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

#26 租金穩定公寓的租金上漲指南

內容一覽

這份「情況說明書」可與公寓的租金登記歷史一起審核，來協助確定公寓的登記狀態以及租金是否合法。

定義

2019年《住房穩定和承租人保護法案》**(HSTPA)**：該法案於2019年6月14日開始生效，它改變了上漲租金的方式以及關於空屋租約、重要資本改良(MCI)和個人公寓修繕(IAI)的相關公式。

個人公寓修繕**(IAI)**：如果業主在公寓中安裝一台新的家用電器，或者對公寓進行修繕，則業主有權進行IAI租金上漲。

重要資本改良**(MCI)**：整個建築範圍的修繕，如鍋爐、窗戶和屋頂。

空屋租約：當有人首次租賃租金穩定公寓時，業主和承租人將簽署一份空屋租約。

摘要和重點

2019年《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)改變了上漲租金的方式以及關於空屋租約、MCI和IAI的相關公式。MCI和IAI租金上漲目前為臨時性上漲，針對IAI收取的金額存在限制。

選項	• 空屋租約：HSTPA廢除了法定的空屋租金上漲率，不允許租金指導委員會規定單獨的空屋租金上漲率。 • 續租租約：當承租人簽署續租租約時，可選擇一年或兩年選項，允許的指導性調整由當地租金指導委員會做出規定。 • 修繕：針對IAI和/或MCI的合法租金上漲可計入上漲租金。
限制	• 根據HSTPA，今後的MCI上漲存在限制，如：每年2%租金上漲限制；僅可收回合理成本；如果建築的租金監管公寓比例不超過35%，則禁止進行MCI租金上漲。 • 如果建築的單元數量不超過35，則業主針對IAI上漲的租金限定為修繕成本的1/168。 • 如果建築的單元數量超過35，則業主針對IAI上漲的租金限定為修繕成本的1/180。 • 業主在15年期限內最多只能收取三次IAI上漲租金，符合租金上漲計算資格的修繕總成本不得超過15,000美元。 • 佔用公寓的承租人提供的關於IAI租金上漲的書面同意必須在一份DHCR表格上。

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

#26 租金穩定公寓的租金上漲指南

簡介

本情況說明書將每年進行更新，以反映新的租約指導性上漲率。它可與公寓的租金登記歷史一起審核，來協助確定公寓的登記狀態以及收取的租金是否合法。可線上申請公寓租金登記歷史和租金超額收費投訴表格，網址為：www.hcr.ny.gov，或者在Borough租金辦公室申請。

2019年《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)於2019年6月14日開始生效，該法案改變了上漲租金的方式以及關於空屋租約、重要資本改良(MCI)和個人公寓修繕(IAI)的相關公式。MCI和IAI租金上漲目前為臨時性上漲，針對IAI收取的金額存在限制。HSTPA廢除了「高租金空置和高租金高收入撤銷管制」，使優惠租金成為了租約期限內收取租金的基準。對於提交於HSTPA通過之時或之後的投訴，它還將租金超額收費審核時限由四年延長至六年。

自2022年12月15日起，《私人住房金融法》(PHFL)第610節允許經濟適用房的業主收取高於法定租金的實際租金，前提是滿足以下兩個條件：州或市政機構或其他法律指定方必須在新監管協議或修訂後的監管協議中作出具體核准，並且有政府計劃為該公寓提供租金援助。參見DHCR通知RA-LR3瞭解詳情。通常情況下，向業主提供的租金援助可能沒有針對開發事宜簽訂州或市政機構的總體監管協定。此外，此類監管協議可能沒有明確授權針對所有或某些類型的租金援助收取更高租金。這兩種情況均無法證明業主收取高於法定租金的實際租金的合法性。業主應當意識到，例如，FHEPS或個人「第8條」住房選擇代金券可能並非總是構成收取更高實際租金的法理依據。

空屋和續租租約

HSTPA廢除了法定的空屋租金上漲率，不允許租金指導委員會規定單獨的空屋租金上漲率。2023年11月8日生效的租金條例的變更進一步澄清了：租金指導委員會一年或兩年租約指導性調整適用於空屋租約和續租租約。對於空屋租約，一個日曆年的租金只能進行一次指導性調整。續租租約指導性調整需要受到限制，即在一個指導方針年份內僅限進行一次指導性調整。指導年份從10月1日開始，到次年9月30日結束。針對重要資本改良(MCI)和個人公寓修繕(IAI)的合法臨時上漲也可加到租金上。

在租約中隨附一份「DHCR租金穩定租約附文/附錄」，其中應包含租金計算方法以及任何相關的個人公寓修繕的資訊。

當承租人簽署續租租約時，可選擇一年或兩年選項，允許的指導性調整由當地租金指導委員會做出規定。（參見「最近的租約指導性上漲率」圖表。）

從2019年6月14日開始，收取優惠租金的業主在租約續租時可以上漲法定優惠租金（指導性調整必須合法），但只能根據優惠租金收取指導性調整。僅在承租人搬出公寓，公寓租賃給後續的承租人時，才可收取較高的法定管制租金和相關指導性調整。參見情況說明書40，瞭解更多詳情。

個人公寓修繕**(IAI)**

如果業主在公寓中安裝一個新的家用電器，或者對公寓進行修繕，則業主有權進行IAI租金上漲。僅在修繕時公寓被一名承租人佔用的情況下才需要獲得承租人關於修繕和租金上漲的書面同意。對於空置公寓，無需書面同意。

如果建築的單元數量不超過35，則針對IAI上漲的租金限定為修繕成本的1/168。如果建築的單元數量超過35，則針對IAI上漲的租金金額限定為修繕成本的1/180。

在15年期限內最多只能收取三次IAI上漲租金，符合租金上漲計算資格的修繕總成本不得超過15,000美元。施工必須由一個獲得許可的承包商完成，禁止承包商與業主的共同所有權。公寓不得存在任何具有明顯和直接危險性的違規情況。佔用公寓的承租人提供的書面同意必須在一份DHCR表格上。您可以在DHCR的網站上查閱本表格的翻譯版本，僅供參考。業主必須儲存所有IAI安裝的配套文件和相片，從2020年6月14日開始以電子格式提交至DHCR，由DHCR儲存。在2019年6月14日後針對修繕收取的IAI租金上漲為臨時性上漲，必須在30年內從租金中減去，屆時必須針對指導性調整（此前對一個包含IAI的租金進行複合計算）對法定租金進行調整。

空屋租約包含的「DHCR附文/附錄」必須告知承租人，在提供租約時或在租約簽署後的60天內，其有權透過掛號信，向業主索取個人公寓修繕(IAI)的配套文件。業主應在承租人索取後的30天內當面或透過掛號信提供此類文件。如果承租人提出要求後未獲得該文件，其可提交表格RA-90「承租人關於業主未續租和/或未提供簽字租約副本的投訴」，從而收到一條DHCR命令，該命令會要求提供IAI配套文件。

如果一條目前生效且生效日期較早的DHCR命令針對下降的服務減免租金，則不得收取IAI上漲租金。可在DHCR發佈恢復租金命令的生效日期追溯性地收取該上漲租金。

重要資本改良**(MCI)**

允許業主上漲租金，來收回整個建築範圍重要資本改良的成本，如置換鍋爐或新的管道系統。業主必須向DHCR提交一份申請，DHCR可發佈一條命令，否決租金上漲，或者部分或完全核准上漲。在審核MCI申請後，DHCR將發佈一條命令，並將該命令送達至建築的業主和所有承租人。

根據HSTPA，今後的MCI上漲存在限制，如：僅可收回合理成本；如果建築的租金管制公寓比例不超過35%，則禁止進行MCI租金上漲。DHCR命令核准的租金上漲可在命令發佈60天后的第一個月第一天追溯性地收取。不存在追溯性的租金上漲。上漲租金的收取限定為2%上限/每年逐步上漲。2%上限也適用於在2012年6月14日當天或之後核准的、尚未收取的MCI租金上漲。在2019年6月14日後生效的首份續租租約必須反映出租金上漲幅度不超過2%。在承租人搬出時，可將上漲租金的餘額加到法定租金上。如果建築中的單元數量不超過35，則將MCI的成本攤銷到12年。如果建築中的單元數量超過35，則將MCI的成本攤銷到12.5年。建築不得存在任何具有明顯和直接危險性的違規情況。MCI租金上漲為臨時性上漲，必須在30年內從租金中減去，屆時必須針對指導性調整（此前對一個包含MCI的租金進行複合計算）對法定租金進行調整。對於空屋租約承租人，應當在其租約中向其告知待定的MCI申請。

最近的租約指導性上漲率

- 2019年《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)於2019年6月14日生效之前，這些指導方針僅適用於續租。
- 自2023年11月8日起，租金條例修訂澄清了指導性調整適用於空屋和續租租約。在此日期之前，下方使用註腳「G」作為記號。鑒於這一修訂，不再需要繼續使用這一註腳。

續租租約的生效日期	*NYC*		*Nassau*		*Rockland*		*Westchester*		*Westchester*（承租人支付暖氣或熱水費用）		*Kingston*市	
	*1*年	*2*年	*1*年	*2*年	*1*年	*2*年	*1*年	*2*年	*1*年	*2*年	*1*年	*2*年
2017年**10**月**1**日-**2018**年**9**月**30**日	**1.25%**	**2.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.50%**	**1.00%**	**1.50%**	**0.80%**	**1.20%**	—	—
2018年**10**月**1**日-**2019**年**9**月**30**日	**1.50%**	**2.50%**	**1.00%**	**2.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**2.00%**	**3.00%**	**1.60%**	**2.40%**	—	—
							0.00%[1]	**1.00%[1]**	**0.00%[1]**	**0.80%[1]**	—	—
2019年**10**月**1**日-**2020**年**9**月**30**日	**1.50%**	**2.50%**	**1.50%[G]**	**2.50%[G]**	**0.00%**	**0.00%**	**1.75%**	**2.75%**	**1.75%**	**2.75%**	—	—
2020年**10**月**1**日-**2021**年**9**月**30**日	**0.00%[G]**	**0.00%[G,2]** **1.00%[G,2]**	**0.00%[G]**	**0.00%[G]**	**0.00%[G]**	**0.00%[G]**	**0.00%[G]**	**0.00%[G]**	**0.00%[G]**	**0.00%[G]**	—	—
2021年**10**月**1**日-**2022**年**9**月**30**日	**1.50%[G,3]**	**2.50%[G]**	**1.00%[G]**	**2.00%[G]**	**0.50%[G]**	**0.75%[G]**	**0.50%[G]**	**1.00%[G]**	**0.50%[G]**	**1.00%[G]**	—	—
2022年**10**月**1**日-**2023**年**9**月**30**日	**3.25%[G]**	**5.00%[G]**	**2.00%[G]**	**3.50%[G]**	**0.50%[G]**	**0.75%[G]**	**2.00%[G]**	**3.00%[G]**	**2.00%[G]**	**3.00%[G]**	—	—
							1.00%[G,4]	**2.00%[G,4]**				
2023年**10**月**1**日-**2024**年**9**月**30**日	**3.00%[G]**	**2.75%[G,5]** **3.20%[G,5]**	**1.00%[G]**	**2.00%[G]**	**0.00%[G]**	**0.50%[G]**	**1.00%[G]**	**2.00%[G]**	**1.00%[G]**	**2.00%[G]**	**0.00%[G]**	**0.00%[G]**
			0.00%[G,6]	**0.00%[G,6]**								

[G] 指導性調整獲得授權適用於所有租約。

[1] 這些指導性調整僅適用於**Westchester**郡內的**Village of Ossining**。

[2] 租期第一年為2%，第二年為1%。

[3] 租期前六**(6)**個月為**0%**，後六**(6)**個月為**1.5%**。

[4] 這些指導性調整僅適用於Village of Croton-on-Hudson，其於2023年3月27日將ETPA範圍擴大至1974年以前建造的有六個或以上單元的建築。它們適用於2023年3月27日至2023年9月30日期間開始的租約。

[5] 對於在2023年10月1日或之後、2024年9月30日或之前開始的兩年租約，租期第一年為2.75%；租期第二年，按第一年合法收費的3.20%計算，不包括第一年指導性調整以外的任何上漲。

[6] 這些指導性調整僅適用於Nassau郡內的Village of Hempstead。

歷史性空屋租約上漲率

- 根據於2019年6月14日生效的2019年《住房穩定和承租人保護法案》，不再有單獨的法定空屋租金上漲率或單獨的租金指導委員會空屋租金上漲率。

空屋租約的生效日期	*NYC*		*Nassau*		*Rockland*		*Westchester*		*Westchester*（*承租人支付暖氣或熱水費用*）	
	1年	*2年*	*1年*	*2年*	*1年*	*2年*	*1年*	*2年*	*1年*	*2年*
2012年10月1日-2013年9月30日[1]	**18.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**	**20.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**
2013年10月1日-2014年9月30日[1]	**16.25%**	**20.00%**	**19.50%**	**20.00%**	**18.50%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**
2014年10月1日-2015年9月30日[1]	**18.25%**	**20.00%**	**19.50%**	**20.00%**	**17.50%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**
2015年10月1日-2016年9月30日[1]	**18.00%**	**20.00%**	**19.50%**	**20.00%**	**19.75%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**
2016年10月1日-2017年9月30日[1]	**18.00%**	**20.00%**	**19.50%**	**20.00%**	**20.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**
2017年10月1日-2018年9月30日[1]	**19.25%**	**20.00%**	**20.00%**	**20.00%**	**19.50%**	**20.00%**	**19.50%**	**20.00%**	**19.50%**	**20.00%**
2018年10月1日-2019年6月13日[1]	**19.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**	**20.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**	**19.00%**	**20.00%**

[1] 在**2019**年**6**月**14**日前，**2015**年《租金法案》規定，如果收取優惠租金，由之前的承租人支付，則業主有權上漲法定管制租金，上漲幅度不超過以下一種空屋租金上漲幅度：

上一份空屋租約開始時間：	空屋租金上漲：
不到**2**年前	**5%**
不到**3**年前	**10%**
不到**4**年前	**15%**
4年前或更久	**20%**（針對兩年租約） 或 上表中針對生效日期和郡列出的百分比（針對一年租約）

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