



紐約州
住房和社區重建局
租金管理處

營運公告 2016-1 修訂版(2020 年 2 月 3 日)

個人公寓改善計劃

概覽

本營運公告被修訂，以反映《2019 年穩定住房和租戶保護法》(HSTPA)對於個人公寓改善計劃(IAIs)作出的租金法律變化。

對於在 2019 年 6 月 14 日 HSTPA 通過之後或之後開始的 IAI 裝修，業主必須提交一份通知表格，此表格要附占改造前及後的相關照片，並附上本文件中所述的租戶知情同意表。

本營運公告向紐約市內外受租金控制和穩定租金的公寓的業主和租戶提供指導，指導他們在提出租金過高投訴或進行調查時，DHCR 將如何審查 IAIs 的裝修。根據《穩定租金法》第 2522.4(a)(1) 條，《租戶保護條例》第 2502.4(a)(4) 條，《紐約市租金和驅逐條例》第 2202.4 條以及《紐約市租金和驅逐條例》第 2102.3 條，業主有權上漲 IAI 的租金，如果居住空間大幅增加、業主提供的服務增加、住房中安裝新的改善設施或業主提供的新傢俱或陳設，則可以加租。本營運公告提供了評估業主在濫收程序和其他調查中提交給 DHCR 的 IAI 支出的證據時將使用的標準。

根據 HSTPA，對於自 2019 年 6 月 14 日或之後生效的可驗證的 IAI 加租，在包含 35 個或更少公寓的建築物中，法律規定的允許加租額為由業主所支付總成本的 1/168。對於擁有超過 35 套公寓的建築物中的 IAI 加租，允許的加租額為改善總成本的 1/180。自增加生效之日起三十年內，必須從法律規定的租金中撤銷此類租金，包括適用的租金指導委員會授予的任何租金。IAI 加租是基於改善的總核實成本，包括裝修成本，但不包括財務費用，也不包括 DHCR 確定的超出合理成本的任何成本。業主的總費用不得超過 \$15,000(一萬五千美元)，在十五年內最多可花費三筆單獨的公寓裝修費用。

重新發布此文件是僅出於參考目的。

包含授權簽名的原始文件已在 DHCR 的租金管理辦公室存檔。

如果 IAI 在 2019 年 6 月 14 日之前完成，並且此 IAI 加租在 2019 年 6 月 14 日之前生效，則此 IAI 受 HSTPA 頒布之前制定的法律管轄。對於在 2019 年 6 月 14 日之後完成的 IAI 且在 2019 年 6 月 14 日之後生效的 IAI 加租，會基於新的 HSTPA 攤銷公式和相關限制來加租。如果 IAI 在 2019 年 6 月 14 日之前完成，但此 IAI 加租直到 2019 年 6 月 14 日之後才生效，則 IAI 加租會基於新的 HSTPA 攤銷公式，但 IAI 不會計入 15,000 美元限制和/或 15 年期限內的三個裝修。以下條款適用於在 2019 年 6 月 14 日之前提供或訂立的租賃，而在 2019 年 6 月 14 日或之後開始使用舊的攤銷公式的租賃也生效。業主必須在本營運公告的 150 天內向租戶提供經修訂的租約，以及根據對攤銷公式和法定租金的任何重新計算所需的退款。

HSTPA 進一步要求，如果業主需要聘請獨立承包商並計劃計算相關的裝修成本並轉嫁給租戶，則必須是持牌承包商。業主與此類承包商或供應商之間沒有共同所有權。此外，業主必須解決與本公寓有關在《統一防火和建築規範》(統一規範)、《紐約市消防規範》或《紐約市建築物 and 房屋維護規範》所列中的所有以及所有未解決的危險或立即危險的違規行為。

受穩定租金或租金控制的公寓業主必須以電子方式提交 DHCR 表格 RN-19N 個人公寓改善：通知，適用於在閒置和佔用公寓中進行的 IAI。通知表需要附有改造前及後的照片。此通知和隨附的照片將成為穩定租金公寓的租金登記記錄的一部分，以及租金受控公寓的「最高基本租金」建築物資料記錄的一部分。根據 HSTPA，每個 IAI 的此類通知必須包括已執行工作的逐項清單，以及進行此類工作的原因或目的的描述或說明。DHCR 保留要求提供任何相關資訊的權利，即使以前提供過此資訊，也會影響法定租金的調整。儘管 HSTPA 要求提交與 IAI 有關的文件，但同時也特別指出，此類文件並不能免除業主保留對進行過的所有改善或由 IAI 所產生的任何加租的適當文件的責任。

受穩定租金或租金控制的公寓業主必須以電子方式提交 DHCR 表格 RN-19C 個人公寓改善：租戶對被佔用公寓進行的 IAI 的知情同意。如果在進行這些改善措施後的公寓中有人居住，則不可在沒有租戶書面知情同意的情況下加租。對於在 2020 年 2 月 3 日發布的 DHCR 表格 RN-19C 之前就在居住公寓中的 IAI 裝修，業主可以代替他們當時執行的承租人去簽署同意協議，這是以前法律所要求的。RN-19C 表格必須以英文填寫並提交給 DHCR。表格的副本可在 www.hcr.ny.gov 上以七種不同的語言供租戶審閱。在空置期間裝修 IAI 時，不需要租戶的知情同意書。

對於穩定租金的公寓，以前在通知表和/或租戶的知情同意書中已向 DHCR 報告的基於 IAI 的任何加租，也必須在下一次針對此公寓的年度註冊文件中進行披露。此外，如果此項 IAI 是在空置時裝修的，則總費用應包括在紐約租約附款或 ETPA 標準租約附款中由業主提供的租金計算中。業主可以向業主索要不需要以電子方式提供給 DHCR 的證明文件，例如發票和賬單。對於租金受控的公寓，以前以上述形式向 DHCR 報告的基於 IAI 的任何加租也必須在適當的「最大基本租金」披露表格中進行披露。

根據 HSTPA，自 2019 年 6 月 14 日起，除 421-a(16) 所示的公寓外，所有形式的放鬆管制均已廢除。對於以前因高租金空置而放鬆管制的公寓，需要在租戶送達的放鬆管制通知中包括一份 IAI 清單及其總成本計算。解除管制的通知和相關的 IAI 報告要求仍然適用於 421-a(16) 公寓。

當業主裝修了改善項目後，此項目將成為必需服務之一。要求業主每年要維護一次，並向 DHCR 提交所有必需服務(包括IAI)的維護證明。如果業主未經 DHCR 許可而無法維持必需服務或中止服務，DHCR 可能會下令降低租金。DHCR 將凍結租金，並命令將租金回調至之前的租金調整準則，包括此期間的任何中間租金上漲，直到此機構發現業主提出申請的主體服務已恢復。請參閱 DHCR 概況介紹 #35 **若因減少服務而減少租金，則主要資本改善(MCI)和/或個人公寓改善(IAI)的可出租性會增加和減少服務租金**和 DHCR 的營運公告 2014-2 在 MCI/IAI 因服務減少而減少租金的地方增加了可出租性。

I. 裝修和付款證明

A. 可接受的證明形式：

要求對個人公寓進行的裝修必須有適當且具體的文件證明。此文件應保存在業主的文件中，包括：

1. 和竣工或電子付款證明時間一樣的已取消支票(正面及背面)；
2. 和竣工時間一樣的發票收據，並標有「已全額支付」；
3. 簽訂合約協議；和
4. 承包商的誓詞，表明裝修已完成並已全額支付。
5. 裝修之前和之後的照片。

此文件要求符合 DHCR 的證明標準《營運公告 2017-1》**有關主要資本改善-成本/付款確認**。然而，實際處理表明，不止一種類型的證明是標準的而非例外情況。因此，業主應能提供四種列舉的證明形式中的其中一種。DHCR 的考慮可能不限於這四種證明，因為對 IAI 的審查是事實密集型的，並且過程是個性化的，無論是指行政程序的部分還是獨立調查的對象。此外，IAI 審查涉及 DHCR 對提供的證明的評估，因此不能保證任何特定的證明都具有決定性。例如，不夠完整的發票或合約就可能不具有決定性。在任何個案中，DHCR 均有權要求其認為需要作出適當決定的資訊，包括要求提供額外證據以表明裝修已完成，已全額支付或其他合適的方面來支持加租。如有可能，應隨時隨地提供額外文件，並應根據要求提供，以避免冗長的行政或調查程序。如果業主無法提供這些項目或任何要求的項目，則必須提供解釋，DHCR 將確定所提供的證明是否足夠。

B. 一次性付清費用

在對 IAI 提出質疑時(例如在超額收費程序中)，業主必須提交此特定項目產生費用的證據。因此，在業主為一項以上的工作尋求加租的情況下，一次性付款可能不夠。DHCR 在某些情況下有權酌情接受一次性付款，例如 DHCR 得出以下結論時：

1. 提交的證據表明，聲稱完成的所有工作都是同一個協調的項目，並令人滿意地完成了；
和
2. 每項工作要麼是「改善」，要麼是與允許的 IAI 相關並作為其必要組成部分進行的常規維修。

即使是這樣的協調項目，也最好得到逐項證明的支持，若缺少這種逐項證明，可能會導致額外的審查或拒絕。

如果 DHCR 認為證明不足，則可以完全拒絕 IAI 加租，否則將視 DHCR 對文件進行審查的結果而拒絕要求成本與核實成本之間的差額。

II. 使用年期

RSL 規定，獲得 IAI 加租的業主無權基於在此類設備或傢俱的使用年期內裝修類似設備或傢俱而獲許進一步的加租。DHCR 不像 RSC 中規定的使用年期那樣進行重大資本改善，而是根據每個個案的事實來確定是否滿足 IAI 的使用年期。

如果對 IAI 的使用年期存在爭議，並且裝修是在空置期間完成的或包含在空置租賃中，則 DHCR 可能要求業主提交文件以證明舊設備或傢俱的使用年期已用盡。

III. 同一利益

根據 HSTPA，將不允許向與業主或管理代理共享利益身份的個人或組織支付 IAI 的費用。

同一利益是指業主/管理代理與進行裝修或提供改善的承包商、供應商或裝修者之間的任何其他關係(例如，基於家庭關係或經濟利益)。這些關係包括：

1. 當業主/管理代理人似乎在任何實體中擁有財務利益，而此實體已收到所要求的加租中包括的 IAI 付款(改善或人工)；
2. 當業主/管理代理人(或其一個或多個高級管理人員、董事、股東、合夥人或公司或合夥企業的合夥人)看起來有親戚關係，或者是在任何實體處收取高級合夥人款項的高級職員、董事、股東或合夥人要求的加租中包含的 IAI 付款(改善或人工)；
3. 當似乎已經達成或正在考慮的附帶交易、協議或合約可能會改變或取消 IAI 的任何成

- 本(改善或人工),或似乎存在附帶交易、協議或合約與 IAI 靠近;
4. 如果業主/管理代理人與承包商、分包商或任何人收取了所要求的租金中包括的 IAI (設備或人工)費用的任何人之間的任何其他關係,但與此 IAI 相關的設備或人工合約除外,並會使業主/管理代理對承包商或裝修者進行控制或施加影響;和
 5. 當收到 IAI 付款的人(設備或人工)似乎是業主/管理代理人的僱員,但除了向業主/管理人員提供的薪水或其他工作的報酬外,沒有向他們支付其他報酬。

如果據稱或發現業主/管理代理人的僱員對公寓進行了改善,和/或業主/管理代理人的僱員裝修了新設備,則支薪紀錄應包括在 IAI 和將要求提供工作付款時間表。業主將被要求證明此僱員除了其正常薪資以外,還為其工作額外支付了報酬。

IV.現金付款

對於執行 IAI 的現金支付總額超過 10,000 美元的 IAI ,有必要對支持加租的證據進行更嚴格的審查。DHCR 將要求以銀行文件的形式提供進一步的付款證明,以證明已提取此類資金,包括有關資金轉移方式的證據。如果賣方/承包商在業務過程中無法提供正常的收據,則除賣方/承包商的收據誓詞外,此類證明還應包括《稅務守則》要求的文件。

V. 進行個人公寓改善的資格有哪些?

A. 可能符合 IAI 要求的項目:

RSC 通常將公寓改建、新設備或新服務視為可以為 IAI 加租的改建。以下提供的清單旨在提供符合條件的 IAI 的示例;此列表並非特指的,也並非在所有個案中都是確定如此的。請注意,以下未列出的項目也可能符合條件:

1. 完整的浴室現代化或裝修,包括作為此項目一部分裝修的固定裝置,以及此類現代化或裝修中的所有油漆和抹灰
2. 完整的廚房現代化或翻新工程,包括作為此項目一部分裝修的固定裝置和設備
3. 業主購買和安裝的新冷氣機,包括以前不存在的冷氣機接線和插座
4. 新的洗衣機和/或烘乾機,包括以前沒有的接線和插座
5. 以前不存在的新鑲木地板
6. 新底層地板
7. 裝修新底層地板後的新地板,包括油氈和乙烯地板磚
8. 新地毯
9. 新的嵌入式衣帽間
10. 新傢俱
11. 以前不存在的新照明燈具
12. 新防風門

13. 新防風窗
14. 新窗戶(如果不是建築物範圍內裝修的一部分)
15. 以前不存在的新全長玻璃面板
16. 陽台圍欄
17. 安全警報
18. 新的吊頂和/或隔音天花板
19. 油漆和抹灰,如果是大修的一部分
20. 安裝的石膏板,如果是在整個公寓內的

其他費用:

當需要進行搬遷或拆卸時,與被替換的項目的搬遷或拆卸相關的成本可計入有資格加租的金額中,並在竣工的同時進行。

與 IAI 直接相關的建築或工程服務,此工作需要獲得註冊建築師(RA)或專業工程師(PE)的批准,並由紐約市建築局(DOB)頒發許可。有關許可證的更多資訊,請瀏覽 DOB 網站。

B. 不符合 IAI 要求的項目:

1. 業主或業主的僱員在分配職責期間進行的任何拆除或拆除工作,均不構成可計入 IAI 租金調整的支出;
2. 透過正常維護或修理更換的二手設備、傢俱或物品;
3. 未經租戶的書面同意而在租戶居住期間進行的裝修或調整;和
4. 構成常規修理和維護的各項,除非此類工作是與允許的 IAI 有關(並且是其必要組成部分)的。如果是單獨完成,則以下各項僅構成維修和/或保養,除非包含在上文第 V(A)條中,否則不屬於 IAIs。
 - a. 在不足整個公寓的地方安裝石膏板;
 - b. 抹灰、繪畫;
 - c. 用聚氨酯刮擦、剝落或覆蓋地板;
 - d. 更換燈具、插座或開關;
 - e. 新的天花板(請參閱上面的 #18)。

從計算 IAI 租金中也扣除了與設備融資相關的費用、保險收益中支付的改善費用以及在分配職責過程中業主或業主僱員進行的工作的人工費用。

在紐約市，根據紐約市人權法中有關殘疾人權利的規定，若在公寓內部進行物理變更，只要是合理地對住宿和/或對殘疾人居住條件的改造，例如在浴室中安裝扶手，在其他情況下可能會符合個人公寓改善條件的，將不會因而加租。參閱紐約市管理員。§第 8-107(5) 規範。如有任何疑問，請聯絡紐約市人權委員會。

VI. 記錄保留

租金法律通常不要求在 DHCR 上正式註冊了公寓的業主在最近的租金註冊聲明之前，必須保持或產生與公寓的租賃有關的記錄超過六年。但是，由於六年規則有除外情況，建議業主還是將 IAI 記錄保留六年以上。

VII. 三倍損害賠償

除非業主能夠證明不是故意多收費的，否則不允許索賠的 IAI 導致的過高收費，將被實施三倍損害賠償。RSL 規定，業主有舉證責任來證明不是故意過高收費的。確定是否實施三倍損害賠償是基於 DHCR 對本個案中陳述的事實的審查。

Woody Pascal

租金管理副專員

於 2020 年 2 月 3 日修訂