



概觀

2019年《住房穩定和承租人保護法案》 是紐約租金管制法律的 綜合性更新。

下文概述了部分最重要的變更及其對租金管制承租人產生的影響：

優惠租金

- 如果您是租金穩定承租人，您的房東為您提供的租金低於法定管制租金，那麼您享受的就是優惠租金。
- 如果承租人在2019年6月14日支付優惠租金，那麼不管他們的租約在該日期前、當日還是之後開始，都不得在下次續租時將他們的租金上漲至法定管制租金。
- 承租人搬出公寓後，業主最多可合法地對下一名承租人收取法定管制租金，在某些非常有限的情況下除外。

空屋租約

- 在承租人搬出時，業主可能不再申請公寓租金上漲20%。此外，不允許任何租金指導委員會規定單獨的空屋租金上漲。如果獲得委員會的授權，可運用一年或兩年的租約指導方針。

重要資本改良

- 在租金上漲生效日期後30年，由於重要資本改良而進行的租金上漲（整個建築範圍的修繕，如鍋爐、窗戶和屋頂，被稱為「MCI」）必須從租金中減去，其中包括租金指導委員會核准的任何租金上漲，該租金上漲不再是永久性的租金上漲。
- 由於MCI而進行的租金上漲幅度不得超過判授MCI時承租人支付租金的2%。在紐約市，租金上漲上限從原

先的6%下降到2%。在執行《承租人緊急保護法案》的郡，租金上漲上限從15%下降到2%。

- 2%上限適用於2019年6月14日當日或之後開始的任何續租租約的現有MCI。因此，如果過去七年判授了MCI，則今後基於這些MCI的任何租金上漲都將受每年2%上限的約束。
- 目前，轉嫁給承租人的每月MCI成本也有所降低，因為計算成本的公式發生了變化。對於單元數量不超過35的建築，MCI的攤銷期限延長到了12年；對於單元數量超過35的建築，攤銷期限延長到了12.5年。
- 確定什麼內容符合MCI的制度已經發生了重大變化，獲得核准的MCI成本將基於一份由HCR編制的合理成本明細表。
- HCR將每年檢查和審核所有獲核准MCI中的25%。

租金管制

- 目前，對於租金管制公寓中的承租人，取過去五年租金穩定續租租約的租金上漲平均值來計算上漲租金，具體由租金指導委員會做出規定。
- 租金管制承租人將不再支付燃料轉嫁收費，他們的租金也不因燃料轉嫁收費而上漲。

hcr.ny.gov

租金資訊熱線：718-739-6400

概觀

2019年《住房穩定和承租人保護法案》

個人公寓修繕

- 在租金上漲生效日期後30年，由於個人公寓修繕 (IAI)而進行的租金上漲必須從租金中減去，其中包括租金指導委員會核准的任何租金上漲，該租金上漲不再是永久性的租金上漲。
- 由於IAI而進行的租金上漲限定為以下公式：
在15年週期的修繕中最高15,000美元，期間不超過三次單獨的IAI。
- 在申請IAI租金上漲前，業主必須杜絕公寓中出現危險的違規情況。
- 在公寓有人佔用時完成的IAI必須用知情書面同意加以證明，業主還必須將其上傳至一個集中式資料庫。
- 目前，轉嫁給承租人的每月IAI成本也有所降低，因為計算成本的公式發生了變化。對於單元數量不超過35的建築，IAI的攤銷期限延長到了14年；對於單元數量超過35的建築，攤銷期限延長到了15年。

租金超額收費

- 目前，承租人有六年時間來針對租金超額收費提出索賠。之前，承租人只能提出自己在一個四年時間窗內被超額收費，並針對該四年時間期限對損失提出索賠。
- 承租人能夠獲得損失索賠的期限已經延長到了六年，其中包括因故意超額收費導致的三倍賠償。
- 業主無法再單單因為在投訴提出後退還超額收費而避免三倍賠償。

業主佔用條款

- 目前，選擇居住在自己擁有的建築中的業主只能為自己或自己的家屬佔用一個租金管制單元。根據業主佔用條款的變化，已經居住15年的住戶或者年長或殘障住戶可獲得額外保護。

非盈利性擔保住房

- 某些非盈利性公司根據政府合約出租租金穩定公寓，為弱勢人員、殘障人士、無家可歸人士或面臨無家可歸風險的人士提供服務，根據租金穩定法，這些公寓的住戶可獲得佔用保護。

高租金/高收入解除管制

- 不得再因為公寓的租金超過某個金額或承租人的收入超過某個金額而將公寓從「租金穩定」的範圍中移除。
- 根據之前的高租金空屋解除管制條款，如果公寓的租金超過一個規定的門檻值，且單元變為空置，則該公寓的租金管制終止——該條款已經被廢除。
- 根據之前的高收入空屋解除管制條款，如果承租人在前兩個自然年的收入達到或超過200,000美元，且公寓的租金超過一個規定的門檻值，則該公寓的租金管制終止——該條款已經被廢除。
- 享受421-a(16)稅收減免待遇的市價單元存在例外情況，這種單元將繼續按之前版本的法律執行。
- 在2019年6月14日前合法解除管制的單元依然處於解除管制狀態。