

TENANTS & NEIGHBORS 住客與鄰舍

所有住客所應知的

租務條例

什麼是租務條例？

租務條例是限制加租及擬定住客權利的法律，房東在寓所供不應求的情況下，收取高昂的租金，民選官員於是訂立租務條例以保障住客。

租務條例的住客權利包括：

- 續約的權利，保障住客不被無故驅逐。
- 認識法定的房租及獲得舊房租資料。這些資料可從州房屋機構－房屋及社區更新部 (DHCR) 索取。
- 如你認為你多付房租和權利受侵犯，可向 DHCR 投訴。
- 如你的親屬在你寓所同住滿兩年(如你是年長或殘障人士，只需一年)，你有權將租約轉讓這名親屬。

我怎樣知道自已的寓所有租務條例保障？

租務條例共有兩種：租金管制和租金穩定。

- 1) 如你的寓所在 1974 年以前興建，有六個單位或以上，你每月的租金不夠\$2,000，你的寓所便受租金穩定條例保障。紐約市租金穩定住客約有一百萬名。如果你是租金穩定住客，租約上應有註明。

注意：如你的房東獲得 421a 或 J-51 稅務優惠，你的寓所便受租務條例保障，租金可以超過\$2,000，此外，如你在寓所居住了一段時期，租金可加至 \$2,000 以上，而你仍是租務條例的住客。

- 2) 如你的寓所是在 1947 年以前興建，你在 1971 年以前便搬入居住，你便是租金管制的住客。紐約市約有 40,000 名租金管制住客。這些住客不需簽約，房東在獲准加租後，住客會接到 DHCR 的通知。

要知道你的寓所是那一類條例，可向 DHCR 查詢。

租金穩定寓所的加租是怎樣計算的？

在搬入租金穩定寓所前，房東可能已作出多次計算，由此決定你的租金。

房東有權將前住客的租金加 20%，再加 1/40 作為寓所空置後所需的翻新費，計算出新住客每月的租金。如前住客居住滿 8 年，房東還享有額外的加租。

如你在寓所居住不夠 4 年，想了解前住客交租多少，可打電話 DHCR。如你認為被非法加租，可以提出上訴，取回應得款額。

簽署租約後，房東只可在下列兩種情況加租：

- 續約時，房東可根據房租準則局(RCB)每年的法例規定加租。RCB 的成員是由市長委任，職責是決定租金穩定住客續約時，房東可以加租多少。
- 如你的房東已獲 DHCR 批准，向住客收取主要資產改進費(MCI)，他便可以在租約未滿前加租。這種固定的加租費，是用作改善整幢樓宇的翻新。



租金管制寓所的加租是怎樣計算的？

租金管制住客是根據「最高基層租金」(MBR)制度加租，每個寓所的最高基層租金每兩年調整一次，視房東的開支而定。房東每年有權加租 7.5%，最高至 MBR 的標準。但住客如不獲得所需服務，可向 DHCR 投訴，撤消加租。

租金穩定寓所的住客可否續約？

房東必須在租約期滿前的三至五個月內提供新約。如果你在這段期間沒有接到續約通知，可將附回條證明的信寄給房東，如你仍未接到通知，可向 DHCR 投訴。

寓所怎樣可以脫離租務條例？

當租金穩定租客遷出後，租金可加至\$2,000，寓所便脫離租務條例，房東亦可向新住客收取任何租金額。新住客沒有續約的權利，或加租限制的保障。這種情況又名空置後的條例解禁。

另一類條例解禁是高收入條例解禁。如目前住客的家庭收入超過\$175,000，房東一旦將租金增至\$2,000，該寓便脫離租務條例的約束。

由於租務條例解禁後，租金可加至市場水平，房東往往利用漏洞擺脫租務條例。這樣一來，紐約人可負擔的房屋大大減少。「住客與鄰舍」致力對抗空置後的條例解禁，將高收入條例解禁的入息規定提高。

聯絡 DHCR 房屋及社區更新部

主要熱線：1-866-ASK-DHCR

所有租金資訊：718-739-6400 / RentInfo@nysdhcr.gov / www.dhcr.state.ny.us

布朗士辦公室：One Fordham Plaza, 2nd Fl., Bronx, NY 10458 Ph: 718-563-5678

布碌崙辦公室：55 Hanson Pl., Rm. 702, Brooklyn, NY 11217 Ph: 718-722-4778

曼哈頓上城辦公室：(110街以北) 163 West 125th Street, 5th Floor, New York, NY 10027 Ph: 212-961-8930

曼哈頓下城辦公室：(110街以南) 25 Beaver Street, 5th Floor, New York, NY 10004 Ph: 212-480-6238

皇后區辦公室：Gertz Plaza, 92-31 Union Hall St., Jamaica, NY 11433 Ph: 718-739-6400

行動起來，為可負擔房屋組織起來！

各州住客爭取權利不遺餘力，請與「住客與鄰舍」聯繫及查詢。

欲知你的民選官員是誰，請查網址：

<http://nymap.elections.state.ny.us/nysboe/> or www.tandn.org.

欲知更多資料，請聯絡「住客與鄰舍」！

www.tandn.org

236 West 27th Street 4th Floor New York NY 10001-5906 212 608-4320 212 619-7476 傳真