



《公寓註冊資訊(RAI)解讀指南》

隨附的RAI通常也被稱作公寓租金歷史記錄，載明瞭建築物業主每年申報的、該公寓在每年4月1日的租金標準與註冊狀態。以下摘要將協助您解讀該租金歷史記錄。如需更多資訊，請瀏覽[HCR.NY.GOV/tenant-resources](https://www.dhcr.ny.gov/tenant-resources)。

租約

承租人簽署租金穩定租約時，可選擇一年期或兩年期租期。當地租金指導委員會規定了允許的租金上漲幅度（即指導性調整）。該漲幅適用於法定租金；若業主實際收取優惠租金，則同時適用於優惠租金。具體請參閱第2頁「最近的租約指導性上漲率」圖表。租約必須附加一份「DHCR租金穩定租約附文/附錄」，其中包含承租人權利概觀等重要租賃資訊。如需瞭解租金穩定及租賃要求的更多資訊，請參見「DHCR情況說明書1、4、5和40」。

個人公寓修繕(IAI)

如果業主在公寓中安裝一個新的家用電器，或者對公寓進行修繕，則業主有權申請IAI租金上漲。租金歷史記錄中將列明該類IAI租金上漲資訊。業主申請IAI租金上漲，須向DHCR提交申報通知；若公寓已有人居住，還需取得承租人書面同意。有關IAI要求的更多詳情，請參見「DHCR營運公告2024-2」。

重要資本改良(MCI)

業主對整個建築實施鍋爐置換或新管道系統鋪設等重要資本改良後，可透過上調租金回收改造成本。業主須向DHCR提交申請，由其出具核准或駁回租金上漲的裁決令。有關MCI要求的更多詳情，請參見「DHCR情況說明書24」。

租金管制解除

2019年6月14日之前，空置公寓的法定租金若已合法達到租金管制解除標準，可解除租金管制，新入住承租人按市場租金繳納房租。已有人居住的公寓，若租戶租金及收入均達到解除門檻，亦可解除租金管制，但須經DHCR出具裁決令核准。該類情形會在租金歷史記錄中標註為「永久豁免」(PE)。如需瞭解租金管制解除細則（含稅收優惠租賃通知要求），請參見「DHCR情況說明書36和41」。

最近的租約指導性上漲率

- 2019年《住房穩定和承租人保護法案》(HSTPA)於2019年6月14日生效之前，這些指導方針僅適用於續租。
- 自2023年11月8日起，租金條例修訂澄清了指導性調整適用於空屋和續租租約針對本日期之前的指南，註腳「1」用作標註（此前以「G」標註）。鑒於此項修訂，在後續的指導年度中，不再需要使用該註腳。
- 2025年6月18日，紐約州(NYS)上訴法院就《承租人緊急保護法案》(ETPA)案件 - Hudson Valley Property Owners Association Inc.等訴City of Kingston等 - 作出判決。該判決維持了Kingston對ETPA的採納，以及Kingston租金指導委員會制訂的公平市場租金和指導性調整。請參見註腳「7」。

續租租約的 生效日期	NYC		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (承租人支付暖氣或熱水費用)		Kingston市	
	1年	2年	1年	2年	1年	2年	1年	2年	1年	2年	1年	2年
2019年10月1日-2020年9月30日	1.50%	2.50%	1.50% ¹	2.50% ¹	0.00%	0.00%	1.75%	2.75%	1.75%	2.75%	—	—
2020年10月1日-2021年9月30日	0.00% ¹	0.00% ^{1,2} 1.00% ^{1,2}	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	—	—
2021年10月1日-2022年9月30日	1.50% ^{1,3}	2.50% ¹	1.00% ¹	2.00% ¹	0.50% ¹	0.75% ¹	0.50% ¹	1.00% ¹	0.50% ¹	1.00% ¹	—	—
2022年10月1日-2023年9月30日	3.25% ¹	5.00% ¹	2.00% ¹	3.50% ¹	0.50% ¹	0.75% ¹	2.00% ¹ 1.00% ^{1,4}	3.00% ¹ 2.00% ^{1,4}	2.00% ¹	3.00% ¹	-15.00% ⁷	-15.00% ⁷
2023年10月1日-2024年9月30日	3.00% ¹	2.75% ^{1,5} 3.20% ^{1,5}	1.00% ¹ 0.00% ^{1,6}	2.00% ¹ 0.00% ^{1,6}	0.00% ¹	0.50% ¹	1.00% ¹	2.00% ¹	1.00% ¹	2.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹
2024年10月1日-2025年9月30日	2.75%	5.25%	1.50%	2.50%	2.00%	3.00%	2.50%	3.50%	2.50%	3.50%	0.00%	0.00%
2025年10月1日-2026年9月30日	3.00%	4.50%	2.00%	3.00%	5.00%	6.00%	2.00%	3.00%	2.00%	3.00%	0.00%	0.00%

¹ 指導性調整獲得授權適用於所有空置租約與續約租約。

² 租期第一年為0%，第二年為1%。

³ 租期前六(6)個月為0%，後六(6)個月為1.5%。

⁴ 這些指導性調整僅適用於Village of Croton-on-Hudson，其於2023年3月27日將ETPA範圍擴大至1974年以前建造的有六個或以上單元的建築。它們適用於2023年3月27日至2023年9月30日期間開始的租約。

⁵ 對於在2023年10月1日或之後、2024年9月30日或之前開始的兩年租約，租期第一年為2.75%；租期第二年，按第一年合法收費的3.20%計算，不包括第一年指導性調整以外的任何上漲。

⁶ 這些指導性調整僅適用於Nassau郡內的Village of Hempstead。

⁷ KRGB已將允許的租金調整幅度設定為-15%。這適用於自2022年7月29日起受ETPA管轄、且根據該法規定租約需在2022年8月1日至2023年9月30日期間生效的公寓。