



紐約州
住房和社區重建局
租金管理處

營運公告 2024-2 修訂日期 (2025 年 10 月 29 日)

(取代營運公告 2016-1)

個人公寓修繕

概覽

本營運公告的發佈目的是反映對與個人公寓修繕 (IAI) 相關的租金法律所做的變更。

本營運公告向紐約市內外受租金控制和穩定租金的公寓的業主和租戶提供指導，指導他們在提出租金過高投訴或進行調查時，DHCR 將如何審查 IAI 的裝修。業主可能有資格上漲 IAI 的租金，如果居住空間大幅增加、業主提供的服務增加、住房中安裝新的改善設施或業主提供的新傢俱或陳設，則可以加租。

I. 無論是否有任何超額收費投訴和/或調查，都需要提交的通知表格

受穩定租金或租金控制的公寓業主必須以電子方式提交 DHCR 表格 RN-19N 個人公寓修繕：通知，適用於在閒置和佔用公寓中進行的 IAI。除了需要租戶同意的通知表外，業主還必須以電子方式提交 DHCR 表格 RN-19C 個人公寓修繕：租戶對被佔用公寓進行的 IAI 的知情同意。如果在進行這些改善措施後的公寓中有人居住，則在沒有租戶書面知情同意的情況下，由於此類改善措施而導致的其他允許的加租將無法收回。

業主可以透過線上登入業主租金監管申請 (ORRA) 系統 (<https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers>) 並選擇個人公寓修繕通知申請來存取這些表格。

此通知和隨附的文檔將成為穩定租金公寓的租金登記記錄的一部分，以及租金受控公寓的「最高基本租金」建築物資料記錄的一部分。每個 IAI 的此類通知必須包括已執行工作的逐項清單，以及進行此類工作的原因或目的的描述或說明。DHCR 可以隨時要求提供任何相關資訊，即使以前提供過此資訊，也會影響法定租金的調整。建議業主保留對進行過的所有改善或由 IAI 所產生的任何加租的適當文件。

重新發布此文件是僅出於參考目的。

包含授權簽名的原始文件已在 DHCR 的租金管理辦公室存檔。

II.新規則於 2024 年 10 月 17 日生效

自 2019 年以來，IAI 被限制為：a) 不超過 15,000 美元；b) 在任何 15 年期間不超過三次 IAI。

自 2024 年 10 月 17 日起，法律變更取消了三次單獨 IAI 的限制（某些「第二級」IAI 受下文所述限制），並為 IAI 建立了兩級系統。根據下文概述的要求，這些變化可能允許 IAI 的回收金額增加至 30,000 美元（第一級）和 50,000 美元（第二級）。

III.第一級和第二級的規則和要求

第一級——租金穩定/租金管制公寓，限制為 30,000 美元

自 2024 年 10 月 17 日起，第一級 IAI 上限從 15,000 美元提高至 30,000 美元。第一級的攤銷率保持不變，但上漲現在是永久性的。在包含 35 套或更少公寓的建築物中，法律規定的允許加租額為修繕總成本的 1/168。在包含超過 35 套公寓的建築物中，法律規定的允許加租額為修繕總成本的 1/180。

業主在提交 DHCR 表格 RN-19N「個人公寓修繕：通知」時，必須附上與 IAI 相關的「施工前」和「施工後」相片，以及 DHCR 表格 RN-19C「個人公寓修繕：租戶的知情同意（如適用）。此類同意書必須按照 DHCR 表格 RN-19C「個人公寓修繕：承租人知情同意」中的歸檔說明執行（請參閱上文第 I 節的通知條款）。

第二級——空置租金穩定公寓，且在 2022、2023 和 2024 年及時登記為空置，或在 IAI 開始前連續佔用至少 25 年，但須遵守 50,000 美元的限制

自 2024 年 10 月 17 日起，如果 IAI 安裝在 (a) 2022、2023 和 2024 年及時登記為空置的空置公寓中；或 (b) 在 IAI 開始前連續佔用至少 25 年之後的空置期間，則可收回最高 50,000 美元的 IAI。基於 (a)，業主最多可收回一次的成本。

第二級的上漲是永久性的，攤銷率如下：在包含 35 套或更少公寓的建築物中，法律規定的允許加租額為修繕總成本的 1/144。在包含超過 35 套公寓的建築物中，法律規定的允許加租額為修繕總成本的 1/156。

對於這兩個層級，業主必須在 ORRA 上線上提交<https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> 並選擇「個人公寓修繕通知」。然後，業主必須選擇第一級或第二級。

要收回第二級下的 IAI 成本，業主必須完成以下步驟：

步驟 1.

業主必須首先向 DHCR 申請認證，以確定是否有資格收回擬議 IAI 的成本。

要收回此層級下的成本，IAI 必須安裝在：

- A. 在 2022 年、2023 年和 2024 年及時登記為空置的目前空置公寓；或
- B. 在 IAI 安裝開始前連續佔用至少 25 年的目前空置公寓。

基於 (A)，業主最多可收回一次的成本。

DHCR 將下達命令，證明其有資格收回費用或駁回其收回費用的資格。DHCR 的資格認證命令僅用於確定業主是否有資格向該機構申請 IAI，而不是核准增加租金的命令。

步驟 2.

在進行 IAI 安裝之前，經 DHCR 認證符合資格的業主必須透過 RN-19N「個人公寓修繕：通知」通知 DHCR 其執行 IAI 作業的意圖，以及證明由於狀況不合格或需要更換的物品已超過其使用壽命而需要進行修繕的證據。必須提交將要修繕的項目的相片以及進行修繕所需的任何必要許可。此外，業主必須提交一份聲明，證明在過去五年內，其名下所有住宅建築（包括但不限於部分所有權或受益所有權）均未被紐約州住房和社區更新部或任何具有管轄權的法院認定存在騷擾行為或故意租金過高。

步驟 3.

安裝 IAI 後，業主必須立即填寫 DHCR 表格 RN-19N「個人公寓修繕：通知」並提交工作已完成的證據，其中必須包括工作後相片、所有零件、材料、電器和人工成本的所有適用的明細發票收據以及付款證明。業主還必須根據申請說明中規定的申報費用向 DHCR 支付 1% 的費用，但不得超過 50,000 美元。例如，45,000 美元的 IAI 將收取 450 美元的費用。

未能提交這些檔案將導致 IAI 的增加不可回收。

IV.適用於第一級和第二級的附加規則

所有允許的 IAI 月租金增長都將計入該公寓的合法租金。IAI 加租是基於改善的總核實成本（限於 30,000 美元或 50,000 美元，視情況而定），包括裝修成本，但不包括財務費用，也不包括超出合理成本的任何成本。此外，如果業主需要聘請獨立承包商並計劃計算相關的裝修成本並轉嫁給租戶，則必須是持牌承包商。業主和承包商或任何接受 IAI（設備或勞務）付款的人之間不能有共同所有權或利益同一性（參見下文第 VII 節利益同一性）。此外，業主必須解決與本公寓有關在《統一防火和建築規範》（統一規範）、《紐約市消防規範》或《紐約市建築物和房屋維護規範》所列中的所有未解決的危險或立即危險的違規行為。

A. 新舊規則下的上漲

如果 IAI 租金上漲在 2019 年 6 月 14 日之前生效，則 IAI 受當時有效的法律管轄，包括適用的攤銷率。¹ 這些 IAI 不計入 15 年期間 IAI 的 30,000 美元或 50,000 美元限制。

如果業主在 2019 年 6 月 14 日或之後但在 2024 年 10 月 17 日之前在 IAI 上花費達到或超過 15,000 美元，則根據當時有效的法律，業主可能獲得的最高租金上漲僅基於 15,000 美元。如果業主在該期間已花費達到 15,000 美元用於 IAI，那麼自 2024 年 10 月 17 日起，業主可以根據新的 30,000 美元或 50,000 美元的累計限額，額外支出用於新的修繕項目。業主可能有資格獲得最高租金增長，相當於 30,000 美元或 50,000 美元（視情況而定）與業主此前自 2019 年 6 月 14 日起收到的 IAI 增長金額之間的差額。

B. 租賃要求以及註冊和 MBR 報告

對於穩定租金的公寓，以前在通知表和/或租戶的知情同意書中已向 DHCR 報告的基於 IAI 的任何加租，也必須在下一針對此公寓的年度註冊文件中進行披露。此外，如果此項 IAI 是在空置時裝修的，則總費用應包括在紐約租約附款或 ETPA 標準租約附款中由業主提供的租金計算中。租戶可以向業主索要證明文件，例如發票和賬單。對於租金受控的公寓，以前以上述形式向 DHCR 報告的基於 IAI 的任何加租也必須在適當的「最大基本租金」披露表格中進行披露。

C. 421-a (16) IAI 要求

自 2019 年 6 月 14 日起，除 421-a (16) 所示的公寓外，所有形式的放鬆管制均已廢除。對於以前因高租金空置而放鬆管制的公寓，需要在租戶送達的放鬆管制通知中包括一份 IAI 清單及其總成本計算。解除管制的通知和相關的 IAI 報告要求仍然適用於 421-a (16) 公寓。

所有 IAI 的一般規則

V. 在超額收費案件或調查中，仍需提供 IAI 的安裝和支付證明。

A. 可接受的證明形式：

要求對個人公寓進行的裝修必須有適當且具體的文件證明。此文件應保存在業主的文件中，包括：

1. 和竣工或電子付款證明時間一樣的已取消支票（正面及背面）。
2. 和竣工時間一樣的發票收據，並標有「已全額支付」。
3. 簽訂的合約協議。

¹ 2019 年 6 月 14 日，《住房穩定和承租人保護法案》（HSTPA）將 IAI 的攤銷率從永久性租金增長調整為臨時性租金增長。具體調整如下：對於擁有 35 個或更少單元的建築，攤銷率從合格成本的 1/40 調整為 1/168。對於擁有超過 35 個單元的建築，攤銷率從合格成本的 1/60 調整為 1/180。

4. 承包商的誓詞，表明裝修已完成並已全額支付。
5. 裝修之前和之後的照片。

業主應提交所有五種列出的證明形式。DHCR 的考慮可能不限於這五種證明，因為對 IAI 的審查是事實密集型的，並且過程是個性化的，無論是指行政程序的部分還是獨立調查的對象。

此外，IAI 審查涉及 DHCR 對提供的證明的評估，因此不能保證任何特定的證明都具有決定性。例如，不夠完整的發票或合約就可能不具有決定性。在任何個案中，DHCR 均有權要求其認為需要作出適當決定的資訊，包括要求提供額外證據以表明裝修已完成，已全額支付或其他合適的方面來支持加租。如有可能，應隨時隨地提供額外文件，並應根據要求提供，以避免冗長的行政或調查程序。如果業主無法提供這些項目或任何要求的項目，則必須提供解釋，DHCR 將確定所提供的證明是否足夠。

在租戶保護部門(TPU)經調查後移交的超額收費案件處理過程中，超額收費處理部門的租金管理員可將其對該租金超額收費案件的獨立審查範圍，限定為對前期調查中提交給TPU的事實與證據進行重新審理分析。

B. 一次性付清費用

在對 IAI 提出質疑時（例如在超額收費程序中），業主必須提交此項目產生費用的證據。因此，在業主為一項以上的工作尋求加租的情況下，一次性付款可能不夠。DHCR 在某些情況下有權酌情接受一次性付款，例如 DHCR 得出以下結論時：

1. 提交的證據表明，聲稱完成的所有工作都是同一個協調的項目，並令人滿意地完成了；和
2. 每項工作要麼是「改善」，要麼是與允許的 IAI 相關並作為其必要組成部分進行的常規維修。即使是這樣的協調項目，也最好得到逐項證明的支持，若缺少這種逐項證明，可能會導致額外的審查或拒絕。如果 DHCR 認為證明不足，則可以完全拒絕 IAI 加租，否則將視 DHCR 對文件進行審查的結果而拒絕要求成本與核實成本之間的差額。

VI. 使用年期

獲得 IAI 加租的業主無權基於在此類設備或傢俱的使用年期內裝修類似設備或傢俱而獲許進一步的加租。DHCR 不像具有使用年期的重大資本改善，而是根據每個個案的事實來確定是否滿足 IAI 的使用年期。

如果對 IAI 的使用年期存在爭議，並且裝修是在空置期間完成的或包含在空置租賃中，則 DHCR 可能要求業主提交文件以證明舊設備或傢俱的使用年期已用盡。

VII. 利益同一性/共同所有權

不允許向與業主或管理代理共享共同所有權或利益身份的個人或組織支付 IAI 的費用。

同一利益是指業主/管理代理與進行裝修或提供改善的承包商、供應商或裝修者之間的任何其他關係（例如，基於家庭關係或經濟利益）。這些關係包括：

1. 當業主/管理代理人似乎在任何實體中擁有財務利益，而此實體已收到所要求的加租中包括的 IAI 付款（改善或人工）。
2. 當業主/管理代理人（或其一個或多個高級管理人員、董事、股東、公司合夥人或合夥企業的合夥人）看起來有親戚關係，或者是任何收取要求的加租中包含的 IAI（改善或人工）付款的實體的高級管理人員、董事、股東或合夥人。
3. 當似乎已經達成或正在考慮的附帶交易、協議或合約可能會改變或取消 IAI 的任何成本（改善或人工），或似乎存在附帶交易、協議或合約與 IAI 靠近。
4. 如果業主/管理代理人與承包商、分包商或收取了所要求的租金中包括的 IAI（設備或人工）費用的任何人之間存在任何其他關係，但與此 IAI 相關的設備或人工合約除外，並會使業主/管理代理人對承包商或裝修者進行控制或施加影響；和
5. 當收到 IAI 付款的人（設備或人工）似乎是業主/管理代理人的僱員，但除了向業主/管理代理人提供的薪水或其他工作的報酬外，沒有向他們支付其他報酬。

如果據稱或發現業主/管理代理人的僱員對公寓進行了改善，和/或業主/管理代理人的僱員裝修了新設備，則支薪紀錄應包括在 IAI 和將要求提供工作付款時間表。業主將被要求證明此僱員除了其正常薪資以外，還為其工作額外支付了報酬。

VIII. 現金付款

對於執行 IAI 的現金支付總額超過 10,000 美元的 IAI，有必要對支持加租的證據進行更嚴格的審查。DHCR 將要求以銀行文件的形式提供進一步的付款證明，以證明已提取此類資金，包括有關資金轉移方式的證據。如果賣方/承包商在業務過程中無法提供正常的收據，則除賣方/承包商的收據誓詞外，此類證明還應包括《稅務守則》要求的文件。

IX. 進行個人公寓改善的資格有哪些？

A. 可能符合 IAI 要求的項目：

RSC 通常將公寓改建、新設備或新服務視為可以為 IAI 加租的改建。以下提供的清單旨在提供符合條件的 IAI 的示例；此列表並非特指的，也並非在所有個案中都是確定如此的。請注意，以下未列出的項目也可能符合條件：

1. 完整的洗手間現代化或翻新工程，包括作為此項目一部分裝修的固定裝置
2. 完整的廚房現代化或翻新工程，包括作為此項目一部分裝修的固定裝置和設備
3. 業主購買和安裝的新冷氣機，包括以前不存在的冷氣機接線和插座
4. 新的洗衣機和/或烘乾機，包括以前不存在的接線和插座
5. 以前不存在的新鑲木地板
6. 新底層地板
7. 裝修新底層地板後的新地板，包括油氈和乙烯地板磚
8. 新地毯
9. 新的嵌入式衣帽間
10. 新傢俱
11. 以前不存在的新照明燈具
12. 新防風門
13. 新防風窗
14. 新窗戶（如果不是建築物範圍內裝修的一部分）
15. 以前不存在的新全長玻璃面板
16. 陽台圍欄
17. 安全警報
18. 新的吊頂和/或隔音天花板
19. 油漆和抹灰，如果是大修的一部分
20. 安裝的石膏板，如果是在整個公寓內的

其他費用：

當需要進行搬遷或拆卸時，與被替換的項目的搬遷或拆卸相關的成本可計入有資格加租的金額中，並在竣工的同時進行。

當工作需要獲得註冊建築師（RA）或專業工程師（PE）的批准，並由紐約市建築局（DOB）頒發許可時，與 IAI 直接相關的建築或工程服務被視為允許成本的一部分，可包含在計算加租額中。有關許可證的更多資訊，請瀏覽 DOB 網站。

B. 不符合 IAI 要求的項目：

1. 業主或業主的僱員在履行分配的職責期間進行的任何移除或拆除工作，均不構成可計入 IAI 租金調整的支出。
2. 透過正常維護或修理更換的二手設備、傢俱或物品。
3. 未經租戶的書面同意而在租戶居住期間進行的裝修或調整；和
4. 構成常規修理和維護的各項，除非此類工作是與允許的 IAI 有關（並且是其必要組成部分）的。如果是單獨完成，則以下各項僅構成維修和/或保養，除非包含在上文第 V（A）條中，否則不屬於 IAI。

- a. 在不足整個公寓的地方安裝石膏板。
- b. 抹灰、繪畫。
- c. 用聚氨酯刮擦、剝落或覆蓋地板。
- d. 更換燈具、插座或開關。
- e. 新的天花板（請參閱上面的 #18）。

從計算 IAI 加租中也扣除了與設備融資相關的費用、保險收益中支付的改善費用以及履行分配職責的業主或業主僱員進行的工作的人工費用。

在紐約市，根據紐約市人權法中有關殘疾人權利的規定，若在公寓內部進行物理變更，只要是合理地對住宿和/或對殘疾人居住條件的改造，例如在浴室中安裝扶手，在其他情況下可能會符合個人公寓改善條件的，將不會因而加租。參閱紐約市管理規範 § 8-107 (5)。如有任何疑問，請聯絡紐約市人權委員會。

X. IAI 和所需服務

當業主裝修了改善項目後，此項目將成為必需服務之一。要求業主每年要維護一次，並向 DHCR 提交所有必需服務（包括 IAI）的維護證明。如果業主未經 DHCR 許可而無法維持必需服務或中止服務，DHCR 可能會下令降低租金。DHCR 將凍結租金，並命令將租金回調至之前的租金調整準則，包括此期間的任何中間租金上漲，直到此機構發現業主提出申請的主體服務已恢復。請參閱 DHCR 概況介紹 #35 若因減少服務而減少租金，則主要資本改善（MCI）和/或個人公寓改善（IAI）的可出租性會增加和減少服務租金和 DHCR 的營運公告 2014-2 在 MCI/IAI 因服務減少而減少租金的地方增加了可出租性。

XI. 記錄保留

租金法律通常不要求在 DHCR 上正式註冊了公寓的業主在最近的可靠租金註冊聲明之前，必須保持或產生與公寓的租賃有關的記錄超過六年。但是，由於六年規則有除外情況，建議業主還是將 IAI 記錄保留六年以上。

XII. 三倍損害賠償

不允許索賠的 IAI 導致的過高收費，將被實施三倍損害賠償。

Anthony Tatano

租金管理

副專員

2025 年 10 月 29 日修訂