

Section 8 assistance 第 8 條款房屋租金援助

業主常見問題

1. 接受第 8 條款租金援助有哪些好處？
2. 如何釐定紐約市房屋局 (NYCHA) 和租客各方的租金？
3. 誰負責繳付租金，業主什麼時候收到租金？
4. 租金定額多少？
5. 業主有權加租嗎？
6. 業主有權收押租金嗎？
7. 誰負責篩選租客？
8. 業主有權收回第 8 條款租金援助租客的單位嗎？
9. 誰負責租客拖欠租金和賠償物業損失？
10. 業主有權轉售住有第 8 條款租金援助租客的物業嗎？

1. 接受第 8 條款租金援助有哪些好處？

- 房屋租金援助金直接於每月最後工作天寄予業主或其代理。
- 減少拖欠租金的風險因為租客負責繳交的租金金額按家庭入息釐定。
- 紐約市房屋局 (NYCHA) 擁有出租單位列單供大眾參考。單位登記在我們的名單可以增加出租率並減少物業空置損失。
- 業主/房東親自負責篩選租客。業主全權決定租客人選。
- 業主可以選擇接受或拒絕出租空置單位予第 8 條款房屋租金援助租客。住宅樓可以同時出租予多個第 8 條款房屋租金援助租客。
- 年度房屋質量標準檢驗清楚列明單位維修需要，有助業主保養單位。
- 紐約市房屋局 (NYCHA) 強制執行第 8 條款房屋租金援助計劃的家庭法定義務部份。租戶不按時繳付租金或非自然損壞單位，即屬違規。

[Back to the Top](#)

2. 如何釐定紐約市房屋局 (NYCHA) 和租客各方的租金？

美國聯邦房屋和城市發展部 (HUD) 每年按單位臥室數目制訂「房屋租金援助標準」(“Voucher Payment Standards”)。根據 HUD 每年公佈的紐約市房屋租賃和調遷租金援助標準，紐約市房屋局 (NYCHA) 的第 8 條款房屋租金援助計劃目前的標準定於百分之百 (100%)。

如果出租單位的租金相等或低於標準定額，租客的租金定為家庭調整總入息的百分之三十

(30%)。剩餘部份則由房屋局負責繳付。

如果出租單位的租金高於標準定額，租客的租金定為家庭調整總入息的百分之三十 (30%) 加上租金津貼與合約租金的差額。然而，租戶首期租金的負責部份不得超過調整月度入息的百分之四十 (40%)。

[Back to the Top](#)

3. 誰負責繳付租金，業主什麼時候收到租金？

紐約市房屋局 (NYCHA) 每月直接向房東繳付房屋租金援助金。首張支票的辦理手續可能需時 4 至 6 個星期。時間長短取決於單位通過檢驗日期和租戶向紐約市房屋局 (NYCHA) 交齊所需文件的日期。正常情況下，支票將於每月最後工作天寄出。租客則須按照租約規定，每月繳付自己需繳租金予房東。

[Back to the Top](#)

4. 租金定額多少？

業主訂立合約租金，並須經由紐約市房屋局 (NYCHA) 根據 HUD 的“合理租金”標準審批。紐約市房屋局規定，租金受管或租金穩定的單位的租金必須符合紐約州房屋和社區重建部 (DHCR) 的法定租金水平。無管制單位的租金則不得超過同區類似非津貼單位的租金。

[Back to the Top](#)

5. 業主有權加租嗎？

可以，業主可以在租約續約時要求加租。一般情況下，加租幅度是根據紐約市租金釐定委員會的規定而定。如業主認為有大幅度加租需要，必須遞交佐證文件，房屋局再根據“合理租金”標準審批。

[Back to the Top](#)

6. 業主有權收押租金嗎？

可以，紐約市房屋局 (NYCHA) 鼓勵房東收押租金。房屋局不負責繳交租客的押租金。按金不得超過其它非補助租客或一個月的租金，較低者為準。

[Back to the Top](#)

7. 誰負責篩選租客？

業主全權負責篩選合適租客。第 8 條款租金援助部門工作人員僅篩查家庭申請資格（入息、公民身份和住宿需要等）包括家庭各成員的犯罪背景調查。

[Back to the Top](#)

8. 業主有權收回第 8 條款租金援助租客的單位嗎？

根據州和市立法雙方簽署的租約規定，業主有權基於欠繳或緩繳租金，至房屋法庭提告第 8 條款租金援助租客。另外，根據聯邦法，房東收回第 8 條款租金援助租戶單位時，必須遵守下列規定：

1. 遞交所需表格(包括租客的收信證明) 由房屋局審批，如果理由如下：
 - 租客欠繳個人部份租金；或
 - 終止或暫停租金津貼導致緩繳租金。

致電紐約市房屋局 (NYCHA) 租約糾紛審查部，電話: 212 306-8500 索取相關表格。

如果房屋局提出反對，業主可以至房屋法庭上訴但須列紐約市房屋局 (NYCHA) 為第二被告。如果等候 30 天仍未有答覆，業主可以繼續上訴程序。

[Back to the Top](#)

9. 誰負責租客拖欠租金和賠償物業損失？

如果租客拖欠租金或破壞單位，業主可以選擇收回單位。終止租約案件必須合法經過房屋法庭審理。押租金可用作補償拖欠租金和賠償物業損失。

[Back to the Top](#)

10. 業主有權轉售住有第 8 條款租金援助租客的物業嗎？

可以。紐約市房屋局 (NYCHA) 要求業主在物業轉名時通知第 8 條款租金援助事務區辦公處和租戶。