



HENRICO 县洪泛区地图更新 常见问题解答

Henrico 县与联邦紧急事务管理局 (FEMA) 共同参与了一项为期多年的流程，以绘制其当前的洪水风险图。这些地图被称为洪水保险费率地图 (FIRM)，将于 2024 年 4 月 25 日生效。

本情况说明书旨在帮助回答居民和企业主关于与新的 FEMA 洪水灾害地图相关的流程、时间表、影响和选择方面的问题，包括可以在哪里获取更多的信息。

1. 什么是洪水灾害地图？

洪水灾害地图，也被称为洪水保险费率地图 (FIRM)，显示洪水风险水平，是保护 Henrico 县居民生命和财产的重要工具。这些地图由 FEMA 创建，用于洪泛区管理和社区规划，可显示社区的洪水区、基准洪水高程 (BFE) 和洪泛区边界。

2. 为什么 Henrico 县要创建新的洪水灾害地图？

Henrico 县目前的洪水地图已经不适用，因为这些地图是基于 2007 年及更早的数据和建模而创建。随着时间的流逝，由于地表侵蚀、演化和自然力的影响，水流和排水模式会发生巨大变化。随着这些因素的改变，某些地区发生洪水的可能性也发生了变化。

新的洪水地图整合较新的数据与最新的建模技术，呈现 Henrico 县洪水风险的最新情况。其带来的结果是，让大家更好地了解最有可能受到洪水影响的地区，并为做出关键决策奠定更好的基础。

3. 谁能从新的洪水灾害地图中受益？

拥有更新、更准确的地图将以不同的方式惠及众多群体：

- 居民和企业主将能够做出更好的决策，以降低风险并保护他们的财产，避免因洪水带来经济损失。
- 社区规划人员和地方官员将更深入地了解影响 Henrico 县的洪水灾害和风险，以便他们能够改进当地的规划活动。
- 建筑商和开发商将获得更详细的信息，以决定建造地点并了解施工给当地的洪水危险区域带来的影响。
- 保险、房地产和信贷专业人士将可以轻松在线访问最新情况和即将发生的变化，以更有效地为客户和社区服务。

4. 什么是高风险区域，如何确定我的房产是否位于该区域？

在 Henrico 县，高风险洪水区被确定为 SFHA，由 FEMA SFHA 和社区 SFHA 组成。这些地区通常被描述为洪泛区或位于“百年洪水区”的地区。“百年洪水”一词可能具有误导性。更准确地说，它表示每年有 1% 的几率达到或超过的洪水高程。而不是每 100 年发生一次的洪水。没有办法预测下一次或之后的洪水何时发生。

请访问 henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates 了解更多信息，并查看当前地图和新地图。该网站还包括有关即将发生的事件和其他有帮助的洪水相关资源的详细信息。

需知事项

除了 FEMA 编制的洪水风险评估和地图外，Henrico 县还有其他受洪水风险影响的区域，Henrico 县也会绘制这些区域的地图，并称之为社区特别洪水危险区 (SFHA)。这些区域不会作为本次 FEMA 地图更新的一部分进行更新，但正在更新中，预计将于 2025 年完成。欲了解更多信息，请访问 henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates。另请参阅问题 8，了解有关该县确定的特别洪水危险区以及适用于这些区域的特殊注意事项的更多信息。

缩写词

BFE – 基准洪水高程	LOMC – 地图变更函
FEMA – 联邦紧急事务管理局	NFIP – 国家洪水保险计划
FIRM – 洪水保险率费率地图	SFHA – 特别洪水危险区
LOMA – 地图修改函	



扫描二维码访问 Henrico 地图更新网页，了解更多信息。



Henrico County
VIRGINIA

5. 不同的区域名称意味着什么？

下表解释了 Henrico 县洪水地图上的洪水区名称。

风险等级	洪水危险区
洪水风险高	AE 和 A 区。 这些地区的房产在任何一年都有 1% 的几率发生洪水。这些区域也被称为 SFHA 或百年洪泛区。 监管要求适用于这些地区的所有开发项目，对于拥有联邦监管抵押贷款的房主来说，购买洪水保险是强制性的。 在 30 年期抵押贷款的期限内，高风险洪水地区发生洪水的可能性为 26%。
中度洪水风险	阴影 X 区域。 这些房产在任何一年都有 0.2% 的几率发生洪水。这些区域也被称为 500 年洪泛区。 一些监管要求适用于该区域的高程建筑和关键设施。
洪水风险低	X 区域(无阴影)。 这些房产位于整体风险较低的区域。这些区域的风险有所降低，但并未消除。

6. 我的洪水风险增加意味着什么？

被确定为洪水风险增加的房产包括以下情况：

- 现有 FEMA SFHA 的地块越来越大，这意味着 FEMA SFHA 的区域至少有一个位置正在进一步侵占该地块。
- 拥有现有 FEMA SFHA 的现有社区 SFHA 的地块越来越大，这意味着 FEMA SFHA 的区域至少有一个位置正在进一步侵占该地块。
- 现有社区 SFHA 的地块中的 FEMA SFHA 首次绘制在地图中。
- 无现有 FEMA 或社区 SFHA 的地块中的 FEMA SFHA 首次绘制在地图中。

在某些情况下，洪泛区边界可能不是一条直线，因此可能存在扩大和缩小的地块。SFHA 边界增加表明 BFE 已增加；这意味着在大洪水中，洪水估计将比之前确定的水位更高。除了洪水风险增加外，该房产还可能需要额外的监管和洪水保险购买要求。

虽然它可能不会改变您的国家洪水保险计划 (NFIP) 保险费率，但会有新的建筑要求（欲了解详细信息，请参阅常见问题解答问题 8）。

7. 如果我的建筑物新纳入 SFHA 地图中，会发生什么情况？

如果新地图显示您房产的建筑物新添加到 SFHA 中，那么地图于 2024 年 4 月 25 日生效后，如果您有联邦监管或受保信贷方的抵押贷款，您将要依据法律要求购买洪水保单。如果您没有抵押贷款，仍然强烈建议您购买洪水保险，部分原因是**大多数房主和租客保险不承保洪水损失**。如果您的房产位于高风险地区，那么使用洪水保险保护您的财产则更加重要。

为帮助减少地图更改带来的经济方面的影响，NFIP 为新纳入 SFHA 的建筑提供**新纳入地图折扣**，这是第一年。此后，保费将逐年逐渐增加，直到达到其全风险保费。如果您从私人保险公司购买非 NFIP 洪水保险，他们可能有不同的承保规则。请咨询您的保险代理人，了解更多详细信息。欲了解其他信息，也请访问 www.floodsmart.gov/flood-map-updates。

此外，洪泛区许可要求适用于 SFHA 中的建筑物，并且可能会限制可以进行的改进（例如添加）（欲了解详细信息，请参阅常见问题解答 9）。

8. 我的房产位于社区 SFHA，我需要了解哪些信息？

Henrico 县的 SFHA 由 FEMA 和社区 SFHA 组成。这些地区是高风险洪水区，受该县洪泛区条例规定的发展限制的影响。洪泛区条例的目的是促进和保护 Henrico 居民的健康、安全和一般福利，并尽量减少洪水损失。如果您对 SFHA 内或附近房产的允许或禁止事项有疑问，请致电 804-501-7463 联系我们的服务台。社区 SFHA 的更新正在进行中，预计将于 2025 年完成。欲了解更多信息，请访问 henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates。

如果您从联邦监管或受保信贷方获得抵押贷款，则在社区 SFHA 中，洪水保险并非强制性，但强烈建议您购买，因为大多数房主和租客保单不承保洪水损失。



超过 40% 的洪水索赔来自强制购买保险的外部区域。



扫描二维码访问 Henrico 地图更新网页，了解更多信息。



Henrico County
VIRGINIA

9. 对于位于高风险区域的房产有哪些许可要求？

SFHA 内和附近的所有开发必须符合 Henrico 县洪泛区条例（《Henrico 县法典》第 10 章第 1 条）的要求。毗邻 SFHA 意味着开发项目位于 SFHA 40 英尺范围内或 500 年洪泛区内。

在您建造、填充或改建您房产上的土地或建筑物之前，您必须获得洪泛区许可证，以推动遵守该县的洪泛区条例。洪泛区条例旨在促进和保护 Henrico 居民的健康、安全和一般福利，并尽量减少洪水损失。您应该了解：

- SFHA 内禁止放置填料。
- SFHA 内或 SFHA 15 英尺范围内不允许建造新的住宅建筑，并且这些区域的现有住宅建筑不得扩建。
- SFHA 中新的非住宅建筑必须抬高最低楼层，至少比 BFE 高出两英尺。这种额外的抬高或安全超高是防止洪水侵袭的额外措施，可以降低洪水保费。
- 所有与 SFHA 毗邻的建筑（距离 SFHA 在 40 英尺以内或在 500 洪泛区内）必须抬高最低楼层，使其高出 BFE 一英尺。
- 表明 SFHA 内和附近的建筑楼层抬高的抬高证明。
- SFHA 的所有开发项目都需要由 VA 注册专业工程师签署并盖章的不抬高证明，以证明其不会增加洪水高程。

访问 henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates，或致电 804-501-7463 或发送电子邮件至 flood@henrico.us 联系 Henrico 县帮助热线。

10. 我的房子或企业位于高风险洪水区。如果我想加盖或以其他方式对其改进，我该怎么办？

您必须首先申请洪泛区开发许可证，以推动遵守洪泛区开发要求并有助于避免代价高昂的错误。SFHA 现有的住宅建筑无法扩建，但可以允许其他改进方式，例如内部翻新。如果可以满足所有适用的规范要求，则可以扩建非住宅建筑。

对于所有正在改进的建筑物，改进（修改、改建、维修、重建等）的价值不得等于或超过现有建筑市场价值的 50%。价值低于 50% 的改进不会提高建筑的不合规性。

价值为现有建筑市场价值 50% 或以上的加盖和/或其他改进被视为**重大改进**。在这种情况下，整个建筑必须符合现行的洪泛区条例和建筑规范要求。

11. 如果我的建筑物现在显示在中或低风险区域，而不是高风险区域，会发生什么情况？

如果地图生效时您的建筑物被新确定为中或低风险区域，则如果您持有联邦监管或受保信贷方的抵押贷款，则法律不会要求您购买洪水保险。但是，您的信贷方可能仍要求您购买洪水保险。

虽然您的洪水风险可能为中至低风险，但您的房产仍然存在风险。在这些地区，仍然强烈建议您购买洪水保险。事实上，在地图绘制的高风险洪水区域之外的 NFIP 投保人提交了超过 40% 的 NFIP 洪水保险索赔。

如果这些地区的建筑物位于 500 年洪泛区或距离 SFHA 40 英尺以内，则可能仍需遵守监管要求。

定义

基准洪水高程是洪水预计在任何给定年份有至少 1% 的几率发生的洪水事件中达到或超过的高度（高于海平面），也称为 SFHA 或百年洪泛区。

开发 – 对改进或未改进的房地产进行任何人为的改变。

安全超高 – 增加的安全裕度，以高出特定洪水高程（通常为 BFE）的英尺数表示。Henrico 县已采纳 SFHA 内的 2 英尺安全超高要求和 SFHA 附近区域的 1 英尺安全超高要求。



扫描二维码访问 Henrico 地图更新网页，了解更多信息。



Henrico County
VIRGINIA

12. 如果我的家或企业显示位于高风险区域内，但我认为指定有误怎么办？

如果您认为您的房产被错误地绘入高风险区域，您可以向 FEMA 提交 LOMC 请求。LOMC 会反映对有效 FIRM 的正式修订/修正。如果 LOMC 请求获得批准，您可能有资格缴纳较低的洪水保费或可以不购买洪水保险。必须提供技术数据以支持任何关于地图上房产位置不正确的说法，例如地面高程数据和/或修订后的洪水研究。欲了解有关 FEMA LOMC 的更多信息，请访问 www.fema.gov/letter-map-changes。

13. 我在高风险地区租房。我是否应该购买洪水保险？

如果您在位于 SFHA 的地块上租赁房屋或企业，请记住，虽然您的房东可能有洪水保险来承保其建筑物，但该保险不会承保您的个人物品。只有单独的洪水保单才能承保在洪水中损坏的物品。请通过洪水保险内容物承保单保护您自己。您的保险代理人可以帮助您购买保单并解答问题。

14. 我怎样才能保护我的房产免受洪水侵袭？

洪水保险保费基于许多因素，但您可以采取一些措施使每年的洪水保险更加优惠：

- **降低洪水风险。**您支付的 NFIP 洪水保险费用通常与您的房产相关的洪水风险有很大关系。减轻洪水风险不仅可以保护您的房产免受洪水侵袭，还可以帮助降低保险费用。
- **提供抬高证明。**虽然保单并非必须购买，但它有助于您的保险代理人为您提供更好的价格。
- **选择更高的免赔额。**选择更高的免赔额会降低您的保费，但这意味着您需要自行支付更多的重建费用。将洪水保单的免赔额提高到最高 10,000 美元可以将您的年度保费降低最多 40%。请记住，并不是每个人都适合或可以使用最高免赔额。

请访问 <https://www.floodsmart.gov/how-can-i-pay-less> 了解更多详细信息。Henrico 县目前正在努力加入 CRS 计划，该计划将为该县的所有 NFIP 投保人提供洪水保险保费折扣。预计将于 2024 年 10 月生效。

15. 在洪泛区购买房产时适用哪些披露规则？

Virginia 是一个 "Buyer Beware" (买家注意) 州。这意味着卖家无需披露与房产的洪水风险、靠近受监管的洪水区、洪水保险承保范围或之前的洪水损失有关的任何信息。所有潜在买家都必须在购买前做尽职调查以了解房产，包括根据房产在 SFHA 中的位置确认房产的洪水风险以及适用的任何联邦或县法规。

此前已向州议会提交了更改洪水披露要求的立法，最近一次是在 2024 年会议上，但该立法尚未通过。如果您对 Virginia 的洪水披露要求有疑虑，请考虑就此问题联系您的众议院和参议院代表。您可以在此处确定立法者：whosmy.viriniageneralassembly.gov。

16. 还提供哪些资源？

以下是有关其他问题的资源和联系信息列表。

- 请访问 henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates 查看已更新和当前的有效地图，并查找有关该项目和即将发生事件的信息
- FloodSmart.gov：关于 NFIP 洪水保险的一般信息
- 地图更改和洪水保险：业主需知信息：FEMA 手册 (<https://bit.ly/Property-Owners>)
- 欲了解洪水保险和洪水灾害地图的一般问题，请致电 1-877-FEMA MAP (1-877-336-2627) 或发送电子邮件至 FEMA-FMIX@fema.dhs.gov 联系 FEMA 地图绘制和保险交易所 (FMIX)。FMIX 的开放时间为周一至周五美国东部时间上午 8:00 至晚上 7:00。

需要帮助？

联系 HENRICO 洪水地图更新服务台



电话：804-501-7463



电子邮件：flood@henrico.gov



提供翻译服务



扫描二维码访问 Henrico 地图更新网页，了解更多信息。



Henrico County
VIRGINIA