

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

#40 優惠租金

內容一覽

這份「情況說明書」解釋了租金穩定承租人在哪些情況下可以支付低於監管租金的租金。

定義

緊急承租人保護法案(ETPA)：在紐約市之外，「租金穩定」又被稱為ETPA，這是《承租人緊急保護法案》(Emergency Tenant Protection Act)的縮寫，在Nassau、Westchester和Rockland郡的一些地區適用。

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。

摘要和重點

優惠租金指業主同意收取的、低於業主可合法收取的法定監管租金的租金。根據2019年《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)，自2019年6月14日起支付優惠租金的承租人將保留優惠租金，前提是他們繼續租賃房產。

業主的責任和承租人的權利

- 僅在承租人永久性搬出公寓時，業主才可收取較高的法定監管租金。
- 即使承租人沒有及時支付優惠租金或折扣租金，業主也不得使用或執行租約中的任何條款來終止優惠租金或折扣租金。
- 業主不得使用或執行任何租約條款來要求以某種方式支付折扣租金，如電子支付。

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

#40 優惠租金

優惠租金指業主同意收取的、低於業主可合法收取的法定監管租金的租金。

根據2019年《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)，自2019年6月14日起支付優惠租金的承租人在租賃期限內保留優惠租金。租金指導委員會租金上漲以及《租金穩定法》或《承租人緊急保護法案》允許的其他租金上漲適用於優惠租金。如果承租人認為自己有權獲得優惠租金的續約，但被收取的租金超過該金額，則其可向DHCR或一個擁有有效管轄權的法庭提交一份租金超額收費或租約違規投訴。（參見下面的範例。）請注意，某些政府監管協議/注資的可負擔住房方案可能不受該限制的約束；請聯絡主管政府機構，瞭解更多資訊。

僅在承租人永久性搬出公寓時，業主才可終止優惠租金，收取較高的法定管制租金（以及適用的上漲租金）。此外，這些租金上漲所依據的法定管制租金必須寫在首先收取優惠租金的空屋租約或續租租約中，以及在所有後續的續租租約中，以便業主在房屋騰空時收取之前的法定租金。在DHCR登記法定管制租金，這麼做本身並不會明確今後使用的法定租金。

在租金穩定租約中，業主不得使用或執行這樣的條款：規定業主可在承租人未及時支付或未在一個月的某個日期前支付優惠租金或折扣租金時，業主可終止優惠租金或折扣租金。

業主不得使用或執行任何其他相關的租約條款，將承租人的一項行為表現作為支付折扣租金的條件，如承租人以電子方式支付租金。承租人可向DHCR提出租金超額收費或租約違規投訴，對此類租約條款提出質疑，或者由一個擁有有效管轄權的法庭進行審核。

範例1：

Jones先生簽署了一份一年的租約，從2018年10月1日開始生效。該租約援引了1,200美元的法定管制租金和1,000美元的優惠租金。

1. Jones先生的一年租約續約於2019年10月1日開始，法定管制租金根據年度租金指導委員會上漲1.5%，達到1,218美元，優惠租金上漲1.5%，達到1,015美元。Jones先生將支付1,015美元的租金。

2. 在續租時，業主無法再根據2019年HSTPA終止收取優惠租金，因為於2019年6月14日當天或之後生效的承租人租約有一個優惠租金。

範例2：

Sanchez女士的租約有一個1,000美元的優惠租金，規定於2019年6月30日到期。Sanchez女士於2019年4月30日簽署了一份一年的續租租約，並於當天將其歸還。該續租租約於2019年7月1日開始生效。該續租租約援引了1,218美元的法定管制租金，但終止了1,000美元的優惠租金。

1. Sanchez女士的一年續租租約於2019年7月1日開始，法定管制租金將根據年度租金指導委員會上漲1.5%，從1,200美元上漲至1,218美元。但是，優惠租金也會上漲1.5%，達到1,015美元。**Sanchez女士將支付1,015美元的租金。**
2. 儘管續租租約在HSTPA的生效日期前簽署，但它直到2019年7月1日才開始生效。由於之前在2019年6月14日生效的租約有一個優惠租金，因此根據2019年HSTPA，承租人的續租租約必須基於該優惠租金。

來源：

2019年《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)

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