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

1 租金穩定和租金管制

簡介

紐約州的一些社區實施名為「租金管制和租金穩定」的租金監管方案。租金監管有兩個目的，一是為了使私有建築中的承租人不承受非法的租金上漲，二是讓業主在對自己的建築進行維護保養的同時實現合理的盈利。

在兩套租金監管系統中，「租金管制」的歷史較久。它最早可追溯到二戰結束後不久出現的住房短缺時期，一般適用於1947年之前建造的建築。而「租金穩定」一般涵蓋1947年之後建造的建築，以及從「租金管制」中移除的公寓。它還涵蓋享受J-51、421-a和421-g稅收優惠的建築。關於涵蓋哪些公寓，這些稅收優惠項目都有本身具體的條例。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、Rockland和Ulster郡的一些地區適用。隨著《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)於2019年6月14日實施，如果根據1974年《承租人緊急保護法案》(ETPA)，在主體地區做出關於可用公寓的「緊急狀態聲明」，那麼紐約州的任何地區均可執行「租金穩定」。如果此類市政中的住房或一個類別的住房空屋租金上漲率小於百分之五，則可做出「緊急狀態聲明」。

地區有責任對住房情況進行調查，來確定是否存在緊急狀態。

2019年6月14日之前，租金法律根據超過某個門檻值的租金或者根據超過某個門檻值的承租人收入和租金，對公寓的撤銷管制做出了規定。根據HSTPA，這些撤銷管制的形式自2019年6月14日起被廢除。

<u>租金穩定</u>

除了租金上漲金額的限制外，「租金穩定」也為承租人提供保護。承租人有權獲得必要的服務、有權獲得租約的續租且不被驅逐（除非有法律允許的驅逐理由）。承租人可選擇續租一年或兩年的期限。承租人可在住房與社區續約處(DHCR)編制的各類表格上提交相關投訴。DHCR必須調查針對業主提出的投訴，收集證據，然後發佈一份書面命令（可針對該書面命令提出上訴）。

如果承租人的權利遭到侵犯，DHCR可降低租金，並對業主徵收民事罰金。如果服務未得到維持，可降低租金。如果超額收費，DHCR可評估利息罰金或應付給承租人的三倍賠償。

租金上漲

各個租金指導委員會（紐約市、Kingston市以及Nassau、Westchester和Rockland郡各有一個委員會）規定了租金穩定公寓的租金上漲率。這些指導性上漲率每年規定一次，對每年10月1日當天或之後開始的續租租約有效。從2019年6月14日開始，不存在法定的空屋租金上漲率和租金指導委員會空屋租金上漲率。但是，如果獲得租金指導委員會的授權，也可對空屋租約運用一個一年或兩年的租約指導性上漲率。

在紐約市和ETPA涵蓋的社區，租金可按照三種方式中的任何一種在租賃期限內上漲，前提為租約規定在租約期限內收取上漲的租金：

1. 如果業主增加服務或設備，或者對公寓進行修繕，須獲得入住承租人的書面同意；
2. 如果業主進行一次整個建築範圍的重要資本改良，須獲得DHCR核准；或者
3. 存在經濟困難（須獲得DHCR核准）。

租金超額收費

對於租金穩定的公寓，如果被發現存在租金超額收費現象，業主可能會被要求退還多收的租金。如果DHCR發現業主有意收取超額收費的租金，則可評估應付給承租人的三倍賠償。隨著HSTPA的通過，超額收費的收回時間從四年增加至六年，一般的租金歷史審核期也從四年增加至六年（存在例外情況）。提交於HSTPA通過之前的投訴將根據提交時生效的法律進行審核，租金審核時限為四年。

因服務下降而降低租金

如果業主未能提供必要的服務，或者未能對個人公寓或整個建築進行必要的修繕，則可降低租金。例如：缺少暖氣/熱水、公共區域不衛生（過道、大廳）以及門鎖損壞。如果承租人獲得DHCR的租金減免，則在恢復服務且DHCR恢復租金前，業主不得收取任何上漲的租金。

騷擾

法律禁止騷擾租金管控的承租人。如果業主被判有意採取行動逼迫承租人搬出公寓，則其合法的租金上漲可能會被否決，並遭到民事和刑事處罰。被判騷擾承租人的業主將被罰款。

租金登記

在公寓首次受「租金穩定」要求約束後的90天內，業主必須提交一份初始登記。在初始登記後，業主必須提交一份年度登記聲明，說明每個單元4月1日的租金，並為承租人提供他們各自公寓登記表的副本。

租金管制

「租金管制」對業主能夠收取的公寓租金做出限制，並對任何業主驅逐承租人的權利進行約束。承租人還有權獲得必要服務。業主無需提供續租租約，因為承租人被視為「法定」承租人。承租人可在DHCR編制的各類表格上提交相關投訴。DHCR必須調查針對業主提出的投訴，收集證據，然後可以發佈一份書面命令（可針對該書面命令提出上訴）。

如果承租人的權利遭到侵犯，DHCR可降低租金，並對業主徵收民事罰金。如果服務未得到維持，可降低租金。如果是超額收費，則DHCR可規定合法的可收取租金。

租金上漲

紐約市的「租金管制」項目在「最高基本租金」(MBR)系統下運作。針對每間公寓規定最高基本租金，每兩年調整一次，來反映出運作成本的變化。證實自己提供必要服務並杜絕違規行為的業主有權上漲租金，上漲幅度為租金指導委員會最近五次年度租金上漲的平均值（針對一年續租租約），或者每年上漲7.5%直至達到MBR，以兩者的較低值為准。如果建築存在違規情況，或者業主的支出不能作為租金上漲的理由，則承租人可對擬定上漲提出質疑。

在紐約市以外，紐約州住房與社區續約處(DHCR)確定「租金管制」下的租金最大允許上漲率，該最大允許上漲率受租金指導委員會年度租金上漲限制的約束。業主可定期申請這些上漲。

在紐約市內外，還可按照三種方式中的任何一種來上漲租金：

1. 如果業主增加服務或設備，或者對公寓進行修繕，須獲得入住承租人的書面同意；
2. 如果業主進行一次整個建築範圍的重要資本改良，須獲得DHCR核准；或者
3. 存在經濟困難（須獲得DHCR核准）。

租金超額收費

對於租金管制的公寓，承租人提出的投訴將導致DHCR發佈一條命令，該命令規定最高可收取租金，並指示對任何超額收費進行退款，退款針對的期限不超過提出投訴前兩年。如果未退款，承租人可訴諸法庭，來計算超額收費並強制執行命令。

因服務下降而降低租金

請參閱上文「租金穩定」中的相關內容。

騷擾

請參閱上文「租金穩定」中的相關內容。

租金登記

受「租金管控」約束的公寓無需每年在DHCR登記。

來源：
紐約市租金穩定法
承租人保護條例
紐約市租金和驅逐條例
紐約州租金和驅逐條例

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