

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

#4 租金穩定公寓租約續期說明

內容一覽

這份「情況說明書」解釋了相關續租租約背後的政策，這些租約針對的是希望繼續住在租金穩定公寓中的承租人。

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。

租金指導委員會(RGB)：每個執行租金穩定規定的市政當局都成立了一個租金指導委員會(RGB)，規定了租金穩定公寓的允許租金上漲率。

租金穩定：除了租金金額的限制外，這些條例還為承租人提供其他保護。承租人有權獲得必要的服務、有權獲得租約的續訂且不被驅逐（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。

摘要和重點

承租人可選擇一年或兩年續租租約，費率由當地的租金指導委員會規定。業主必須按照住房與社區續約處(DHCR)的表格或者DHCR表格的傳真件（須經過核准）提供續租租約。這裡給出了續訂租約的方式。

流程	<ul style="list-style-type: none">• 紐約市的業主必須在目前租約到期前90至150天之內郵寄或面呈一份DHCR續租租約表(RTP-8)。• 紐約市外的業主必須簽署一份續租通知(RTP-8 ETPA)並標註日期，然後在目前租約到期前90至120天之內透過掛號信寄出。• 收到續租要約後，承租人有60天的時間來選擇租約期限、簽署租約並返還業主。• 當承租人簽署續租租約表並返還業主時，業主必須在30天內將完全簽好並標註日期的副本交回承租人。
生效日期	續租將在租約簽署並返還承租人的當日或之後生效——但生效時間不得早於目前租約的到期日期。
業主沒有返還簽好的租約表	即使在收到承租人簽好的租約後30天內，業主沒有將完全簽好的續租租約表副本返還承租人，承租人依然要支付新的租金。承租人可以提交一份「承租人投訴業主不續租租約和/或不提供簽好的租約副本」（DHCR表格RA-90）。
續租表必須包含這些文件：	對於紐約市的公寓：紐約市租金穩定承租人租約附文 紐約市外：《承租人緊急保護法案》(ETPA)租金穩定承租人的標準租約附錄 這些文件說明了承租人和業主在《租金穩定法》下的權利及義務。

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

#4 租金穩定公寓租約續期說明

一般情況下，業主必須提供租金穩定公寓的租客續期租約。續期租約的租期可以是一年或兩年，租客可以自行決定，租金由當地的租金指導委員會(Rent Guidelines Board)設定。續期租約必須使用房屋和社區重建部門(Division of Housing and Community Renewal，簡稱 DHCR)其批准的傳真。

租約續期過程

1. 在紐約市，業主必須在現有的《DHCR 續期租約表格(RTP-8)》(DHCR Renewal Lease Form (RTP-8))租約到期日不超過 150天但不少於 90天之前郵寄或親自遞送續期通知給租客。

對於住在紐約市以外的租客，業主必須先在續期通知 (TP-8 ETPA)上簽名並註明日期，然後在現有租約到期日不超過 120 天但不少於 90 天之前以掛號郵件發送給租客。

2. 在業主提供續期租約之後，租客有 60 天的期間決定租期、在租約上簽名、並將租約交回業主。住在紐約市以外的租客，必須以掛號郵件將租約寄回給業主。如果租客在這 60 天的期間內沒有接受續期租約，業主可以拒絕續期租約並可以在現有租約期滿之後向法院提出訴訟將租客趕出租屋。
3. 當租客在續期租約表格上簽名並交回給業主之後，業主必須在 30 天內將完整簽署並註明日期的副本交回給租客。續期租約將於簽名之日或之後並交回租客後生效，但不得早於目前的租約到期日。在一般情況下，租約及任何加租不具追溯力。(請參閱以下示例#1)

其他考慮事項

如果業主在接到租客簽署的租約 30 天內沒有交回完整簽名的續期租約給租客，租客應當仍支付新的租金，並可以提出《租客對業主未能續期租約和/或未能提供簽署的租約副本提出的申訴》(“Tenant’s Complaint of Owner’s Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a Copy of a Signed Lease”[DHCR form RA-90])。

續期的租約必須與即將到期的租約保持相同的條款和條件，除非為了符合特定的法律或法規，否則不能更改。那些會改變即將到期租約的合法規定應該隨附在續期租約表格上。(請參閱以下示例#2)

當租戶收到「租賃續期表格」時，還必須附加「紐約市租金穩定租戶租賃附加條款」(*New York City Lease Rider For Rent Stabilized Tenants*) (紐約市公寓) 或「緊急租戶保護法標準租賃附錄」(*Emergency Tenant Protection Act (ETPA) STANDARD LEASE ADDENDA for Rent Stabilized Tenants*) (紐約市以外) 的副本。這些將解釋擬議的租金是如何計算的，並說明《租賃穩定法》(Rent Stabilization Law) 中租戶和業主的權利和義務。

自2022年12月15日起，《私人住房金融法》(PHFL)第610節允許經濟適用房的業主收取高於法定租金的實際租金，前提是滿足以下兩個條件：州或市政機構或其他法律指定方必須在新監管協議或修訂後的監管協議中作出具體核准，並且有政府計劃為該公寓提供租金援助。參見DHCR通知RA-LR3瞭解詳情。通常情況下，向業主提供的租金援助可能沒有針對開發事宜簽訂州或市政機構的總體監管協定。此外，此類監管協議可能沒有明確授權針對所有或某些類型的租金援助收取更高租金。這兩種情況均無法證明業主收取高於法定租金的實際租金的合法性。業主應當意識到，例如，FHEPS或個人「第8條」住房選擇代金券可能並非總是構成收取更高實際租金的法理依據。

不續期租約的原因

業主可以因某些原因拒絕續期租約，其中包括：

1. 業主或業主的直系家屬之一需要該公寓供其個人使用並為主要居住地。如果租客是老年人或殘障人士，則適用特殊規定 [請參閱《老年人特殊權利及殘障人士特殊權利》資料簡報 (Fact Sheets on Special Rights of Senior Citizens and Special Rights of Disabled Persons)] 。
2. 該公寓不是租客的主要居住地。
3. 業主打算將該公寓從租賃市場移除，或者是要拆除建築物重建，或者依法律允許的其他用途做為它用。

然而，當業主以上述原因之一不提供續期租約給租客時，業主必須按照資料簡報上「租約續期過程」部分所註明的提供租約期間內發送不續期書面通知給租客。如果未能在這期間內送達該通知給租客，租客則有權續期租約。

示例

示例#1

1. 李維拉先生的租約於 2019年 7月 31日到期。他沒有及時收到續期租約，並繼續支付 1800美元的租金。
2. 於 2020年 5月 15日，業主提供續期租約追溯至 2019年 8月 1日，租金為 1827美元為期一年，或 1845美元為期兩年。額外的 27美元代表一年增加 1.50%，而額外的 45美元代表兩年增加 2.50%。
3. 在這種情況下，李維拉先生可選擇租約開始的日期。他可以要求租約的開始日期為：
 - a) 2019年 8月 1日，如果當時業主及時提供續期租約，租約應開始的日期，或者
 - b) 2020年 9月 1日，第一個租金支付日，此日於業主提供續期租約 90天之後。
4. 無論李維拉先生選擇了 (a)或 (b)，適用的增加租金準則將是兩者可能金額中較低的一個。在這種情況下，他將承擔較低的金額，並於 2020年 9月 1日生效；1.50%為期一年，或 2.50%為期兩年。此外，租金增加至 1827美元為期一年，或 1845美元為期兩年，則直到 2020年 9月 1日才生效。

示例#2

1. 兩年前，庫珀女士簽署了空房租約，其中沒有提及關於含鉛油漆、可回收的材料、滯納金、或寵物的任何條款或附加條款。她的租約期滿後，房東提供了續期租約，其中包括一些附加條款：
 - a) 附加條款 1 (含鉛油漆危害的預防) 要求如果有 6 歲以下的兒童住在該公寓內，庫珀女士應通知業主。
 - b) 附加條款 2 指定某些材料，如紙張、紙板、罐、瓶、等等必須回收。
 - c) 附加條款 3 陳述如果房東在每月的第 10日之後才收到租金，租客應承擔 20美元的滯納金。
 - d) 附加條款 4 禁止在公寓內窩藏寵物。

2. 在這種情況下，附加條款 1 和 2 是合法的條款可附加在租約上，因為必須遵守紐約市含鉛油漆和回收的法律規定。
3. 附加條款 3 和 4 則不能附加在續期租約上，因為這兩條款對該空房租約的條款和條件構成重大變更，該租約原本沒有包括滯納金或寵物條款的規定。庫珀女士可以簽署附加條款，而不放棄任何權利，並可以提出續期租約申訴。

資料來源：

《紐約市租金穩定法案》(New York City Rent Stabilization Code)，第 2523.5 條
《租客保護條例》(Tenant Protection Regulations)，第 2503.5 條

相關資料：

資料簡報 #2，《租金穩定租約附加條款》(Rent Stabilization Lease Rider)

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