

居住在租金管制或租金穩定公寓的年長房客加入年長公民免加租計畫 (SCRIE)，也許在將來租金上漲時就可以享受免加租優惠。房東提高房租時，參與SCRIE的房客無需支付上漲部分的房租。房東雖然沒有收到房租的增長部分，卻有資格領取等價的抵稅額來抵扣其物業稅。

房客資格要求：

- 年齡必須為62歲或以上。
- 必須是戶主 (名字寫在租約上的人，或「登記房客」(tenant of record)，或者是比一家之主年齡大的配偶)。
- 必須居住在租金管制或租金穩定公寓，或是住在租金調控的旅館單元房。
- 公寓或旅館單元房必須是您的實際居住地。
- 上一報稅年度的家庭總收入不能超過29,000美元。該收入是指稅後家庭收入，即「可支配總收入」。居住在該公寓的所有人都必須披露收入。
- 月租金必須超過家庭月收入的三分之一。

例如：由於最近租金上漲，我的月租金為433美元。去年我的稅後家庭收入為12,000美元 (即每月1,000美元)。月收入除以3為333美元。433美元的租金超過了我月收入的三分之一 (333美元)，因此我符合該資格要求。(如果加租後的月租金低於333美元，我就不符合免加租的條件。)

僅適用於租金管制公寓：

您的租金必須有上漲才能申請，而且上漲部分必須為「可減免」，這樣的上漲部分才可以由SCRIE計畫代付。(請參見下面的免加租列表)。若同一租期內租金上漲，SCRIE將重新計算您的租金份額，以便日後可以減免此類加租 (2002年6月生效)。

可減免的加租情況 (必須由恰當的州或市級機構批准)：

- 租金穩定公寓續租時加租。
- 長住型旅館單元房有租金要求的續租。
- 租金管制公寓的最高可徵收租金上漲。
- 房東表明其租金收入無法涵蓋不可避免的開支時，批准上漲租金以補償房東 (救濟令)。
- 為彌補房東燃料開支增加而進行的燃料費用調整 (Fuel Cost Adjustment)。
- 主要改良性資本支出 (MCI) 增加，以彌補業主對建築物進行修繕 (如新屋頂或鍋爐) 而產生的費用。
- 基於特別貸款而批准的加租。

以下加租情形不在減免範圍：

- 新住公寓的第一個租約 (已加入SCRIE計畫的房客應諮詢有關「轉移選擇」事宜)。
- 服務類，如門衛、家政服務人員或房屋管理員、空調或對講裝置。
- 您的單元房中的新設備、傢俱或其他室內陳設，或者電氣改進、增加或調整。
- 因公寓內人數增加或空間擴大而增收的費用。
- 安全押金。
- 車庫和其他配套設施的租金。

1. 我申請之後會發生什麼？

財政局將寄給您一封確認函，給您分配一個受理編號。該受理編號用來識別您的個人SCRIE記錄。您的申請將接受審核，以確保您已提供要求的所有資訊，以決定您是否符合資格以及合適的減免金額。如果您的申請中缺少任何資訊，財政局SCRIE部門會發函通知你補交所需文件，這可能會拖延申請過程。

2. 我需要得到房東的許可才能申請嗎？

不需要。您的資格評定依據是您的申請表和證明材料。您的房東也將收到您已申請SCRIE計畫的通知。我們要求房東填寫表格，向財政局SCRIE部門提供有關您所住房屋的具體資訊。

3. 我如何才能知道自己是否已經獲得批准？

財政局SCRIE部門完成核查後，您將收到一封告知您的申請被批准或拒絕的信函。若申請被拒，您將收到通知，解釋您為何無資格享受SCRIE優惠。若申請獲得批准，一封被稱為批准令 (Approval Order) 的信函將通知您加租減免金額以及減免期的開始和終止日期。同時您的房東也會收到一封業主批准令 (Owner Approval Order)。

4. 免加租期何時開始？

免加租一般在財政局SCRIE部門收到申請的下個月第一天開始生效。但免加租優惠的實際生效日期應以您收到的財政局批准令上標明的日期為準。

您在收到該通知之前，要求您必須支付全額租金，沒有減免。收到批准令後，您的房東必須相應地調整您的租金，包括進行任何有追溯效力的調整。

若您在批准令生效期內已繳納了一定時期的全額租金，您的房東必須安排退還減免的份額。

若您正住在租金管制公寓，並且在房東給出加租通知後三個月內遞交申請，那麼您的減免期可以從加租當天開始生效。但是，在您和房東收到批准令之前，您必須繼續支付全額租金。

5. 我的房東起到什麼作用？

對於租金穩定公寓：房東必須為每位房客提供一份租約，列出租房協議的條款和條件，包括月租金和租房起止日期。租約必須由您和您的房東共同簽署。下達授權調整主要改良性資本支出 (MCI) 的政令時，必須提交該文檔的副本。

對於租金管制公寓：租金管制公寓不需要租約，由DHCR頒發的出租令由房東轉達給您。您負責向財政局提交以下文件副本：

- 最高基本租金資格令 (Maximum Base Rent Order of Eligibility) (DHCR RO-30表)
- 最高可徵收租金通知 (Notice of Maximum Collectible Rent, MCR) 或 (年份) 加租通知 [Notice of Increase (YEAR)] (DHCR RN-26表或RN-26L表)
- 業主燃料費用調整資格報告和證明 (Owner's Report and Certification of Fuel Cost Adjustment Eligibility) (R33-10表)，如果房東提供的話
- 主要改良性資本支出令 [Major Capital Improvement (MCI) Order]，如果房東提供的話

6. 我的減免到期時會發生什麼？

為了保持SCRIE的資格，您必須每兩年更新一次您的福利。若您已經簽訂了一年的租約，就必須在每年租約到期時更新您的資格。

財政局將會在您的租約到期之前向您寄送《更新申請表》(Renewal Application)。對於居住在租金管制公寓的房客，我們會在每偶數年的一月寄送《更新申請表》。您祇需填寫必填資訊，並附上證明文件副本即可。再將全套申請資料寄回財政局SCRIE部門。

當一年或兩年後您的減免到期時，您的房東必須將您的SCRIE授權租金順延長達六個月。但是，如果您未能重新取得資格，您的SCRIE福利就會終止，那麼您必須向房東補交六個月寬限期內全額租金中未交的那部分租金。

7. 如果我搬家了，會發生什麼？

如果您搬至其他租金調控公寓，您必須在搬家之前或之後三十天之內提交轉移申請 (Portability Application)。

如果您在新住址仍有資格享受SCRIE福利，減免的金額將會發生變更。您必須支付的租金份額將根據您所住新公寓的法定租金進行上調或下調。

8. 我去世後，我的SCRIE福利將會怎樣？

萬一您離世，財政局必須在30天內收到通知，對SCRIE福利的撤銷在死亡之日後的第一個月生效，除非健在的家庭成員中有人有資格轉移您的SCRIE福利。他或她應當向財政局發出請求函，並附上死亡證明和出生證明的副本。

9. 我的家人能否繼承我的SCRIE福利？

不能。SCRIE福利沒有自動繼承權。但是，健在的家庭成員可能符合SCRIE福利轉移的資格。其必備條件是您此前將這個人的姓名和收入來源填在SCRIE申請或更新表中。健在的個人還必須符合基本的資格標準。

家庭成員的去世往往意味著健在的家人失去大筆收入。在這種情況下，健在的SCRIE受益人可能有資格申請對免加租金額進行重新調整。如果收入出現20%或更多的永久性喪失，健在的房客應以書面形式通知財政局要求重新裁定。

10. 如果我不同意SCRIE決定，該怎麼辦？

想要對決定提出異議的申請人可以提請行政申訴 (Administrative Appeal)。可撥打311或訪問財政局網站nyc.gov/finance獲取申訴表。填寫申訴表並附上您要申訴的政令或決定的副本。您應在政令下達後不超過60天的時間內 (以郵戳日期為準) 申訴。將申訴材料寄到New York City Department of Finance, SCRIE Program (Appeals), 59 Maiden Lane, 22nd Floor, New York, NY 10038。

若需其他資訊，財政局將通知您。某些情況下，可能會安排聽證會。在對事實進行評估之後，您將收到對您的申訴所做裁定的通知。

11. 誰負責支付我所居住公寓的安全押金？

房客有支付安全押金的責任，按照SCRIE計畫的規定，安全押金是幾種「不可減免的加租」中的一種。

12. 我的房東可否拒絕加入SCRIE計畫？

不可以。具備資格的房客有享受SCRIE福利的法定權利。房東無權拒絕加入或阻止房客加入SCRIE計畫。

13 誰負責支付家居用品，如灶具、冰箱等？

這些費用不包含在SCRIE計畫之內。房客和房東必須達成協定，指明公寓內常備家居用品的更換費用將由誰支付。房客有權選擇使用舊貨而非新品。若房客選擇使用舊貨，則費用必須由房東承擔。然而，若房客想要新品，則由房客負責每月向房東支付該物品總費用的1/40。

14. 我剛收到我的新租約，我應該怎樣做？

如果您正住在租金穩定公寓，您將在當前租約到期之前收到財政局SCRIE部門寄來的《更新申請表》。請完整填寫該表，並附上您的家庭收入證明和新租約的副本，該租約必須由您和您的房東共同簽署，並將這些材料寄回至New York City Department of Finance, SCRIE Program, 59 Maiden Lane, 22nd Floor, New York, NY 10038。

15. 為什麼我的租金沒有保持在家庭收入的三分之一不變？

SCRIE法律規定，房客必須至少將家庭月收入的三分之一用於支付租金。不過有時候會更多。房客的租金份額被設定為他或她在加租之前支付的法定調控租金水準，或者設定為月收入的三分之一，以兩者中數額較高的一種為準。

16. 我能否從家庭總收入中減去醫療開支來確定我的收入是否符合資格？

不能，在確定您的可支配或稅後家庭收入時，不能扣除醫療開支。

17. 我住在Mitchell-Lama建築物中，我有資格加入SCRIE計畫嗎？

對於居住在Mitchell-Lama建築物中的房客，我們有一個單獨的SCRIE計畫。該計畫由住房保障和開發局 (Department of Housing Preservation and Development) 管理，地址為100 Gold Street, Room 5K, New York, NY 10038。如欲申請或瞭解詳情，請致電212-863-8494。

**欲瞭解更多詳情或下載
SCRIE表格，
請造訪財政局網站
nyc.gov/finance
或
致電311。**