「2015財政年度公共房屋機構計劃」重大修正案

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

遵從聯邦房屋及城市發展部規定調整2015年度固定租金

美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 頒佈新規定，要求全國公共房屋管理局，包括紐約市房屋局，必須於未來三年間逐步將轄下公營出租房屋的(最高) 固定租金調升至公平市值租金 (FMR) 的百分之80。**固定租金**是參考同類私營無資助出租單位的市場價格而設定的租金上限。

紐約市房屋局目前有141,000戶公房承租家庭繳付的租金額等於其家庭收入的百分之30，這些家庭的租金不會增加。

- 繳付固定租金且收入等於地區收入中位數 (AMI) 百分之80至100的5,000戶公房承租家庭，於2014年12月31日完成年度收入審查程序後繳付公平市值租金(FMR)的百分之80為固定租金。這些家庭將不會再被加租。
- 繳付固定租金且收入多於地區收入中位數 (AMI) 百分之100的5,200戶公房承租家庭， 目前繳付公平市值租金(FMR)的百分之85為固定租金，符合2014財政年度撥款法案規定。這些家庭將不會再被加租。

紐約市房屋局目前有14,700戶繳付固定租金且收入低於地區收入中位數 (AMI) 百分之60的公房承租家庭，但繳付的租金額不足其家庭收入的百分之30，這些家庭的租金將於未來三年間逐步調升。

- 這些家庭的租金將在未來的三年內逐步調升至公平市值租金(FMR)的百分之80或根據收入釐定的租金額 (即家庭收入的百分之30)，採用兩者中較低的金額。
- 2015年的租金建議升幅為百分之12，即平均每月租金增加$89。
- 這些家庭的平均收入是$37,000，每月平均繳付$730為租金。
- 紐約市房屋局將從2015年11月1日開始對屬於此類別的家庭實施加租。

紐約市房屋局目前有10,500戶公房承租家庭的收入等於地區收入中位數 (AMI) 百分之60至80，但繳付的租金額不足其家庭收入的百分之30，這些家庭的租金將在未來的三年內逐步調升至公平市值租金(FMR)的百分之80或按照布魯克修正案規定根據收入釐定的租金額 (採用兩者中較低的金額)。

- 2015年的租金建議升幅為百分之9，即平均每月租金增加$78。
- 這些家庭的平均收入是$50,186，每月平均繳付$979為租金。
- 紐約市房屋局將從2015年11月1日開始對屬於此類別的家庭實施加租。

術語定義

- **固定租金**是參考同類私營無資助出租單位的市場價格而設定的租金上限。設定固定租金目的是鼓勵家庭和個人實現自給自足，并幫助那些爭取經濟獨立的家庭在續租過程中避免不必要的阻撓。
- **布魯克租金 (按收入釐定租金)**是根據承租家庭的總收入和公共房屋管理局的租金釐定規則所定的租金金額。公共房屋承租家庭所繳付的租金額不得超過家庭總收入的百分之30。
- **地區收入中位數 (AMI)** 指的是某地區普通民眾的收入水平，反映當地人均收入和貧富差距。地區收入中位數常用於釐定房屋可負擔價格。地區收入中位數常用於釐定房屋可負擔價格。
- **公平市值租金 (FMR)**是某個城市地區內不同類型的出租房屋租金參考價。聯邦政府房屋及城市發展部是根據每個地區的人口調查數據和承租家庭問卷調查報告釐定租金金額。公平市值租金用於釐定參加政府住房資助計劃的家庭所獲的津貼金額 (如第8章自選房屋租金援助計劃)。