

2024 年 11 月 25 日

不動產缺口融資撥款計畫 常見問題 (FAQ)

** 新提交的問題

計畫問題

1. 什麼是不動產缺口融資撥款計畫？

不動產缺口融資撥款計畫是一項競爭性撥款計畫，
將為屬於新建和/或大規模翻新專案的不動產開發專案部署 1000 萬美元的撥款資金。

這些專案必須位於（如問題 4 所示）需要缺口融資的合格的貧困城市，並且有助於解決 COVID-19 疫情帶來的一些負面經濟影響。

2. 誰可以申請/誰是合格的申請人？

合格的申請人是盈利和非盈利實體。申請限**每個 EIN** 一次。

任何城市、州或郡縣實體以及任何州立學院或大學均**不符合**申請本計畫的**資格**，包括依據聯邦法律可能也具備非盈利身份的任何政府實體。

申請人（或申請人相關實體（請見下方問題））不得接收一種以上的撥款，並且任何一個合格城市僅可得到一次申請資助。

3. **如果一個物業由信託所有，該類型的申請人是否有資格申請撥款 資金？

合格的申請人是**盈利和非盈利實體**。申請限**每個 EIN** 一次。申請人必須屬於任一實體類型並已有 EIN。

4. **我的專案必須位於哪裡才有資格獲得不動產缺口 融資撥款計畫的資金？

專案可以位於的合格城市將包括以下 25 個城市：

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. ****為什麼此等城市的專案有資格而 Atlantic City、Newark 和 Trenton 的專案不符合資格？**

專案地點所在的城市必須在社區事務部 (Department of Community Affairs) 2023 年城市振興指數 (Municipal Revitalization Index) 和《委員會備忘錄》所述的通勤者調整後人口 (Commuter Adjusted Population) 中排名均為前 20%。

儘管 Atlantic City、Camden、Newark、New Brunswick、Passaic、Paterson 和 Trenton 等城市達到上述地點資格標準，但 EDA 進行針對性地對一等城市提供了其他重要的資金款項，其中包括激活、振興和轉型 (A.R.T.) 計畫一期、城市投資基金撥款計畫 (Urban Investment Fund Grant Program) 和 Atlantic City 振興撥款計畫 (Atlantic City Revitalization Grant Program)，因此位於這七個城市的專案不符合資格。

6. ****我的專案所在的城市不符合不動產缺口 融資撥款計畫的資格。我可以從哪裡瞭解 NJEDA 提供的其他撥款計畫？**新澤西州經濟發展署在其網站上保留了[在辦融資](#) 和 [激勵計畫](#) 的完整列表。

關於特定不動產專案的問題可轉至 realestateinfo@njeda.gov，關於 NJEDA 計畫的一般問題可轉至 customercare@njeda.gov。

7. ****哪些類型的不動產開發專案有資格獲得不動產缺口融資撥款計畫的資金？**

合格的不動產開發專案必須屬於新建和/或大規模翻新專案（定義如下），並且必須屬於以下任一專案類別：

- 商業（包括辦公室和/或超市/雜貨店）
- 混合用途建築（注意：任何住宅部分均須符合 N.J.S.A. 52:27D-329.9(b) 要求的中低收入家庭 20% 預留。）
- 非盈利/社區用途專案（不得屬於政府所有）
- 文化、藝術、表演藝術；
- 製造/工業。

請注意：其中包含的任何倉庫用途必須為輔助性質，並且直接支援該場地的合格主要用途。

8. ****一層有倉庫和商業空間 而上層有住宅單位的混合用途物業是否符合資格？**混合用途的開發專案屬於合格的用途。

依據《[委員會備忘錄](#)》之規定，“僅包含倉庫和/或零售空間的專案不符合撥款資格。此外，其中包含的任何倉庫用途必須為輔助性質，並且直接支援該場地的合格主要用途。

9. ****請確認，以超市/雜貨店為主、附帶零售用途（例如超市/雜貨店所佔面積超過 51%）且不含住宅成分的項目，既可構成商業開發項目，也可構成綜合用途開發項目，因此符合資格條件，可考慮授予房地產缺口融資計畫的補助金。**

新澤西州經濟發展局 (NJEDA) 不進行申請前資格認定，如需在資格方面獲得指導，請參閱理事會備忘錄、規範和資助公告書。

10. ****請確認，如果必須實施重大改造工程將毛坯場地改造為適用於超市/雜貨店和零售項目（無論是商業開發項目還是綜合用途開發項目）的可入駐毛坯房才能發放入駐證明，則該等重大改造工程可構成理事會備忘錄所指的「大規模修繕項目」，因此符合資格條件並可納入考慮範圍。**

新澤西州經濟發展局 (NJEDA) 不進行申請前資格認定，如需在資格方面獲得指導，請參閱理事會備忘錄、規範和資助公告書。

新澤西州經濟發展局提供各種[融資鼓勵計畫](#)供準申請人考慮，根據所提供的資訊，您可能需要查看[食物沙漠救濟超市稅收抵免計畫](#)。每項計畫都有自己的要求。其中一些計畫禁止在同一項目中使用多項 NJEDA 計畫的資金。如果申請人正在考慮申請某些資助機會，NJEDA 建議申請人仔細查閱該等資助機會的要求。

11. ****現有建築的擴建是否符合資格？**

現有符合資格的專案類型（以上列出的）的新建築和/或翻新專案符合資助資格。符合定義的專案需要是合格的項目類型並滿足其他計畫要求。

12. ****在現有建築上增加額外的住宅單位是否被視為合格的不動產開發專案？**

13. **** 100% 住宅建築是否有資格獲得資助？**

僅包含住宅建築和/或翻新的專案不符合資格。合格的專案類型是：商業（包含辦公室和/或超市/雜貨店）；混合用途的開發專案；非盈利/社區用途專案（不得屬於政府所有）；文化、藝術、表演藝術；以及製造/工業。

14. ****停車場的修繕和更換是否符合資格？**

15. ****擴建停車場是否有資格獲得不動產缺口融資撥款計畫的資金？**

合格的專案類型是：商業（包含辦公室和/或超市/雜貨店）；混合用途的開發專案；非盈利/社區用途專案（不得屬於政府所有）；文化、藝術、表演藝術；以及製造/工業。

16. ****這些資金是否需要償還？**

不需要，不動產缺口融資撥款計畫的資金屬於撥款資金，不需要償還，但前提是資金獲得方按照撥款協議完成專案。

17. **在提交申請時，物業是否需要由申請人所有？

不動產缺口融資撥款計畫需要申請人在申請時具有場地管控的證據或具有實現場地管制的方法。

18. **購置成本是否符合資格？

依據《委員會備忘錄》，“購置資金和運營成本不符合資格。”

19. 專案是否符合現行工資要求？

是。專案必須遵守新澤西州現行工資法案。所有 NJEDA 專案需遵守此要求。關於現行工資的資訊可從以下鏈接查看：<https://www.nj.gov/labor/wageandhour/prevailing-rates/public-works/>

20. **戴維斯-貝肯法案規定是否適用於此計畫？

不。

儘管此計畫的資金透過美國救援計畫 (“ARP”) 冠狀病毒州和地方財政恢復資金 (“SLFRF”) 提供，新澤西州現行工資法適用於透過此計畫資助的所有專案。

21. 已開始建設的專案是否有資格獲得不動產缺口融資撥款計畫資金？

依據《委員會備忘錄》，“已開始施工的專案不符合資格。”

包括拆除和修復在內的施工均必須在獲得 EDA 的申請批准後方可開始。

22. 是否設定了最低和/或最高的撥款數額？

是。提供給任一專案和/或任一申請人的最低撥款資金數額是 \$500,000，且最高撥款金額是 \$5,000,000。

23. **如果我的總項目成本少於 \$500,000，我是否仍可以申請？

不動產缺口融資撥款計畫的最低撥款資金數額是 \$500,000。撥款資金不得超過獲批准的申請內所有專案開發費用總額的 50%。

因此，專案的最小規模需要具有至少 100 萬美元的合格項目開發總成本，方可申請此項資金。

24. **專案是否可以申請此計畫和其他 NJEDA 計畫（撥款和/或稅收抵免）？新澤西經濟發展署未就申請人是否應該或不應該申請多項計畫提供任何指導。

此計畫允許該項撥款與其他州、郡縣和/或當地資金來源進行融合。但是，申請人必須確保不動產缺口融資撥款計畫要求和其他資金來源要求一致。NJEDA 不可就接受此計畫下的資金獎勵是否與其他資金來源保持一致提供建議。

NJEDA 有多種不同的撥款和稅收抵免計畫可供選擇。NJEDA 不能就接受該項目下的獎勵是否會與其他資金來源保持一致提供建議。某些計畫禁止在同一專案中使用多個 NJEDA 計畫的資金。

NJEDA 推薦申請人查看其考慮申請的資金機會的相關要求。

25. 不動產缺口融資撥款資金可用於哪些用途？

計畫撥款資金僅可用作根據申請、經濟發展署審查結果和資金撥款協議特別批准的不動產專案費用。

計畫撥款資金不得超過獲批准的申請內所有專案開發費用總額的 50%。

專案費用可包括硬建築成本（意外費用不得超過 10%）；不超過專案總費用 20% 的軟成本；不超過專案總費用的 10% 的開發商費用，或為專案提供資金的另一個州府機構另外允許的費用。

物業購置成本和運營成本不被視為專案開發總費用的一部分。

26. 接受此撥款資金是否會影響開發商的費用？

是。不超過專案總費用的 10% 的開發商費用，或為專案提供資金的另一個州府機構另外允許的費用。

27. 施工費用是否會被扣留？

一般來說，EDA 會在施工過程中扣留 10% 的費用，並在竣工時發放此等扣留的費用。

28. **撥款發放的時間線是什麼？

如果申請人獲得了資金，申請人將簽訂撥款協議，其中會規定款項的條件——包含撥款發放的流程。

此流程通常需要撥款接受方提交資金發放請求以及證明費用產生的文件，相關施工工作均按現行工資和勞工標準合規要求，並且施工符合撥款審批和合格用途。

一般而言，NJEDA 提供撥款款項，申請人每月不得申請超過一次的撥款款項。

29. **就撥款目的而言，哪種情況屬於“施工竣工”？

30. **專案是否需要在 2026 年 12 月 31 日截止日期之前完成建設或需要一個（臨時）佔用證明？

《委員會備忘錄》表明：撥款協議將指出，為了遵守聯邦資金要求，在 2026 年 12 月 31 日前所有專案都必須全部完工，且所有資金都必須全部發放。

提供臨時佔用證明是適當的專案竣工證明。

申請問題

31. 什麼時候可以申請以及如何申請？

申請可從 2024 年 10 月 10 日上午 10 點開始直至 2025 年 1 月 8 日下午 5 點結束。申請和所有計畫資訊均可在[不動產缺口融資撥款計畫中查看](#)

32. 提交申請是否有截止日期？申請計畫是否是先到先得？

是的，提交申請的截止時間是 2025 年 1 月 8 日週三下午 5 點。計畫是競爭性評分——而不是先到先得。

33. **是否有提交申請所需的文件列表？申請人應該查看 [不動產缺口融資撥款計畫](#) 網站所公佈的[申請表清單](#)。

34. 誰可以作為授權代表？

授權代表是可以合法約束申請人的個人。僅授權代表可以核證申請的表格和申請表內容。

35. 某些問題似乎不適用於小企業/非盈利性實體。我是否仍需要回答那些問題？

申請表是 NJEDA 用於多種計畫和資金機會的通用申請表。NJEDA 為許多申請人提供資金，包括小企業、不動產開發商、政府實體、非盈利性組織和金融機構。申請人/公司/組織可以在申請過程中交替使用。請回答申請表上所有的必填問題。

36. 什麼是相關實體？

“相關組織”是指與 IRS 990 表中指示術語表中所述的術語含義相同，因其可能會不時修改或被替換。與 IRS 990 表的指示一致，該術語是指在納稅年度的任何時間與提交申請組織存在以下一種或多種關係的組織，包括非盈利性組織、股份公司、合夥或有限責任公司、信託、政府單位或其他政府實體：

1. 母公司：控制提交申請的組織的組織。
2. 子公司：被提交申請的組織控制的組織。
3. 兄弟/姊妹公司：由控制提交申請的組織的相同的一個或多個人控制的組織。但是，如果提交申請的組織是一個擁有銀行或金融機構受托人同時也是另一個信託的受托人的信託，則另一個信託因受銀行或金融機構受托人的同時管控而不是提交申請的組織的兄弟/姊妹關聯組織。

4. 支持/被支持：在納稅年的任何時間聲稱是或在納稅年的任何時間被歸類為：
- (i) I.R.C. § 509(a)(3) 的含義內提交申請的組織的支持性組織，如果提交申請的組織是 I.R.C. § 509(f)(3) 的含義內被支持的組織；或
 - (ii) 被支持的組織，如果提交申請的組織是一個支持性組織。

申請限每個 EIN 一次。申請人（和/或申請人相關實體）不得接收一種以上的撥款。

37. 誰應該加入開發團隊？

- 38. **申請人是否需要展示在類似專案開發中的經驗？** 不動產缺口融資撥款計畫的申請將根據多個因素進行審查和評分，包括“申請人和開發團隊的經驗和能力”，這將佔總分的 20%。

申請表需要申請人提供有關開發團隊的資訊。針對參與專案的申請人或任何諮詢方、承保商或專業人士，請準備好提供探討在過去五年中已參與的且完成的類似專案的說明。支持性的詳細資訊應突出專案名稱、專案地址、專案的起止日期、總開發成本、資金來源（例如稅收抵免、當地/州/聯邦補助來源）。

- 39. **如果我是一名新手開發商，我是否應該在申請中包含一個贊助商或合作夥伴？**

- 40. **如果我的公司是一家新公司，我是否可以申請？**

NJEDA 未就申請的結構提供建議，申請人的“承接和完成擬議專案的經驗和能力”是競爭性申請評分中的一項考慮因素。

如果申請人認為擁有贊助商或合作夥伴展示出更大程度上的經驗或能力，申請人則可以將其他實體作為贊助商或合作夥伴。

- 41. 如果我的小企業在所在州的信譽不佳，是否會影響我的申請資格？**

是的，申請人必須在紐澤西州勞動和勞動力發展部（New Jersey Department of Labor and Workforce Development）以及紐澤西州環境保護部（New Jersey Department of Environmental Protection）具有非常良好的信譽，並且能夠提供新澤西州完稅證明，才能符合資格。

申請人將接受聯邦獎勵管理系統 (Federal System for Award Management (SAM)) 的審核，確保不是被禁实体。

- 42. 鑒於計畫之要求，您可以從何處獲得完稅證明？**

完稅證明需要由申請人提交。申請時會要求申請人提交當前的完稅證明。

如果你未在 Premier Business Services 註冊，請訪問 Premier Business Services 門戶網站 https://www16.state.nj.us/NJ_PREMIER_EBIZ/jsp/home.jsp，選擇「僅新用戶-創建賬戶 (New Users Only – Create an Account)」，按照說明完成新賬戶的創建。

如果你已在 Premier Business Services 註冊，請登錄 https://www16.state.nj.us/NJ_PREMIER_EBIZ/jsp/home.jsp。轉到「稅務與收入中心 (Tax & Revenue Center)」，選擇「企業激勵完稅 (Business Incentive Tax Clearance)」。如果你的賬戶履行納稅義務且無負債，則可透過該門戶網站直接打印「企業激勵完稅 (Business Incentive Tax Clearance)」文檔。

若有關於賬戶的問題，可聯絡 NJ 財政部，電話 609-292-9292，或可發送電子郵件至 Premier Services Registration 郵箱 Integrated-Registration.Admin@treas.nj.gov。

43. ** 哪些會被視為預算模板中的“開發權益”？

申請人應包含申請人為完成專案開發而承諾提供的任何資金。依據《委員會備忘錄》，“物業購置成本/權益”不被視為總專案開發成本的一部分。

44. 融資證明包含哪些內容？

針對債務融資，請提供投資意向書、承諾函或其他證明融資的文件。該文件應包含借貸人的資訊、貸款承諾的有效期和關鍵貸款條款。

針對撥款、補助、稅收抵免和類似款項，證明文件應包括來源、承諾日期、承諾有效期以及承諾的數額等。

針對申請人的權益，證明文件可以是（提供給私營公司的）銀行對賬單的方式提供。

45. **針對市政支援信，是否需要來自特定部門或某個官員？

申請指出，市政支援信必須由專案所在的市政當局的授權代表簽署。一般來說，市政支援信需由市長或其指定的市政僱員簽署。

支援信應包含（至少）申請人名稱和與此申請關聯的專案之姓名/地址。

46. 什麼是多重保險金 (DOB) 宣誓書？

作為申請的一部分，申請人需要確認與收到的其他資金是否有多重保險金（使用聯邦資金支付其他費用兩次）。

申請人將報告這些資金的用途以及收到的具體數額。請在申請時報告收到的總金額。領取過往的資金不會影響

您從不動產缺口融資撥款計畫領取資金的資格。

47. 您是否保存您的申請？

只要您完成了正在填寫的頁面，即可保存您的申請並返回繼續填寫。記下您離開的地方，以便您重新登錄您的賬戶時，您就可以從下一頁開始了。請查看申請表樣本，瞭解更多指南資訊。

48. 在我提交申請表之後，還能夠修改申請表嗎？

不，一旦提交，申請表即被鎖定。

49. 是否需要繳納申請費？

不。不動產缺口融資撥款計畫沒有申請費。

一般問題

50. 如果我針對計畫或申請流程存在任何疑問，怎麼辦？

在申請啟動後首個 30 天內接受關於此計畫的相關問題。請務必在 2024 年 11 月 12 日之前提交所有疑問，以確保獲得回復。

所有問題可轉至 realestateinfo@njeda.gov。更新資訊將在此計畫的網站上提供並在常見問題文件中更新。

請注意：

此等常見問題包含的資訊僅用於一般指導目的。關於所有的計畫資訊，請查閱《委員會備忘錄》和《產品規格》，此等資訊均可在 [不動產缺口融資撥款計畫——NJEDA 中查看](#)