

情況說明書



Andrew M. Cuomo，州長

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

#20 殘障人士的特殊權利

簡介——殘障人士的特殊權利

該法律為居住在租金受管制住房內的殘障人士提供一定的保障，保護其免於被驅逐和租金上漲。該等保護措施描述如下。

殘障承租人驅逐保護

1. 業主不得出於業主佔用原因將殘障承租人或殘障承租人的配偶驅逐出紐約市租金穩定公寓，業主能夠以相同或更低的租金在承租人所住公寓附近區域提供同等或更優條件公寓的情況除外。
2. 業主不得出於業主佔用原因將殘障承租人驅逐出紐約市外租金穩定公寓和全州範圍內的租金受管制公寓。

就該等保護措施而言，殘障人士是指因身體結構、生理或心理疾病而身負經醫學上可接受的臨床和實驗室診斷技術鑒定為永久性傷殘而無法從事任何重體力帶薪工作的承租人和/或承租人配偶。

殘障承租人租金上漲保護

紐約市 DRIE

符合資格的紐約市承租人可申請享受殘障人士租金增長免除（DISABILITY RENT INCREASE EXEMPTION，簡稱 DRIE）待遇。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。

殘障申請人須在租金受管制或合作或區分所有權公寓（根據《國家住房法案》(National Housing Act) 第 213 節，屬於或曾屬於聯邦承保下的按揭貸款公寓）的租約上署名。

就符合 DRIE 資格而言，租金受管制公寓包括受租金穩定法、房租管制、Mitchell-Lama 法規、紐約市房屋維護及發展局 (New York City Department of Housing Preservation and Development) 替代管理項目處（Division of Alternative Management Programs，簡稱 DAMP）管理的公寓。

如承租人符合本項目條件，該等承租人將被免除：

1. 今後的租金指導性上漲、最大基礎租金上漲、依據業主經濟困難程度進行的上漲或重要資本改良上漲。但是，承租人必須支付任何由於此類上漲而要求支付的額外押金。
2. 享受殘障人士租金增長免除 (DRIE) 待遇的承租人可以選擇一年或兩年租約續約。
3. 當紐約市殘障承租人從一所公寓搬遷至另一所公寓時，也可在向紐約州金融服務部 DRIE 部門提交合理申請後，繼續執行這一減免待遇。
4. 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 DRIE 接受者搬出之前，用電成本仍包含在租金計費內。但在 DRIE 接受者居住期間，業主可獲准在公寓內安裝電力轉換設備。

待遇資格要求該等承租人是以下任一福利的接受者（或過去曾接受者，詳情如下）：

- a) 《聯邦社會保障法案》(Federal Social Security Act) 下的社會安全殘障保險 (Social Security Disability Insurance, 簡稱 SSDI) 或補充保障收入 (Supplemental Security Income, 簡稱 SSI) ；
- b) 美國退伍軍人事務部 (United States Department of Veteran Affairs) 提供的傷殘撫恤金 (Disability Pension) 或殘疾賠償金 (Disability Compensation) 福利；或
- c) 根據《紐約州社會法》(NY State Social Law) 提供的醫療救助 (Medical Assistance) 福利，以及 SSDI 或 SSI 福利的過去曾接受者。

所得稅適用年度的總可支配收入（適用於居住在戶主為殘障人士的住房中的所有家庭成員）不得超過聯邦法律規定的可享受 SSI 福利的最高收入。但是，於 DRIE 待遇資格日之後生效的 SSI 福利提高不包括在總可支配收入內。

為申請 DRIE，紐約市租金受管制或租金穩定公寓的承租人須向以下機構提交申請：

紐約州金融服務部 (NYC Department of Finance)
SCRIE/DRIE 減免 (SCRIE/DRIE EXEMPTION)
59 Maiden Lane, 19th Floor
New York, NY 10038

承租人也可以致電 311 與紐約市市民服務中心 (Citizen Service Center) 聯絡。

DRIE——紐約市以外

租金管理辦公室（Office of Rent Administration，即「ORA」）已獲悉，Westchester County、City of Mount Vernon 各市政當局、City of White Plains、Village of Irvington、Village of Croton on Hudson、Village of Sleepy Hollow、Village of Ossining、Dobbs Ferry、Greenburgh、Hastings on Hudson、New Rochelle、Yonkers 和 City of Rye 均已採納 DRIE。ORA 還獲悉，Nassau County、Town of North Hempstead 市政當局也已採納 DRIE。DRIE 減免待遇的申請人可憑減稅證明 (Tax Abatement Certificate) 及 SCRIE/DRIE 申請及命令 (DHCR 表格 RTP-13) 向住房與社區續約處提出申請。如果您居住在 Westchester County，請致電 (914) 948-4434 索取申請表以及查詢您所在地市政當局的收入資格水準。業主會收到房地產完稅憑證。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。

紐約市以外的 DRIE 接受者也有權獲得以下減免：

依據 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 DRIE 接受者搬出之前，用電成本仍包含在租金計費內。但在 DRIE 接受者居住期間，業主可獲准在公寓內安裝電力轉換設備。

DHCR 服務

位於 Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 的租金管理辦公室中央辦公室（Central Office of the Office of Rent Administration）以及行政區或郡租金辦公室建築、包括衛生間設施全部為無障礙設計。所有租金辦公室的工作人員均可協助視力障礙人士填寫表格及其他印刷製品。在提前通知的情況下，工作人員也可以為有聽覺障礙或嚴重行動不便的承租人及業主提供協助。如聽覺障礙人士是住房與社區續約處 (DHCR) 聽證會的當事人或證人，DHCR 會提供一名手語譯員，為其解釋聽證會流程。

來源：

《房地產稅法》(Real Property Tax Law) 第 467-b 節

《紐約市租金穩定法》(New York City Rent Stabilization Law) 第 26-509 節

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