

租金冻结计划 常见问题解答 (FAQ)

什么是租金冻结计划 (RENT FREEZE PROGRAM)?

租金冻结计划是指老年人免加租计划 (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) 和残疾人免加租计划 (Disability Rent Increase Exemption, DRIE)。这些计划通过冻结租金为符合条件的老年人 (62 岁及以上) 和符合条件的残疾租户提供帮助, 确保他们能住上经济适用房。房产税抵免将承担实际 (法定) 租金和租户需要支付的租金之间的差额。

资格

1. 哪些人有资格申请 SCRIE?

SCRIE 资格要求:

- 年龄: 62 岁或以上。
- 家庭总收入: 50,000 美元或以下。
- 家庭月收入的三分之一以上必须用于支付房租。
- 申请人必须居住在租金管制公寓 (例如租金稳定、租金受控制或受管制的酒店) 且为租约上的租住人, 或拥有该等公寓的继承权。

如果 SCRIE 申请人居住公寓所在的大楼使用了《国家住房法》(National Housing Act) 第 213 条规定的联邦担保抵押贷款, 或所有者为有限利润住房公司 (Limited Profit Housing Company)、有限股息住房公司 (Limited Dividend Housing Company) (Mitchell-Lama 住宅)、再开发公司 (Redevelopment Company) 或根据纽约州《私人住房金融法》(Private Housing Finance Law) 成立的住房开发基金公司 (Housing Development Fund Company, HDFC), 则必须联系房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 申请 SCRIE。如需申请和了解更多信息, 请致电 (212) 863-8494 或访问 www.nyc.gov/hpd。

2. 哪些人有资格申请 DRIE?

DRIE 资格要求:

- 年龄: 18 岁或以上。
- 家庭总收入: 50,000 美元或以下。
- 家庭月总收入的三分之一以上必须用于支付房租。
- 如果申请人居住公寓所在的大楼使用了《国家住房法》(National Housing Act) 第 213 条规定的联邦担保抵押贷款, 或所有者为有限利润住房公司、有限股息住房公司 (Mitchell-Lama 住宅)、再开发公司或根据纽约州《私人住房金融法》成立的住房开发基金公司 (HDFC) 亦或申请人居住在租金管制或租金稳定公寓, 则目前必须正在领取社会安全残障保险金 (Social Security Disability Insurance, SSDI)、社会安全补助金 (Supplemental Security Income, SSI)、美国退伍军人事务部 (Department of Veterans Affairs) 伤残抚恤金或伤残赔偿金、美国邮政管理局 (United States Postal Service) 提供的部分伤残抚恤金或伤残赔偿金, 或者之前根据社会安全补助金计划或社会安全残障保险金计划有资格领取伤残抚恤金且目前正在根据《社会服务法》(Social Services Law) 第 366 条认定的残疾标准领取医疗援助金。

3. 哪些类型的公寓不符合条件?

- 如果您的公寓不属于租金管制公寓 (公平市场租金), 则您不符合条件。
- 如果您的公寓属于不受租金管制的合作公寓, 则您不符合条件。
- 如果您的公寓所在的大楼使用了《国家住房法》第 213 条规定的联邦担保抵押贷款, 或者归有限利润住房公司、有限股息住房公司 (Mitchell-Lama 住宅)、再开发公司或根据纽约州《私人住房金融法》成立的住房开发基金公司 (HDFC) 所有, 则您必须联系房屋保护和开发局 (HPD) 申请 SCRIE。如需申请或了解更多信息, 请致电 (212) 863-8494 或访问 www.nyc.gov/hpd。
- 如果您居住在单户、两户或三户住宅内, 则您不符合条件。
- 如果您将住房转租, 则您不符合条件。
- 如果您居住在纽约市以外, 则您不符合条件。

提交文件

1. 初次申请时, 必须提交哪些文件来证明我的公寓属于租金管制公寓?

租金稳定公寓: 您必须提交当前租约和之前的租约。租约必须经您和您的房东签字。

租金管制公寓: 您必须提交当前和之前的租金收取上限通知 (Notices of Maximum Collectible Rent) (表格 RN-26)。

租金管制酒店和单人房间居住单元: 您必须提交一份经管理处签字的涨租函, 以及 DHCR 租住记录或 DHCR 公寓登记的副本。

Mitchell-Lama 地产、HDFC 合作公寓和第 213 条规定的合作公寓: 您必须提交一份租金记录打印件或管理处签发的信函 (该信函中应说明最近一次涨租的日期、涨租前的租金金额和涨租后的租金金额), 以及一份家庭收入宣誓书 (如适用)。

冻结租金

1. 冻结租金是什么意思?

您的冻结租金是指您作为获得批准的租金冻结计划参与者必须向房东支付的租金。冻结租金金额将显示在您的批准通知书上。

2. 如何确定我的冻结租金?

在大多数情况下, 我们会将您的租金冻结为您之前的法定租金金额或您月收入的三分之一, 以二者中金额较高者为准。

3. 如果我与房东签署了租金优惠协议, 如何确定我的冻结租金?

如果您向财政局 (Department of Finance) 提供的租约或租约附文显示您支付的“优惠租金”金额低于您与房东签订的书面协议规定的法定管制租金, 您的冻结租金金额将根据以下情况确定:

- 如果您初次申请租金冻结计划, 并且您符合本计划的所有资格标准, 您的冻结租金金额将基于您的优惠租金金额。
- 如果您居住在低收入住房税收抵免 (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) 单元, 并能提供 LIHTC 租约附文, 您的冻结租金金额将为您之前的 LIHTC 租金金额或您月收入的三分之一, 以二者中金额较高者为准。

家庭年收入

1. 我应该如何计算适用于租金冻结计划的家庭年收入总额?

您的家庭年收入总额等于您本人和所有其他家庭成员在上一个日历年的年收入之和。在 1 月 1 日至 4 月 15 日期间提交初次申请或续期申请的 SCRIE 和 DRIE 申请人, 如果无法提供上一个日历年的收入信息, 可以提交申请日期前两个日历年的收入信息。公寓中居住的房客、寄宿者或转租租户不属于家庭成员。但是, 房客、寄宿者或转租租户支付的租金需计入家庭总收入。

在扣除准予扣减数之后, 您的家庭年收入总额必须等于或低于 50,000 美元。准予扣减数包括联邦、州、地方和社会安全税。您可以根据您的总扣缴金额计算, 或根据 IRS 表格 1040 和 NYS 表格 IT-201 中记录评估的税费总额计算。

备注:

- 用于 SCRIE 和 DRIE 的准予扣减数与所得税准予扣减数可能存在差异。
- 自雇人员可以扣减 81% 的自雇税; 19% 的自雇税是 Medicare 税, 不适用于 SCRIE/DRIE 家庭收入资格计算的扣减。

2. 如何计算家庭月收入的三分之一?

先计算出您的家庭年收入总额, 然后除以 36。例如, 如果您的家庭年收入为 36,000 美元, 那么您月收入的三分之一就是 1,000 美元。

3. 我必须报告哪些收入来确定我是否符合资格?

以下是租金冻结计划考虑的收入来源列表。如果您和您的家庭成员从下述任何一个来源获得收入, 请在计算您的年收入时将其包括在内。

租金冻结计划 — 常见问题解答 (FAQ)

收入来源	收入证明 (请发送所有适用文件的副本。)
社会安全金 (SSA, SSI, SSDI)	SSA-1099 或 SSI 福利发放函打印件
工资、薪金、小费	W-2, 包括自雇
营业收入	附表 C、S-Corp K-1 纳税申报单或合伙企业纳税申报单
应税和非应税利息	所有 1099-INT 和非应税利息年终报表
应税和非应税股息	所有 1099-DIV 和非应税股息年终报表
IRA 收入	显示利息、股息或资本收益的文件。不包括您的分配金额。
养老金、年金、退休计划	1099-R 报表 (包括应税和非应税养老金)
退伍军人事务部伤残抚恤金或伤残赔偿金	年度福利报表
美国邮政管理局伤残抚恤金或伤残赔偿金	年度福利报表
资本收益	金融机构出具的资本收益报表
净租金收入 (所有地产)	联邦纳税申报单附表 E
房客、寄宿者或转租租户支付的租金	注明确切租金金额的经营签字和公证的信函
租金援助 (补贴)	管理补贴的机构/组织 (例如 HUD、Links、NYCHA 等) 出具的补贴发放函副本
自雇净收入	联邦纳税申报单附表 C
残疾福利、工伤赔偿或失业保险福利	发放函
地产或信托收入	地产或信托收入纳税申报单
收到的赡养费和子女抚养费	注明每月收款明细的法院命令、文件
赌博或彩票奖金	1099-MISC
公共援助现金福利或其他收入来源	附上证明
取消的债务	1099-MISC

租金冻结计划 — 常见问题解答 (FAQ)

4. 确定申请人的租金冻结计划资格时, 会将哪些收入排除在外?

- 礼金
- 遗产
- 从人身伤害诉讼中获得的赔偿金
- 能源补助金
- 所得税退税
- IRA 结转
- 营养补充援助计划 (Supplemental Nutrition Assistance Program, SNAP) 福利
- 纳粹迫害受害者赔偿金

5. 哪些费用可以从家庭年收入中扣除?

联邦、州、市和社会安全税可以扣除。您可以选择扣除总扣缴税额或总评估税额。Medicare 保费不可扣除。

6. 哪些社会安全文件可以作为收入证明?

申请当年前一年的 SSA-1099 表格是最好的证明材料。

如果您正在领取 SSI 福利, 请提供社会安全局 (Social Security Administration) 出具的包含您上一年 SSI 款项摘要的信函。

7. 我已于去年永久退休, 因此我今年的收入和去年有所不同。我应该提交哪些收入信息?

您必须提交上一年的总收入信息, 包括您的工资、退休金, 以及前雇主证明您退休日期的信函。如果您属于自雇人员退休, 即您无法提供前雇主证明信, 您可以提交一份经您本人签名且经公证的信函, 其中须说明您的退休日期。我们会预测您 12 个月的退休金。

家庭成员

1. 根据租金冻结计划的标准, 谁是户主, 谁是家庭成员?

户主是指获得批准的 SCRIE/DRIE 福利申请人。在某些情况下, 如果户主已婚或属于已登记的同居伴侣中的一方, 夫妻或伴侣双方将被视为家庭的共同户主。家庭成员包括申请人和任何其他在公寓内长期居住的人员, 房客、寄宿者或转租租户除外。您必须在申请表中列出所有家庭成员, 并披露他们在上一年的收入信息。如有任何家庭成员在上一年无收入, 您必须在申请表中注明, 并提供无收入证明。

2. 谁不是家庭成员?

- 与户主没有关系的合法房客
- 与户主没有关系的转租租户
- 与户主没有关系的寄宿者
- 与您签订租约并向您支付房租的寄宿者

您不必在申请表中列出寄宿者。但是, 您必须披露他们向您支付的租金金额。您可以提交一份寄宿者出具的信函, 其中说明他们每月向您支付多少租金。不要提交寄宿者的收入信息。家庭成员不是寄宿者。请注意, 房客、寄宿者或转租租户不具备接手福利的资格。只有家庭成员可以申请接手福利。

3. 如果您或任何家庭成员上一年没有收入怎么办?

如果您报告称您或任何家庭成员在上一个日历年没有任何收入, 以下是我们可以接受的文件列表:

- IRS 未报税证明
- 全日制学生证明
- 社会安全局出具的证明您在上一一年没有领取福利的信函。
- 经您或家庭成员签字的经公证信函, 其中说明您或家庭成员在上一一年没有收入。

4. 如有家庭成员已经在领取 SCRIE 或 DRIE 福利, 其他成员是否还能申请 SCRIE 或 DRIE?

不可以。法律不允许一个家庭的多个成员同时领取 SCRIE 和 DRIE 福利。

租户代表

1. 租户代表是谁, 他们如何帮助我?

租户代表可以是您指定的任何人, 该代表将收到发送给您的所有通知的副本, 并可以帮助您完成申请流程。租户代表可以是家庭成员、朋友、邻居或社区组织。租户代表也可以是由法院指定的监护人, 例如教养院负责人、律师、老年人住房管理人员、养老院机构管理人员、社会服务管理人员等。

如果我们联系不到您, 您没有收到通知, 或者您不理解发送给您的通知, 租户代表可以提供帮助。

租户代表无权代表 SCRIE 或 DRIE 申请人签字, 只有代理人有权代表 SCRIE 或 DRIE 申请人签字。代理人是指法院为 SCRIE 或 DRIE 申请人指定的监护人, 或者已获得授权委托书可以代表 SCRIE 或 DRIE 申请人行事的人员。

租户在初次申请时指定的租户代表将一直有效, 直至申请人撤销该指定或租户代表要求撤销该指定。指定任何租户代表时都必须提供其邮寄地址。

申请租金冻结计划

1. 如果我是初次申请 SCRIE 或 DRIE, 我应该在续签租约之前还是之后申请?

您可以在租住期间的任何时间节点申请租金冻结计划 (SCRIE 或 DRIE), 所以最好在满足最低资格要求后尽快申请。因为您的冻结租金一般是由您当前租约之前的租约上规定的租金金额决定的, 所以在您初次申请租金冻结计划时, 我们会要求您提供两份租约。

2. 我可以在线申请租金冻结计划吗?

可以。如果是初次申请租金冻结计划, 您可以访问 www.nyc.gov/nyctap 在线申请。请注意, 您不能在线提交续期申请。

3. 如何获取申请表?

您可以访问我们的网站 www.nyc.gov/rentfreeze 下载所有申请表。您也可以前往我们的租金冻结计划办事处 (66 John Street, 3rd Floor, in Manhattan) 领取表格, 或前往我们的其他办事处。如需了解办理点和办公时间, 请访问我们的网站或拨打 311。您也可以拨打 311 要求将表格邮寄给您。

4. 提交申请表时还应提交哪些文件?

您在提交申请表时必须同时提交所要求的文件。请根据申请表上的说明确定您需要提交的文件。如果您未能提交所有文件, 我们可能无法处理您的申请。

5. 如果由于身体原因我无法在申请表上签字怎么办?

您的代理人可以代您签字。代理人是指法院为您指定的监护人, 或者已获得授权委托书可以代表您申请 SCRIE/DRIE 的人员。请在提交申请书时一并提交授权委托书或法院命令, 以便财政局对信息进行存档, 确保您的代理人能够收到租金冻结计划所有信函的副本。

6. 我有大规模房屋整修 (Major Capital Improvement, MCI) 支出, 租金冻结计划能否报销?

如果大规模房屋整修命令在您初次申请日期前 90 天内签发, 租金冻结计划可以支付该额外费用。如果 MCI 命令在您初次申请日期前 90 天外签发, 您需要自行支付该额外费用。MCI 支出将被计入您的冻结租金金额。

续期和变更

1. 我应该在何时为租金冻结福利续期?

租金冻结计划福利的所有领受人必须每年或每两年提交一次续期申请, 具体取决于福利的终止日期。您的批准通知中将始终列出福利期限。续期申请表将在领受人的福利到期前约 60 天寄出。如果没有收到邮寄给您的续期申请表, 您可以访问 www.nyc.gov/rentfreeze 下载申请表, 或拨打 311 要求将申请表邮寄给您。您必须在福利到期前的六个月内提交续期申请。

租金冻结计划 — 常见问题解答 (FAQ)

2. 什么是“三分之一收入资格审查”，它对我的福利有何影响？

如果您是初次申请 SCRIE 或 DRIE，您的公寓租金必须超过家庭收入的三分之一。对于续期申请、重新确定申请和公寓福利转移申请，如果您于 2015 年 7 月 2 日或之后加入 SCRIE/DRIE 计划，并且您的租金没有超过家庭收入的三分之一，您需要支付的租金将增加到家庭收入的三分之一。

但是，如果您于 2015 年 7 月 1 日或之前加入 SCRIE/DRIE 计划，您的冻结租金将不受适用于续期申请、重新确定申请和公寓福利转移申请的“三分之一收入资格审查”的约束。

3. 如果我的收入在续期内超过收入资格上限怎么办？

如果您的福利在续期内因您的家庭年收入超出 50,000 美元或租金不到您家庭月收入的三分之一而终止，您可以在将来符合资格时重新申请该计划。如果您的收入在下一个日历年有所减少，您可能有资格恢复原来的冻结租金。如需重新申请，请在下一个日历年提交初次申请表。

4. 如果我的家庭收入减少或收入出现永久性损失怎么办？

如果您的家庭收入较您上次申请时报告的收入出现 20% 或以上的永久性损失，您可以提交一份重新确定申请表，申请重新确定您的冻结租金金额，该申请表可访问 www.nyc.gov/rentfreeze 下载。您在提交重新确定申请表时必须一并提交当前家庭收入证明。

请注意，家庭成员失业本身并不能证明家庭收入出现永久性损失，房客、寄宿者或转租租户收入减少也不能证明。

如果重新确定申请被批准，您和您的房东将收到一份减税调整令，其中将注明新的冻结租金金额和生效日期。如果户主在 12 个月内去世或永久搬离公寓，其余符合条件的户主可以提交重新确定申请。

备注：提交租金冻结计划初次申请并获得批准的租户，必须在 12 个月的初次福利期后才能提交重新确定申请。如果租户在 12 个月内去世或永久搬离公寓，其余符合条件的户主可以提交重新确定申请。

5. 如果主申请人搬离公寓怎么办？

如果主申请人搬到另一间租金管制公寓，主申请人必须提交一份公寓福利转移申请，将豁免资格转移到新公寓。请注意，冻结租金可能会因新公寓的法定租金而发生变化。

6. 如果主申请人去世或永久搬入养老院怎么办？

如果主申请人去世、永久搬入养老院，或以其他方式永久搬离公寓，其他家庭成员可能有资格接管福利。该家庭成员必须符合租金冻结计划的资格要求，并且被列于之前的申请表中，才有资格接管福利。福利接管申请表必须在主申请人去世或搬离后的六个月内提交，或在财政局发出撤销通知后 90 天内提交，以较晚的日期为准。

请注意，如果在世配偶或已登记同居伴侣在最近一次提交申请时符合租金冻结福利资格要求且被列于申请表中的家庭成员名单中，则无需提交福利接管申请表。

如果您作为剩余家庭成员符合 SCRIE 或 DRIE 资格要求，您必须提交福利接管申请表，以及以下文件之一：

- 将您列为租户或共同租户的租约或租赁协议
- 大楼管理部门出具的证明，其中表明您有权在该公寓居住
- 批准您在该公寓居住的法院命令

还应提交有关主福利领受人的如下文件：

- 死亡证明 (如果主申请人已去世)
- 能够证明主申请人已永久搬离公寓的文件，例如养老院出具的信函、租约或房东/管理代理人出具的信函或政府部门签发的注有其新住址的身份证件

7. 如果我在六个月的期限内提交续期申请，或者错过与租金冻结计划相关的任何其他期限怎么办？

如果您因残疾或身体/精神缺陷需要更长的时间来提交申请或其他截止日期内要求提交的文件，您可以申请延期。如果您在残疾或申请延期方面需要帮助或有任何疑问，请拨打 311 要求财政局的残障服务协调员为您提供帮助。您也可以访问 www.nyc.gov/contactdofeeo 或前往我们的租金冻结计划办事处 (66 John Street, 3rd Floor, in Manhattan)。提前预约可提高服务效率，但不要求预约。您可以访问 www.nyc.gov/dofappointments 安排预约。

租金冻结计划 — 常见问题解答 (FAQ)

即使您没有残疾或身体/精神缺陷,如果您在提交申请期间因特殊原因错过了截止日期,但您的福利到期不满 12 个月,您仍有可能符合资格。如果您因突发疾病住院,或您的公寓因火灾、洪水、自然灾害或其他特殊情况受损,您可以连同申请书提交一份特殊情况说明以及任何索赔文件。如果您的家庭因 COVID-19 导致提交租金冻结申请延误,您可能也有资格申请延期。如果您有任何疑问,请拨打 311 要求转接租金冻结计划,或访问 www.nyc.gov/contactscrie 或 www.nyc.gov/contactdrie。

8. 如果我在前几年没有申请资格,现在可否重新申请?

可以。如果您符合租金冻结计划的资格要求,就可以重新申请。

9. 如果我无法从房东处获得续期租约怎么办?

您应该填写并签署一份无续期租约证明表格,并将其与证明您目前居住在该公寓的文件一起提交。当您从房东处取得续期申请表后,请邮寄至: NYC Department of Finance, Rent Freeze Program, P.O.Box 3179, Union, NJ 07083。除此表格外,您还必须提交续期申请表。您不得超过连续两个续约期使用此表格。

10. 我如何报告家庭发生的变化?

您可以使用租金冻结计划变更表将家庭发生的变化通知财政局,或选择新的租户代表。

获取进一步的帮助

1. 如果我对我的福利或申请流程有疑问,我可以联系谁?

如果您能使用电脑上网,可以访问 www.nyc.gov/contactscrie 在财政局网站上提交关于 SCRIE 的问题,或访问 www.nyc.gov/contactdrie 提交关于 DRIE 的问题。您也可以拨打 311,或通过 www.nyc.gov/nyctap 前往纽约市租户访问门户网站 (NYC Tenant Access Portal) 咨询租金冻结计划相关的问题。

我们目前在租金冻结帮助中心 (66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038) 为租户提供面对面帮助,办公时间为星期一至星期五上午 8:30 至下午 4:30。我们鼓励您在来访前通过 www.nyc.gov/dofappointments 进行预约。

如果您需要帮助,或由于残疾相关的问题无法提交申请或文件,请拨打 311 要求 DOF 的残障服务协调员为您提供帮助。

2. 如果我不理解有关我申请或福利的决定,我可以联系谁?

收到正式豁免批准、拒绝或撤销通知的所有租金冻结计划申请人都有权获得帮助,解决与他们的 SCRIE 或 DRIE 申请和福利相关的问题。在您完成申请流程后,SCRIE 或 DRIE 督察专员将发现并解决与您的申请或福利相关的问题。您可以访问 DOF 网站 www.nyc.gov/contactscrieombuds 或 www.nyc.gov/contactdrieombuds 联系他们。

3. 如果我有租约方面的任何问题或对法定租金有异议,我应该怎么办?

如需咨询租约方面的问题,例如解决租金争议或投诉房东不提供租约,租户可以联系住房与社区重建部 (Division of Housing and Community Renewal, DHCR)。DHCR 联系方式:

面对面: Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433

电话: 718-739-6400

电子邮件: RentInfo@nyshcr.org

如需详细了解市政府赞助的 Mitchell-Lama 开发项目,请联系纽约市房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD):

电话: 212-863-6500

电子邮件: Mitchell-Lama@hpd.nyc.gov

如需详细了解州政府赞助的 Mitchell-Lama 开发项目,请联系纽约州住房与社区重建部 (Homes and Community Renewal, HCR):

电话: 866-463-7753

访问他们的网站: www.hcr.ny.gov