

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

9 公寓租賃 - 押金和其他收費

押金是指承租人、承租人的擔保人或第三方向公寓業主繳納的資金，這筆資金用於維修承租人對公寓造成的任何損壞。

2019年《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)將任何公寓的押金金額限定為一個月租金。業主向承租人、擔保人或第三方收取額外的數額是不合法的。如果業主在公寓一進入租金穩定狀態便向承租人收取了兩個月的押金，且租住公寓的仍為同一承租人，則業主必須向承租人退還任何超出一個月租金的額外押金。不可要求下一繳納穩定租金的承租人支付多於一個月租金的資金作為押金。如果業主要求承租人、擔保人或代表承租人的任何第三方支付超過一個月租金的押金，則承租人可以提交「租金穩定型公寓承租人有關租金和/或其他超額收費的投訴表」(DHCR 表格 RA-89)。

法律禁止業主或物業管理單位要求支付押金或額外費用以預訂某個公寓單位。此類房間預訂費用或押金，無論是承租人、擔保人或其他第三方主動支付的，還是被要求索取的，都是不合法的。此類索取、費用和要求通常被稱為「小費」。

中介費是針對租賃某個公寓單位的交易收取的費用。該費用可能由持照的房地產經紀人或銷售人員收取。但是，如果發現業主、物業管理單位及其代理人或員工針對出租他們擁有或管理的單位收取中介費，則DHCR可以認定為收取過高的租金。對於出租公司、房地產經紀人或銷售人員所附屬的業主或物業管理單位擁有或管理的公寓單位，公司、房地產經紀人或銷售人員也不得收取中介費。

如果續約後的租金提高，或者租金在租賃期間增加，則業主可以向承租人收取額外的資金，以使得押金達到月租金額度。即使承租人可能因享有「老年公民租金增長免除」(SCRIE)待遇或「殘障人士租金增長免除」(DRIE)待遇而被免於支付租金增長額，其仍然必須支付增加的押金數額。

業主必須將押金存於紐約州的一家銀行的計息帳戶中。業主必須向承租人告知銀行的名稱和地址，並向承租人全額支付年度利息，但需要每年扣除押金的1%作為業主的**管理費**。承租人可以選擇從租金中扣除利息，選擇利息代管（直至租期結束），或選擇在每年年底一次性支付利息。

不得將押金抵用最後一個月的租金。租約到期時，如果承租人未違反租約的條款和條件，並使租賃的公寓保持原樣（正常損耗除外），業主必須全額退還押金。如果造成了損壞，則業主可扣留部分或全部押金作為修繕費用。

如果承租人對業主退還押金或支付利息有異議，則承租人可以向小額索賠法院提起訴訟，或聯絡紐約州檢察長辦公室的消費者欺詐和保護處 (Consumer Frauds and Protection Bureau of the New York State Attorney General's Office)。

來源：

《紐約市租金穩定法》第 2525.4 節

《承租人保護條例》第 2505.4 節

《紐約市租金和驅逐條例》第 2205.5 節

《紐約州租金和驅逐條例》第 2105.5 節

2019年《住房和承租人保護法案》

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