

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

5 租金穩定公寓的空屋租約

內容一覽

這份「情況說明書」解釋了在第一次租住租金穩定公寓時會發生什麼。

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。

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。

租金穩定：除了租金金額的限制外，這些條例還為承租人提供其他保護。承租人有權獲得必要的服務、有權獲得租約的續訂且不被驅逐（除非有法律允許的驅逐理由）。承租人可以選擇一年或兩年租約期限。

摘要和重點

當有人首次租賃租金穩定公寓時，業主和承租人會簽署一份「空屋租約」。該書面租約為業主與承租人之間簽署的合約，規定了租賃的條款和條件。其中包括租約的長度、承租人及業主的權利和責任。

流程	• 根據《租金穩定法》，新的承租人（又被稱為「空屋租約承租人」）可選擇一年或兩年租約。 • 2019年《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)禁止業主在承租人搬出時對租金穩定公寓解除監管，該法案於2019年6月14日生效。 • 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。
租金上漲的理由	• 對於空置的公寓，業主有權針對合法的IAI和MCI上漲租金。
其他條例	• 如果一條DHCR減租命令生效（針對減少的服務），則不得收取上漲的空屋租約租金。 • 如果在業主等待MCI申請接受核准期間，一套公寓處於空置狀態或變成空置，那麼業主必須向任何將要入住的承租人告知計劃好的修繕工作。

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

#5 租金穩定公寓的空屋租約

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。該書面租約是業主和承租人之間簽訂的合約，規定了租約的條款和條件，其中包括租約的長度、承租人及業主的權利和責任。根據租金穩定法律，新的承租人（又被稱為「空屋租約承租人」）可選擇一年或兩年租約期限。

2019年《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)從2019年6月14日起生效，該法案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。可在「DHCR情況說明書26」中查看最近的租約指導性上漲率。

簽署租約後，承租人將收到一份「租金穩定租約附文/附錄」，說明租金的計算方式，並明確任何租金上漲均符合租金穩定法律和法規。業主填寫的「空屋租約附文/附錄」必須包含關於「個人公寓修繕」(IAI)租金上漲計算的詳情。附文/附錄還必須包含一則通告，告知空屋租約承租人其擁有向業主索取相關文件的權利，該文件說明並支持IAI租金上漲，索取時間為簽署租約時，或在簽署後60天內。

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。

在其他情況中，可使用不同的方法來確定空屋租約租金。

1. 如果一套公寓在基準日期以及之前一年或多年空置或臨時豁免，則業主有權收取下列上漲租金：從最後一次租金穩定承租人搬出開始直至簽署主體租約，公寓每空置額外兩年可收取連續兩年的指導性上漲租金，以及任何其他合法的上漲租金，如重要資本改良、法定上漲空屋租金以及在主體承租人佔用前進行的任何個人公寓修繕。
2. 如果業主在以前用作非住宅用途的空間中新增住房，則在適用的基準日期，DHCR可能會發現，此住房並不存在。由此導致業主有權收取市場費率或「首次租金」，但須遵守未來租金調整的指導方針限制。

3. 如果將兩套公寓（其中至少一套是租金穩定公寓）合併為新公寓，則新公寓為租金穩定公寓，該公寓的法定租金為原兩套公寓的合併租金。如果一套公寓的面積增加或減少，此後的首次租金將根據面積變化的百分比增加或減少。

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「個人公寓修繕」(IAI)租金上漲。對於空置公寓，無需獲得針對修繕和租金上漲的書面同意，但HSTPA要求在一份DHCR發佈的表格上向DHCR發出相關通知。

根據HSTPA，如果建築的單元數量不超過35，則針對IAI上漲的租金金額限定為修繕成本的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。

根據 2014 年租金法規修正案，如果一條 DHCR 減租命令生效（針對減少的服務），則不得收取上漲的空屋租約租金。

根據《紐約市住房維護規範》第 27-2018.1 節（於 2010 年 8 月 30 日在紐約市生效），業主應向每名簽署空屋租約的承租人提供一則 DHCR 發佈的通告，說明之前一年房產的臭蟲感染史。DHCR 已公佈一則通告——「披露臭蟲感染史的承租人通告」(DBB-N)。該通告(DBB-N)應交送至在不受租金穩定約束的公寓中居住的空屋租約承租人。對於在租金穩定公寓中居住的空屋租約承租人，DHCR 將要求業主將該通告(DBB-N)隨附於「租金穩定租約附文」，並隨附文以及空屋租約的副本一同交送至新的承租人。未收到完整「臭蟲感染史」通告的承租人可提交一份「承租人關於業主未披露臭蟲感染史的投訴」表（表 DBB-NO）。

如果向 DHCR 提出的「重要資本改良」(MCI)租金上漲申請在等待判定期間，公寓處於空置狀態，則業主必須向任何即將租賃的承租人告知之前所提交申請的依據；如果 MCI 申請得到核准，則租金將上漲。如未在空屋租約中加入這則關於預計租金上漲的通告，將導致在空屋租約期限內，該公寓無法獲得任何 MCI 租金上漲的核准。在未發出該通知的情況下收取此類上漲租金的業主將遭到索價過高處罰。

在空屋租約中，符合要求 MCI 通知條款應說明「已向 DHCR 提交摘要編號為_____的重要資本改良(MCI)租金上漲申請，基於以下工作：_____。如果 DHCR 發佈一條同意租金上漲的命令，則該租約中規定的租金將相應上漲。」

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