

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

#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、重要資本改良和(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	<ul style="list-style-type: none">• 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。但是，業主在進行空屋租約租金計算時可以新增租金指導委員會核准的一年或兩年租約指導方針上漲率，前提是獲得了委員會的授權。業主不得在同一年內多次加入按指導方針進行的租金調整。• 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，允許的租金上漲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	<ul style="list-style-type: none">• 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。

網址：www.hcr.ny.gov

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

#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、重要資本改良和(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。

在HSTPA前，如果租金達到某些每年調整的撤銷管制水準（基於出現的空置或家庭收入水準），則可對公寓進行管制。公寓撤銷管制後，業主可收取市場租金，承租人不再受「租金穩定」的保護。此外，在續租時，業主可將承租人的優惠租金上漲至法定管制租金。一般而言，過去在處理租金超額收費的投訴時，DHCR只能查看之前四年的租金歷史，且最多只能評估四年的罰金。

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。但是，如果獲得委員會的授權，則可運用一個一年或兩年的租約指導方針，並加到之前承租人的法定租金上。該指導方針受相關限制的約束，即在一個指導方針年份內不能進行一次以上的指導性調整。在從2019年10月1日至2020年9月30日的指導方針年份內，Nassau郡租金指導委員會已執行了此授權。在從2020年10月1日至2021年9月30日的指導方針年份內，紐約市租金指導委員會已執行了此授權。針對重要資本改良和(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。

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，允許的租金上漲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（上漲幅度必須合法），但只能根據優惠租金收取上漲租金。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上漲租金。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。可在DHCR網站上查看英語以外6種主要語言的譯文版。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上漲（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上漲（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。
- 2019年6月14日之後，如果獲得租金指導委員會的授權，指導性上漲率可適用於空屋（初始）租約。

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)	
	1年	2年	1年	2年	1年	2年	1年	2年	1年	2年
2013年10月1日-2014年9月30日	4.00%	7.75%	1.00%	1.50%	2.00%	3.50%	3.00%或15.00美元，以兩者金額較高者為準	4.00%或20.00美元，以兩者金額較高者為準	2.40%或12.00美元，以兩者金額較高者為準	3.20%或16.00美元，以兩者金額較高者為準
2014年10月1日-2015年9月30日	1.00%	2.75%	1.00%	1.50%	1.00%	4.00%	1.50%	2.50%	1.20%	2.00%
2015年10月1日-2016年9月30日	0.00%	2.00%	1.25%	1.75%	1.25% + 25.00美元 (針對不超過950.00美元的租金)	1.50% + 25.00美元 (針對不超過950.00美元的租金)	1.75%	2.75%	1.40%	2.20%
2016年10月1日-2017年9月30日	0.00%	2.00%	0.50%	1.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	0.00%	0.40%
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6月13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6月14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%	2.50%	0.00%	0.00%	1.75%	2.75%	1.75%	2.75%
2019年10月1日-2020年9月30日	0.00%	0.00% ² 1.00% ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

¹ 這些上漲僅適用於Westchester郡內的Village of Ossining。

² 租期第一年為2%，第二年為1%。

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