

纽约市租金冻结计划

**您的租金  
将不再上涨**

# 房客指南

年长公民（年满 62 岁）及残障人士



纽约市  
市长办公室  
NEW YORK, NY 10007

亲爱的纽约市民：

我们很高兴地通知您，年长公民免加租 (SCRIE) 及残障人士免加租 (DRIE) 计划的收入限额已上调至 50,000 美元，以帮助更多的老年人和残障人士支付得起房租。本指南将告诉您，您是否符合上述福利的资格要求，并协助您完成申请过程。

如果您希望在线申请或索取孟加拉语、英文、海地克里奥尔语、韩语、俄语或西班牙语的申请表，请访问财政局网站，网址：[www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance)。您也可以致电 311 或前往位于曼哈顿区约翰街 66 号 (66 John Street in Manhattan) 的 SCRIE/DRIE 办公室索取其他资料和上述语言的申请表。其他语言的申请表稍后备案。

财政局期待服务您，我们鼓励所有符合条件的纽约市民申请 SCRIE/DRIE 计划。

此致

Bill de Blasio  
市长

Jacques Jiha  
NYC 财政局专员

# 目录

<b>第1部分：什么是纽约市租金冻结计划？</b>	<b>1</b>
<b>第2部分：条件和资格</b>	<b>2</b>
年长公民免加租 (SCRIE) 计划	2
残障人士免加租 (DRIE) 计划	2
不合格公寓	3
收入资格要求	3
财政局如何计算我的收入？	4
就本计划而言，计算收入时允许扣除哪些项目？	4
就本计划而言，计算收入时不允许扣除哪些项目？	4
如果我不报税，如何证明自己的收入？	4
财政局如何确定我的租金超过我收入的 1/3	5
<b>第3部分：您的租金将不再上涨</b>	<b>6</b>
财政局如何确定冻结租金	6
包括在您租金冻结租金内的涵盖加租	7
SCRIE/DRIE 何时会支付主要改良性资本支出 (Major Capital Improvement, MCI)？	8
SCRIE/DRIE 何时会支付主要改良性资本支出 (Major Capital Improvement, MCI)？	8
SCRIE/DRIE 不支付哪些类型的费用？	8
我缴纳的租金低于法定租金（通常称为优惠租金）， 你们会按照较低的金額冻结我的租金吗？	8

<b>第4部分：首次申请</b>	<b>9</b>
发送给财政局的文件	9
如果一位家庭成员已经有 SCRIE 或 DRIE另一位家庭成员能申请 SCRIE 吗？	11
如果我是首次租赁公寓，乃至如果我的租金没有上涨，我可以申请参加该计划吗？	11
我需要得到房东的许可才能申请吗？	11
我的房东可以拒绝加入纽约市免加租计划吗？	11
我的房东可以因为我缴纳的租金低于其他房客而驱逐我吗？	11
SCRIE 福利能保护我免遭驱逐吗？	11

<b>第5部分：申请已提交。然后会怎样？</b>	<b>12</b>
审查流程及通知	12
如何上诉	13
我的福利何时终止	13
如果我的申请需要几个月才能获得批准，我的房东有没有追溯性的抵扣额？	14
如果我的房东获发追溯性的抵扣额，我可以要求以现金支付给我吗？	14
如果我获准加入，会从财政局收到支票吗？	14
申请需要一名房客代表，我需要一名代表吗？	14

<b>第 6 部分：更新您的福利</b>	<b>15</b>
更新申请表	15
更新时必须提交的文件	15
如果我没有续租租约怎么办？	16
如何检查我的更新申请和福利的状态？	17
如果我忘记及时更新，我的房东会不会获得抵税？	17
有没有宽限期规定房东必须继续承认我的冻结租金？	17
如果我没有更新福利，但是在六个月宽限期内继续支付我的冻结租金，会如何？	17
<b>第 7 部分：福利期内的变化</b>	<b>18</b>
搬到另一所公寓？	18
财政局如何确定新公寓内我的新冻结租金金额？	18
如果福利期内由于主要改良性资本支出 (MCI) 我的租金上涨了，会发生什么？	19
我目前享受 DRIE，并且已满 62 岁。我必须转入 SCRIE 吗？	19
去世后我的 DRIE 福利会怎样？	19
我的家人能继承我的 DRIE 福利吗？	19
家人如何申请获得我的 DRIE 福利？	20
如果家庭收入减少，我的冻结租金会被扣减吗？	20
如果健在的家庭成员有资格加入 DRIE 而非 SCRIE 会如何？	20
<b>术语表</b>	<b>21</b>
<b>表格和申请</b>	<b>23</b>
<b>联系信息</b>	<b>25</b>

## 什么是纽约市租金冻结计划？

1970 年纽约市开始实施年长公民免加租 (SCRIE) 计划旨在保护符合条件的年长公民免于未来的加租。2005 年，按照残障人士免加租 (DRIE) 计划，受益人群扩大到符合条件的残障房客。SCRIE 和 DRIE 合称纽约市租金冻结计划 (NYC Rent Freeze Program)。该计划帮助通过冻结符合资格的年长公民（年满 62 岁）和符合条件的残障房客的租金，帮助其继续住在经济住房中。根据此计划，物业费按照实际租金与您（房客）按冻结比例自付租金之差额抵扣。

纽约市财政局 (NYC Department of Finance) 的目标是确保您了解本计划并获得您应得的福利。如果您是一名年长公民或残障房客，本指南将提供您需要的所有必要信息，包括：资格要求、申请流程、福利、更新及常见问题回答。

# 条件和资格

## 年长公民免加租 (SCRIE) 计划，您必须：

- 年满 62 岁；
- 身份为户主且名字作为主房客写在租约/出租令上，或已经获授租金管制、租金稳定或租金调控酒店公寓的继承权；
- 所有家庭成员的合并家庭收入不超过 50,000 美元；且
- 三分之一以上的家庭月收入用于支付租金。

居住在房屋开发局 (Housing Development, HDFC) 公寓或 Mitchell-Lama 公寓的 SCRIE 申请人必须联系住房保障和开发局 (Department of Housing, Preservation and Development, HPD) 申请 SCRIE。如需申请或更多信息，请致电 212-863-8494 或访问 [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)。

## 残障人士免加租 (DRIE) 计划，您必须：

- 年满 18 岁；
- 名字必须写在租约或出租令上，或已经获授公寓的继承权。符合条件的公寓包括：租金管制、租金稳定或租金调控酒店公寓，或对所在建筑物的房屋贷款依照《全国住房法》第 213 节 (Section 213 of the National Housing Act) 购有联邦保险、由 Mitchell-Lama 开发项目、有限红利住房公司、重建公司或依照纽约州《私有住房融资法》成立的住房开发基金公司 (Housing Development Fund Corporation, HDFC) 所拥有的公寓；
- 家庭收入总额不超过 50,000 美元；
- 三分之一以上的家庭月收入用于支付租金；且
- 您必须领取以下援助之一：
  - 联邦社会安全生活补助金 (Federal Supplemental Security Income, SSI)
  - 联邦社会安全残障保险 (Federal Social Security Disability Insurance, SSDI)；
  - 美国退伍军人事务部 (U.S. Department of Veterans Affairs) 残障养老金或赔偿金；或
  - 与残障相关的医疗补助保险 (Medicaid)，前提是申请人过去领取 SSI 或 SSDI。

虽然某些家庭两个计划均符合条件，但法律规定，一个家庭不能同时参加 SCRIE 和 DRIE。

### 不符合条件的公寓包括：

- 由纽约市住房局 (New York City Housing Authority, NYCHA) 管理的公房单元；
- 用第 8 节租屋券支付部分或全部租金的单元；
- 非租金调控公寓（比如私人住宅中的公寓和不受租金调控的私人合作建筑物）；以及
- 转租的公寓（即使是租金调控公寓也不例外）。

### 收入资格要求：

- 全家收入相加，不得超过 50,000 美元。
- 您必须申报申请前一年您自己和所有家庭成员，包括住在公寓中的所有家庭成员的年收入；
  - 例如，如果您在 2015 年申请，请提交 2014 日历年的收入文件。
  - 如果您把其中一间卧室出租给其他人，您无需计入他/她的收入。但您必须报告每个月收到的租金，作为您收入的一部分。

### **财政局如何计算我的收入？**

为了计算收入以确定资格，所有来源的收入均被包括在内。SCRIE 和 DRIE 均使用应纳税和非纳税收入按照计划的监管法规确定资格。但收入不包括礼品和遗产。

### **计算收入时允许扣除哪些项目？**

- 联邦、州和地方；及
- 社会保障税。

### **计算收入时不允许扣除哪些项目？**

- 医疗费；
- 联邦医疗保险（Medicare）保费；及
- 资本或商业损失。

### **如果我不报税，如何证明自己的收入？**

您不必报税也能证明自己符合纽约市免加租计划任一项的资格。但您必须提交能证明您和家庭成员如何领取收入的文件，比如社会安全收入报表（Social Security statements）、养老金收入报表、IRA/年金收入报表包括（收益报表）、IRS 1099和/或 W2 表。

如果您收到亲友的经济资助，请提交资助人的信函，详细说明资助金额和情形。

## 财政局如何确定我的租金超过我收入的 1/3

**步骤 1** 财政局计算您 1/3 的月收入是多少

如果财政局计算出您的年家庭收入是 **45,000 美元** 则您的家庭月收入是 45,000 美元除以 12 个月或 **3,750 美元** 您三分之一的月收入是 3,750 美元除以 3 或 **1,250 美元**

**步骤 2** 然后财政局将您的 1/3 月收入与您的月租金对比

您符合资格, 如果您目前的租金大于 **1,250 美元** 每月 您不符合资格, 如果您目前的租金低于或等于 **1,250 美元** 每月

## 基于不同家庭年收入的更多例子

如果您的家庭年收入是	则您的家庭月收入是	如需符合资格, 则您的当前月租金必须多于
15,000.00 美元	1,250.00 美元	416.67 美元
20,000.00 美元	1,666.67 美元	555.56 美元
25,000.00 美元	2,083.33 美元	694.44 美元
30,000.00 美元	2,500.00 美元	833.33 美元
35,000.00 美元	2,916.67 美元	972.22 美元
40,000.00 美元	3,333.33 美元	1,111.11 美元
50,000.00 美元	4,166.67 美元	1,388.89 美元

## 第3部分

# 您的租金 将不再上涨

## 财政局如何确定冻结 租金额度

财政局将按照您先前的或您的  
1/3 月收入金额确定（以金额大  
者为准）您的冻结租金额。

以下举例说明如何确定。



如果您的 1/3 月收入不足 650  
美元（您之前的租金）

则您的冻结租金将是

**650 美元** 每月

如果您的 1/3 月收入超过 650 美  
元（比如 675 美元）

则您的冻结租金将是 675 美元

**675 美元** 每月

参考第 5 页上的图表计算您的 1/3 月收入。

## 包括在您冻结租金内的涵盖加租

以下举例说明哪些涵盖加租包括在冻结租金中，不过可能有一些例外：

### 租金稳定公寓



- 租约续租时加租；
- 因主要改良性资本支出 (Major Capital Improvement, MCI) 而加租，以弥补业主 修缮建筑物（如新屋顶或锅炉）所产生的费用。
- 房东证明其租金收入无法抵销不可避免的开支时，批准上涨租金以补偿房东（救济令）。

### 租金管制公寓



- 最高可征收租金（MCR）上涨；
- 为弥补房东燃料开支增加而进行的燃料费用调整（Fuel Cost Adjustment, FCA）；
- 因主要改良性资本支出（Major Capital Improvement, MCI）而加租，以弥补业主 修缮建筑物（如新屋顶或锅炉）所产生的费用；及
- 房东证明其租金收入无法抵销不可避免的开支时，批准上涨租金以补偿房东（救济令）。

### 租金调控的旅馆单元房



- 缴租单续签时加租或租约续签时加租；
- 因主要改良性资本支出 (Major Capital Improvement, MCI) 而加租，以弥补业主 修缮建筑物（如新屋顶或锅炉）所产生的费用；及
- 房东证明其租金收入无法抵销不可避免的开支时，批准上涨租金以补偿房东（救济令）。

### MITCHELL-LAMA 公寓、有限红利公司公寓、重建公司公寓、第 213 节规定的“合作”公寓以及住房开发基金公司 (HDFC) 合作公寓



- 基本租金/分期付款利息上涨；
- 临时公用设施/燃料附加费；及
- 资产评估。

### **主要改良性资本支出 (MCI) 加租何时被 SCRIE/DRIE 计入冻结租金？**

如果 MCI 在收到 SCRIE/DRIE 申请之日起 90 天内签发，则被纳入 SCRIE/DRIE 的涵盖范围。

### **主要改良性资本支出 (MCI) 何时不被 SCRIE/DRIE 计入冻结租金？**

如果 MCI 未收到 SCRIE/DRIE 申请之日起 90 天内签发，则不被纳入 SCRIE/DRIE 的涵盖范围。

### **SCRIE/DRIE 不支付哪些类型的费用？**

- 服务类，如门卫、家政服务人员或房屋 管理员、空调或对讲装置；
- 您单元房中的新设备、家具或其他室内陈设，或者电气改进；
- 增加、调整或其他个别的公寓改进包括因公寓内人数增加或空间扩大而增收的费用；
- 安全押金；
- 车库和其他配套设施的租金；以及
- 公用事业费用（煤气、电、有线电视等）。

### **我缴纳的租金低于法定租金（通常称为优惠租金）。你们会按照较低的金 额冻结租金吗？**

我们通常按法定租金冻结。但是有一些例外，具体情形如下：

- 如果租约或优惠租金附加条款明确规定，将在申请人的整个租期内将保持较低的租金；并且
- 房客住在低收入住房税收抵扣 (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) 建筑物内。

## 首次申请

### 发送给财政局的文件

使用图表以帮助识别您需要随填好的申请表发送给财政局的各種文件。**切勿发送原件，仅发副本即可。**有关提交申请和信息的详情请参考“表格和联系信息”。

<b>年龄证明</b> - 请提交下列其中一项文件的副本	
教会洗礼记录	出生证明
美国护照	驾照
非驾车者身份证	列有出生日期的其他联邦、州或地方文件
<b>收入证明</b> - 请提交所有适用文件的副本	
联邦和州纳税申报表	W2 表格
1099-SSA	SSI 函
1099-R	失业/1099-G、利息 1099-INT
公共援助福利函	银行或经纪帐户年末报表
养老金/年金结算表	社会保险福利结算表 (SSA/SSI/SSD)
公共援助预算报表	由寄宿者签署注明租金的信函
居住在您家中，无工作学生的学生身份证明	
由朋友/家人签署并注明援助金额的信函	
仅针对 DRIE — 请提交下列其中一项的授予函	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 联邦社会安全生活补助金 (Federal Supplemental Security Income, SSI);</li> <li>• 联邦社会安全残障保险 (Federal Social Security Disability Insurance, SSDI);</li> <li>• 美国退伍军人事务部 (U.S. Department of Veterans Affairs) 残障养老金或赔偿金; 或</li> <li>• 与残障相关的医疗补助保险 (Medicaid), 前提是申请人过去领取 SSI 或 SSDI。</li> </ul>	
<b>租金稳定公寓</b> - 请提交所有适用文件的副本	
租约 — 您和房东共同签署的先前和当前租约	
优惠租金附加条款 (如适用)	
低收入住房税收抵扣 (LIHTC) 或 80/20 或 60/40 附加条款 (如适用)	
DHCR 批准的 MCI (主要改良性资本支出) 命令	

## 第 4 部分：首次申请

<b>租金管制公寓</b> - 请提交每一份文件的副本
上年和当年的最高可征收租金通知 (Notice of Maximum Collectible Rent, 表 RN-26)
业主报告与上年和当年燃料费用调整证明 (Certification of Fuel Cost Adjustment, 表 RA33.10)
<b>租金调控公寓</b> - 请提交每一份文件的副本
上年和当年的 DHCR 年度公寓注册, 以及管理公司或业主共同签署的列有当前和先前租金的函件
DHCR 租金记录
DHCR 批准的 MCI (主要改良性资本支出) 命令
<b>MITCHELL-LAMA、有限红利住房公司、重建公司</b>
<b>针对 DRIE</b> - 请提交每一份文件的副本
住房保障和开发局 (Department of Housing Preservation & Development, HPD) 或住房和社区重建部 (Division of Housing and Community Renewal, DHCR)
局长政策 (Commissioner's Orders) 来自您的管理公司办公室的详细列明您最近加租开始时间和金额的租金打印表或信函
资本评估文件
上年家庭收入声明书
<b>针对 SCRIE</b> - 联系房屋保护局
本计划由房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation & Development, HPD) 管理, 地址: 100 Gold Street, Room 7M, New York, NY 10038。如需申请或更多信息, 请致电 212-863-8494 或访问 <a href="http://nyc.gov/hpd">nyc.gov/hpd</a>
<b>住房开发资金公司 (HDFC)</b>
<b>针对 DRIE</b> - 请提交所有适用文件的副本
HDFC 管理公司签署的租金/分期付款利息上涨通知 (Notice of Rent/Carrying Charge Increase)
已签署的续租租约 (如适用)
<b>针对 SCRIE</b> - 联系房屋保护局
本计划由房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation & Development) 管理, 地址: 100 Gold Street, Room 7M, New York, NY 10038。如需申请或更多信息, 请致电 212-863-8494 或访问 <a href="http://nyc.gov/hpd">nyc.gov/hpd</a>

**如果另一位家庭成员已经有 SCRIE 或 DRIE，我能申请 SCRIE 吗？**

不能。法律规定，一个家庭不能同时参加 SCRIE 和 DRIE。

**如果这是我首次租赁公寓，或者甚至我的租金没有上涨，我能申请参加计划吗？**

能。即使您最近的租约没有加租，如果您的申请获批，您将不支付租金上涨部分。

**我需要得到房东的许可才能申请吗？**

不需要。您的资格评定依据是您的申请表和证明材料。

**我的房东可以拒绝加入纽约市免加租计划吗？**

不可以。如果您符合资格，您就有享受计划福利的法定权利。房东不能阻止房客加入本计划。

**我的房东可以因为我缴纳的租金低于其他房客而驱逐我吗？**

不可以。不能因为您加入本计划而驱逐您。

**该福利能保护我免遭驱逐吗？**

不能。房客被逐出公寓有若干原因，包括不及时支付租金。享有 SCRIE/DRIE 福利无法在所有情况下都免遭驱逐。

# 申请已提交。 然后会怎样？

您的批准函有一个对您唯一的受理编号。我们邮寄给您的有关您福利的每一个文件上会注明您的受理编号。确保在所有与财政局的通信函件上填上您的受理编号。

## 审核流程和通知

- 财政局将审核您的申请，确定您是否符合资格。
- 在财政局通知您申请获批之前，您必须继续支付您的租金和任何加租。
- 您将在 45 天内收到信函，指明申请的状态。该信函将通知您获得批准、遭到拒绝或需要提交更多文件。

### 1. 申请获得批准

您将收到一封批准函，详细列明：

- 您的冻结租金金额；
- 财政局将为您的房东抵扣的金额；以及
- 福利的起讫时间（例如，如果我们在 5 月 15 日收到您的申请，如果您获得批准，则您的福利将从 6 月 1 日开始）。

您的房东也将收到一封批准函。如果您在文件中列有一名房客代表，则他或她也将收到一封批准函或拒绝函的副本。

### 2. 申请被拒

您将收到一封函件，信中列明您没有符合资格的原因。您有权上诉。参见下一页“如何上诉”了解更多信息。

### 3. 信息索取

在做出有关您申请的决定前，您将收到一封索取更多证明文件的信函。

## 如何上诉

您必须提交一份上诉申请表和所有证明文件。上诉表必须自财政局发出决定函之日起的 60 天内收到。参见“联系信息”页了解邮寄信息。对于已被拒绝的上诉，您不能提交另一份上诉表。

## 我的福利何时终止

您的福利终止日期列在您的批准函上。终止日期取决于您的公寓类型及您何时获得批准。如果您居住在：

### 租金稳定公寓

您的福利将在当前租约的到期日到期。例如，如果您在 2014 年 5 月 15 日提出申请，且您的当前租约在 2015 年 5 月 31 日到期，则您的福利也将于 2015 年 5 月 31 日到期。

### 租金调控的旅馆单元房

您的福利将在缴租/加租通知或租约的到期日到期。例如，如果您在 2014 年 5 月 15 日提出申请，且您的当前缴租/加租通知或租约在 2015 年 5 月 31 日到期，则您的福利也将于 2015 年 5 月 31 日到期。

### 租金管制公寓

您的福利在下一个奇数年的 12 月 31 日到期。例如，如果您在 2014 年 5 月 15 日提出申请，则您的福利将于 2015 年 12 月 31 日到期。

### MITCHELL-LAMA、有限红利公司、重建公司、第 213 节合作或 HDfC 合作公寓

您的福利于 DRIE 生效日起一年到期。例如，如果您的生效日是 2014 年 5 月 1 日，则到期日将是 2015 年 4 月 30 日。

**如果需要数月时间批准我的申请，我的房东会获得追溯的抵扣额吗？**

会。例如，如果我们在 5 月 15 日收到您的申请，但一直到 8 月 15 日才批准该申请，则您的福利开始于 6 月 1 日。

**如果我的房东获发追溯的抵扣额，我可以要求以现金支付给我吗？**

房东需向您归还您已经支付的租金。但是，房东可以决定是否发给您这笔追溯抵扣额。

**如果我获准加入计划，会从财政局收到支票吗？**

不会。财政局不直接支付任何款项。计划向房东提供物业税抵扣额，金额相当于冻结租金与加租金额之差。

**申请要求一名房客代表，我需要一名代表吗？**

不需要。但是房客代表会收到我们发给您的有关您福利的任何信函的副本。我们强烈建议您将某人列为您的房客代表。

# 更新 您的福利

如果您未收到更新申请表，您有责任获取并提交份更新申请表，否则您的福利将终止。参考“表格和申请”部分。

### 更新申请表

- 财政局会在您的福利到期前约 60 天给您邮寄更新申请表。我们的宗旨是确保及时更新，使您的福利不中断。
- 您负责更新您的福利。您收到的福利批准函时，里面会注明您的福利终止日期。
- 如果您没有更新，您的福利将在批准函上的到期日终止。

### 更新时必须提交的文件

在提交签名申请表时，您必须提交所有证明更新前一年所有家庭成员收入的文件。参见第 9 页的“收入证明”举例。

### 租金稳定公寓

提交由您和房东共同签署的新续租租约。

### 租金管制单元

租金管制福利的到期时间并非始终与新 MBR 或燃料费用调整的签发一致。所以如果您手头有这些材料就附上。

### 租金调控的旅馆单元房

提交房东的加租函。

## **MITCHELL-LAMA 公寓、有限红利公司公寓、重建公司公寓、第 213 节合作公寓以及 HDFC 合作公寓**

如果自从您受到上封 DRIE 批准函以来，您所住公寓的租金/分期付款利息已上涨，请提交更新的租金记录打印数据或 HDFC 委员会寄给您的加租函。这些文件应显示加租的生效日期以及加租日期之前和之后的租金金额。“无租约更新申请人证明” (Certification by Renewal Applicant without a Lease) 表在连续更新期无法使用。

### **如果我没有续租租约怎么办？**

请尽量取得由房东和房客共同签署的续租租约或加租函。如果您无法获得，则您必须提交“无租约更新申请人证明”表。

- 请提交此表和您的更新申请表，以及注明租金金额的租金报表/收据和纽约州住房和社区重建部 DHCR 投诉表。
- 一旦您收到租约副本，您必须将其提交给财政局。
- 如果您的福利得到更新，您的冻结租金金额将保持不变，但房东的抵税额 (TAC) 将以您最新租约上的法定租金金额为依据，直至向财政局提供已签署的续租租约副本。

### **我如何检查我的更新申请和福利的状态？**

财政局在其网站上公布房客状态报告。这些报告大约每 1-2 周更新一次。

- 您的受理编号列于您的批准函，并包括在我们向您邮寄的每一份福利文件上。
- 每个行政区都有一份报告。按照受理编号排序。如需查看报告，请访问 [www.nyc.gov/rentfreeze](http://www.nyc.gov/rentfreeze)。

### **如果我忘记及时更新，我的房东会不会获得抵税？**

不会。如果您的福利到期，且您的福利没有更新，则您的房东不会获得抵税额。

### **有没有宽限期规定房东必须继续承认我的冻结租金？**

有。即使您没有更新，房东也需依法在您的福利到期后六个月内延续您的福利。

### **如果我没有更新福利，但是在六个月宽限期内继续支付我的冻结租金金额，会如何？**

您将负责向房东归还六个月宽限期内冻结租金金额与法定租金金额之间的差额。

## 福利期内的变化

### 搬到另一所公寓？

如果您搬到另一所租金调控公寓，您必须在搬家之前或之后的 60 天内提交“公寓福利转移申请” (Apartment Benefit Transfer Application)。参见第 23 页的“表格和申请”。

- 如果您在新住址仍然符合资格，抵税额不变。但是您的冻结租金金额会变化，具体取决于您新的法定租金金额。

### 财政局如何确定新公寓内您的新冻结租金金额？



**如果福利期内由于主要改良性资本支出 (MCI) ，我的租金上涨了，会发生什么？**

您的冻结租金将保持不变，但是您有责任向 SCRIE/DRIE 部门提交 MCI 令以及一份“抵税额 (TAC) 调整申请表”。参见第 23 页的“表格和申请”。

**我目前享受 DRIE，我已经 62 岁。我必须转入 SCRIE 吗？**

不必。两项计划一样。从 DRIE 转入 SCRIE 并没有额外福利。

**我去世后，我的福利会怎样？**

万一您离世，必须在 60 天内通知财政局。对福利的撤销在死亡之日后次月第一天生效。

**我的家人能继承我的福利吗？**

不能。SCRIE/DRIE 福利没有自动继承权。但是，健在的家庭成员可能符合 SCRIE/DRIE 福利转让的条件。

- 其必备条件是您此前将这个人的姓名和收入来源填在 SCRIE 申请或更新表格中；
- 健在的个人还必须符合参加该计划的条件；并且
- 健在的个人必须是该公寓的法定房客或被房东授予该公寓的继承权。

### **家庭成员如何申请我的福利？**

有资格接管您的 SCRIE/DRIE 福利的健在家庭成员应提交一份“福利接管申请” (Application for Benefit Takeover)。接管福利的资格要求和所需文件见福利接管申请表上所列。参见第 23 页的“表格和申请”。

### **如果家庭收入减少，我的冻结租金可以减少吗？**

家庭成员的去世或永久性地搬入养老院或以其他方式永久性地离开家庭往往意味着健在的家人失去大笔收入。如果发生这种情况，房客可能有资格申请重新裁定福利。要想有资格申请重新裁定，所有家庭成员的合计收入必须永久降低 20% 或更多，且这一点已在上次批准的 SCRIE/DRIE 申请表中得到确认。健在的房客应在家庭收入减少之日起的 60 天内以书面方式向财政局提出“重新裁定申请”。参见第 23 页的“表格和申请”。

### **如果健在的家庭成员有资格加入 DRIE 而非 SCRIE 会如何？**

如果健在的家庭成员有资格加入 DRIE 而非 SCRIE，则应提交“SCRIE <——> DRIE 转移申请”(SCRIE <——> DRIE Transfer Application)。接管 SCRIE 至 DRIE 福利的资格要求和所需文件见“SCRIE <——> DRIE 转移申请表”所列。参见第 23 页的“表格和申请”。

---

# 术语表

## 批准或拒绝令

从财政局收到的通知，告知其申请已被批准、拒绝或撤销。

## 寄宿者

并非登记房客的亲属。寄宿者不符合福利接管资格。由于寄宿者的收入不计入家庭收入，如果寄宿者离开，房客没有资格要求重新裁定。

## DHCR

纽约州住房和社区重建部 (New York State Division of Housing and Community Renewal)，该机构负责管理 纽约州的租金监管法律。

## 受理编号

分配给每位申请人的唯一识别号。这是提及个案的最简单方式。

## DRIE

残障人士免加租，为享受联保残障补助的符合资格要求的承租人免除大部分加租。

## 可减免的加租

经租金指引委员会 (Rent Guidelines Board) 或 DHRC 授权可遵照 DRIE 和 SCRIE 减免的加租。例如：主要改良性资本支出 (Major Capital Improvement)、燃料费用调整 (Fuel Cost Adjustment) 或最高基本租金 (Maximum Base Rent) 的上涨。

## 减免期

DRIE/SCRIE 租金减免期的起讫日期。

## 财政局

纽约市财政局。该机构管理 SCRIE 和 DRIE 计划。

## 冻结租金

您必须支付给房东的租金金额。

## 燃料费用调整加租

为弥补上年供暖燃料价格意外上涨而加租。必须经由 DHCR 核准。

## 家庭收入

住在同一家庭的每个人的收入。如果您出租一间屋子给其他人，不得将其收入计算在内，但是其付给您的金额必须视为您收入的一部分。

## 法定租金

房东就租金调控单元可向房客收取的最高租金。房东必须每年在 DHCR 注册该法定租金。

## 主要改良性资本支出 (MCI)

经 DHCR 授权的加租，以弥补房东修缮建筑物（如新屋顶或锅炉）所产生的费用。

## 最高基本租金 (MBR) 上涨

经由 DHCR 授权，房东可对租金管制公寓提租的最高金额。

## 最高可征收租金 (MCR)

经由 DHCR 授权，房东可对租金管制公寓提租的最高金额。

## MITCHELL-LAMA

一个有限红利公司公寓、重建公司公寓、第 213 节规定的合作公寓或 HDFC 合作公寓。

## 优惠租金

业主向房客收取的租金低于既有的法定租金。

## 租金管制公寓

房东向房客征收的租金受金额限制的住宅单元。要符合租金管制条件，房客必须自 1971 年 7 月 1 日起连续住在同一所公寓中。

## 缴租单续签

调控旅馆单元房的加租，由纽约市租金指引委员会 (NYC Rent Guidelines Board) 决定。

## 租金调控公寓或单元

租金管制或租金稳定的公寓或住宅单元。

## 租金调控的旅馆单元房

租金稳定的旅馆单元房。

## 租金稳定公寓

受法律调控的住房单元，租金上涨不得超过规定金额。在纽约市，该金额由租金指引委员会调控。

## SCRIE

年长公民免加租。为 62 岁及以上符合资格的年长公民免除大部分加租。

## TAC

抵税额。由于 SCRIE 或 DRIE 可从房东物业税账单中扣除的金额。

# 表格和 申请

## 纽约市免加租初次申请表

使用此申请表进行 SCRIE 或 DRIE 计划的首次申请。请勿同时申请两个计划。

## 更新申请表

使用此申请表更新您的福利。如果您未收到邮寄的更新申请表，您有责任获取并提交更新申请表，否则您的福利将终止。

## 更新认证无租约申请人

如果您已多次尝试从房东处获得签名的租约但仍未获得，除更新申请表外，请使用此表格而非租约。

## 公寓福利转移申请表

如果您已搬到另一处租金管制公寓且希望转移您的福利，请使用此表。

## 福利接管申请表

使用此表申请接管已永久性搬出公寓的受益人的福利。

## 可通过下列途径获取表格



网址

[nyc.gov/rentfreeze](http://nyc.gov/rentfreeze)



致电 311



转接服务

212-504-4115

### 重新裁定申请表

使用此申请表申请重新裁定您的冻结租金金额，前提是相比您上次获批申请中报告的收入，您的家庭总收入永久性地损失了 20% 或以上。

### SCRIE <-----> DRIE 转移申请表

使用此申请表从 SCRIE 转移到 DRIE 计划或从 DRIE 转移到 SCRIE 计划。

### 上诉申请表

使用此表格在决定令颁布之日起的 60 天内对 SCRIE 或 DRIE 所作决定提起上诉。

### 扣税额 (TAC) 调整申请表

如果您目前享受 SCRIE/DRIE 福利且由于 TAC 变动、燃料费用调整、MIC 增加或 J-51 减少希望申请调整，请使用此表格。

有问题？需要帮助？

如需获得有关纽约市免加租计划的一般信息，请您：



## 访问

- 您的老人中心，
- 您的地方选任官员、委员会成员、议员或州参议员的办公室



## 网址

[nyc.gov/rentfreeze](http://nyc.gov/rentfreeze)



## 亲自询问

财政局的 SCRIE/DRIE  
服务中心

工作时间：周一至周五，  
上午 8:30 至下午 4:30。

地址：66 John Street, 3rd Floor  
New York, New York 10038



## 致电 311



## 中继服务

212-504-4115

如需上诉，请提交您的申请和所有  
必须文件的副本



### SCRIE 申请人

New York City Department of  
Finance  
SCRIE UNIT  
59 Maiden Lane, 22nd Floor  
New York, NY 10038

### DRIE 申请人

New York City Department of  
Finance  
DRIE UNIT  
59 Maiden Lane, 22nd Floor  
New York, NY 10038



[scrie@finance.nyc.gov](mailto:scrie@finance.nyc.gov)

[drie@finance.nyc.gov](mailto:drie@finance.nyc.gov)



财政局的 SCRIE/DRIE 服务中心（见上页）



如需上诉，请邮寄上诉表格和所有证明文件

### SCRIE 申请人

New York City Department of Finance  
SCRIE Appeals  
59 Maiden Lane, 22nd Floor  
New York, NY 10038

### DRIE 申请人

New York City Department of Finance  
DRIE Appeals  
59 Maiden Lane, 22nd Floor  
New York, NY 10038



**Finance**  
Jacques Jaha, Ph.D.  
Commissioner

Rev. 12.19.2014 (Chinese)