

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

#24 重要資本改良(MCI)

內容一覽

這份「情況說明書」說明了業主在升級建築後上漲租金的權利和責任，該建築受租金穩定或租金管控法律的約束。

定義

住房與社區續約處(DHCR)：DHCR是一家紐約州機構，對社區進行投資，保留和保護平價住房，並執行州的租金管制和租金穩定法律。

重要資本改良(MCI)：整個建築範圍的修繕，如鍋爐、窗戶和屋頂。

摘要和重點

MCI是整個建築範圍的系統修繕，如鍋爐、窗戶、電線、管道和屋頂。在個人公寓中完成的不必要的門面修繕或施工（在其他方面並非針對整棟建築的修繕）不符合MCI的資格。

要求	<ul style="list-style-type: none">· 要符合租金上漲的資格，MCI必須為全新安裝，不能是對舊設備的維修。· 主張的任何MCI成本都必須用充分的文件記錄提供支撐。
資格	<ul style="list-style-type: none">· 承租人有60天的時間對業主的MCI申請進行回覆。· 對於租金監管單元百分比不超過35%的建築，禁止MCI租金上漲。· 如果除了具有直接危險性的違規情況外，當地市政當局的檔案中還記錄著具有危險性的違規情況，則禁止MCI租金上漲。· 此前MCI租金上漲的上限為6%或15%，而目前的上限為每年2%，僅在DHCR發佈一條核准租金上漲的書面命令後才可收取。· 可基於合理成本核准MCI租金上漲。· 如果建築的單元數量不超過35，則攤銷到12年；如果建築的單元數量超過35，則攤銷到12.5年。· 在郵寄命令60天后第一個月的第一天，MCI上漲租金開始生效並可收取。· MCI租金上漲為臨時上漲，在租金上漲生效日期後30年，必須從租金中減去，其中包括當地租金指導委員會核准的任何租金上漲。

網址：www.hcr.ny.gov

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

#24 重要資本改良(MCI)

定義

當業主針對受租金穩定法律或租金管制法律約束的建築進行修繕或安裝時，他們可以向住房與社區續約處(DHCR)申請核准上漲承租人的租金。符合某些要求的修繕或安裝將被視為「重要資本改良」(MCI)。要符合MCI的資格，修繕或安裝必須：

1. 可根據《國內稅收法規》進行折舊，並非針對普通維修；
2. 對於整棟建築的保護、節能、功能或基建設施而言必不可少；
3. 直接或間接造福所有承租人；以及
4. 符合適用「租金管制」中包含的使用年限計劃表規定的要求。

MCI項目的部分範例包括鍋爐、窗戶、重新敷設電線、管道系統和屋頂。在個人公寓中完成的不必要的門面修繕或施工（在其他方面並非針對整棟建築的修繕）不符合MCI的資格。DHCR可基於實際、經證實且合理的修繕和安裝成本來核准租金上漲。

要符合租金上漲的資格，MCI必須為全新安裝，不能是對舊設備的維修。一些程序同樣符合MCI的資格，如對建築進行「勾縫」。DHCR情況說明書33「使用年限計劃表」包含一份部分清單，其中列出了符合MCI租金調整資格的安裝。所有針對MCI租金調整的申請都必須在安裝後兩年內提出。

申請和文件

業主必須提交一份「業主基於重要資本改良上漲租金的申請」（DHCR表格RA-79），該表格可在DHCR行政區租金辦公室或主辦事處獲得，地址：Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433，或從DHCR網站獲得。

建議小型建築的業主在提交申請前聯絡DHCR SBO部，獲得技術援助。合作式公寓/共管公寓樓公司中的所有業主和管理代理人在完成申請(RA-79)時都必須仔細查看「MCI指令」（RA-79指令）

，
因為這些指令比這份情況說明書更加詳細，情況說明書僅包含一般資訊。

完成的申請必須包含：

1. 一份詳細項目單，列出實施的施工，並對此類施工的原因和目的進行說明或解釋；
2. 業主和承包商提供的認證，涉及施工的成本以及開工和竣工日期；
3. 付款證明；
4. 適用政府機構針對完成的施工給出的所有必要核准的副本；
5. 一份提交給適用的當地市政當局的聲明，內容為建築不存在任何具有危險性或直接危險性的違規情況；
6. 一份承租人清單，同時列出他們各自的租金管制狀態。

案例處理

1. 當業主提交MCI申請時，DHCR向承租人發出通知，讓他們有機會針對申請提交書面回覆。應指示他們盡可能具體地對主體安裝進行評論。承租人可申請延長針對申請做出回覆的時間。
2. 業主可在物業場址儲存一份申請以及所有配套文件的副本，以便承租人查閱。但是，承租人始終可向DHCR提出書面申請，來查閱完整版的MCI申請以及所有配套文件。DHCR將審核租金上漲申請，考慮承租人的回覆，並可能要求提供其他被認為必要的文件。
3. 完成處理時，DHCR將發佈一條命令，核准租金上漲（針對申請的上漲總金額或部分金額），
或者否決申請。除了一份書面命令中的相關條款和條件外，業主和承租人還將收到DHCR的通知，獲知每個房間上漲租金的金額，以及適用於每套公寓的總金額。

市政核准和承租人回覆

1. 如果安裝獲得另一個政府機構的必要核准，則承租人的回覆將會被納入考量，但不會導致申請被否決。在這種情況下，承租人可諮詢其他政府機構，瞭解應當採取什麼恰當的行動。範例：
在紐約市，鍋爐、管道系統和電線重新敷設的安裝需要建設局的核准。
2. 如果安裝不需要另一個政府機構的核准，則業主在回覆承租人的投訴時，可提交一份由獨立的註冊建築師或工程師出具的書面陳述，內容為安裝不存在任何缺陷。承租人可提交一份聲明來反駁該書面陳述（至少占最初投訴內容的51%），內容為安裝依然存在缺陷；或者，他們可以提交一份由註冊建築師或工程師出具的反駁性書面陳述。該書面陳述必須包含建築師或工程師的原始簽名及專業印章，而非影本。

在決定核准或否決MCI申請時，DHCR將考慮這份聲明（至少占最初投訴內容的51%）或承租人的反駁性書面陳述。為幫助做出決定，DHCR可能會進行一次調查。

例如：窗戶、屋頂和大廳門的安裝不需要其他政府機構的核准。

記錄儲存和付款證明

為加速處理，強烈建議業主透過支票支付所有的MCI成本。如果針對允許的MCI支出進行現金支付，則必須用充分的文件記錄提供支撐。主張的任何MCI成本都必須用充分的文件記錄提供支撐，其中應包含註銷支票以及相關的銀行對帳單，顯示在完成施工的同時進行的議付或者電子付款的證明、應付給承包商的議付銀行本票和/或議付匯票的影本、在完成施工的同時全額支付的帶記號發票收據、簽字的變更通知單以及承包商說明安裝已完成且全額付款的書面陳述。

不管何時發現需要對主張成本展開進一步調查，DHCR都可能會要求業主提供額外文件。如果證據未得到充分的證實，則主張成本與得到證實的/合理的成本之間的差額將會被拒絕承認。

可在我們的網站查看「DHCR營運通告2017-1」，瞭解關於付款證明、一次性總成本、利益一致性以及現金支付的更多資訊，網址：www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins。

違規

根據《紐約市住房維護法規》(HPD)、《紐約市建築法規》(DOB)、《紐約市消防法規》(FDNY)、

《統一防火和建築法規》(ETPA郡)，如果業主未維持所有必要的服務，或者目前存在尚未解決的、具有危險性或直接危險性的違規情況，DHCR可完全或部分否決申請。某些承租人導致的違規情況除外。如果DHCR發現建築中存在未解決的騷擾行為，或者一條DHCR發佈的針對整個建築範圍的租金減免命令正在生效（基於服務下降），則不予核准MCI租金上漲。DHCR將加速處理業主提出的任何租金恢復申請。如果承租人所在公寓有一條單獨的租金減免命令正在生效（基於服務下降），則該承租人將享受MCI租金上漲豁免待遇，直至DHCR恢復租金。

J-51 稅收優惠

如果紐約市的公寓業主享受針對MCI的稅收減免待遇(J-51)，則上漲租金應減去稅收減免部分的金額。租金在MCI程序中或者在今後的稅收減免修正程序中臨時減免。根據DHCR針對租金管制公寓發佈的租金恢復命令以及業主針對租金穩定公寓提交的通知，租金在租金減免期限結束時恢復。

MCI租金上漲以及空屋和續租租約

如果在MCI申請等待判定期間，一套公寓處於空置狀態或變成空置，則業主必須向任何將要入住的承租人發出通知，告知如果MCI申請得到核准，承租人的租金將會上漲。如果未在空屋租約中說明租金預計將會上漲，將導致續租前該公寓的MCI租金上漲不被核准。如果不經過這個恰當的通知流程即收取上漲租金，業主會面臨超額收費處罰的風險。

透過一條空屋租約條款，以符合要求的方式向將要入住的承租人發出通知，告知一項MCI申請正在等待判定，該條款作如下規定：「已基於以下施工向DHCR提交針對重要資本改良上漲租金的申請：_____，摘要編號_____。如果DHCR發佈一條同意租金上漲的命令，則該租約中規定的租金將會上漲。」

即使DHCR核准基於MCI的租金上漲申請，業主也僅在租約包含一條條款（該條款明確授權業主可上漲租金）的情況下才能在現有租約的期限內調整租金。一條符合要求的租約條款將作如下規定：「本租約中規定的租金可根據DHCR或租金指導委員會的命令上漲或下降。」

2019年《住房穩定和承租人保護法案》對MCI案例處理和租金上漲產生了什麼影響？

- 承租人有60天的時間對業主的MCI申請進行回覆。
- 對於租金管制單元百分比不超過35%的建築，禁止MCI租金上漲。
- 如果除了具有直接危險性的違規情況外，當地市政當局的檔案中還記錄著具有危險性的違規情況，則禁止MCI租金上漲。
- 可基於合理成本核准MCI租金上漲。
- 如果建築的單元數量不超過35，則攤銷到12年；如果建築的單元數量超過35，則攤銷到12.5年。
- 在郵寄命令60天后第一個月的第一天，MCI上漲租金開始生效並可收取。
- MCI租金上漲為臨時上漲，在租金上漲生效日期後30年，必須從租金中減去，其中包括當地租金指導委員會核准的任何租金上漲。
- 之前，MCI租金上漲的上限為6%或15%，目前上限為每年2%。

#24 重要資本改良 (MCI)附錄：問答

1.什麼是MCI？

重要資本改良(MCI)是一種修繕或安裝，對於受租金穩定法律或租金管控法律約束的建築，MCI可提升其總體狀況。MCI的範例包括新的屋頂、鍋爐、窗戶、管道系統或重新敷設電線。可在「DHCR情況說明書33」中查看一份綜合性的清單，上面列出了關於MCI的其他範例，網址：

www.hcr.ny.gov/fact-sheets

經證實的MCI成本可透過上漲月租金來轉嫁給租金管制承租人。僅在符合各種必要的標準從而獲得紐約市住房與社區續約處(DHCR)核准的情況下，建築的業主才可收取MCI上漲租金。

2.什麼類型的施工符合MCI租金上漲的資格？

MCI必須符合幾項要求。施工必須造福整棟建築，而不僅僅造福幾套公寓，且必須涉及建築一個重要系統的置換。MCI施工必須針對建築的運作、保護和維護。MCI必須可根據《國內稅收法規》進行折舊。此外，修繕必須是針對整棟建築保護、節能、功能或基建設施的必要修繕，而非針對運作成本或不必要的門面修繕，或者針對在個人公寓中完成的任何不屬於整棟建築修繕的團體施工。

如果僅僅為了使建築維持充分的正常運作狀態而進行普通維修，DHCR將不會核准MCI租金上漲。此外，建築的業主還必須確保置換的MCI項目或完成的施工壽命超過DHCR的「使用年限計劃表」，可在「DHCR情況說明書33」中查看計劃表，網址：www.hcr.ny.gov/fact-sheets。「使用年限計劃表」規定了建築中的公用設施或建構物在置換前應當能夠持續使用的年數，只有滿足該要求才符合MCI租金上漲的資格。例如，對於一個快裝鍋爐或鋼製鍋爐，僅在業主於25年後置換的情況下

（而非每5年置換一次），才符合MCI租金上漲的資格，25年是「使用年限計劃表」中具有代表性的預計使用期限。

3.我如何才能知悉我所在建築的業主是否申請了MCI租金上漲？

如果建築的業主申請了MCI租金上漲，那麼DHCR將向建築內的所有租金管制承租人郵寄一份通知，對申請進行詳細總結。該通知將包含關於修繕的資訊，其中包括施工日期和主張成本。此外，該通知還將包含您公寓的房間數。請注意，在這一階段，DHCR尚未確定將會核准、部分核准還是否決MCI。

4.我是否可以回覆和質疑我所在建築的業主提出的MCI申請？

是。在MCI租金上漲獲得核准並加到承租人月租金上之前，承租人可單獨和/或作為「承租人協會」的一部分來質疑和反對該申請。從通知日期開始，承租人有60天時間回覆建築的業主提出的MCI租金上漲申請。

5.我是否可以查看我所在建築的業主提出的MCI申請？

承租人可查看DHCR掌握的業主MCI申請的副本，如需查看，可填寫一份「記錄查看」(REC-1)申請表，請在以下網址獲得申請表及相關說明：www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

將申請提交至：

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
Attn.: Records Access Unit

承租人可在DHCR的Gertz Plaza辦事處查看業主的MCI申請，辦事處地址見上文，或者申請獲得一份郵寄件。此外，如果業主在主體建築放置了一份副本以及所有的配套文件，則承租人可現場查看。

6.能否延長我回覆MCI申請的時間？

如有正當理由，承租人可申請額外延期三十天，來對申請進行回覆。承租人必須列出需要延期的原因。將申請提交至：

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
Attn.: MCI Unit

務必要在申請中加入您的摘要編號。

7.DHCR將會考慮承租人的什麼回覆/質疑？

DHCR將審核所有的承租人回覆。承租人可出於一些理由對申請的核准提出質疑，如：新設備的安裝中存在缺陷、成本文件不恰當、針對業主騷擾行為的投訴、有案可查且未解決的維護或建築違規情況、建築未登記、DHCR發佈租金減免命令、不符合置換項目的使用年限要求、公寓房間計數不正確。質疑MCI的一些具體理由包括但不限於：

- 施工並未造福全體承租人，或者並未造福整棟建築。例如：建築有六層，但僅更換了三樓的窗戶。
- 施工並無必要，僅僅是門面修繕性質。
- 施工在尚未達到使用年限的系統上完成，業主之前已經享受到了針對該安裝的MCI租金上漲，且建築的業主尚未獲得DHCR關於置換系統的豁免。
- 施工針對普通維修，並非針對建築的運作、保護和維護。例如，業主修補屋頂的某些區域，並非置換整個屋頂系統。
- 施工無法根據《國內稅收法規》進行折舊。
- MCI項目存在缺陷、不完整或者完工的製程不嫻熟。
- 建築的業主並未恰當記錄成本，或者並未恰當計算成本。
- 建築的業主騷擾承租人。參見「DHCR情況說明書17」，瞭解更多資訊，網址為 www.hcr.ny.gov/fact-sheets；如有必要，可向DHCR提交一份報告。
- 在業主提交MCI申請的日期，當地市政當局的檔案中記錄著具有危險性或直接危險性的違規情況。您可以瀏覽說明這些違規情況的HPD網站或DOB網站。
- 業主提交MCI申請的時間超過了施工完成後兩年。
- 業主並未獲得法律要求的當地市政當局的恰當核准。
- 業主獲得了用於支付部分施工的政府補助金或保險金。
- 業主主張的施工造福了一個商業實體，業主並未恰當地分配商業空間的MCI成本。
- 建築的業主沒有在建築中維持所有必要的服務，如提供天然氣、暖氣、熱水等。
- 業主在多年的不同階段完成了MCI施工。
- 部分或所有施工由監督人或與業主相關的人員完成。
- 業主的MCI申請不包含一份來自所有承包商的簽字書面陳述（該書面陳述證明他們完成了施工，並獲得全額付款）。
- 部分MCI成本不符合資格，或屬於申請費。

8.我是否能在已經提交初步回覆的情況下針對MCI申請添加質疑？

是。在DHCR發佈命令前，即使已經提交了初步回覆，承租人也能夠繼續向DHCR提交證據，說明拒絕MCI申請的理由。務必要加入摘要編號，以便DHCR辦事處知悉您指的是哪項MCI申請。

9.我所在建築的業主能否在DHCR核准前上漲我的租金？

否。業主必須向DHCR提交一份申請，且申請必須經過徹底的審核。DHCR必須向承租人和業主發佈一條核准或否決申請的書面命令，該命令還將說明MCI上漲租金的金額。

10.如何計算MCI租金上漲？

根據以下方法計算MCI租金上漲：

DHCR審核和驗證業主主張的成本（主張成本），然後將該成本減去：任何不符合MCI資格的項目、業主無法證明的成本以及用於支付一部分MCI的保險金付款和/或政府補助金。

透過該計算得出「獲核准成本」，「獲核准成本」為「主張成本」減去DHCR扣除額後得出的金額，或者為安裝的合理成本。然後，如果MCI造福建築的任何商業空間，則根據與整棟建築相關的商業空間的面積（平方英尺）來調整「獲核准成本」。然後，將淨獲核准成本攤銷（平攤）到法律規定的時間段（如果建築的單元數量不超過35，則為144個月；如果建築的單元數量超過35，則為150個月）。繼續將該金額除以建築中的房間總數。這樣，我們就得到了每間房每月的上漲租金。用該金額乘以公寓中的房間數，得出公寓的上漲租金。

MCI計算表

描述	計算
1. 業主主張基本施工的成本為227,000美元	227,000美元
小計（主張成本）	227,000美元
2. 審核顯示，35,000美元為不合格成本 （即未得到證實、透過保險支付、 透過政府補助金支付，等等）； 主張成本減去35,000美元	<input checked="" type="checkbox"/> 35,000美元
小計（獲核准成本）	192,000美元
3. 商業空間占建築面積的10%； 進一步將主張成本減去10%	<input checked="" type="checkbox"/> 19,200美元
小計（淨獲核准成本）	172,800美元
4. 建築有30個單元，因此根據法律， 將淨獲核准成本攤銷至144個月	÷144
小計（建築每月租金上漲總額）	1,200美元
5. 建築有120個房間（40套公寓，每套有3個房間）， 因此租金上漲總額除以120	÷120
總計（每間房每月的上漲租金）	10美元

11. DHCR核准了MCI租金上漲，而我不同意DHCR的決定。我可以做什麼？

在DHCR發佈核准MCI租金上漲的命令後30天內，承租人可提出上訴。說明DHCR在發佈該命令過程中可能出現的任何差錯或錯誤。上訴程序中的審核內容一般限定於MCI案例處理過程中提呈給DHCR的事實或證據。如果您尋求在上訴時提交新的事實或證據，則應當在此類材料中加入您的理由，說明為什麼此時應當接受並審核該材料。要提出上訴申請，可在以下網站獲得DHCR的行政覆議申請書表格RAR-2：www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

12. 提出上訴是否可阻止業主收取上漲租金？

否。業主有權根據法律收取上漲租金。

13. 該上漲如何運用於我的租金？

DHCR的MCI命令將說明您公寓的上漲租金以及收取此類上漲租金的時間。在命令規定的收租日期開始後任何12個月期限內，MCI租金上漲限定為業主提交申請時（在MCI命令中，DHCR將該時間稱為「租冊日期」）生效租金的2%。任何超過租金2%的金額都只能在今後的12個月期限內收取。

14. 既然我的租約中已經規定了租金，那麼為什麼我還要支付MCI上漲租金？

即使您的租約規定了租金，業主依然可以根據DHCR要求的MCI租金上漲來上漲租金。DHCR發佈的標準續租表包含這段文字：「本續租租約中規定的租金、單獨收費和總付款可根據DHCR或租金指導委員會的命令或年度更新上漲或下降。」

15. 如果我享受SCRIE/DRIE待遇，那麼我是否還需要支付上漲租金？

否。享受「年長公民租金上漲豁免」(SCRIE)或「殘障人士租金上漲豁免」(DRIE)待遇的紐約市承租人應致電311，獲得關於他們在MCI命令後享受租金豁免的資訊。紐約市以外的承租人應聯絡他們的當地SCRIE/DRIE辦事處，獲得關於他們在MCI命令後享受租金豁免的資訊。承租人應列印一份MCI命令的副本，寄送至他們的SCRIE/DRIE辦事處，以便對他們的豁免狀態進行更新。

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

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601