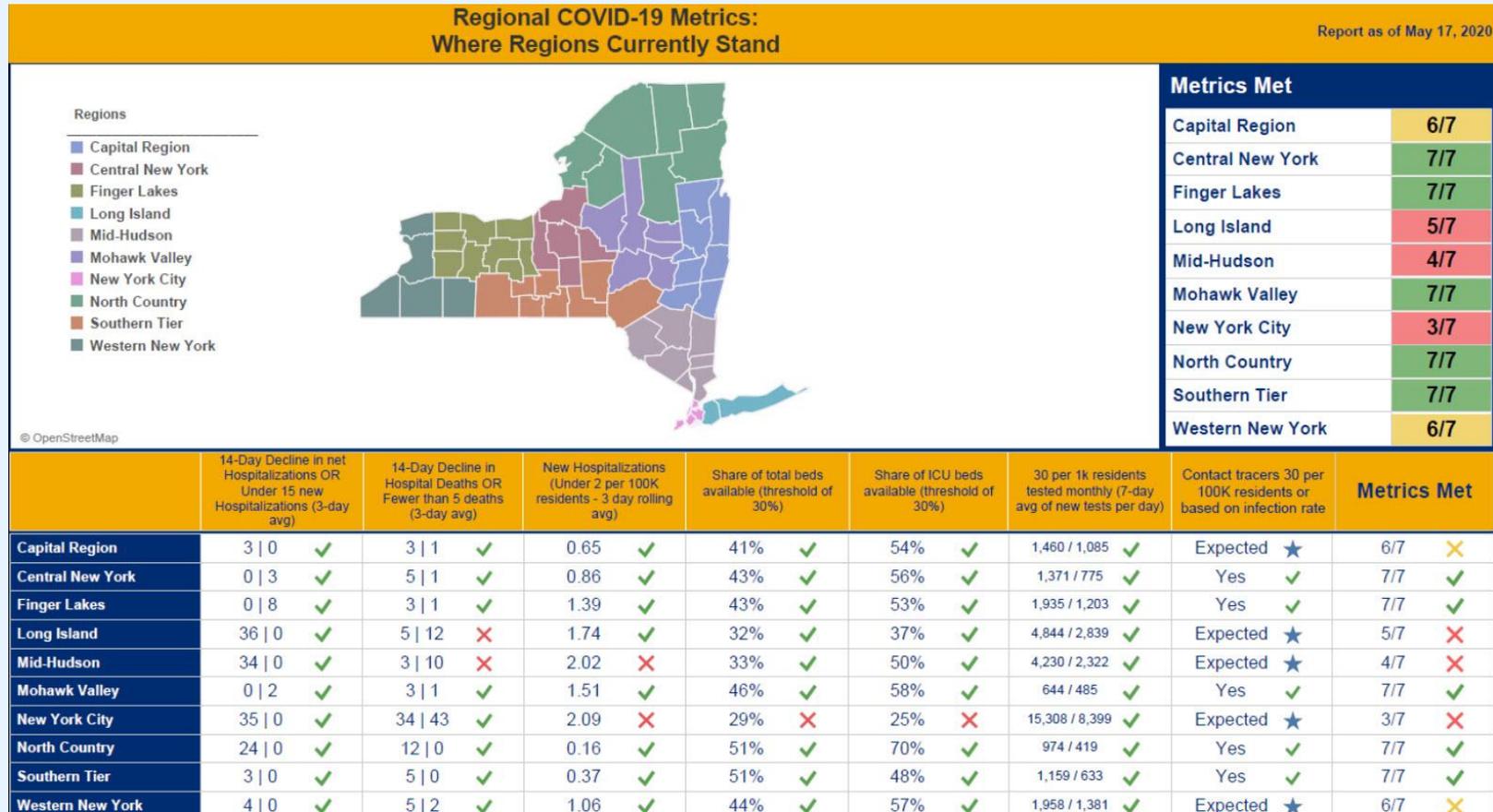
经纪办公室和服务；以及

零售业

与纽约市长的地产及建筑顾问委员会紧密合作



纽约市需要按照下表，在各项疫情数据达标后才可获得重启



失业保障金-疫情大流行失业援助PUA

概述:

- 联邦经济刺激法案(CARES法)扩大了失业援助的申请人范围，将自雇工人、独立承包商纳入其中；
- 独立承包商有资格获得所谓的疫情大流行失业援助(PUA)；
- 申请人必须受到新冠疫情COVID-19的影响；
- 通过纽约州劳工部提出申请

其他:

- 纽约州疫情大流行失业援助PUA的资格延长至39周；
- 至2020年7月31日，每个人将获得600美元/周的额外补贴。



- 各区域内的企业将分阶段重新开放。重新开业是指非必要的企业和商业活动。已开业的必要企业和商业活动将继续开放。
- 该准则既适用于全州各地区允许重新开业的非必要企业，也适用于以前允许继续开业的必要企业。
- 重新开业的资格将根据各地区的健康指标来确定。
- 建筑行业处于纽约州经济重新开放的第一阶段
- **房地产行业处于纽约州经济重新开放的第二阶段。**
- 一旦各地区达到重新开放的实施阶段，将发布更详细的重开指导建议。

亲临现场展示

纽约州长Cuomo所签署的“在家办公行政令”目前仍在实施。房地产执照持有者仍应在家工作。根据这项行政命令，房地产执照持有人从事任何需要与他人进行现场接触的活动，都是不允许的。

房地产执照续期和电子公证延期

因冠状(COVID-19)疫情影响，一项允许延长房地产执照续期时间的行政命令，目前已经延长执行至2020年6月6日。因此，在2020年6月6日或之前需要到期换证的房地产执照持有人，可在2020年7月6日或之前进行换证续期。点击[这里](#)查看该条例。[clicking here.](#)

请注意，该条例还允许在2020年6月6日前，可通过视听方式进行公证官资格审核。

重新开放后的防范措施

- 与楼宇建筑相关的各单位之间需要协调配合
- 重点关注
 - 社交距离
 - 卫生清洁
 - 标识系统
 - 人员配置
 - 楼宇营运
 - 楼宇系统
 - 与租户及商家的协调配合

每一项都至关重要

问答环节

感谢纽约市议员顾雅明