

情況說明書



紐約州住房與社區續約處
租金管理辦公室 (NEW YORK STATE DIVISION
OF HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL,
OFFICE OF RENT ADMINISTRATION) 出版物

#21 年長公民的特殊權利

內容一覽

這份「情況說明書」說明了年長承租人的特殊權利。

定義

住房與社區續約處(DHCR)：DHCR是一家紐約州機構，對社區進行投資，保留和保護平價住房，並執行州的租金管制和租金穩定法律。

年長公民租金上漲豁免(SCRIE)：年長公民租金上漲豁免(SCRIE)可以幫助符合資格的年長公民享受租金凍結待遇，繼續住在平價的住房中。即使租金上漲，享受SCRIE待遇的人也無須支付較高的租金。

摘要和重點

如果承租人或承租人配偶年滿62歲或以上，居住在租金監管公寓內，其家庭總收入處於或低於收入資格標準，且將至少1/3的可支配收入用於支付房租，則該年長公民承租人有資格享受年長公民租金上漲豁免待遇。

SCRIE流程	<ul style="list-style-type: none">• 年長公民需要向相應的政府機構提交一份申請和配套文件。• 機構將審核申請，並發佈一份書面裁定。如果發佈一份租金豁免認證，那麼將規定「凍結租金」，承租人今後不支付租金的上漲部分。業主將獲得稅收優惠。
特殊權利	<ul style="list-style-type: none">• 如承租人或其配偶已年滿62歲或以上，或已住滿15年或以上，或身患殘疾，則業主不得以個人或直系親屬使用及佔用為目的，將承租人驅逐出紐約市租金穩定公寓，除非業主能夠以相同或更低的租金在附近區域提供同等或更優條件公寓。• 如果公寓的居住家庭中有一人已年滿62歲或以上，或已住滿15年或以上，或身患殘疾，則業主不得以個人或直系親屬使用及佔用為目的，將承租人驅逐出紐約市以外的租金穩定公寓或全州範圍內的租金管制公寓。• 建築物轉為非驅逐合作所有權的，業主不得以個人或直系親屬使用及佔用為目的，驅逐全州範圍內的租金穩定公寓或租金管制公寓的承租人。

網址：www.hcr.ny.gov

情況說明書



紐約州住房與社區續約處
租金管理辦公室 (NEW YORK STATE DIVISION OF HOUSING AND
COMMUNITY RENEWAL, OFFICE OF RENT ADMINISTRATION) 出版物

#21 年長公民的特殊權利

法律規定，年長公民可享受一定的租金上漲減免。

如果承租人或承租人配偶年滿 62 歲或以上，且居住在租金受管制的公寓內，且其家庭總收入處於或低於收入資格標準，且將至少 1/3 的可支配收入用於支付房租，則該年長公民承租人有資格獲得年長公民租金上漲減免 (SCRIE)。

如果承租人符合該計劃資格，則可免除其未來的租金指導性上漲、最大基礎租金上漲、依據業主經濟困難程度進行的上漲和重要資本改良上漲。但是，承租人必須支付出於此類上漲的額外押金。一旦目前受益人永久離開家庭，其餘家庭成員可以提交轉移申請，用以確定其是否仍符合資格。

紐約市 SCRIE

在紐約市，由金融服務部 (DOF) 管理 SCRIE 計劃。

為申請 SCRIE，紐約市租金受管制或租金穩定公寓的承租人可致電 311 聯絡紐約市市民服務中心 (Citizen Service Center)。

在紐約市，自 2014 年 7 月 1 日起，家庭總收入的資格標準從 29,000 美元提高至 50,000 美元。享受紐約市年長公民租金上漲減免 (SCRIE) 待遇的承租人可以選擇一年或兩年租約續約。當紐約市年長公民承租人從一所公寓搬遷至另一所公寓時，也可在向 DOF 提交合理申請後，繼續享受這一減免待遇。

紐約市以外的 SCRIE

在紐約市以外受《承租人緊急保護法》管轄的各郡，由紐約州住房與社區續約處 (DHCR) 管理 SCRIE 計劃。為申請 SCRIE，租金受管制公寓的承租人須向以下機構提交申請：

DHCR
District Rent Office
75 South Broadway
White Plains, New York 10601
(914) 948-4434

在紐約市以外，SCRIE 是一項當地適用方案，社區可擬定不同的收入資格限制和減免津貼。申請 SCRIE 的年長公民必須選擇兩年租約續約。SCRIE 減免待遇的申請人可憑減稅證明 (Tax Abatement Certificate) 及年長公民租金上漲減免申請及命令 (DHCR 表格 RTP-13) 向住房與社區續約處提出申請。業主會收到房地產完稅憑證。如果您居住在 Nassau 或 Westchester 郡，請致電 (914) 948-4434 索取申請，查詢您所在地市政當局的收入資格水準，或預約親往辦事處辦理。

以下是紐約市以外可參與 SCRIE 計劃的市郡。

Nassau 郡

City of Glen Cove
Town of North Hempstead
Village of Hempstead
Village of Great Neck Plaza

Westchester 郡

Village of Croton on Hudson	
Village of Dobbs Ferry	
Town of Greenburgh	City of New Rochelle
Village of Hastings on Hudson	
Village of Irvington	Village of Pleasantville
Village of Larchmont	Village of Tarrytown
Village of Ossining	
Town of Mamaroneck	Village of Sleepy Hollow
Village of Mamaroneck	City of White Plains
City of Mount Vernon	City of Yonkers
City of Rye	

年長公民可享受的其他權利包括：

1. 如承租人或其配偶已年滿 62 歲或以上，或已在建築物住宅單元租住滿 15 年或以上，或身患殘疾，則業主不得將承租人驅逐出紐約市租金穩定公寓，除非業主能夠以相同或更低的租金在附近區域提供同等或更優條件公寓。
2. 如公寓的合法居住家庭中有一人已年滿 62 歲或以上，或已在建築物住宅單元租住滿 15 年或以上，或身患殘疾，則業主不得將承租人驅逐出紐約市以外的租金穩定公寓或全州範圍內的租金受管制公寓。
3. 建築物轉為非驅逐合作所有權的，公寓業主或共有人不得以個人或直系親屬使用及佔用為目的，驅逐全州範圍內的租金穩定公寓或租金受管制公寓的承租人。
4. 如果是為了搬入醫療保健設施或年長公民社區，年滿 62 歲或以上的承租人可終止租約而不受懲罰。如果年長公民為搬入醫療保健設施或年長公民社區而終止租約，業主須至少提前 30 天收到書面通知，隨附醫療保健設施或年長公民社區的入住或待入住證明文件。

5. 所有 SCRIE 計劃參與者在任何市郡均可免除：
依據《2014 年租金法規修正案 (RCA 2014)》(Rent Code Amendments of 2014 (RCA 2014))，DHCR 核准的用電轉分戶計量（直接或分項計量）租金減免。在 SCRIE 計劃參與者搬出之前，用電成本仍包含在租金計費內。但在 SCRIE 計劃參與者居住期間，業主可獲准在公寓內安裝電力轉換設備。
6. 如欲索取社會保障福利證明書，請瀏覽：www.socialsecurity.gov/myaccount，建立帳戶即可立即列印證明書。

如需獲得更多資訊或協助，您可前往您所在的行政區租金辦公室詳詢。

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601